

ROMÂNIA  
JUDEȚUL SIBIU  
CONSILIUL LOCAL CISNĂDIE

**HOTĂRÂREA nr.**  
**privind aprobarea planului urbanistic zonal pentru**  
**"Construire locuințe" în Cisnădie, str. Sibiului FN, beneficiar Cazan Adriana Anița**

Consiliul Local al orașului Cisnădie, întrunit în ședință publică ordinară în număr de consilieri, la data de 25 septembrie 2025;

Analizând Referatul de aprobare nr. 27254/12.09.2025 întocmit de inițiator și Raportul de specialitate nr. 27285/12.09.2025 întocmit de Serviciul Arhitect Șef, urbanism și administrativ;

Ținând cont de :

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

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

În conformitate cu:

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

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

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

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

- art. 23 alin. (2) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art.129 alin. (2) lit.c), alin. (6) lit.c), art.139 alin. (3) lit.e), art. 196 alin. (1) lit.a) și art. 243 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

**H O T Ă R Ă Ș T E:**

**Art. 1** Se aprobă planul urbanistic zonal pentru "Construire locuințe" în Cisnădie, str. Sibiului FN, beneficiar Cazan Adriana-Anița, conform anexei nr. 1- Planșa de Reglementări Urbanistice, anexei nr. 2 – Regulamentul local de urbanism și anexei nr. 3- Plan de situație și încadrare în zonă, care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art. 2** Suprafața reglementată este de 4247 mp.

**Art. 3** Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică; În conformitate cu HCL 154/2021, art. 19, alin (3) nu se vor emite autorizații de construire pentru locuințe cu sistem separativ individual. Costul pentru extinderea acestor lucrări edilitare va fi suportat integral de către beneficiari. Realizarea infrastructurii propuse prin documentația atașată se va realiza în conformitate cu H.C.L. nr. 154/31.08.2021, ART. 11, "REALIZAREA NOII INFRASTRUCTURI URBANE AFERENTE INVESTITIEI PROPUSE".

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

**Indicatori Urbanistici stabiliți prin P.U.Z și R.L.U aferent: "CONSTRUIRE LOCUINȚE"**

- POT max. propus =40%

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

- regim de construire propus = P+E+M

- înălțimea maximă coamă/atic = 11.00 m de la CTN

- înălțimea maximă la cornișa superioară = 8.00 m de la CTN

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

**Utilizare funcțională**

**\* funcțiuni admise:**

- locuințe unifamiliale

- servicii aferente funcțiunii de locuire

**\* funcțiuni admise cu condiționări:**

- se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250,00 mp ADC și să nu genereze transporturi grele. Aceste funcțiuni vor fi dispuse la intersecții și se va considera că au o arie de deservire de 250 m.

**\* funcțiuni interzise:**

- orice alte funcțiuni care nu sunt admise, sau admise cu condiționări  
- activități productive poluante, cu risc tehnologic, sau care sunt incomode prin traficul generat  
- depozitare en gros, depozitare de materiale refofosibile. Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;  
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;  
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;  
- construcții multietajate pentru gararea autovehiculelor;  
- lucrari de terasament de natură dă afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

**Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor**

Prin soluția urbanistică, se propune realizarea a 6 loturi destinate construirii de locuințe unifamiliale, amplasate în regim izolat pe parcelă, un lot destinat drumului de acces, de utilitate privată și un lot (lotul 7) destinat amenajării unei zone verzi cu rol de „perdea verde” între funcțiunea propusă de locuire și cea existentă în imediata vecinătate, respectiv Cimitirul Municipal Sibiu.

**\* amplasarea construcțiilor față de aliniament:**

- construcțiile aferente loturilor 1 și 2 se vor amplasa retras față de aliniamentul dinspre drumul public existent în partea sudică cu o distanță minimă, generată de zona de protecție a conductei de apă 1000 mm-conform Planșei A02-Reglementări urbanistice-zonificare.

- toate construcțiile se vor amplasa retras față de drumul de acces, propus de utilitate privată, cu o distanță minimă de 5.00 m-conform Planșei A02-Reglementări urbanistice-zonificare.

**\* amplasarea construcțiilor față de limitele laterale:**

- Construcțiile aferente loturilor 1 și 2 se vor amplasa retras față de limita de proprietate lateral-nordică, cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară/ atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3.00 m- conform Planșei A02-Reglementări urbanistice-zonificare.

- Construcțiile aferente loturilor 3, 4, 5 și 6 se vor amplasa retras față de ambele limite laterale ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară/atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3.00 m -conform Planșei A02-Reglementări urbanistice- zonificare.

- garajele și alte construcții anexe se pot amplasa pe limita de proprietate cu condiția să nu depășească înălțimea gardului către parcelele învecinate (2.20 m)

**\* amplasarea construcțiilor față de limitele posterioare:**

Construcțiile se vor amplasa retras față de limitele posterioare ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii măsurată la cornișă sau atic, dar nu mai puțin de 5,00 m- conform Planșei A02-Reglementări urbanistice-zonificare.

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

- distanța minimă dintre două clădiri situate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișa superioară sau la atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 4.00 m

**Amenajarea spațiilor libere/plantate:** suprafața destinată spațiilor verzi în interiorul parcelelor va reprezenta minimum 30% din suprafața totală a fiecărei parcele. Prin soluția urbanistică se propune amenajarea unui lot (lotul 7) în suprafață de aproximativ 488 mp cu destinația spațiu verde. La nivelul întregii zone reglementate se va asigura un procent minim de 50% aferent spațiilor libere și plantate. Spațiile libere din interiorul parcelei vor fi tratate, pe cât posibil, ca spații verzi, evitându-se acoperirea unor suprafețe mari cu finisaje impermeabile (betoane, asfalt), fapt ce ar împiedica preluarea naturală de către sol. A apelor provenite din precipitații. Spațiile libere, vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca și grădini de fațadă.

**Asigurarea spațiilor pentru parcaje:** Staționarea autoehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice. Necesarul locurilor de parcare destinate parcajelor auto se va stabili în funcție de destinația și capacitatea construcțiilor.

**Realizarea accesului șo a circulațiilor:** toate construcțiile vor avea acces carosabil și pietonal dintr-o circulație publică în mod direct, sau prin drept de trecere legal obținut, prin una din proprietățile învecinate. Accesul auto și cel pietonal în zona reglementată se va realiza din drumul de utilitate publică existent în partea sudică, propus a fi extins la o ampriză totală de 9.00 m. Accesul la parcele se va realiza din drumul nou propus de utilitate privată, având o ampriză totală de 9.00 m, conform Planșei A02-Reglementări urbanistice-zonificare. În vederea realizării lucrărilor de modernizare și extindere a drumului existent de utilitate publică, se propune cedarea unei suprafețe de aproximativ 247,31 mp, în favoarea domeniului public, în condițiile legii.

**Reglementari privind dezvoltarea echipării tehnico-edilitare:**

- **alimentarea cu apă:** se propune extinderea rețelei de alimentare cu apă existentă în zonă și racordarea ulterioară la aceasta.
- **canalizarea** se propune relocarea rețelei de canalizare existentă pe amplasament, conform avizului tehnic de la Apă-Canal Sibiu și racordarea ulterioară la aceasta.
- **alimentarea cu energie electrică:** se propune extinderea rețelei existente în imediata vecinătate și racordarea ulterioară la aceasta.
- **alimentarea cu gaze:** se propune extinderea rețelei existente în imediata vecinătate și racordarea ulterioară la aceasta.
- **salubritate:** proprietarii vor încheia contracte cu firme de salubritate atât pentru deșeurile menajere, cât și pentru cele rezultate din timpul șantierului. După terminarea construcțiilor, proprietarii vor încheia contracte cu firme de salubritate pentru colectarea deșeurilor în sistem selectiv.

S-a prezentat Certificatul de Urbanism nr. 488 din 19.05.2022, Certificatul de Urbanism nr. 489 din 21.06.2024, Avizul de Oportunitate nr. 14224 din 17.07.2023 și Raportul Informării și Consultării publicului nr. 13078 din 14.05.2025- documente emise de Primăria Orașului Cisnădie și Propunerea de avizare - faza preliminară nr. 1/P.V. – 16.01.2024 emisă de C.T.A.T.U. din cadrul Primăriei Orașului Cisnădie.

În urma ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 30.07.2025 se avizează favorabil Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia, în baza Propunerii de avizare nr. 19174 din 08.08.2025 emisă de Comisia C.T.A.T.U din cadrul Consiliului Județean Sibiu.

**Art. 5** Străzile rezultate în urma P.U.Z. sau P.U.D., cu un profil de minim 9.00 m, stabilit prin P.U.G. aprobat cu H.C.L. 238/2015, 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. Accesul auto și cel pietonal în zona reglementată se va realiza din drumul de utilitate publică existent în partea sudică, propus a fi extins la o ampriză totală de 9.00 m. Accesul la parcele se va realiza din drumul nou propus de utilitate privată, având o ampriză totală de 9.00 m, conform Planșei A02- Reglementări urbanistice-zonificare. În vederea realizării lucrărilor de modernizare și extindere a drumului existent de utilitate publică, se propune cedarea unei suprafețe de aproximativ 247,31 mp, în favoarea domeniului public, în condițiile legii.

Se va respecta H.C.L. 154/31.08.2021, ART. 12 "CONDITIILE DE RENUNȚARE LA DREPTUL DE PROPRIETATE ÎN FAVOAREA ORAȘULUI CISNĂDIE, ASUPRA TERENURILOR AFERENTE INFRASTRUCTURII URBANE PROPUSE".

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

- proiect de împrejmuire provizorie a șantierului,
- platformă de curățare a roților autoturajelor 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. 13078/14.05.2025 prin care a fost îndeplinită procedura prevăzută în Ordinul nr. 2701/2011 art. 37, privind Metodologia de Informarea și consultarea publicului la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.

**Art. 9** Având în vedere vecinătatea cimitirului, care poate să influențeze negativ ocupanții imobilelor de locuințe (ca percepție subiectivă), eventualul disconfort va trebui asumat de viitori locatari ai locuințelor propuse și acest aspect va fi consemnat în contractele de închiriere/vânzare cumpărare, pentru a elimina orice discuție ulterioară.

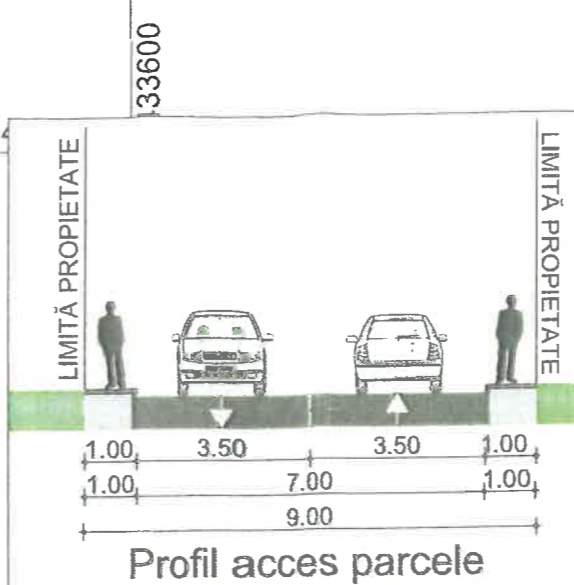
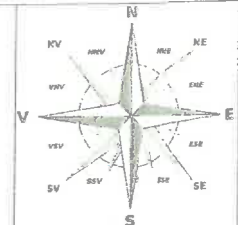
Prin încheierea de respingere nr. 109777/11.10.2023, Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară, a respins înscrierea acestei sintagme, solicitate de către beneficiarul PUZ-ului, conform Avizului de oportunitate nr. 14224/17.07.2023.

Serviciul Arhitect Șef, Urbanism și administrativ nu își asumă consecințele ulterioare asupra viitorilor proprietari ai imobilelor reglementate prin această documentație, referitor la aliniatul antemenționat în Studiul de evaluare a impactului asupra sănătății populației, emis de către Ministerul Sănătății prin Direcția de Sănătate Publică a județului Sibiu cu nr. 245/10.04.2023.

**Art. 10** Prezenta se comunică beneficiarului Cazan Adriana Anița.



Cazan Iulian Ilie și  
Cazan Adriana Anita  
CF. Cisdădie 106945  
Nr. cad./top. 106945  
S teren = 4247 m<sup>2</sup>



Bilanț teritorial existent	mp	%
Suprafața contruită	0.00 mp	0,00 %
Suprafața carosabilă pietonală	0.00 mp	0,00 %
Suprafața zonă verde/liberă	4.247 mp	100 %
<b>Suprafața teren</b>	<b>4.247 mp</b>	<b>100 %</b>
Bilanț teritorial propus	mp	%
Suprafața edificabilă	885,00 mp	20,84 %
Suprafața carosabilă pietonală	601,40 mp	14,16 %
Suprafața zonă verde/liberă	2.513,29 mp	59,18 %
Suprafața cedată	247,31 mp	5,82 %
<b>Suprafața teren</b>	<b>4.247,00 mp</b>	<b>100 %</b>

Semnat digital de catre  
Radu-Ilie Popa  
Data: 13.08.2025 17:16:27  
Anexa la Aviz C.J. Nr. 715 din 13.08.2025

**LEGENDA:**

- LIMITA PARCELEI GENERATOARE DE P.U.Z.
- LIMITA PARCELELOR RĂMASE DUPĂ REPARCELARE
- RETRAGERI FATA DE ALINIAMENT
- RETRAGERI EDIFICABIL
- EDIFICABIL - LOCUINȚE INDIVIDUALE
- ZONA LIBERA/VERDE
- ZONA VERDE
- CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ
- ACCES PARCELE
- ACCESE
- TRASEU CANAL
- CONDUCTĂ APĂ 1000 mm
- ZONĂ DE PROTECȚIE CONDUCTĂ APĂ 1000 mm

**REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE sc. 1 : 500**

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
1	474058.637	433491.775
2	474062.737	433532.124
3	474063.619	433540.857
4	474064.577	433552.063
5	473988.320	433541.283
6	473986.241	433540.989
7	473994.283	433482.652

Indice	Existent	Permis
P.O.T.	0,00 %	max. 40 %
C.U.T.	0,00	max. 0,90

Funcțiune : L2 - Subzona locuințelor individuale și colective mici  
Regim de înălțime max: P+1+M  
H. max: 8,00 m la streășină; 11,00 m la coamă

Având în vedere vecinătatea cimitirului care poate să infulențeze negativ ocupanții imobilelor de locuințe (ca percepție subiectivă), eventualul disconfort va trebui asumat de viitori locatari ai locuințelor propuse și acest aspect va fi consemnat în contractele de închiriere/vânzare cumpărare, pentru a elimina orice discuție ulterioară

NOTĂ:  
Proiect proprietatea S.C. NV ARHITECT S.R.L.. Copierea și folosirea fără acordul proprietarului intră sub incidența legii dreptului de autor.

**sc. NV ARHITECT S.R.L.**  
Sibiu, str. Metalurgistilor, nr. 8, ap.2  
Mob. 0740/179966 nvarhitect@gmail.com

Specificatie	Nume	Semnatura
Sef proiect	Arh. Neamțu V.	
Proiectat	Arh. Neamțu V.	
Desenat	Arh. Neamțu V.	

Beneficiar:	Primăria Orașului Cisdădie	Proiect Nr.	17/2023
Inițiator:	Căzan Iulian-Ilie și Căzan Adriana-Anita	Faza:	P.U.Z.
Titlu proiect:	P.U.Z. - Construire locuință oraș Cisdădie, str. Sibiului, FN, jud Sibiu	Plansa nr.	A02
Data:	06.2025	Titlu planșă:	Reglementări urbanistice - zonificare





## PLAN URBANISTIC ZONAL

Proiect nr. 17 / 2023

Cisnădie, str. Sibiului(Grigore Ionescu), FN

Inițiator : **Căzan Iulian-Ilie și soția**

**Căzan Adriana-Anița**

Beneficiar : **Consiliu Local al Orașului Cisnădie**

ANEXA NR. \_\_\_\_\_  
LA HCL \_\_\_\_\_  
Inițiator  
Primar  
MIRCEA ORLATAN



## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

### I. Dispoziții generale

#### 1. Rolul R.L.U.

Regulamentul local de urbanism (R.L.U.) are menirea de a explica și detalia sub forma unor prescripții și recomandări Planul urbanistic zonal, în vederea aplicării acestuia.

Regulamentul aferent PUZ cuprinde reguli generale de urbanism pentru întreaga zonă studiată prescripții și recomandări specifice pentru fiecare zonă în parte.

#### 2. Baza legală a elaborării

La baza elaborării RLU aferent PUZ stau :

- Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr.525/1996 și Ghidul de aplicare al RGU, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000.
- Reglementările cuprinse în PUG Cisnădie, aprobat cu H.C.L. 238/2015;H.C.L. 154/2021, pentru zona ce face obiectul P.U.Z.-ului

Odată aprobat, împreună cu PUZ, RLU aferent acestuia constituie act de autoritate al administrației publice locale.

#### 3. Domeniul de aplicare

Prescripțiile cuprinse în P.U.Z. și R.L.U. aferent acestuia(permișiuni și restricții), se aplică și sunt obligatorii pe întreg teritoriul ce face obiectul prezentului P.U.Z.

### II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

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

Teritoriul alocat prezentului PUZ, nu este situat într-o zonă protejată din punct al mediului sau al cadrului construit . După modernizarea carosabilului, pietonalului, rețelelor edilitare, se vor reface zonele afectate de aceste lucrări și se vor aduce la starea inițială .

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

Activitatea de construire în zonă urmează să se desfășoare în cadrul următoarelor categorii principale :

Construire pe terenuri libere

Realizarea delimitării clare ale proprietăților și stabilirea competențelor fiecărui proprietar pt. funcționarea corectă în ansamblu a zonei .

Amenajări de căi de comunicație și realizarea echipării tehnico-edilatară a zonei.

Studiu geo indică un teren bun de fundare, fapt ce conferă stabilitatea și durabilitatea construcțiilor propuse cu elemente de siguranță pentru uilizarea acestora .

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Pentru conturarea compoziției prevăzute în prezenta documentație sunt necesare lucrări care contribuie la organizarea spațială, funcțională și estetică a zonei:

- respectarea amplasamentelor prevăzute în PUZ
- respectarea destinației terenurilor în funcție de zonarea stabilită, pentru ca acestea să poată coexista și funcționa fără a se deranja
- dezvoltarea în cadrul funcțiunilor stabilite numai a activităților ce pot coexista într-o vecinătate nederanjată și în parametrii optimi de protecția mediului (sol, aer, apă)
- respectarea regimului de aliniere, de înălțime al construcțiilor, a modului de ocupare a terenurilor (POT, CUT) a distanțelor între construcții
- menținerea spațiilor libere între construcții și a unor zone verzi, care să aibă rol de perdele verzi de protecție și de ambientare

Clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim 5,00 m .

Garajele se vor retrage cu minim 6m de la aliniament pentru a permite parcare în față a unui autoturism.

Clădirile în regim izolat se vor retrage de la ambele limite laterale ale parcelelor cu distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3,00m .

Toate clădirile indiferent de regimul de construire, se vor retrage de la limitele posterioară ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5,00 m .

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accesul la imobilele propuse se va face din strada de acces la parcelă .

Lucrările legate de căile de circulație în zonă vor respecta prevederilor PUG și PUZ, și se vor realiza corelat cu programul de construcții și amenajări în zonă, respectându-se normele tehnice cuprinse în standarde și normative .

Realizarea accesului la parcele se va realiza în condițiile prevăzute în documentație .

#### 8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Echiparea cu rețele edilitare apă-canal, curent electric, gaze naturale, telefonie-cablu, se va realiza prin branșarea de la rețelele orășenești existente în zonă sau independent prin soluții alternative(pompe de căldură,panouri solare, sisteme eoliene sau alte surse în curs de posibilă apariție) .

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

Parcelele vor avea front la stradă mai mic față de adâncime , conform Regulamentului general de urbanism. Pentru terenul generator PUZ, se propune parcelarea acestuia în 6 parcele+1(una) cu rol de circulație-protecție .

#### 10. Reguli cu privire la amplasarea spațiilor libere, verzi și împrejurimi

Se vor asigura spații libere de folosință comună în proporție de minim 10% din suprafața construită desfășurată a locuințelor propuse .

Suprafața minimă a spațiilor poate fi redusă la 50% , cu condiția asigurării, prin tranzacții de terenuri, a unor spații verzi cu aceeași suprafață din interiorul unor zone de urbanizare având prin PUG destinația zone verzi(UVa,UVs,UVe,UVt)- aceste suprafețe vor fi cedate domeniului public .

### **III. Zonificare funcțională**

#### 11. Unități și subunități funcționale

În cadrul zonei studiate s-a stabilit:**L2- SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI P+1, P+2 SITUATE,coform P.U.G. Cisnădie, aprobat cu H.C.L. 238/2015; H.C.L. 154/2021**

Suprafața studiată este de 4247,00 mp, tratată detaliat în fișa de reglementări alăturat, ce face parte integrantă a prezentului regulament.

### **IV. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale**

**L – locuire - L2** Subzona locuințelor individuale și colective mici P+1, P+2 situate în noile extinderi .

### **V. Unități teritoriale de referință**

Unitățile teritoriale de referință reprezintă suportul grafic al prescripțiilor din regulament .

Unitățile teritoriale de referință s-au făcut în cadrul PUG Cisnădie ,aprobat cu HCL 238 / 2015; H.C.L. 154/2021

Pe parcela care face obiectul P.U.Z.-ului , nu există în prezent construcții executate .

Prescripții și recomandări generale:

Activitatea de construire în zonă urmează să se desfășoare în cadrul următoarelor categorii principale:

- Construire pe terenuri libere
- Realizarea delimitării clare ale proprietăților și stabilirea competențelor fiecărui proprietar pt. funcționarea corectă în ansamblu a zonei .
- Amenajări de căi de comunicație și realizarea echipării tehnico-edilitară a zonei.

#### **Aspecte compoziționale și funcționale privind organizarea arhitectural-urbanistică a zonei**

Pentru conturarea compoziției prevăzute în prezenta documentație sunt necesare lucrări care contribuie la organizarea spațială, funcțională și estetică a zonei:

- respectarea amplasamentelor prevăzute în PUZ
- respectarea destinației terenurilor în funcție de zonarea stabilită, pentru ca acestea să poată coexista și funcționa fără a se deranja
- dezvoltarea în cadrul funcțiunilor stabilite numai a activităților ce pot coexista într-o vecinătate nederanjată și în parametrii optimi de protecția mediului (sol, aer, apă)
- respectarea regimului de aliniere, de înălțime al construcțiilor, a modului de ocupare a terenurilor (POT, CUT) a distanțelor între construcții
- menținerea spațiilor libere între construcții, anexe și a unor zone verzi, care să aibă rol de perdele verzi de protecție și de ambientare

Accesul la imobilele propuse se va face de pe drumul de acces existent, cu legătură la str. Sibiului(Grigore Ionescu). Circulația principală se va desfășura pe direcția est-vest și nord-sud.

Lucrările legate de căile de circulație în zonă vor respecta prevederilor PUG și PUZ, și se vor realiza corelat cu programul de construcții și amenajări în zonă, respectându-se normele tehnice cuprinse în standarde și normative, după cum urmează:

- realizarea accesului la construcții , în condițiile prevăzute în documentația de față;

#### **FIȘA DE REGLEMENTĂRI**

##### **1. Denumirea zonei:**

Zona funcțională de locuire , funcțiuni complementare aferente locuirii :

##### **L2 – SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI**

##### **2. Date de recunoaștere**

În partea sudică a parcelei există construcții de locuințe, având un regim de înălțime, P+M , P+1E , P+1E+M, spre partea estică este o construcție de cult (biserica ortodoxă Sfântu Leurențiu), iar pe latura nordică și vestică împrejmuirea cimitirului municipal Sibiu.

Pe amplasamentul care face obiectul prezentului P.U.Z. nu există în prezent nici o construcție .

- Zona este delimitată:

- la sud drumul de acces și parcele private

- la est, biserica ortodoxă Sf. Laurențiu
- la nord și vest împrejmuirea cimitirului municipal Sibiu
  - Suprafața zonei studiate este de 4247,00 mp
  - Tipul de proprietate :
- proprietate privată ( parcela generatoare P.U.Z.)
- proprietatea Consiliului Local Cisnădie(domeniul public-căi de comunicație)

### 3. Constructii existente

Pe amplasamentul care face obiectul prezentului P.U.Z, nu există în prezent nici o construcție executată .

În partea sudică a parcelei există construcții de locuințe, având un regim de înălțime, P+M , P+1E , P+1E+M,

### 4. Propuneri:

#### 4.1. Construcții propuse: FUNCȚIUNEA : SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE .

Se permit servicii aferente funcțiunii de locuințe, conform UTR L2, Secțiunea I, Art. 2 din Regulamentul local de urbanism al P.U.G. Cisnădie, aprobat cu H.C.L. 238/2015; H.C.L.154/2021.

Se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250,00mp ADC și să nu genereze transporturi grele. Aceste funcțiuni vor fi dispuse la intersecții și se va considera că au o arie de servire de 250,0m.

Tema de proiectare definește tipul de clădiri : locuințe individuale.

Se definește suprafața construibilă a parcelelor: zona ocupată de construcțiile respective.

#### 4.2. Înălțimea maximă admisă a clădirilor:

Regimul de înălțime propus este de maxim 3 niveluri supraterane(P+1E+M).

Înălțimea maximă la streașină 8,00m

Înălțimea maximă la coamă 11,00 m

#### 4.3. Reglementări ale zonei: aliniamente , distanțe :

Construcțiile se vor amplasa retrase minim 5,00 m față de **aliniament** (limita de proprietate la strada de acces propusă, cu zonă de întoarcere la capăt ).

Amplasarea clădirilor față de **limitele laterale** :

Pentru **parcelele(3,4,5,6)** retragere cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 3,00 m față de limitele laterale

Pentru **parceta 1**, clădirile se vor amplasa după limita zonei de protecție a conductei OL Dn 1000 mm(**limită laterală stânga**) și cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 3,00 m față de **limita laterală dreapta**.

Pentru **parceta 2**, clădirile se vor amplasa după limita zonei de protecție a conductei OL Dn 1000 mm(**limită laterală dreapta**) și cu cel

puțin jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 3,00 m față de **limita laterală stânga.**

- toate clădirile, indiferent de regimul de construire se vor retrage de la **limita posterioară** a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii măsurată la cornișă sau atic, dar nu mai puțin de 5 m.

- garajele și alte anexe se pot amplasa pe limita de proprietate cu condiția să nu depășească înălțimea gardului către parcelele învecinate(2,20 m)

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă :

- distanța minimă între două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt , dar nu mai puțin decât 4,00 m .

4.4. Indicii de utilizare a terenului :

**P.O.T. max. = 40 % .**  
**C.U.T. max. = 0,90**

4.5. Circulații și accese

La soluția de organizare a circulației în zonă s-a ținut cont de următorii factori:

- existența pe latura nord-vestică a străzii de acces cu legătură la str. Sibiului

- necesitatea rezolvării circulației rutiere și pietonale fluente în zonă cu asigurarea acceselor carosabile în incinta parcelelor, în condiții optime.

Luând în considerare acești factori se propun următoarele:

- accesul principal la parcelele generatoare P.U.Z. se va asigura dinspre strada de acces și a unei servituți cu zonă de întoarcere la capăt

- pantele de profil transversal vor fi 3,5% pentru carosabil și pietonal, stratul de uzură va fi asfalt pentru carosabil și pavele din beton pentru pietonal ( sau tot cu asfalt ) .

- dirijarea apelor meteorice de pe carosabil și pietonal + locuri de parcare se va asigura prin scurgerea în canalizarea pluvială stradală.

Eventualele suprafețe de teren necesare pentru modernizarea și realizarea drumurilor, vor trece din domeniul privat în domeniul public al Consiliului Local Cisnădie.

4.6. Parcaje, garaje:

Având în vedere gradul de motorizare în prezent și în perspectivă, se prevăd pentru locuințe 2 locuri de parcare pentru locuințe individuale.

4.7. Materiale folosite:

Materialele de construcții folosite vor fi cele durabile: cărămidă, beton, structuri metalice, lemn,piatră.

#### 4.8. Finisajele premise:

- tencuieli cu zugrăveli de diferite culori;
- placaje de cărămidă sau alte materiale în diferite culori;
- elemente de lemn aparente tratate incolor sau colorat;
- zidărie sau placaje de piatră;
- tâmplării exterioare culoare naturală sau vopsite;
- învelitoare acoperișurilor va fi țigle tradiționale sau învelitori din materiale impermeabile pentru acoperișurile tip terasă;
- circulațiile carosabile și pietonale din incinte vor fi dalate, pietruite sau asfaltate.

#### 4.8. Delimitări incinte:

Delimitarea spațiilor deschise spre căile publice se va face cu împrejuriri de max. 2,00 m de la cota trotuarului.

Materialele folosite pentru împrejuriri spre stradă vor fi:

- soclu opac max. 0,60 m înălțime
- panouri de închidere transparente realizate din grilaje metalice sau sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și permit pătrunderea vegetației

Se permite dublarea împrejuririlor cu gard viu – plantații verzi având același dimensiuni de mai sus, cu condiția să nu perturbeze circulația pe trotuare.

Porțile împrejuririlor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelelor.

#### 4.9. Plantații, zone verzi:

Plantațiile de tip arbori și arbuști vor fi numai de genul acelora care nu crează umbriri defavorabile către vecini. Suprafața minimă verde pentru locuire va fi de minim 30 % .

### 5. Restricții:

Nu se admite:

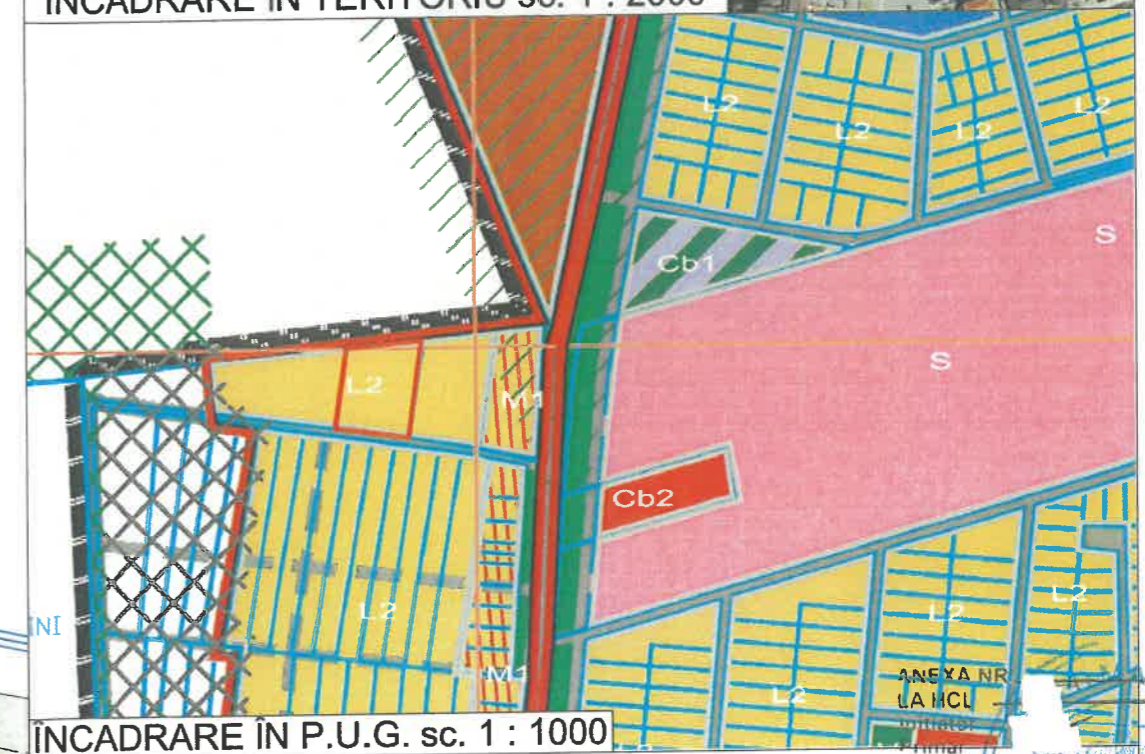
- construirea în zonă până la elaborarea și avizarea proiectelor de specialitate
- construcții sau amenajări străine programului general al zonei;
- depozitarea rezidurilor și deșeurilor gospodărești, decât în containere închise

Toate construcțiile și amenajările vor fi gândite încât să armonizeze cu cadrul construit și cel natura.

Întocmit,







**SITUAȚIA EXISTENTĂ sc. 1 : 500**

Indice	Existent
P.O.T.	0,00 %
C.U.T.	0,00

Bilanț teritorial existent	mp	%
Suprafața construită	0.00 mp	0,00 %
Suprafața carosabilă pietonală	0.00 mp	0,00 %
Suprafața zonă verde/liberă	4.247 mp	100 %
<b>Suprafața teren</b>	<b>4.247 mp</b>	<b>100 %</b>

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
1	474058.637	433491.775
2	474062.737	433532.124
3	474063.619	433540.857
4	474064.577	433552.063
5	473988.320	433541.283
6	473986.241	433540.989
7	473994.283	433482.652

**LEGENDA:**

- LIMITA PARCELI GENERATOARE DE P.U.Z.
- PROPRIETATE PRIVATĂ
- CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ - CAROSABIL/PIETONAL EXISTENT
- ACCESE
- TRASEU CANAL EXISTENT
- CONDUCTA APĂ 1000 mm

Având în vedere vecinătatea cimitirului care poate să influențeze negativ ocupanții imobilelor de locuințe (ca percepție subiectivă), eventualul disconfort va trebui asumat de viitori locatari ai locuințelor propuse și acest aspect va fi consemnat în contractele de închiriere/vânzare cumpărare, pentru a elimina orice discuție ulterioară

**NOTĂ:** Proiect proprietatea S.C. NV ARHITECT S.R.L.. Copierea și folosirea fără acordul proprietarului intră sub incidența legii dreptului de autor.

**SC. NV ARHITECT**  
Sibiu, str. Metalurgistilor, nr. 8, ap.2  
Mob. 0740/179966 nvarhitect@gmail.com

**Beneficiar:** Primăria Orașului Cisnădie  
**Inițiator:** Căzan Iulian-Ilie și Căzan Adriana Anita

**Titlu proiect:** P.U.Z. - Construire locuință oraș Cisnădie, str. Sibiului, FN, jud Sibiu

**Faza:** P.U.Z.

**Titlu planșă:** Situația existentă

**Planșa nr.:** A01

**Arhitect:** Viorel Mihail V. NEAMȚU

**Data:** 06.2025





Nr. 27254/12.09.2025

REFERAT DE APROBARE  
PENTRU APROBAREA PLANULUI URBANISTIC ZONAL  
"CONSTRUIRE LOCUINȚE " în CISNĂDIE, str. SIBIULUI FN, CF. 106945; beneficiar CAZAN  
ADRIANA ANIȚA

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

Terenul studiat care a generat documentația P.U.Z. în suprafață de 4247 mp, este situat în intravilanul localității Cisnădie, str. Sibiului FN.

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

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

Primar  
Mircea Orlățan







Serviciul Arhitect șef, urbanism și administrativ  
Nr. 27285/12.09.2025

De acord

Primar  
Mirela Orlățan



RAPORT DE SPECIALITATE  
PENTRU APROBAREA PLANULUI URBANISTIC ZONAL  
"CONSTRUIRE LOCUINȚE" în CISNĂDIE, str. SIBIULUI FN, CF. 106945; beneficiar CAZAN  
ADRIANA ANIȚA

Având în vedere documentația la faza PUZ, înaintată de beneficiar CAZAN ADRIANA ANIȚA, ținând cont că documentația PUZ se aprobă de Consiliul Local, propunem inițierea unui proiect de hotărâre pentru aprobarea documentației înaintate.

Terenul studiat care a generat documentația PUZ în suprafață de 4247 mp, este situat în intravilanul localității Cisnădie, str. Sibiului FN.

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

- teren situat în intravilanul localității-L2 Subzona locuințelor individuale și colective mici
- categoria de folosință: teren arabil

**Indicatori Urbanistici stabiliți prin P.U.Z și R.L.U aferent: "CONSTRUIRE LOCUINȚE"**

- POT max. propus = 40%
  - CUT max. propus = 0,9mp ADC/mp teren
  - regim de construire propus = P+E+M
  - înălțimea maximă coamă/atic = 11.00 m de la CTN
  - înălțimea maximă la cornișa superioară = 8.00 m de la CTN
- La faza D.T.A.C. se va prezenta și ridicarea topo cu viza O.C.P.I. de la documentația P.U.Z.

**Utilizare funcțională**

**\* funcțiuni admise:**

- locuințe unifamiliale
- servicii aferente funcțiunii de locuire

**\* funcțiuni admise cu condiționări:**

- se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250,00 mp ADC și să nu genereze transporturi grele. Aceste funcțiuni vor fi dispuse la intersecții și se va considera că au o arie de deservire de 250 m.

**\* funcțiuni interzise:**

- orice alte funcțiuni care nu sunt admise, sau admise cu condiționări
- activități productive poluante, cu risc tehnologic, sau care sunt incomode prin traficul generat
- depozitare en gros, depozitare de materiale re folosibile. Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- construcții multietajate pentru gararea autovehiculelor;
- lucrări de terasament de natură dă afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

**Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor**

Prin soluția urbanistică, se propune realizarea a 6 loturi destinate construirii de locuințe unifamiliale, amplasate în regim izolat pe parcelă, un lot destinat drumului de acces, de utilitate privată și un lot (lotul 7) destinat amenajării unei zone verzi cu rol de „perdea verde” între funcțiunea propusă de locuire și cea existentă în imediata vecinătate, respectiv Cimitirul Municipal Sibiu.

**\* amplasarea construcțiilor față de aliniament:**

- construcțiile aterente loturilor 1 și 2 se vor amplasa retras față de aliniamentul dinspre drumul public existent în partea sudică cu o distanță minimă, generată de zona de protecție a conductei de apă 1000 mm-conform Planșei A02-Reglementări urbanistice-zonificare.

- toate construcțiile se vor amplasa retras față de drumul de acces, propus de utilitate privată, cu o distanță minimă de 5.00 m-conform Planșei A02-Reglementări urbanistice-zonificare.

**\* amplasarea construcțiilor față de limitele laterale:**

- Construcțiile aferente loturilor 1 și 2 se vor amplasa retras față de limita de proprietate lateral-nordică, cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară/ atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3.00 m- conform Planșei A02-Reglementări urbanistice-zonificare.

- Construcțiile aferente loturilor 3, 4, 5 și 6 se vor amplasa retras față de ambele limite laterale ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară/atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3.00 m -conform Planșei A02-Reglementări urbanistice- zonificare.

- garajele și alte construcții anexe se pot amplasa pe limita de proprietate cu condiția să nu depășească înălțimea gardului către parcelele învecinate (2.20 m)

**\* amplasarea construcțiilor față de limitele posterioare:**

Construcțiile se vor amplasa retras față de limitele posterioare ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii măsurată la cornișă sau atic, dar nu mai puțin de 5,00 m- conform Planșei A02-Reglementări urbanistice-zonificare.

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

- distanța minimă dintre două clădiri situate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișa superioară sau la atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 4.00 m

**Amenajarea spațiilor libere/plantate:** suprafața destinată spațiilor verzi în interiorul parcelelor va reprezenta minimum 30% din suprafața totală a fiecărei parcele. Prin soluția urbanistică se propune amenajarea unui lot (lotul 7) în suprafață de aproximativ 488 mp cu destinația spațiu verde. La nivelul întregii zone reglementate se va asigura un procent minim de 50% aferent spațiilor libere și plantate. Spațiile libere din interiorul parcelei vor fi tratate, pe cât posibil, ca spații verzi, evitându-se acoperirea unor suprafețe mari cu finisaje impermeabile (betoane, asfalt), fapt ce ar împiedica preluarea naturală de către sol. A apelor provenite din precipitații. Spațiile libere, vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca și grădini de fațadă.

**Asigurarea spațiilor pentru parcaje:** Staționarea autohiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice. Necesarul locurilor de parcare destinate parcajelor auto se va stabili în funcție de destinația și capacitatea construcțiilor.

**Realizarea accesului șo a circulațiilor:** toate construcțiile vor avea acces carosabil și pietonal dintr-o circulație publică în mod direct, sau prin drept de trecere legal obținut, prin una din proprietățile învecinate. Accesul auto și cel pietonal în zona reglementată se va realiza din drumul de utilitate publică existent în partea sudică, propus a fi extins la o ampriză totală de 9.00 m. Accesul la parcele se va realiza din drumul nou propus de utilitate privată, având o ampriză totală de 9.00 m, conform Planșei A02-Reglementări urbanistice-zonificare. În vederea realizării lucrărilor de modernizare și extindere a drumului existent de utilitate publică, se propune cedarea unei suprafețe de aproximativ 247,31 mp, în favoarea domeniului public, în condițiile legii.

**Reglementari privind dezvoltarea echipării tehnico-edilitară:**

- **alimentarea cu apă:** se propune extinderea rețelei de alimentare cu apă existentă în zonă și racordarea ulterioară la aceasta. **Conform avizului nr. 9268/19.03.2025 emis de SC Apă-Canal Sibiu SA, documentațiile faza DTAC ale imobilelor propuse în proiect nu se vor aviza de către Apă-Canal Sibiu SA, până la înscrierea în CF. a Declarației Notariale nr. 451/10.03.2025 și relocarea rețelei de canalizare pe strada propusă în PUZ, conform proiectului de specialitate nr. 292/2024 și a avizului Tehnic nr. 303/13.03.2025, emis de Apă Canal Sibiu SA.**

- **canalizarea** se propune relocarea rețelei de canalizare existentă pe amplasament, conform avizului tehnic de la Apă-Canal Sibiu și racordarea ulterioară la aceasta.

- **alimentarea cu energie electrică:** se propune extinderea rețelei existente în imediata vecinătate și racordarea ulterioară la aceasta.

- **alimentarea cu gaze:** se propune extinderea rețelei existente în imediata vecinătate și racordarea ulterioară la aceasta.

- **salubritate:** proprietarii vor încheia contracte cu firme de salubritate atât pentru deșeurile menajere, cât și pentru cele rezultate din timpul șantierului. După terminarea construcțiilor, proprietarii vor încheia contracte cu firme de salubritate pentru colectarea deșeurilor în sistem selectiv.

Având în vedere vecinătatea cimitirului, care poate să influențeze negativ ocupanții imobilelor de locuințe (ca percepție subiectivă), eventualul disconfort va trebui asumat de viitori locatari ai locuințelor

propuse și acest aspect va fi consemnat în contractele de închiriere/vânzare cumpărare, pentru a elimina orice discuție ulterioară.

Prin încheierea de respingere nr. 109777/11.10.2023, Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară, a respins înscrierea acestei sintagme, solicitate de către beneficiarul PUZ-ului, conform Avizului de oportunitate nr. 14224/17.07.2023.

Serviciul Arhitect Șef, Urbanism și administrativ nu își asumă consecințele ulterioare asupra viitorilor proprietari ai imobilelor reglementate prin această documentație, referitor la aliniatul antemenționat în Studiul de evaluare a impactului asupra sănătății populației, emis de către Ministerul Sănătății prin Direcția de Sănătate Publică a județului Sibiu cu nr. 245/10.04.2023.

S-a prezentat Certificatul de Urbanism nr. 488 din 19.05.2022, Certificatul de Urbanism nr. 489 din 21.06.2024, Avizul de Oportunitate nr. 14224 din 17.07.2023 și Raportul Informării și Consultării publicului nr. 13078 din 14.05.2025- documente emise de Primăria Orașului Cisnădie și Propunerea de avizare - faza preliminară nr. 1/P.V. – 16.01.2024 emisă de C.T.A.T.U. din cadrul Primăriei Orașului Cisnădie.

În urma ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 30.07.2025 se avizează favorabil Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia, în baza Propunerii de avizare nr. 19174 din 08.08.2025 emisă de Comisia C.T.A.T.U din cadrul Consiliului Județean Sibiu.

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

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

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

**Arhitect șef,  
Ionela Jula**





ROMÂNIA  
JUDEȚUL SIBIU  
PRIMĂRIA ORAȘULUI CISNĂDIE  
Piața Revoluției, Nr. 1, cod 555300, Cisnădie, România  
Tel. +4 0372-714.179, +4 0372-714.180  
<https://www.cisnadie.ro>, E-mail: [primarie@cisnadie.ro](mailto:primarie@cisnadie.ro)



ARHITECT ȘEF  
Nr. 27321/12.09.2025

către,  
CAZAN ADRIANA ANITA  
Str.

SIBIU

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

Ca urmare a cererii adresate de către CAZAN ADRIANA ANIȚA, cu domiciliul/sediul în județul Sibiu, loc. Sibiu, înregistrată cu nr. 24143/18.08.2025 în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ nr. 27321/12.09.2025

"Construire locuințe" în Cisnădie, str. Sibiului FN, CF. 106945; beneficiar Cazan Adriana Anița

Inițiatori: Cazan Adriana Anița  
Proiectant general: SC NV ARHITECT SRL  
Proiectant de specialitate: arh. NEAMȚU VIOREL MIHAIL  
Proiectant RUR: lit. D E - arh. NEAMȚU VIOREL MIHAIL  
Amplasare, delimitare, suprafața zona studiată în P.U.Z.: amplasat pe strada Sibiului, nr. FN, în Cisnădie.  
Se va studia zona delimitată conform planșei de reglementări;

**Indicatori Urbanistici stabiliți prin P.U.Z și R.L.U aferent: "CONSTRUIRE LOCUINȚE"**

- POT max. propus = 40%
  - CUT max. propus = 0,9mp ADC/mp teren
  - regim de construire propus = P+E+M
  - înălțimea maximă coamă/atic = 11.00 m de la CTN
  - înălțimea maximă la cornișa superioară = 8.00 m de la CTN
- La faza D.T.A.C. se va prezenta și ridicarea topo cu viza O.C.P.I. de la documentația P.U.Z.

**Utilizare funcțională**

**\* funcțiuni admise:**

- locuințe unifamiliale
- servicii aferente funcțiunii de locuire

**\* funcțiuni admise cu condiționări:**

- se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250,00 mp ADC și să nu genereze transporturi grele. Aceste funcțiuni vor fi dispuse la intersecții și se va considera că au o arie de deservire de 250 m.

**\* funcțiuni interzise:**

- orice alte funcțiuni care nu sunt admise, sau admise cu condiționări
- activități productive poluante, cu risc tehnologic, sau care sunt incomode prin traficul generat
- depozitare en gros, depozitare de materiale re folosibile. Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- construcții multietajate pentru gararea autovehiculelor;

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

#### **Conditii de amplasare, echipare si configurare a clădirilor**

Prin soluția urbanistică, se propune realizarea a 6 loturi destinate construirii de locuințe unifamiliale, amplasate în regim izolat pe parcelă, un lot destinat drumului de acces, de utilitate privată și un lot (lotul 7) destinat amenajării unei zone verzi cu rol de „perdea verde” între funcțiunea propusă de locuire și cea existentă în imediata vecinătate, respectiv Cimitirul Municipal Sibiu.

#### **\* amplasarea construcțiilor față de aliniament:**

- construcțiile aferente loturilor 1 și 2 se vor amplasa retras față de aliniamentul dinspre drumul public existent în partea sudică cu o distanță minimă, generată de zona de protecție a conductei de apă 1000 mm- conform Planșei A02-Reglementări urbanistice-zonificare.

- toate construcțiile se vor amplasa retras față de drumul de acces, propus de utilitate privată, cu o distanță minimă de 5.00 m-conform Planșei A02-Reglementări urbanistice-zonificare.

#### **\* amplasarea construcțiilor față de limitele laterale:**

- Construcțiile aferente loturilor 1 și 2 se vor amplasa retras față de limita de proprietate lateral-nordică, cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară/ atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3.00 m- conform Planșei A02-Reglementări urbanistice-zonificare.

- Construcțiile aferente loturilor 3, 4, 5 și 6 se vor amplasa retras față de ambele limite laterale ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară/atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3.00 m -conform Planșei A02-Reglementări urbanistice- zonificare.

- garajele și alte construcții anexe se pot amplasa pe limita de proprietate cu condiția să nu depășească înălțimea gardului către parcelele învecinate (2.20 m)

#### **\* amplasarea construcțiilor față de limitele posterioare:**

Construcțiile se vor amplasa retras față de limitele posterioare ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii măsurată la cornișă sau atic, dar nu mai puțin de 5,00 m- conform Planșei A02-Reglementări urbanistice-zonificare.

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

- distanța minimă dintre două clădiri situate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișa superioară sau la atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 4.00 m

**Amenajarea spațiilor libere/plantate:** suprafața destinată spațiilor verzi în interiorul parcelelor va reprezenta minimum 30% din suprafața totală a fiecărei parcele. Prin soluția urbanistică se propune amenajarea unui lot (lotul 7) în suprafață de aproximativ 488 mp cu destinația spațiu verde. La nivelul întregii zone reglementate se va asigura un procent minim de 50% aferent spațiilor libere și plantate. Spațiile libere din interiorul parcelei vor fi tratate, pe cât posibil, ca spații verzi, evitându-se acoperirea unor suprafețe mari cu finisaje impermeabile (betoane, asfalt), fapt ce ar împiedica preluarea naturală de către sol. A apelor provenite din precipitații. Spațiile libere, vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca și grădini de fațadă.

**Asigurarea spațiilor pentru parcaje:** Staționarea autohiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice. Necesarul locurilor de parcare destinate parcajelor auto se va stabili în funcție de destinația și capacitatea construcțiilor.

**Realizarea accesului și a circulațiilor:** toate construcțiile vor avea acces carosabil și pietonal dintr-o circulație publică în mod direct, sau prin drept de trecere legal obținut, prin una din proprietățile învecinate. Accesul auto și cel pietonal în zona reglementată se va realiza din drumul de utilitate publică existent în partea sudică, propus a fi extins la o ampriză totală de 9.00 m. Accesul la parcele se va realiza din drumul nou propus de utilitate privată, având o ampriză totală de 9.00 m, conform Planșei A02- Reglementări urbanistice-zonificare. În vederea realizării lucrărilor de modernizare și extindere a drumului existent de utilitate publică, se propune cedarea unei suprafețe de aproximativ 247,31 mp, în favoarea domeniului public, în condițiile legii.

#### **Reglementari privind dezvoltarea echipării tehnico-edilitare:**

- **alimentarea cu apă:** se propune extinderea rețelei de alimentare cu apă existentă în zonă și racordarea ulterioară la aceasta. **Conform avizului nr. 9268/19.03.2025 emis de SC Apă-Canal Sibiu SA, documentațiile faza DTAC ale imobilelor propuse în proiect nu se vor aviza de către Apă-Canal Sibiu SA, până la înscrierea în CF. a Declarației Notariale nr. 451/10.03.2025 și relocarea rețelei de canalizare pe strada propusă în PUZ, conform proiectului de specialitate nr. 292/2024 și a avizului Tehnic nr. 303/13.03.2025, emis de Apă Canal Sibiu SA.**

- **canalizarea** se propune relocarea rețelei de canalizare existentă pe amplasament, conform avizului tehnic de la Apă-Canal Sibiu și racordarea ulterioară la aceasta.

- **alimentarea cu energie electrică:** se propune extinderea rețelei existente în imediata vecinătate și racordarea ulterioară la aceasta.

- **alimentarea cu gaze:** se propune extinderea rețelei existente în imediata vecinătate și racordarea ulterioară la aceasta.

- **salubritate:** proprietarii vor încheia contracte cu firme de salubritate atât pentru deșeurile menajere, cât și pentru cele rezultate din timpul șantierului. După terminarea construcțiilor, proprietarii vor încheia contracte cu firme de salubritate pentru colectarea deșeurilor în sistem selectiv.

Având în vedere vecinătatea cimitirului, care poate să influențeze negativ ocupanții imobilelor de locuințe (ca percepție subiectivă), eventualul disconfort va trebui asumat de viitori locatari ai locuințelor propuse și acest aspect va fi consemnat în contractele de închiriere/vânzare cumpărare, pentru a elimina orice discuție ulterioară.

Prin încheierea de respingere nr. 109777/11.10.2023, Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară, a respins înscrierea acestei sintagme, solicitate de către beneficiarul PUZ-ului, conform Avizului de oportunitate nr. 14224/17.07.2023.

Serviciul Arhitect Șef, Urbanism și administrativ nu își asumă consecințele ulterioare asupra viitorilor proprietari ai imobilelor reglementate prin această documentație, referitor la aliniatul antemenționat în Studiul de evaluare a impactului asupra sănătății populației, emis de către Ministerul Sănătății prin Direcția de Sănătate Publică a județului Sibiu cu nr. 245/10.04.2023.

S-a prezentat Certificatul de Urbanism nr. 488 din 19.05.2022, Certificatul de Urbanism nr. 489 din 21.06.2024, Avizul de Oportunitate nr. 14224 din 17.07.2023 și Raportul Informării și Consultării publicului nr. 13078 din 14.05.2025- documente emise de Primăria Orașului Cisnădie și Propunerea de avizare - faza preliminară nr. 1/P.V. - 16.01.2024 emisă de C.T.A.T.U. din cadrul Primăriei Orașului Cisnădie.

În urma ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 30.07.2025 se avizează favorabil Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia, în baza Propunerii de avizare nr. 19174 din 08.08.2025 emisă de Comisia C.T.A.T.U din cadrul Consiliului Județean Sibiu.

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

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

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

Arhitect șef,  
Jula Ionea





DIRECȚIA ARHITECT-ȘEF  
SERVICIUL URBANISM, AMENAJAREA  
TERITORIULUI ȘI MEDIU  
Nr. 19511 din 13.08.2025  
Ind. Dos. III-A-4

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

Ca urmare a cererii adresate de către **S.C. NV Arhitect S.R.L pentru Căzan Adriana Anita** cu domiciliul în Județul Sibiu, Municipiul Sibiu, Str. -, Nr. -, înregistrată la Consiliul Județean Sibiu cu nr. **17232** din **15.07.2025**, cu completările ulterioare înregistrate cu nr. **19300** din **11.08.2025**,

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

#### AVIZ Nr. 715 din 13.08.2025

**PLAN URBANISTIC ZONAL ȘI REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM aferent - "CONSTRUIRE LOCUINȚE"** - proiect propus pe terenul situat în intravilanul Orașului Cisnădie, zona cuprinsă între str. Eroilor și str. Grigore Ionescu (Str. Sibiului), F.N, conform Certificatelor de Urbanism nr. 488 din 19.05.2022 și nr. 489 din 21.06.2024 emise de Primăria Orașului Cisnădie, teren identificat prin C.F. Nr. **106945 Cisnădie** (S = 4.247 mp), aflat în proprietatea numiților: Cazan Iulian Ilie și soția Cazan Adriana Anita.

Inițiator: **CAZAN ADRIANA ANITA**

Proiectant: **S.C. NV Arhitect S.R.L** prin arh. Viorel Neamțu - specialist atestat R.U.R

Terenul inițiator prezentei documentații P.U.Z, în suprafață totală de **4.247 mp**, reprezintă zona de reglementare, conform Avizului de Oportunitate nr. **14224** din **17.07.2023** emis de Primăria Orașului Cisnădie.

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

- Teren situat în intravilanul localității - L2 Subzona locuințelor individuale și colective mici.
- Categoria de folosință: teren arabil.

Reglementări propuse prin P.U.Z. și R.L.U aferent - „CONSTRUIRE LOCUINȚE”

• **Indicatori urbanistici și regimul de înălțime:**

- P.O.T max. = **40%**
- C.U.T max. = **0.9**
- Regim de înălțime maxim admis: **P+E+M**
- H max. = **8.00 m la cornișa superioară și 11.00 m la coamă / atic, în punctul cel mai înalt, înălțime măsurată de la C.T.N.**

## UTILIZARE FUNCIONALĂ

### • Funcțiuni admise

- Locuințe unifamiliale
- Servicii aferente funcțiunii de locuire

### • Funcțiuni admise cu condiționări

- Se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250,00 mp ADC și să nu genereze transporturi grele. Aceste funcțiuni vor fi dispuse la intersecții și se va considera că au o arie de deservire de 250 m.

### • Funcțiuni interzise

- Oricare alte funcțiuni care nu sunt admise, sau admise cu condiționări
- Depozitare en-gros sau mic-gros
- Depozitari materiale re folosibile
- Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice
- Stații de întreținere auto
- Stații de betoane
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat
- Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane
- Activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituții publice
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine, sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

## CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Prin soluția urbanistică, se propune realizarea a 6 loturi destinate construirii de locuințe unifamiliale, amplasate în regim izolat pe parcelă, un lot destinat drumului de acces, de utilitate privată și un lot (lotul 7) destinat amenajării unei zone verzi cu rol de „perdea verde” între funcțiunea propusă de locuire și cea existentă în imediata vecinătate, respectiv Cimitirul Municipal Sibiu.

### • Amplasarea construcțiilor față de aliniament

- Construcțiile aferente loturilor 1 și 2 se vor amplasa retras față de **aliniamentul dinspre drumul public existent în partea sudică** cu o **distanță minimă, generată de zona de protecție a conductei de apă 1000 mm** - conform Planșei A02 - Reglementări urbanistice-zonificare.
- Toate construcțiile se vor amplasa retras față de **drumul de acces, propus de utilitate privată**, cu o distanță minimă de **5.00 m** - conform Planșei A02 - Reglementări urbanistice-zonificare.

### • Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale

- Construcțiile aferente loturilor 1 și 2 se vor amplasa retras față de **limita de proprietate lateral-nordică**, cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară / atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de **3.00 m** - conform Planșei A02 - Reglementări urbanistice – zonificare.
- Construcțiile aferente loturilor 3, 4, 5 și 6 se vor amplasa retras față de **ambele limite laterale ale parcelelor** cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară / atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de **3.00 m** - conform Planșei A02 - Reglementări urbanistice – zonificare.

- Garajele și alte construcții anexe se pot amplasa pe limita de proprietate cu condiția să nu depășească înălțimea gardului către parcelele învecinate (2.20 m).

• **Amplasarea construcțiilor față de limitele posterioare**

- Construcțiile se vor amplasa retras față de **limitele posterioare** ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii măsurată la cornișă sau atic, dar nu mai puțin de **5.00 m** - conform Planșei A02 - Reglementări urbanistice - zonificare.

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

- Distanța minimă dintre două clădiri situate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișa superioară, sau la atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de **4.00 m**.

**Amenajarea spațiilor libere/plantate:** Suprafața destinată spațiilor verzi în interiorul parcelelor va reprezenta minimum 30% din suprafața totală a fiecărei parcele.

Prin soluția urbanistică se propune amenajarea unui lot (lotul 7) în suprafață de aproximativ 488 mp cu destinația spațiu verde.

La nivelul întregii zone reglementate se va asigura un procent minim de 50% aferent spațiilor libere și plantate.

Spațiile libere din interiorul parcelei vor fi tratate, pe cât posibil, ca spații verzi, evitându-se acoperirea unor suprafețe mari cu finisaje impermeabile (betoane, asfalt), fapt ce ar împiedica preluarea naturală de către sol, a apelor provenite din precipitații. Spațiile libere, vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca și grădini de fațadă.

**Asigurarea spațiilor pentru parcaje:** Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice. Necesarul locurilor destinate parcajelor auto se va stabili în funcție de destinația și capacitatea construcțiilor.

**Realizarea accesului și a circulațiilor:** Toate construcțiile vor avea acces carosabil și pietonal dintr-o circulație publică în mod direct, sau prin drept de trecere legal obținut, prin una din proprietățile învecinate.

Accesul auto și cel pietonal în zona reglementată se va realiza din drumul de utilitate publică existent în partea sudică, propus a fi extins la o ampriză totală de **9.00 m**. Accesul la parcele se va realiza din drumul nou propus de utilitate privată, având o ampriză totală de **9.00 m**, conform Planșei A02 - Reglementări urbanistice - zonificare.

În vederea realizării lucrărilor de modernizare și extindere a drumului existent de utilitate publică, se propune cedarea unei suprafețe de aproximativ **247,31 mp**, în favoarea domeniului public, în condițiile legii.

**Reglementări privind dezvoltarea echipării tehnico-edilitare:**

**Alimentarea cu apă** - se propune extinderea rețelei de alimentare cu apă existentă în zonă și racordarea ulterioară la aceasta.

**Canalizarea** se propune relocarea rețelei de canalizare existentă pe amplasament, conform avizului tehnic de la Apă-Canal Sibiu și racordarea ulterioară la aceasta.

**Alimentarea cu energie electrică** se propune extinderea rețelei existente în imediata vecinătate și racordarea ulterioară la aceasta.

**Alimentarea cu gaze naturale** - se propune extinderea rețelei existente în imediata vecinătate și racordarea ulterioară la aceasta.

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

S-a prezentat Certificatul de Urbanism nr. 488 din 19.05.2022, Certificatul de Urbanism nr. 489 din 21.06.2024, Avizul de Oportunitate nr. 14224 din 17.07.2023, Raportul Informării și Consultării publicului nr. 13078 din 14.05.2025 - documente emise de Primăria Orașului Cisnădie și Propunerea de avizare - faza preliminară nr. 1/P.V. din 16.01.2024 emisă de Comisia C.T.A.T.U. din cadrul Primăriei Orașului Cisnădie.

În urma ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din 30.07.2025 se avizează favorabil Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia, în baza **Propunerii de avizare nr. 19174 din 08.08.2025** emisă de Comisia C.T.A.T.U. din cadrul Consiliului Județean Sibiu.

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

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

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

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

**Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de Urbanism nr. 489 din 21.06.2024 emis de Primăria Orașului Cisnădie, aflat în perioadă de valabilitate.**

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

Semnat digital de catre  
Radu-Ilie Popa  
Data: 13.08.2025 17:15:10



ROMÂNIA  
JUDEȚUL SIBIU  
PRIMĂRIA ORASULUI CISNADIE

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

Nr. 11238 din 14/05/2024

**CERTIFICAT DE URBANISM**

Nr. 489 din 21/06/2024

**În scopul:** INTOCMIRE PUZ CU APROBARE HCL PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA

Ca urmare a Cererii adresate de CAZAN ADRIANA- ANITA  
cu domiciliul în județul SIBIU, municipiul SIBIU, localitate componentă  
- , cod poștal \_\_\_\_\_, bloc \_\_\_\_\_, scara \_\_\_\_\_, et. \_\_\_\_\_, ap. \_\_\_\_\_,  
tel/fax \_\_\_\_\_, e-mai \_\_\_\_\_, înregistrată la nr. 11238 din 14/05/2024

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul Sibiu, oras Cisnădie, localitate  
componentă \_\_\_\_\_, cod poștal 555300, SIBIULUI, nr. FN, bloc \_\_\_\_\_, scara \_\_\_\_\_, et. \_\_\_\_\_, ap. \_\_\_\_\_ sau  
identificat prin CF 106945 nr. topografic / nr. cadastral/ 106945

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

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

**SE CERTIFICĂ:**

**1. REGIMUL JURIDIC**

- Terenul este:
- \* situat în INTRAVILAN, PROPRIETAR, CAZAN IULIAN-ILIE SI SOTIA CAZAN ADRIANA-ANITA
  - \* grevat cu servitute NU
  - \* zona protejată NU
  - \* cu interdicții de construire DA, PANA LA INTOCMIRE PUZ CU APROBARE HCL
  - \* zona declarată de interes public NU

**2. REGIMUL ECONOMIC**

- \* folosința actuală: ARABIL
- \* destinația; L2- SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI;
- \* Stabilită prin: P.U.G. aprobat cu H.C.L. 238/2015; H.C.L. 154/2021
- \* reglementări fiscale: H.C.L. 101/2023; ZONA DE IMPOZITARE "B"

### 3. REGIMUL TEHNIC

- \* SUBZONA: L2- SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI
- \* UTILIZĂRI ADMISE: CONFORM PUZ CU APROBARE CU HCL
- \* CARACTERISTICILE PARCELELOR: CF. PUZ CU APROBARE HCL
- \* AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT: CONFORM PUZ CU APROBARE CU HCL;
- \* AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR: CF. ANEXE L2;CONFORM PUZ CU APROBARE CU HCL;
- \* CIRCULAȚII ȘI ACCESE, STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR: CONFORM PUZ CU APROBARE CU HCL;
- \* ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR: CONFORM PUZ CU APROBARE CU HCL
- \* ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR: CONFORM PUZ CU APROBARE CU HCL
- \* CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ: CONFORM PUZ CU APROBARE CU HCL
- \* POT: POT (maxim) = CONFORM PUZ CU APROBARE CU HCL
- \* CUT: CUT (maxim) = CONFORM PUZ CU APROBARE CU HCL
- \* LUCRARI DE INTERES PUBLIC NECESARE FUNCTIONARII OBIECTIVULUI:-strazile rezultate in urma PUZ/PUD vor fi preluate in domeniul public doar daca au fost echipate cu toate utilitatile, au fost asfaltate atat carosabilul cat si trotuarele si au iluminat public;
- \* SPATII VERZI=CONFORM PUZ CU APROBARE CU HCL
- \* SUPRAFATA TERENULUI=4247mp

### 4. REGIMUL DE ACTUALIZARE

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

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

\* INTOCMIRE PUZ CU APROBARE HCL PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA

\* A MAI FOST EMIS CERTIFICATUL DE URBANISM NR. 488/19.05.2022

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

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

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

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

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

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

În aceste condiții:

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

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

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

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

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

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

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

d) Avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

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

- alimentare cu apa                       gaze naturale  
 canalizare                               telefonizare

Alte avize/acorduri:

NECESAR INTOCMIRE PUZ CU APROBARE HCL, AVIZ DE OPORTUNITATE, AVIZ CONSILIUL JUDETEAN SIBIU, STUDIU FLUXURI DE CIRCULATIE CONFORM RLU SI RGU, AVIZ AERONAUTICA, AVIZ PROTECTIA MEDIULUI, AVIZ TRANSGAZ, AVIZ EXTINDERE REțele DE APA SI CANALIZARE

- alimentare cu energie electrica                       salubritate

- alimentare cu energie termica                       transport urban

d. 2. Avize și acorduri privind:

- securitatea la incendiu                       protecția civilă                       sănătatea populației

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

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

RIDICARE TOPO CU VIZA OCPI ACTUALA; STUDIU GEOTEHNIC

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

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

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

Primar,  
Huja Gheorghe

L.S.



Secretar General,  
Rusu Ciprian Constantin

Arhitect șef,  
Jula Anela

Intocmit,  
Baciu Elena

Achitat taxa de 51 lei, conform chitanței nr 5000483 din 21/05/2024

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului DIRECT la data de 27.06.2024.





ROMÂNIA  
JUDEȚUL SIBIU  
PRIMĂRIA ORASULUI CISNADIE  
Str. Revoluției nr. 1; Tel.0269 561147, Fax.0269 561012

Nr. 7335 din 18/04/2022

**CERTIFICAT DE URBANISM**

Nr. 488 din 19/05/2022

În scopul: CONSTRUIRE LOCUINTA

Ca urmare a Cererii adresate de CAZAN ADRIANA- ANITA  
cu domiciliul în județul SIBIU, municipiul SIBIU, satul \_\_\_\_\_, cod  
poștal \_\_\_\_\_, nr. 4, bloc \_\_\_\_\_, scara \_\_\_\_\_, et. \_\_\_\_\_, ap. \_\_\_\_\_, tel/fa  
\_\_\_\_\_, e-mail \_\_\_\_\_ înregistrată la nr. 7335 din 18/04/2022

pentru imobilul - teren si/sau constructii - situat în județul Sibiu, oras Cisnadie, sat  
\_\_\_\_\_, cod poștal 555300, SIBIULUI, nr. FN \_\_\_\_\_, bloc \_\_\_\_\_, scara \_\_\_\_\_, et. \_\_\_\_\_, ap. \_\_\_\_\_ sau identifica  
prin CF 106945 nr. topografic / nr. cadastral/ 106945

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

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

**SE CERTIFICĂ:**

**1. REGIMUL JURIDIC**

Terenul este:

- \* situat în INTRAVILAN, PROPRIETAR, CAZAN IULIAN-ILIE SI SOTIA CAZAN ADRIANA-ANITA
- \* grevat cu servitute NU
- \* zona protejată NU
- \* cu interdicții de construire DA, PANA LA INTOCMIRE PUZ CU APROBARE HCL
- \* zona declarată de interes public NU

**2. REGIMUL ECONOMIC**

- \* folosința actuală: ARABIL
- \* destinația; L2- SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI;
- \* Stabilită prin: P.U.G. aprobat cu H.C.L. 238/2015; H.C.L. 154/2021
- \* reglementări fiscale; H.C.L 66/2021; ZONA DE IMPOZITARE "B"

### 3. REGIMUL TEHNIC

- \* SUBZONA: L2- SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI
- \* UTILIZĂRI ADMISE: CONFORM PUZ CU APROBARE CU HCL
- \* CARACTERISTICI ALE PARCELELOR: CF. ANEXE L2;
- \* AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT: CF. ANEXE L2; CONFORM PUZ CU APROBARE CU HCL;
- \* AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR: CF. ANEXE L2; CONFORM PUZ CU APROBARE CU HCL;
- \* CIRCULAȚII ȘI ACCESE, STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR: CF. ANEXE L2; CONFORM PUZ CU APROBARE CU HCL;
- \* ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR: CF. ANEXE L2; CONFORM PUZ CU APROBARE CU HCL
- \* ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR: CF. ANEXE L2; CONFORM PUZ CU APROBARE CU HCL
- \* CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ: CF. ANEXE L2; CONFORM PUZ CU APROBARE CU HCL
- \* POT: POT (maxim) = CF. ANEXA L2
- \* CUT: CUT (maxim) = CF. ANEXA L2
- \* LUCRARI DE INTERES PUBLIC NECESARE FUNCTIONARII OBIECTIVULUI: -strazile rezultate in urma PUZ/PUD vor fi preluate in domeniul public doar daca au fost echipate cu toate utilitatile, au fost asfaltate atat carosabilul cat si trotuarele si au iluminat public;
- \* SPATII VERZI=CF. ANEXA L2; CONFORM PUZ CU APROBARE CU HCL
- \* SUPRAFATA TERENULUI=4247MP

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

INTOCMIRE PUZ CU APROBARE HCL PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA

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

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

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

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

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

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

În aceste condiții:

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

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

i. 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.

F.  
(pag

**5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DEȘFIINȚARE 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

canalizare

telefonizare

alimentare cu energie electrica

salubritate

alimentare cu energie termica

transport urban

Alte avize/acorduri:

NECESAR INTOCMIRE PUZ CU  
APROBARE HCL, AVIZ DE  
OPORTUNITATE, AVIZ CONSILIUL  
JUDETEAN SIBIU, STUDIU FLUXURI DE  
CIRCULATIE CONFORM RLU SI RGU,  
AVIZ AERONAUTICA, AVIZ PROTECTIA  
MEDIULUI, AVIZ TRANSGAZ, AVIZ  
EXTINDERE REȚELE DE APA SI  
CANALIZARE

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):

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

RIDICARE TOPO CU VIZA OCPI ACTUALA; STUDIU GEOTEHNIC CU VERIFICARE AF.

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

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

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 12 luni de la data emiterii.

Primar,  
Huja Gheorghe



L.S.

Secretar General,  
Rusu Ciprian Constantin

Arhitect șef,  
Jula Ionela

Intocmit,  
Enescu Sorinel

Achitat taxa de 48 lei, conform chitanței nr. 3000054 din 25.05.2022.  
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului DIRECT la data de 25.05.2022.

F.6.1  
(pag.4)

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 19.05.2023 până la data de 19.05.2024

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,

ÎNTOCMIT,

Data prelungirii valabilității 12 luni

Achitat taxa de 14 lei, conform chitanței nr. 3000504 din 03.04.2023  
Transmis solicitantului la data de 08.05.2023



ROMÂNIA  
JUDEȚUL SIBIU  
PRIMĂRIA ORAȘULUI CISNĂDIE

Str. P-ia 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 înțrere 12631/22 06 2023  
Nr leșre 14224/17 07 2023

Catre,  
Cazan Adriana Anita si Cazan Iulian-Ilie  
Loc. Sibiu, s

Sibiu

AVIZ DE OPORTUNITATE

În conformitate cu Legea 350/2001 modificată și actualizată, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, art. 32 alin. 4, la solicitarea d-voastră nr. 12631/22 06 2023 pentru PUZ "Construire locuință", amplasat în orașul Cisnădie, str. Sibiului, nr. FN, identificat cu CF. 106945; nr. cadastral 106945, nr. top. 4760/2.

Vă eliberăm avizul de oportunitate pentru întocmirea PUZ-ului

Cu respectarea următoarelor condiții:

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

1. Teritoriul reglementat prin P.U.Z.

- conform Planșei de Reglementări, Anexa la avizul de oportunitate

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituti

- funcțiuni: locuire;
- Se accepta funcțiuni complementare locuirii în cazul în care acestea vor fi specificate în regulament
- funcțiunile se vor prezenta în corelare cu funcțiunile existente în oraș (funcțiunile comerciale, culturale, administrative, etc). În acest sens se va prezenta planșa aferentă dotărilor la documentație.

3. Indicatorii urbanistici obligatorii – limite minime și maxime

- POT max. = 40%
- CUT max. = 0,9 mpADC/mp teren pentru P+1
- H maxim = P+1+M
- Spații verzi = minim 50,00%
- Distanța față de aliniament: retragerea față de aliniament va fi de minim 5,00m (clădirile nu vor depăși adâncimea de 15 m);
- Distanțele față de limitele laterale vor fi cu minim 1/3 din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3,00m; distanța față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 5 m

4 Dotari de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilitatilor  
- Parcajele se vor face doar in interiorul loturilor (minim 2 locuri de parcare/locuinta). Pentru functiuni complementare vor fi prevazute locuri de parcare cf. R.G.U.  
- Strazile nou aparute in urma PUZ vor fi preluate in domeniul public doar daca au fost utilizate, asfaltate atat carosabilul cat si trotuarele si au iluminat public  
- Având în vedere vecinătatea cimitirului care poate să influențeze negativ ocupanții imobilelor de locuințe (ca percepție subiectivă), eventualul disconfort va trebui asumat de viitorii locatari ai locuințelor propuse și acest aspect va fi consemnat în contractele de închiriere/vânzare-cumpărare, pentru a elimina orice discuție ulterioară, conform Notificării Asistență de Specialitate de Sănătate Publică nr. 245/10.04.2023.  
- pentru eliminarea oricăror discuții ulterioare vis-a-vis de eventualul disconfort, beneficiarul PUZ are obligația înscrierii acestui paragraf în CF. Această obligație se va consemna până la următoarea etapă CTATU a prezentei documentații.

5 Capacitati de transport admise  
- pentru zone rezidentiale

6 Alte avize  
- Aviz Transgaz, Aviz Consiliul Judetean Sibiu, Aviz Aeronautica, Aviz M.A.I. Inspectoratul General al Poliției Romane Centrul Chinologic „Aurel Greblea” Sibiu, Aviz Serviciul Public Administrarea Cimitirului Municipal Sibiu

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

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

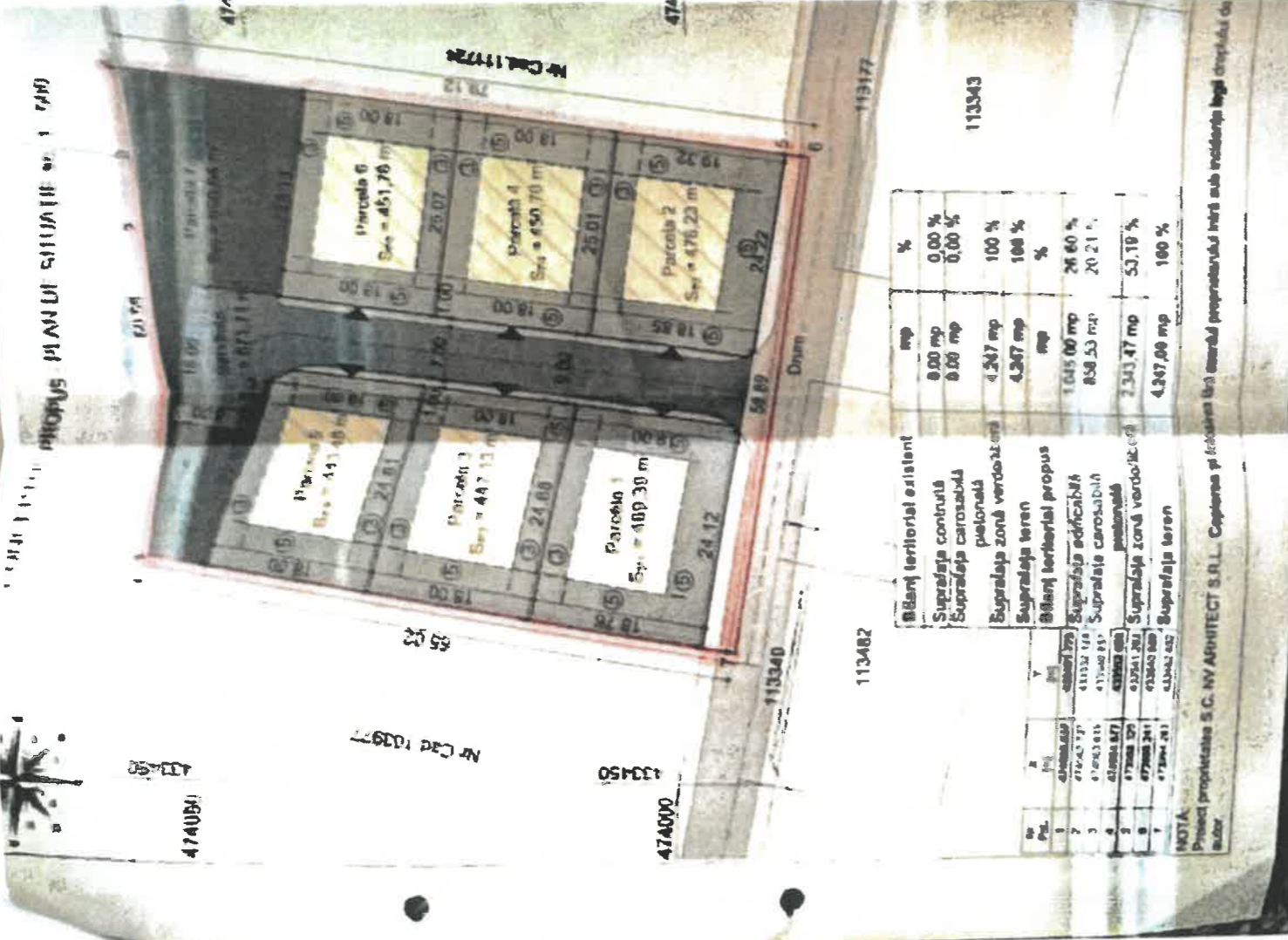
9. Consultarea populatiei:  
-initiatorul PUZ are obligatia de a afisa anuntul referitor la documentatia PUZ, pe un panou rezistent la intemperii, in loc vizibil la parcele care au generat intentia elaborarii PUZ, cf. Ordinului 2701/2010, art. 37, alin 4,5.  
- sa publice anunturi la avizierul primariei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

Primar,  
GHEORGHE HUIA



Arhitect șef,  
IONELA JULA

PROIECT PLANUL DE SITUATIE nr. 1 / 2010



Descriere	mp	%
Bilanș teritorial existent		
Suprafața construită	0,00 mp	0,00 %
Suprafața carosabilă	0,00 mp	0,00 %
Suprafața zonă verde	4,247 mp	100 %
Suprafața teren	4,247 mp	100 %
Bilanș teritorial propus		
Suprafața edificabilă	1,045 mp	26,80 %
Suprafața carosabilă	858,53 mp	20,21 %
Suprafața zonă verde	2,343,47 mp	53,19 %
Suprafața teren	4,247,00 mp	100 %

NOTA:  
Proiect propus în baza planului de situație nr. 1 / 2010  
Autor: [Signature]



INCADRARE IN TERITORIUL SC 1 / 2000

DATE LA 0 4/2014 / 12 2013

Zona STRADA  
Zona PARCELI  
Regim de folosință max. P+2+M  
și max. 10,00 m la străadă

LEGENDA

- LIMITA PARCELEI GENERATOARE DE P.U.Z
- LIMITA PARCELELOR RĂMASE DUPE REPARCELARE
- - - - - RETRAGERI FATA DE ALINAMENT
- RETRAGERI EDIFICABIL
- EDIFICABIL - LOCUINTE INDIVIDUALE
- ZONA LIBERDA VI RIDE
- ZONA VERDE
- CAI DE COMUNICATIE RUTIERA
- SERVITUTE PROPUSA
- ▲ ACCESE



Scara: 1:500  
Data: 03.2013  
Autor: [Signature]

SC NV ARHITECT S.R.L.  
Sistem de proiectare urbană și arhitecturală  
Str. Valea Morii nr. 10, Sector 4, București

Proiectant: [Signature]  
Verificator: [Signature]  
Data: 03.2013  
Autor: [Signature]





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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 106945 Cisnadie

Nr. cerere 80285  
Ziua 15  
Luna 07  
Anul 2025

Cod verificare  
100191665997



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:8179  
Nr. topografic:4760/2

Adresa: Jud. Sibiu, UAT Cisnadie, Loc. Cisnadie

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	106945	4.247	Teren imprejmuit partial cu gard din placi de beton.

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>5230 / 07/06/2001</b>	
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 520/2001 emis de NP Bucsa Radu;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
1) CAZAN IULIAN-ILIE, si sotia	
2) CAZAN ADRIANA-ANITA, ns. Pitariu	
OBSERVATII: (provenita din conversia CF 8179)	

**C. Partea III. SARCINI .**

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

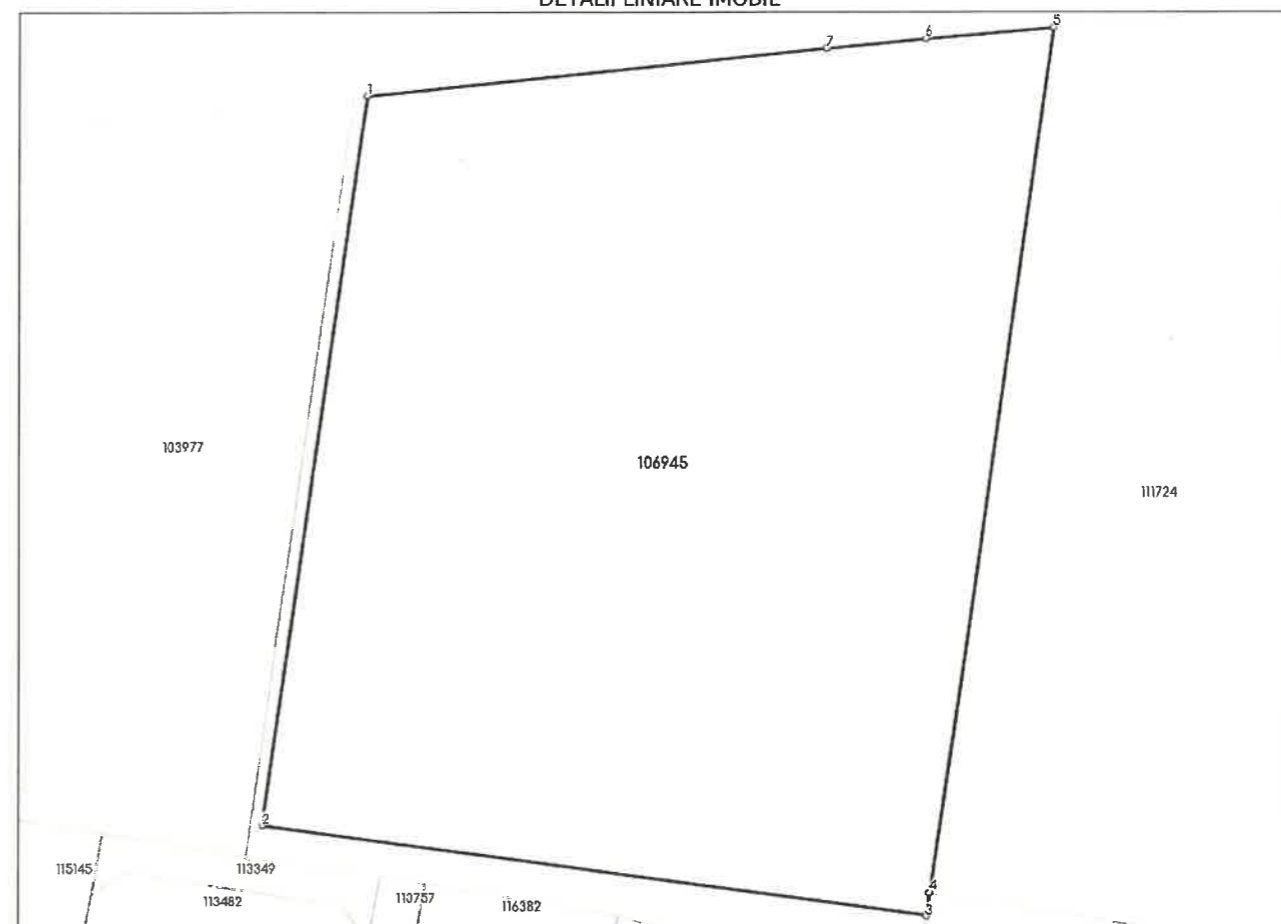
## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
106945	4.247	Teren împrejmuit partial cu gard din placi de beton.

\* 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	4.247	-	-	4760/2	Teren împrejmuit partial cu gard din placi de beton

## Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	64.997
2	3	58.889
3	4	2.1
4	5	77.015
5	6	11.247
6	7	8.777

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
7	1	40.557

\*\* 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,**

15/07/2025, 14:43

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>





ROMÂNIA  
JUDEȚUL SIBIU  
PRIMĂRIA ORASULUI CISNĂDIE

Sr. P-18 Revoluției nr. 1, cod 555300  
Tel. 0269/561.147, 0269/561.005, fax 0269/561.248  
<http://www.cisnadi.ro>, e-mail: [primarie@cisnadi.ro](mailto:primarie@cisnadi.ro)

ARHITECT ȘEF  
Nr. Intrare: 25951/28.12.2023  
Nr. Leșire: 1966/25.01.2024

PROPUNERE DE AVIZARE A COMISIEI TEHNICE  
DE AMENAJARE A TERITORIULUI ȘI URBANISM PENTRU DOCUMENTAȚIA DE  
URBANISM  
valabilă doar însoțită de anexă  
I/P.V. – 16.01.2024

**PLAN URBANISTIC ZONAL "Construire locuințe"** pe terenul situat în intravilan, în loc. Cisnădie, str. Șibului, nr. FN, identificat prin C.F. 106945.  
Comisia Tehnică de Amenajarea Teritoriului și Urbanism constituită în baza art.37 din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului și a H.C.L. nr. 233/17.12.2020 privind înființarea C.T.A.T.U. ca organ consultativ cu atribuții de expertiză tehnică și consultanță, intrunind în data de 16.01.2024, entile propunerea de avizare inițiată de beneficiarul/a Cazan Iuliana Anita , cu privire la aprobarea Planului Urbanistic Zonal " *Construire locuințe*", situat pe str. Șibului, nr. FN, loc. Cisnădie, elaborat de SC NV ARHITECT SRL , arh. Neamtu Viorel în baza Avizului de oportunitate nr. 14224/17.07.2023.

Intrunim în sedința din data de 16.01.2024, analizând documentația de urbanism:

Pentru Plan urbanistic zonal " *Construire locuințe* " situat pe str. Șibului, nr. F.N., oras Cisnădie, elaborat de SC NV ARHITECT SRL.

Prezenta Propunere de avizare se emite cu următoarea condiție, conform studiului de evaluare a impactului asupra sănătății populației:

*"Având în vedere vechitătatea cimitirului care poate să influențeze negativ ocupanții imobilelor de locuințe (ca percepție subiectivă), eventualul disconfort va trebui asumat de viitori locatari ai locuințelor propuse și acest aspect va fi consemnat în contractele de încheiere/vânzare cumpărare, pentru a elimina orice discuție ulterioară"*

Menționăm faptul că această mențiune va fi consemnată în Raportul consultării populației, în HCL și în Raportul de specialitate.

Prin încheierea de respingere nr. 109777/11.10.2023, Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară, a respins înscrisura acestei sintagme, solicitate de către beneficiarul PUZ-ului, conform Avizului de oportunitate nr. 14224/17.07.2023.

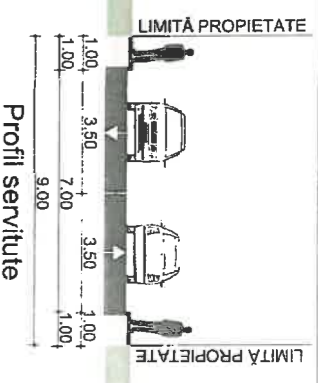
*Serviceul Arhitect Șef, Urbanism și administrații nu își asumă consecințele ulterioare asupra viitorilor proprietari ale imobilelor reglementate prin această documentație referitor la aliniatul antementionat în Studiul de evaluare a impactului asupra sănătății populației.*

Prezentul raport se comunica:

- Proiectantului SC NV ARHITECT SRL, arh. Neamtu Viorel
- Beneficiar Cazan Iuliana Anita
- Membriilor C.T.A.T.U



Cazan Iulian Iile și  
Cazan Adriana Anita  
CF. Cîsnădie 106945  
Nr. cad./top. 106945  
S teren = 4247 m<sup>2</sup>



Profil servitute

Bilanț teritorial existent	mp	%
Suprafața contruită	0.00 mp	0.00 %
Suprafața carosabilă pietonală	0.00 mp	0.00 %
Suprafața zonă verde/iberă	4.247 mp	100 %
<b>Suprafața teren</b>	<b>4.247 mp</b>	<b>100 %</b>
<b>Bilanț teritorial propus</b>	<b>mp</b>	<b>%</b>
Suprafața edificabilă	1.050.00 mp	24.72 %
Suprafața carosabilă pietonală	602.00 mp	14.17 %
Suprafața zonă verde/iberă	2.347.69 mp	55.29 %
Suprafața cedată	247.31 mp	5.82 %
<b>Suprafața teren</b>	<b>4.247.00 mp</b>	<b>100 %</b>

AMEXA CA PROBUȘEA  
DE AVIZARE NR. 066/2024  
ARH. ȘEF:  
JULA IOVELA



- LEGENDA:**
- LIMITA PARCELEI GENERATOARE DE P.U.Z.
  - LIMITA PARCELELOR RĂMASE DUPĂ REPARCELARE
  - RETRAGERI FAȚA DE ALINAMENT
  - RETRAGERI EDIFICABIL
  - EDIFICABIL - LOCUINȚE INDIVIDUALE
  - ZONA LIBERAVERDE
  - ZONA VERDE
  - CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ
  - SERVITUTE PROPUȘĂ
  - ACCESE

Nr. Pd.	X (m)	Y (m)
1	474058.837	433491.775
2	474063.737	433532.124
3	474063.819	433540.857
4	474064.577	433552.053
5	473988.320	433541.283
6	473988.241	433540.989
7	473994.283	433492.852

Funcțiune : L2 - Subzona locuințelor individuale și colective mici  
Regim de înălțime max: P+1+M  
H. max: 10,00 m la streșină

NOTĂ:  
Proiect proprietatea S.C. NV ARHITECT S.R.L... Copierea și folosirea fără acordul proprietarului întră sub incidența legii dreptului de autor.

Indice	Existent	Permis
P.O.T.	0,00 %	max. 40 %
C.U.T.	0,00	max. 0,90

Spațiul	Nume	Art. Neamțu V.
Spațiul proiect	SC. NV ARHITECT S.R.L.	Art. Neamțu V.
Procedat	Sibiu, str. Metalurgistilor, nr. 8, ap. 2	Art. Văcar-Neamțu A.
Desenați	nvarchitector@gmail.com	Art. Văcar-Neamțu A.

Scara:	Titlu planșă:	Data:	Faza:
1:500	P.U.Z. - Conținutul locuință oraș Cîsnădie str. Sibiu, FN, Iud Sibiu	10.2023	S.O.
	Reglementări urbanistice - zonificare		Planșa nr. A02





REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA  
CONSILIUL SUPERIOR

# CERTIFICAT

În baza Hotărârii nr 23 din 29.12.2005  
Consiliul Superior al Registrului Urbaniștilor din România,  
acordă

Arhitect

VIOREL MIHAIL V. NEAMȚU

dreptul de semnătură pentru  
coordonarea elaborării următoarei 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

SeriaD nr. 0397

Data emiterii

29.12.2005



## PROCES VERBAL DE RECEPȚIE 1208 / 2023

Întocmit astăzi, 10/05/2023, privind cererea 34518 din 07/04/2023  
având aviz de începere a lucrărilor cu nr .... din .....

1. **Beneficiar:** CĂZAN IULIAN-ILIE
2. **Executant:** Draghescu Petre Valer
3. **Denumirea lucrărilor recepționate:** PLAN TOPOGRAFIC NECESAR INTOCMIRII DOCUMENTATIEI DE AUTORIZATIE DE CONSTRUIRE IN SCOPUL PUZ-CONSTRUIRE LOCUINTA
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
URBANISM NR.	19.05.2022	act administrativ	PRIMARIA CISNADIE
DOSAR CAZAN	07.04.2023	înscris sub semnatura privata	DRAGHESCU PETRE
PLAN	07.04.2023	înscris sub semnatura privata	DRAGHESCU PETRE

Așa cum sunt atașate la cerere.

### 5. Concluzii:

Pentru procesul verbal 1208 au fost recepționate 1 propuneri:

- \* În urma verificărilor de birou, s-a constatat că documentația înregistrată la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sibiu cu nr. 34518/07.04.2023, receptie tehnica pentru imobilul înscris în CF 106945 CISNADIE se încadrează în prevederile normelor tehnice, instrucțiunilor și regulamentelor elaborate de Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară, Ord.600/2023

### 6. Erori topologice față de alte entități spațiale:

Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
106945	Avertizare	Receptia 1982183: Imobilul TR-733-1 se suprapune cu terenul 106945 din stratul permanent!
-	Avertizare	Receptia 1982183: Imobilul TR-733-1 se suprapune cu limita UAT-ului!
-	Avertizare	Receptia 1982183: Imobilul TR-733-1 se afla într-o zona reglementata prin L17/2014!

Lucrarea este declarată **Admisă**

Inspector  
MARIA MELNICIUC

Maria  
Melniciuc

Semnat digital de Maria  
Melniciuc  
Data: 2023.05.10 10:10:58  
+0300









ROMÂNIA  
JUDEȚUL SIBIU  
PRIMĂRIA ORAȘULUI CISNĂDIE  
Piața Revoluției, Nr. 1, cod 555300, Cisnădie, România  
Tel. +4 0372-714.179, +4 0372-714.180  
<https://www.cisnadie.ro>, E-mail: [primarie@cisnadie.ro](mailto:primarie@cisnadie.ro)



Serviciul arhitect sef, urbanism si administrativ  
Nr. 13078/14.05.2025

## RAPORT

pentru informarea și consultarea publicului cu privire la PUZ  
"CONSTRUIRE LOCUINȚĂ" în Cisnădie, str. Sibiului FN, CF. nr. 106945, beneficiar  
Cazan Adriana Anița

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 aprilie-mai 2025, Planul Urbanistic "CONSTRUIRE LOCUINȚĂ" în Cisnădie, str. Sibiului FN, CF. nr. 106945 beneficiari Cazan Adriana Anița, a fost supus consultării publicului la biroul Urbanism și Amenajarea Teritoriului din cadrul Primăriei Orașului Cisnădie în baza unui program prestabilit.

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

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

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

**În fiecare marți și joi la sediul Primăriei Cisnădie, biroul C.I.C/ Urbanism, între orele 9-12 cetățenii au fost invitați să analizeze propunerea și să transmită observații**

2. conținutul, datele de transmitere prin poștă și numărul trimiterilor poștale, inclusiv scrisori, invitații la întâlniri, buletine informative și alte publicații:

**Au fost trimise 5 adrese către proprietarii vecini ai amplasamentului studiat prin PUZ, în perioada 14.04.2025-05.05.2025 cu nr. 8278/25.03.2025 în care s-a prezentat modul în care pot analiza propunerile PUZ, și modul în care pot transmite observații.**

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

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

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces :

Au participat aproximativ 10 persoane

5. alte modalități de informare:

- au fost afișate anunțuri la avizierul primăriei la faza de elaborare a propunerilor (11125/30.05.2023 perioada 22.06.2023-17.07.2023 cat si la faza de informare si consultare a populatiei 8278/25.03.2025 perioada 14.04.2025-05.05.2025)

- propunerile au fost afișate pe site-ul instituției atât la faza de inițiere (11125/30.05.2023 perioada iunie-iulie 2023) cât și la faza de elaborare a propunerilor (8278/25.03.2025 perioada aprilie-mai 2025), iar pentru a 3-a fază proiectul va rămâne pana la aprobarea HCL

- proiectul a fost expus în ședința C.T.A.T.U din data de 16.01.2024 cu PV. nr. 1/P.V. – 16.01.2024

- a fost emisa Propunerea de avizare a comisiei C.T.A.T.U. nr. 1966/25.01.2024 cu următoarea condiție:

*"Avand in vedere vecinatatea cimitirului care poate sa influenteze negativ ocupantii imobilelor de locuinte (ca perceptie subiectiva), eventualul discomfort va trebui asumat de viitori locatari ai locuintelor propuse si acest aspect va fi consemnat in contractele de inchiriere/vanzare cumparare, pentru a elimina orice discutie ulterioara".*

*Serviciul arhitect sef, urbanism si administrativ nu isi asuma consecintele ulterioare asupra viitorilor proprietari ale imobilelor reglementate prin aliniatul antementionat in studiul de evaluare a impactului asupra sanatatii populatiei.*

- au fost montate panouri pe terenul generator al PUZ

- nu au fost depuse sesizari din partea vecinilor.

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

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

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

**Nu este cazul**

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

**Nu este cazul**

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

**Nu este cazul**

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

Arhitect șef,  
IONELA JULA



INITIATOR  
PRIMAR,  
MIRCEA ORLĂȚAN



## APĂ CANAL SIBIU S.A.

Str. Eschil nr. 6 550006, Sibiu, România  
Nr. Inreg. J 32/023/1999  
CUI RO 2684948  
Tel: 0269 - 22 29 16  
Fax: 0269 - 22 24 68  
E-mail: [office@apacansb.ro](mailto:office@apacansb.ro)



### AVIZ AMPLASAMENT PUZ Fără asigurarea alimentării cu apă Nr. 9268 / 19.03.2025

1. Referitor la documentația: Construire locuință - faza PUZ
2. Amplasament: loc. Cislădie, str. Sibiului nr. FN CF 106945
3. Beneficiar: Cazan Adriana - Anita - mun. Sibiu,
4. Proiectant: SC NV Arhitect SRL
5. Suprafața: 4247 m<sup>2</sup>

Incinta dvs. este traversată de rețeaua de aducțiune apă OL 1000 mm și rețeaua de canalizare menajeră B 300 mm/PVC 400 mm, pentru care se instituie dreptul de trecere, întreținere și exploatare, în lățime de 10 m de la generatoarele exterioare, de o parte și de alta, în lungul rețelei de apă, respectiv un culoar de 3 m de la generatoarele exterioare ale rețelei de canalizare și zonă de acces în incintă cu o lățime minimă de 5 m, conform Declarației Notariale nr. 451 / 10.03.2025.

În culoarul de protecție și de acces este interzisă amplasarea oricăror construcții provizorii sau definitive.

Avizul se emite pentru proiectul de arhitectură.

În prezent, în zona unde este propusă construcția nu există rețea de distribuție apă aflată în administrarea Apă Canal Sibiu SA.

Pentru racordarea incintelor la canalizarea menajeră, se va înainta un proiect tehnic întocmit de un proiectant de specialitate, ce se va înainta societății noastre spre avizare.

Racordurile de canalizare menajeră ale incintelor se vor delimita prin cămine de racord pozate la limita dintre strada proiectată și fiecare incintă.

Apele pluviale vor fi dirijate spre zonele verzi ale incintelor, fără afectarea proprietăților învecinate, sau spre rigola stradală.

Se interzice racordarea directă a funcțiilor din subsolul/demisolul imobilelor la canalizare, pentru evitarea inundării acestuia în cazul refulării rețelei de canalizare stradale - conform prevederilor „Regulamentului Serviciului de alimentare cu apă și canalizare art. 139 al. 7”.

Vă atenționăm că documentațiile faza DTAC ale imobilelor propuse în proiect nu se vor aviza de Apă Canal Sibiu S.A., până la înscrierea în CF a Declarației Notariale nr. 451 / 10.03.2025 și relocarea rețelei de canalizare pe strada propusă în PUZ, conform proiectului de specialitate nr. 292 / 2024 și a Avizului Tehnic nr. 303 / 13.03.2025, emis de Apă Canal Sibiu SA.

Prezentul aviz este valabil 1 an și nu dă drept de racordare la rețeaua de canalizare, pentru acestea fiind necesar obținerea avizului de specialitate emis în baza proiectului întocmit conform celor de mai sus.

Director General,  
ing. Maier Vasile

Director/Tehnic,  
ing. Tatu Valrean

Responsabil Coordonare  
Activitate Tehnică,  
ing. Grața Corina

Întocmit,  
ing. Munteanu Marius - Clăduț



## APĂ CANAL SIBIU S.A.

Str. Eschil nr. 6 550096, Sibiu, România  
Nr. Inreg. J 32/1023/1998  
CUI RO 2684940  
Tel: 0269 - 22 39 16  
Fax: 0269 - 22 34 68  
E-mail: office@apacansb.ro



Operator de date cu caracter personal nr 35299

### AVIZ TEHNIC Nr. 303 / 13.03.2025

1. **Referitor la proiectul:** "Relocare retea publica canalizare menajera in vederea eliberarii amplasamentului in cadrul CF 106945"
2. **Amplasament:** loc.Cisnadie, str.Grigore Ionescu FN, CF 106945
3. **Beneficiar:** Cazan Adriana Anita – mun.Sibiu,
4. **Proiectant:** Il Teglas Dorin – mun.Sibiu

#### Date tehnice avizate

##### **1. Canalizare - sistem de evacuare a apelor uzate: divizor**

###### **a. canalizare menajera**

Se va realiza devierea retelei de canalizare B 300 mm, intre caminul de vizitare existent in str.Grigore Ionescu (str.Eroilor conform harta Primaria Cisnadie-strada privata) si caminul de vizitare proiectat CM3, executandu-se o retea gravitationala din PVC KG 400 mm, pozata pe str.Grigore Ionescu, pe strada nou creata prin PUZ pe parcela 8, pana in caminul propus CM3;

- tronsonul de canalizare gravitationala proiectat, se va poza la cota prevazuta in proiect, se va executa cu panta optima continua, cu indeplinirea conditiilor hidraulice de scurgere: viteza si grad de umplere.

- noua retea se va executa cu teava si fittinguri din PVC KG SN 8;

- in zona de intersectie a canalizarii proiectate cu reseaua de aductiune apa, sapatura se va realiza manual pentru protejarea retelei de apa, iar canalizarea se va poza sub conducta de aductiune;

- caminele de vizitare se vor executa din elemente circulare din beton cu Dn 1000 mm, conform STAS 2448/82. obligatoriu etans, izolate, cu radiere prefabricate/turnate, cu piese de trecere cu garnituri de cauciuc etanse la strapungerea peretilor caminelor cu retele si racorduri. Caminele se vor acoperi cu placa de beton si capace din fonta tip greu, avand caracteristicile conform fisă tehnica atasata;

**Noua retea PVC KG 400 mm va avea statut de retea publica de canalizare si impreuna cu reseaua de aductiune apa Ol 1000 mm existent pe str.Grigore Ionescu, se vor inscrie ca sarcini cu drept de trecere pentru intretinere si exploatare, conform Declaratiei Notariale nr.451 din 10.03.2025.**

**Se interzice accesarea retelei pozate in proprietatea privata, fara acordul operatorului.**

Tronsonul de canalizare B 400 mm scos din functiune se va disloca de pe amplasament sau se va umple cu pamant, beton, etc.

##### **3. Conditii:**

Lucrarile proiectate se vor executa prin grija si pe cheltuiala beneficiarului.

Specificam faptul ca, in cazul in care lucrarea nu este executata cu respectarea normelor tehnice si de calitate in vigoare, conforma cu cerintele din aviz, cu utilizarea materialelor si echipamentelor specificate, aceasta nu va fi admisa la receptie, ramanand in functiune vechea retea de canalizare.

Reteaua de canalizare menajera proiectata se va executa conform NP 133/2022, I 22/'99, P 043/'99, C 56/'85, SR 8591/'97, SR 4163/'96, SR 1610/'00, SR 10898/'95, STAS 6701/'82, STAS 3272/'80, STAS 2448/'82, STAS 2308/'81, etc., iar la finalizare se va intocmi documentatia tehnico-economica conform Legii 10/1995.

Pentru lucrarile executate in domeniul public se vor obtine avize din partea tuturor detinatorilor de retele subterane, a Primariei si a Politiei Cisnadie.

**Lucrarile de cuplare intre retelele de canalizare menajera, se vor face cu asistenta din partea Apa-Canal Sibiu S.A.**

**La receptie se vor prezenta fisele tehnice, agremente ale materialelor si echipamentelor utilizate conform cerintelor din aviz.**

Prezentul aviz este valabil 1 an.

Director General,  
ing. Maier Vasile

Director Tehnic,  
ing. Tatu Majrean

Responsabil Coordonare  
Activitate Tehnica,  
ing. Grama Corina

Intocmit,  
ing. Moanta Titel



**Distribuție Energie  
Electrică România**  
Sucursală Sibiu

Distribuție Energie Electrică România - Sucursala Sibiu  
Str. Utinei, Nr.1-7, 550253, Sibiu, Jud. Sibiu

Tel: +4039 20999  
Fax: +4039 209794  
office\_sibiu@distributie-energie.ro

C.I.E.K. OMBR/CJAL Snc RO 1447672 / 1453385  
S.C. DEEA/Snc 2127592038 / 321214262  
www.distributie-energie.ro

Către **ADRIANA ANITA CAZAN**,

Referitor la cererea de aviz de amplasament, înregistrată cu nr. 7020240100385 / 29.01.2024 pentru obiectivul : **INTOCMIRE PUZ CU APROBARE HCL PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA** de la adresa: **CISNADIE**, sat -, strada **SIBIULUI**, nr. CF 106945, bloc -, etaj -, apartament -, cod postal 555300, numar cadastral 106945, județul **SIBIU**.

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

#### **AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL Nr. 7020240100385 / 14.02.2024**

cu următoarele precizări:

1. Obiectivul nu este amplasat în zona de siguranță a rețelelor electrice de distribuție publică și se încadrează în distanțele normale față de acestea.
2. În zonă Nu există rețea electrică de distribuție de - -.
3. Avizul de amplasament nu constituie aviz tehnic de racordare. Pentru obținerea acestuia, în vederea racordării la rețeaua electrică de distribuție a obiectivului sau creșterea puterii aprobate pentru acest obiectiv trebuie să solicitați la OD (operatorul de distribuție) avizul tehnic de racordare.  
Prin cererea de aviz de amplasament ați solicitat racordarea obiectivului la rețeaua electrică de distribuție publică pentru o putere maxim simultan absorbită de - -KW.
4. **Valabilitatea avizului de amplasament este până la 17.05.2024**, 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. a03 și a Certificatului de urbanism nr. 488 / 19.05.2022
6. Tariful de emisie a avizului de amplasament este în valoare de **95,00 lei**, fara TVA.
7. Instalațiile de distribuție aparținând operatorului de distribuție au fost trasate orientativ pe planul de situație anexat.
8. În zonă Nu există instalații electrice ce nu aparțin OD (operatorului de distribuție) este necesar să vă adresați deținătorilor acestor instalații (Transelectrica, Hidroelectrica, Termoelectrica, alți deținători) - în vederea obținerii avizelor de amplasament.
9. Săpăturile în zona traseelor de cabluri se vor face numai manual, cu asistență tehnică din partea operatorului de distribuție.
10. Executarea lucrărilor în apropierea instalațiilor operatorului de distribuție se va face cu respectarea strictă a condițiilor din prezentul aviz, precum și a normelor tehnice de protecția muncii specifice. Beneficiarul lucrării, respectiv executorul, sunt răspunzători și vor suporta consecințele financiare sau de altă natură, ale eventualelor deteriorări ale instalațiilor și/sau prejudicii aduse utilizatorilor acestora ca urmare a nerespectării regulilor menționate.



**Distribuție Energie  
Electrică România**  
Sucursala Sibiu

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

Tel: +4039 20399  
Fax: +4039 26704  
office.sibiu@distributie-energie.ro

C.I.F. DIERI/C.U.L. Sec. RO 144922 / 163389  
R.C. DIERI/Sec. 112032/2002 / 20214/2002  
www.distributie-energie.ro

11. Alte precizări în funcție de specificul obiectivului și amplasamentul respectiv:  
Nu afecțezeza instalațiile COR în RJX Sibiu

Director Sucursala SIBIU  
Radu NANU

Digitally signed by  
Nanu Radu  
Date: 2024.02.18  
22:52:34 +0200

Sef S.A.R. SIBIU  
MONICA DRAGOSIN

Sumar digital de  
Nanu Radu  
Data: 2024.02.18  
19:41:05 +0200

Intocmit  
Dorel Falamas



**Distribuție Energie  
Electrică România**

Sucursala Sibiu

Distribuție Energie Electrică România – Sucursala Sibiu  
Str. Uzinel, Nr.1-7, 550253, Sibiu, Jud. Sibiu

Tel: +4039 20999

Fax: +4039 20704

office.sibiu@distributie-energie.ro

C.I.F. DEBR/CLJ.S. S.A. RO 141973 / 143309

R.C. DEBR/Suc. Sibiu/002 / 32/214/002

www.distributie-energie.ro



Cazan Iulian Ilie și  
Cazan Adriana Anita  
CF. Cîsnădie 106945  
Nr. cad./top. 106945  
S teren = 4247 m<sup>2</sup>



Bilanț teritorial existent		mp	%
Suprafața construită	0.00 mp	0.00 %	
Suprafața carosabilă	0.00 mp	0.00 %	
Suprafața zonă verde/liberă	4.247 mp	100 %	
Suprafața teren	4.247 mp	100 %	

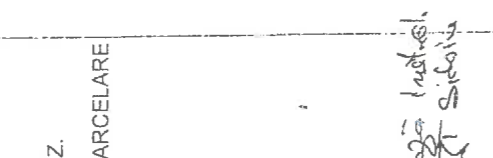
  

Bilanț teritorial propus		mp	%
Suprafața edificabilă	1.050,00 mp	24,72 %	
Suprafața carosabilă	602,00 mp	14,17 %	
Suprafața zonă verde/liberă	2.347,69 mp	55,29 %	
Suprafața cedată	247,31 mp	5,82 %	
Suprafața teren	4.247,00 mp	100 %	



REGISTRUL DE ÎNREGISTRARE A TERENURILOR  
ELECTRICE TRANSILVANIA SUD SA  
S.D.E.E. SIBIU - CE MT & IT SIBIU  
AVIZ DE AMPLASAMENT NR. 72.02.02/02.003/2023  
AVIZ FAVORABIL-VALABIL 12 LUNI  
NUME: Ing. Florin Ș. SEMNĂTURI

- LIMITA PARCELEI GENERATOARE DE P.U.Z.  
LIMITA PARCELELOR RĂMASE DUPĂ REPARCELARE  
RETRAGERI FATA DE ALINIAMENT  
RETRAGERI EDIFICABIL  
EDIFICABIL - LOCUINȚE INDIVIDUALE  
ZONA LIBERAVERDE  
ZONA VERDE  
CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ  
SERVITUTE PROPUSĂ  
ACCES



- RETELE TEHNICO - EDILITARE PROPUSE
- RETEA APĂ
  - REȚEA CANALIZARE
  - REȚEA CURENT ELECTRIC
  - REȚEA GAZE NATURALE
  - RETEA APE PLUVIALE
  - RETEA AȘ
  - BRANȘAMENT APĂ
  - BRANȘAMENT CANALIZARE
  - BRANȘAMENT ELECTRIC
  - BRANȘAMENT GAZ METAN

REGLEMENTĂRI URBANISTICE - EDILITARE sc. 1 : 500

Nr. Pct.	X (m)	Y (m)
1	474058.637	433491.775
2	474062.737	433532.124
3	474063.619	433540.857
4	474064.577	433552.053
5	473986.320	433541.283
6	473986.241	433540.863
7	473984.283	433542.855

Indice  
P.O.T. 0,00 %  
C.U.T. 0,00 %

Existenți  
0,00 %  
0,00 %

Permis  
max. 40 %  
max. 0,90

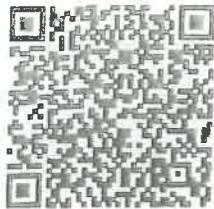
Funcțiune : L2 - Subzona locuințelor individuale și colective mici  
Regim de înălțime max: P+1+M  
H. max. 10,00 m la streășină

SC. NV ARHITECT SRL  
Sibiu, str. Mălărușilor nr 8 , et. 2  
Mob. 0740719966  
nr.informatii@gmail.com  
Nume Semnătură  
Arh. Neamțu V  
Arh. Văcar-Neamțu A.  
Arh. Văcar-Neamțu A.

Beneficiar: Primăria Orașului Cîsnădie  
Cazan Iulian-Ilie și Cazan Adriana-Anita  
Anita  
Titlu proiect: P.U.Z. - Construire locuință orcus Cîsnădie str. Sibului, FN, jud Sibiu  
TITLU PROIECT: Reglementări urbanistice - acoliare  
Proiect nr: A03

NOTĂ:  
Proiect proprietatea S.C. NV ARHITECT S.R.L. Copierea și folosirea fără acordul proprietarului intră sub incidența legii dreptului de autor





**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. Snc. RO 14476722 / 14528309

R.C. DEER/Suc. J2002000352121 / J2002000214320

www.distributie-energie.ro

Către **ADRIANA ANITA CAZAN,**

Referitor la **cererea de aviz de amplasament**, înregistrată cu nr. 7020250302193 / 30.03.2025 pentru obiectivul : **INTOCMIRE PUZ CU APROBARE HCL. PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA A MAI FOST EMIS CERTIFICATUL DE URBANISM NR. 488 / 19.05.2022**  
beneficiar: **PRIMARIA ORASULUI CISNADIE**  
de la adresa: **CISNADIE, sat -, strada SIBIULUI, nr. CF. 106945, bloc -, etaj -, apartament -, cod postal 555300,**  
numar cadastral **CF. 106945, județul Sibiu.**

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

#### **AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL Nr. 7020250302193 / 13.08.2025**

cu următoarele precizări:

1. Obiectivul nu este amplasat în zona de siguranță a rețelelor electrice de distribuție publică și se încadrează în distanțele normate față de acestea.
2. În zonă **Nu exista** rețea electrică de distribuție de - -.
3. Avizul de amplasament nu constituie aviz tehnic de racordare. Pentru obținerea acestuia, în vederea racordării la rețeaua electrică de distribuție a obiectivului sau creșterea puterii aprobate pentru acest obiectiv trebuie să solicitați la OD (operatorul de distribuție) avizul tehnic de racordare.  
Prin cererea de aviz de amplasament ați solicitat racordarea obiectivului la rețeaua electrică de distribuție publică pentru o putere maxim simultan absorbită de - kW.
4. **Valabilitatea avizului de amplasament este până la 19.06.2026**, 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. **a02** și a Certificatului de urbanism nr. **489 / 21.06.2024**
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 OD (operatorului de distribuție) este necesar sa vă adresați deținătorilor acestor instalatii (Transelectrica, Hidroelectrica, Termoelectrica, alți deținători) - în vederea obținerii avizelor de amplasament.
9. Săpăturile în zona traseelor de cabluri se vor face numai manual, cu asistență tehnică din partea operatorului de distribuție.
10. Executarea lucrărilor în apropierea instalațiilor operatorului de distribuție se va face cu respectarea strictă a condițiilor din prezentul aviz, precum și a normelor tehnice de protecția muncii specifice. Beneficiarul lucrării, respectiv executantul, sunt răspunzători și vor suporta consecințele, financiare sau



**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. J2002000352121 / J2002000214320

www.distributie-energie.ro

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

11. Alte precizări în funcție de specificul obiectivului și amplasamentul respectiv:  
**Nu afectează instalațiile DEER Sibiu**

Director Sucursala

**SIBIU**  
**Livia Paula NANU**

LIVIA-PAULA  
NANU

Digitally signed by  
LIVIA-PAULA NANU  
Date: 2025.08.14  
13:46:56 +03'00'

Sef S.A.R. / Coordonator  
Compartiment **SIBIU**

**MONICA DRAGOSIN**

Monica-  
Elena  
Dragosin

Semnat digital de  
Monica-Elena  
Dragosin  
Date: 2025.08.14  
13:24:20 +03:00

Intocmit

**Sebastian Baluta**

ADRIANA ANITA CAZAN  
Strada Targul Cailor, număr 34 ap. 6  
Localitate Sibiu, județ Sibiu

**AVIZ DE PRINCIPIU**  
**387064742/16.04.2025**

Stimate domnule/doamnă

Urmare a solicitării dumneavoastră, vă comunicăm **avizul de principiu**, necesar întocmirii documentației pentru faza P.U.Z., pentru lucrarea **"INTOCMIRE PUZ CU APROBARE HCL PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA "**, din localitatea Cisnădie, strada Sibiului, nr. CF 106945, 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



**IORDAN**  
**-IOAN**  
**TALVAN**  
Digitally signed  
by IORDAN-  
IOAN TALVAN  
Date:  
2025.04.16  
13:34:12  
+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 Evoișu (Adj.)  
Cristian Nicolae Ifrim (Adj.)

Sediul Central: Târgu Mureș  
CUI: 10976687  
Atribut fiscal: RO  
J2000000326265

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



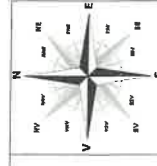
Cazan Iulian Ilie și  
Cazan Adriana Anita  
CF. Cisnădie 106945  
Nr. cad./top. 106945  
S teren = 4247 m<sup>2</sup>

In zona analizata NU exista retea de distributie gaze naturale

Dr.-gaz Grad S.A.

Digitally signed  
by IORDAN  
TALVAN  
nr. 387/084742  
Date: 2025.04.16  
13:33:09  
+0300

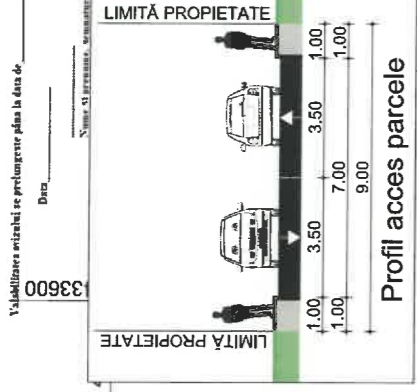
IORDAN  
TALVAN  
nr. 387/084742  
Date: 16.04.2025



Bilanț teritorial existent	mp	%
Suprafata contruită	0.00 mp	0,00 %
Suprafata carosabilă pietonală	0.00 mp	0,00 %
Suprafata zonă verde/liberă	4.247 mp	100 %
<b>Suprafata teren</b>	<b>4.247 mp</b>	<b>100 %</b>

Bilanț teritorial propus	mp	%
Suprafata edificabilă	885,00 mp	20,84 %
Suprafata carosabilă pietonală	601,40 mp	14,16 %
Suprafata zonă verde/liberă	2.513,29 mp	59,18 %
Suprafata cedată	247,31 mp	5,82 %
<b>Suprafata teren</b>	<b>4.247,00 mp</b>	<b>100 %</b>



**LEGENDA:**

	LIMITA PARCELEI GENERATOARE DE P.U.Z.
	LIMITA PARCELELOR RĂMASE DUPĂ REPARCELARE
	RETRAGERI FATA DE ALINIAMENT
	RETRAGERI EDIFICABIL
	EDIFICABIL - LOCUINȚE INDIVIDUALE
	ZONA LIBERAVEVERDE
	ZONA VERDE
	CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ
	ACCES PARCELE
	ACCESSE
	TRASEUL CANAL
	CONDUCTĂ APĂ 1000 mm
	ZONĂ DE PROTECȚIE CONDUCTĂ APĂ 1000 mm

### REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE sc. 1 : 500

Nr. Pct.	X (m)	Y (m)
1	474058.837	433491.775
2	474062.737	433532.124
3	474063.619	433540.857
4	474064.577	433552.063
5	473986.320	433541.283
6	473986.241	433540.988
7	473984.288	433482.652

Indice	Existent	Permis
P.O.T.	0,00 %	max. 40 %
C.U.T.	0,00	max. 0,90

Funcțiune : L2 - Subzona locuințelor individuale și colective mici  
Regim de înălțime max: P+1+M  
H. max: 10,00 m la streșină

Având în vedere vecinătatea cimitirului care poate să infulețeze negativ ocupații imobilelor de locuințe (ca percepție subiectivă), eventualul disconfort va trebui asumat de viitorii locatari ai locuințelor propuse și acest aspect va fi consemnat în contractele de închiriere/vânzare cumpărare, pentru a elimina orice discuție ulterioară

NOTĂ:  
Proiect proprietatea S.C. NV ARCHITECT S.R.L., Copierea și folosirea fără acordul proprietarului intră sub incidența legii dreptului de autor.

SC. NV ARCHITECT  
Sibiu, str. Meșterulșilor, nr. 8, ap.2  
nrvarhitect@gmail.com  
Mob. 0740779966



Beneficiar: Primăria Orașului Cisnădie  
Beneficiar: Căzan Iulian Ilie și Căzan Adriana Anita  
Titlu proiect: P.U.Z. - Construire locuință oraș Cisnădie, str. Știului, FN, jud Sibiu  
Semnatura: Arh. Neamtu V.  
Data: 04.2025  
Titlu planșe: Reglementări urbanistice - zonificare A02

Proiect Nr. 17/2023  
Faza: P.U.Z.  
Planșa nr. A02







**SOMA S.R.L.**  
CUI RO946778, J32/2368/2023  
Sediu: Cîsnădie, str. Pajiștei nr. 39A, jud. Sibiu  
Punct lucru Sibiu: Cîsnădie, str. Șelimbărului nr. 90, jud. Sibiu,  
Tel: 0269.988, Email: sibiu@soma.ro  
Web: www.somasibiu.ro



Către:	DI. CĂZAN ADRIANA-ANIȚA cu domiciliul în jud. Sibiu, mun. Sibiu, str. Târgu Callor, nr. 6, sc.A, et.2, ap.6, CNP 2650309323918, SB/645603	Înregistrat S.C. SOMA S.R.L. 443 / 30.01.2024
În atenția:		
Referitor:	Aviz salubritate	

Subscrisa SOMA SRL – Punct de lucru în jud. Sibiu, loc. Cîsnădie, str. Șelimbărului, nr. 90, avizează favorabil executarea lucrărilor de **întocmire PUZ cu aprobare HCL pentru construire locuință**, 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 Cîsnădie, cod poștal 555300, str. Sibiului, nr. fn, sau înscris în CF nr. 106945, nr. cadastral 106945 sau identificat prin plan de situație;
- să anunțe S.C. SOMA S.R.L. - punct de lucru în Cîsnădie, 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. Totodata vă reamintim că este strict interzisă abandonarea sau depozitarea ilegală a deșeurilor riscând sancțiuni conform legislației în vigoare.

Prezentul aviz este valabil pentru perioada de valabilitate a autorizației de întocmire PUZ cu aprobare HCL pentru construire locuință.

Director,  
Ing. RUSU IONUȚ



Întocmit,  
Ec. Claudia Robu

Am primit un exemplar

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





Nr. ... 4491 ... 12.06.2025  
Referitor dosar nr: DJMSB 1887/665/06.02.2024

**DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE**  
Nr. 34 din 26.06.2025

Ca urmare a notificării depuse de CAZAN ADRIANA ANITA, cu domiciliul în municipiul Sibiu, str. , județul Sibiu, privind Planul Urbanistic Zonal - "Întocmire PUZ cu aprobare HCL pentru - Construire locuință", propus în localitatea Cîsnădie, FN, CF: 106945, județul Sibiu, înregistrată la Agenția pentru Protecția Mediului Sibiu cu nr. 1887 din data de 06.02.2024 și a completărilor ulterioare cu nr. 2394/22.05.2025, în baza:

- HG nr. 311/2025 privind reorganizarea și funcționarea Agenției Naționale pentru Mediu și Arii Protejate;
- OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată cu modificări prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare;
- HG nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul 117/2006 pentru aprobarea Manualului privind aplicarea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe.

- Agenția Națională pentru Mediu și Arii Naturale Protejate - Direcția Județeană Sibiu**
- ca urmare a consultării autorităților publice participante în cadrul ședinței Comitetului Special Constituit din data de 11.06.2025;
  - în conformitate cu prevederile art. 5 alin. 3 pct. a) și a anexeii nr. 1 - Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului din H.G. nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
  - în lipsa comentariilor motivate din partea publicului interesat,

**decide,**  
Planul Urbanistic Zonal - "Întocmire PUZ cu aprobare HCL pentru - Construire locuință", propus în localitatea Cîsnădie, FN, CF: 106945, județul Sibiu, nu are efect semnificativ asupra mediului, prin urmare nu este necesară efectuarea evaluării de mediu.

**Justificarea prezentei decizii:**

**1. Caracteristicile planurilor și programelor cu privire, în special, la:**  
a) gradul în care planul sau programul creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor:

Amplasamentul studiat are o suprafață de 4247 mp și este situat în partea nordică a orașului Cîsnădie, conform PUG aprobat prin HCL nr. 238/2015 și HCL nr. 154/2021, terenul se află în proprietatea solicitantei, având categoria de folosință actuală - teren arabil, liber de construcții, destinația L2 - Subzona locuințelor individuale și colective mici și este delimitată de strada de acces pe latura sudică, cimitirului-ortodox Sibiu, latura nordică și vestică la sud de parcele private, iar la est terenul bisericii (Sf. Laurențiu) existentă în zonă. Accesul se face de pe drumul existent care se leagă cu str. Sibiului (str. Grigore Ionescu).

Prin Planul Urbanistic Zonal se propune *construire de locuințe*, cu regim de înălțime P+1+M și cedarea unei suprafețe de aproximativ 247,31 mp.

În cadrul Planului Urbanistic Zonal, se face următoarea propunere de zonificare:

- Zonă locuințe individuale;
- Zonă de circulație (carosabil-pietonal);
- Zonă liberă (spații verzi);
- Zonă circulație carosabile și pietonale;
- Rezolvarea echipărilor edilitare.

**Bilanțul teritorial se prezintă astfel:**

Suprafață teren = 4247 mp (100 %);  
Suprafață construită = 885 mp (20,85 %);  
Suprafață carosabilă = 601,40 mp (14,16 %);  
Suprafață zonă verde liberă (pietonală) = 2513,29 mp (59,18 %);  
Suprafață cedată = 247,31 mp (5,82 %).

**Indicii urbanistici:**

POT propus = 40,00 %;  
CUT propus = 0,90.

Pentru plan a fost emis Aviz amplasament PUZ - Fără asigurarea utilităților apă-canal nr. 9268/19.03.2025, emis de S.C. Apă Canal Sibiu S.A; Notificarea - Asistență de specialitate de sănătate publică nr. 245/10.04.2023, emis de către Direcția de Sănătate Publică Sibiu.

Alimentarea cu apă: în imediata vecinătate a parcelei există rețele edilitare care pot asigura utilitățile necesare pentru locuințe, rețea de apă, rețea de canalizare menajeră și rețea de canalizare pluvială.

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 a elaborării Planului Urbanistic Zonal nr. 14224/17.07.2023, eliberat de Primăria Orașului Cisnădie;

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

d) problemele de mediu relevante pentru plan sau program: lucrările preconizate nu conduc la probleme de mediu; se are în vedere refacerea zonelor afectate de următoarele lucrări și asigurarea relației armonioase între cadrul natural și cel viitor construit;

e) relevanța planului sau programului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu: planul respectă legislația națională și comunitară de mediu.

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

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

b) natura cumulativă a efectelor: nu este cazul;

c) natura transfrontalieră a efectelor: nu este cazul;

d) riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu (de exemplu, datorită accidentelor): nu este cazul, conform punctului de vedere nr. SB 245/10.04.2023, emis de Direcția de Sănătate Publică Sibiu;

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.

**Condițiile de realizare a planului:**

- respectarea prevederilor planului aprobat;
- respectarea legislației de mediu în vigoare;
- 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 toate condițiile și recomandările impuse prin studiul de evaluare a impactului asupra sănătății și confortului populației, înscrise în Notificarea - Asistență de specialitate de sănătate publică nr. 245/10.04.2023.

Informarea și participarea publicului la procedura de evaluare de mediu: elaborarea primei versiuni a planului a fost mediatizată de titular în mass media publicației Tribuna, (01.02.2025 și 05.02.2025); anunțul deciziei etapei de încadrare a fost publicat în mass media de titular (anunț ziar din data de 16.06.2025) și sediul A.N.M.A.P. - D.J.M. Sibiu din data 16.06.2025.

Planul urmează să fie supus procedurii de adoptare fără aviz de mediu. Prezenta decizie poate fi contestată în conformitate cu prevederile Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004 cu modificările și completările ulterioare.

Prezenta decizie a fost emisă în 3 exemplare, fiecare exemplar având un număr de 3 (trei) pagini, semnate și stampilate.

p. Președintele Agenției Naționale pentru Mediu și Arii Protejate

semnează  
DIRECTOR EXECUTIV  
Ciprian SIMULESCU



ȘEF SERVICIU AVIZE,  
ACORDURI, AUTORIZAȚII  
Ruxanda Maria FLORIAN

ÎNTOCMIT  
Consilier Cosmina NICOLESCU





3552/27.11.2024

**CAZAN IULIAN-ILIE, CAZAN ADRIANA-ANIȚA**

Adresă de corespondență: nicoleta.dide@topoexim.ro

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

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

**AVIZ FAVORABIL**

pentru documentația PUZ - construire locuință, pe terenul situat în localitatea Cisnădie, str. Sibiului, nr. cad. 555300, județul Sibiu. Amplasamentul este situat în suprafața de proiecție la sol a zonei II de servitute aeronautică civilă, la 2440,8 m sud față de axa pistei 09 - 27 a Aeroportului Internațional Sibiu și la 3236,7 m est de pragul 27 al pistei, iar cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului este de 453,18 m.

Amplasamentul obiectivului este definit de următoarele coordonate geografice: 45°45'45,66" latitudine N; 24°08'36,05" 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. 488 din 19.05.2022;
3. Respectarea înălțimii maxime a obiectivelor de 12 m, respectiv cota absolută maximă de 465,18 m (453,18 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 12 m înălțimea maximă a construcției);
4. Furnizarea la faza DTAC de coordonate geografice în sistemul WGS-84, precum și a cotei terenului în sistem Marea Neagră 75 determinate numai de specialiști autorizați în domeniul geodeziei care fac dovada dreptului de semnătură conform legislației aplicabile;
5. Organizarea de șantier / macaralele nu fac obiectul prezentului aviz. Pentru acestea se va solicita avizul AACR ulterior;

**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,  
Tellex: LRBBYAYA, BUHTOYA, www.caa.ro  
e-mail: contact@caa.ro



6. Utilizarea pentru încălzire a unor instalații și echipamente care să nu producă perdele de fum rezultate prin arderea combustibililor;
7. Iluminatul exterior din cadrul lotului să nu prezinte fascicule de lumină orientate în sus;
8. Este interzisă desfășurarea, pe terenul sus menționat, a unor activități care pot afecta traficul aerian din zonă - lansări de artificii, lampioane, baloane, etc.;
9. Se va elimina orice sursă de atragere a păsărilor, iar depozitarea resturilor menajere se va face în recipiente acoperite;
10. Prezentul aviz nu poate servi la obținerea Autorizației de Construire;
11. Obligația beneficiarului de a înștiința viitorii proprietari / chiriași / locatari cu privire la respectarea prevederilor cuprinse în prezentul aviz;
12. **Beneficiarul și proiectantul / elaboratorul documentației tehnice răspund pentru corectitudinea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în documentația transmisă spre avizare;**
13. 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

Nr. ETM 43850 / 23 05 2025

Către,  
**CĂZAN ADRIANA-ANIȚA**  
Sibiu, str.

jud. Sibiu.

Referitor la solicitarea dumneavoastră, înregistrată la SNTGN Transgaz SA cu nr. ETM 31216/10.04.2025, privind eliberarea avizului de amplasament pentru lucrarea: **„ÎNTOCMIRE PUZ CU APROBARE HCL PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚĂ”**, în Cislădie, str. Sibiului, nr. FN, CF nr. 106945, jud. Sibiu, vă comunicăm că, în urma analizării documentației depuse, se emite:

#### AVIZ FAVORABIL

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

Menționăm că acest aviz este emis strict pentru lucrarea specificată în Certificatul de urbanism Nr. 489 din 21.06.2024 eliberat de Primăria Orașului Cislădie, iar pentru amplasarea în zonă a altor obiective trebuie depusă o nouă documentație, în conformitate cu prevederile Ordinului nr. 47/1203/509 din 21 iulie 2003 al MEC, MTCT și MAI (publicat în Monitorul Oficial nr. 611 din 29 august 2003).

Valabilitatea avizului este conform Legii nr. 50/1991, cu modificările și completările ulterioare.

DIRECTOR GENERAL  
STERIAN ION



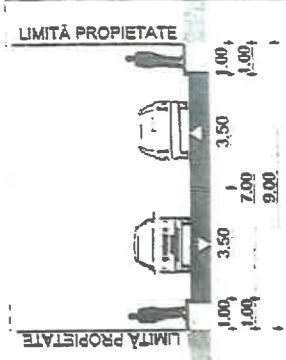


Cazan Iulian Ilie și  
Cazan Adriana Anita  
CF. Cîsnădie 106945  
Nr. cad./top. 106945  
S teren = 4247 m<sup>2</sup>



Obiectivul proiectului nu se afla în vecinătatea SNT.

Terenul în cauză nu se află în vecinătatea obiectivului SNT.  
H. 02. 2081  
Sef Sector Siziu  
Stefan Mircea



Profil servitute

Bilanț teritorial existent	mp	%
Suprafața contruiată	0.00 mp	0.00 %
Suprafața carosabilă	0.00 mp	0.00 %
Suprafața zonă verde/liberă	4.247 mp	100 %
Suprafața teren	4.247 mp	100 %
<b>Bilanț teritorial propus</b>		
Suprafața edificabilă	1.050.00 mp	24,72 %
Suprafața carosabilă	602.00 mp	14,17 %
Suprafața zonă verde/liberă	2.347,69 mp	55,29 %
Suprafața totală	247,31 mp	5,82 %
Suprafața teren	4.247,00 mp	100 %

LEGENDA:

- LIMITA PARCELEI GENERATOARE DE P.U.Z.
- LIMITA PARCELELOR RĂMASE DUPĂ REPARCELARE
- RETRAGERI FATA DE ALINIAMENT
- RETRAGERI EDIFICABIL
- EDIFICABIL - LOCUINȚE INDIVIDUALE
- ZONA LIBERAVERDE
- ZONA VERDE
- CAI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ
- SERVITUTE PROPUȘĂ
- ACCES



No.	X [m]	Y [m]
1	474050.037	433450.176
2	474052.737	43352.124
3	474053.619	43340.857
4	474054.677	43362.003
5	474061.320	43351.283
6	473963.241	43340.989
7	473964.283	43362.852

Indice	Existenți	Permis
P.O.T.	0,00 %	max. 40 %
C.U.T.	0,00	max. 0,90

Funcțiune : I.2 - Subzona locuințelor individuale și colective, mijl  
Regim de înălțime max. P+1+M+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11+12+13+14+15+16+17+18+19+20+21+22+23+24+25+26+27+28+29+30+31+32+33+34+35+36+37+38+39+40+41+42+43+44+45+46+47+48+49+50+51+52+53+54+55+56+57+58+59+60+61+62+63+64+65+66+67+68+69+70+71+72+73+74+75+76+77+78+79+80+81+82+83+84+85+86+87+88+89+90+91+92+93+94+95+96+97+98+99+100  
H. max: 10,00 m

SC. NV/ARHITECT S.R.L.  
Sediul: str. Al. I. Cuza Iași, nr. 1, et. 2  
Mok. 0749179565  
Nume: NV/ARHITECT S.R.L.  
Ad. Nomanji V.  
Ad. Vica-Mamjiu A.



NOTĂ:  
Proiect proprietatea SC. NV/ARHITECT S.R.L., Copierea și folosirea fără acordul proprietarului înfringe sub incidența legii drepturile de autor.



MINISTERUL AFACERILOR INTERNE  
DEPARTAMENTUL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ



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

**AVIZ**  
de  
**AMPLASARE ÎN PARCELĂ**  
nr. 1014/24/SU-SB din 19.02.2024

Ca urmare a cererii înregistrate cu nr. 1056032 din 01.02.2024, adresată de către  
Căzan Adriana – Anifa, cu domiciliul în mun. Sibiu, :

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

„PUZ Construire locuință”  
dispusă în județul Sibiu, oraș Cisnădie, str. Sibiului, FN, CF 106945

Documentele vizate spre neschimbare fac parte integrantă din prezentul aviz.

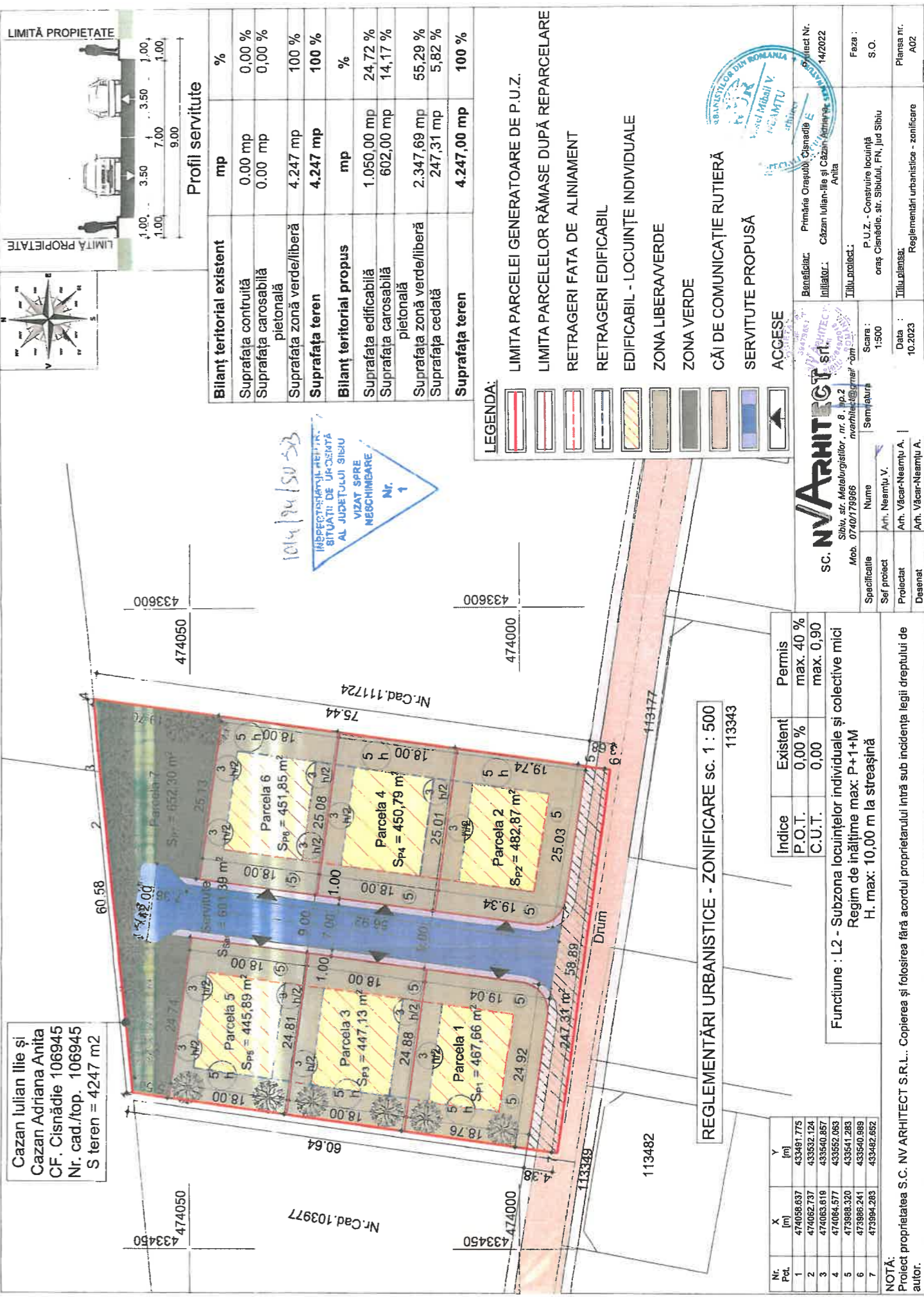
Avizul este valabil numai însoțit de documentele vizate spre neschimbare care au stat  
la baza emiterii acestuia.

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

Locotenent Colonel

Lucian TREFĂȘ





Nr. Pol.	X [m]	Y [m]
1	474050,637	433481,775
2	474062,737	433532,124
3	474063,616	433540,857
4	474084,577	433552,063
5	473988,320	433541,283
6	473986,241	433540,889
7	473984,283	433482,892

**NOTĂ:**  
Proiect proprietatea S.C. NV ARCHITECT S.R.L.. Copierea și folosirea fără acordul proprietarului intră sub incidența legii dreptului de autor.

Indice	Existent	Permis
P.O.T.	0,00 %	max. 40 %
C.U.T.	0,00	max. 0,90

**Funcțiune : L2 - Subzona locuințe individuale și colective mici**  
**Regim de înălțime max: P+1+M**  
**H. max: 10,00 m la streșină**

**SC. NV ARCHITECT S.R.L.**  
Sibiu, str. Metalurgilor, nr. 8, Et. 2  
Mob. 0740179966  
nr.arhitect@nvarhitect.ro

Specificație: Nume: An. Nearnu V.  
Scrie proiect: An. Văcar-Nearnu A.  
Proiectat: An. Văcar-Nearnu A.  
Desenat: An. Văcar-Nearnu A.

Scara: 1:500  
Data: 10.2023

Beneficiar: Primăria Orașului Căsnădie  
Inițiator: Căzan Iulian-Ilie și Căzan Adriana Anita  
Titlu arhitect.: Anita

Faza: S.O.  
Planșa nr. A02

Proiect Nr. 14/2022





**MINISTERUL SĂNĂTĂȚII**  
**DIRECȚIA DE SĂNĂTATE PUBLICĂ A JUDEȚULUI SIBIU**

Sibiu, str. Cih. Barițiu, nr. 3 ; cod 550178 ; Tel.: 0269 - 210071 / 211566  
Fax : 0269 - 217092

e-mail: [directorsp@dps Sibiu.ro](mailto:directorsp@dps Sibiu.ro) ; website : [www.dps Sibiu.ro](http://www.dps Sibiu.ro)

Operator prelucrare date cu caracter personal în conformitate cu Regulamentul (UE) 679/2016  
înregistrat sub nr.38232 la ANSPDCP

Nr. SB – 7438 / 22.06.2023

**CĂTRE**  
**PRIMĂRIA ORAȘULUI CISNĂDIE**  
**SERVICIUL ARHITECT ȘEF URBANISM ȘI ADMINISTRATIV**

Ca urmare a solicitării dumneavoastră nr. 11928/13.06.2026 referitoare la documentația de urbanism PUZ "Construire locuință", pe terenul situat în Cisnădie, str. Sibiuului, FN, vă facem cunoscut că în condițiile respectării integrale a proiectului și a recomandărilor din studiul de evaluare a impactului asupra sănătății și confortului populației, obiectivul poate funcționa în locația propusă (în baza studiului de evaluare a impactului se poate restrânge limita față de cimitir).

Cu stimă,

Director executiv,  
Ec. Cojocaru Nicolae Horațiu



Director executiv adj. sănătate publică,  
Dr. Morar Adela



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

## **NOTIFICARE**

### **ASISTENȚĂ DE SPECIALITATE DE SĂNĂTATE PUBLICĂ**

**Nr. 245/10.04.2023**

La solicitarea adresată de **CĂZAN ADRIANA - ANIȚA**, cu domiciliul în **Mun. Sibiu**, **Jud. Sibiu**, înregistrată la Direcția de Sănătate Publică a jud. Sibiu cu nr. SB - 16286 din data de 26.07.2022, pentru proiectul:

#### **“ÎNTOCMIRE P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE UNIFAMILIALE”**

din: **Loc. Cisnădie, Oraș Cisnădie, Str. Sibiului, FN,**

**CF Nr. 106945, Nr. Cadastral 106945,**

**Județul Sibiu,**

pe baza referatului de evaluare nr. 16286/2022/10.04.2023, întocmit de Dir. Executiv Adj. Sănătate Publică Dr. Morar Adela, **vă comunicăm că pentru conformarea proiectului cu normele de igienă și sănătate publică prevăzute de reglementările sanitare în vigoare, se vor respecta toate condițiile și recomandările impuse prin studiul de evaluare a impactului asupra sănătății și confortului populației:**

#### **I. Măsuri de reducere a zgomotului**

*“Măsuri ce se vor adopta în timpul realizării lucrărilor de construcții:*

- Respectarea programului de lucru stabilit de constructor, cu informarea, respectiv cu luarea în considerare a propunerilor/ observațiilor formulate de publicul interesat.



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

e-mail : [secretariat@dspsibiu.ro](mailto:secretariat@dspsibiu.ro) ; website : [www.dspsibiu.ro](http://www.dspsibiu.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. 245/10.04.2023

La solicitarea adresată de **CĂZAN ADRIANA - ANIȚA**, cu domiciliul în  
**Mun. Sibiu, Str. \_\_\_\_\_ d. Sibiu,**  
înregistrată la Direcția de Sănătate Publică a jud. Sibiu cu nr. SB - 16286 din data  
de 26.07.2022, pentru proiectul:

#### **"ÎNTOCMIRE P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE UNIFAMILIALE"**

din: **Loc. Cisnădie, Oraș Cisnădie, Str. Sibiului, FN,**

**CF Nr. 106945, Nr. Cadastral 106945,**

**Județul Sibiu,**

pe baza referatului de evaluare nr. 16286/2022/10.04.2023, întocmit de  
Dir. Executiv Adj. Sănătate Publică Dr. Morar Adela, **vă comunicăm că pentru  
conformarea proiectului cu normele de igienă și sănătate publică  
prevăzute de reglementările sanitare în vigoare, se vor respecta toate  
condițiile și recomandările impuse prin studiul de evaluare a impactului  
asupra sănătății și confortului populației:**

#### **I. Măsuri de reducere a zgomotului**

**"Măsuri ce se vor adopta în timpul realizării lucrărilor de construcții:**

Respectarea programului de lucru stabilit de constructor, cu informarea, respectiv cu  
luarea în considerare a propunerilor/ observațiilor formulate de publicul interesat.

- Restricționarea accesului pe șantier / în zonele cu emisii ridicate de zgomot.
- Folosirea de utilaje care să nu conducă, în funcționare, la depășirea nivelului de zgomot și vibrații admis de normativele în vigoare.
- Stabilirea programului de livrare a materialelor și a deșeurilor rezultate din construcții, cu respectarea programului de lucru stabilit pe șantier.
- Aplicarea celor mai bune tehnici disponibile și a celor mai bune practici de management pentru a minimiza, la sursă, zgomotul și vibrațiile generate de activitățile de construcții, oriunde acest lucru va fi posibil.
- Monitorizarea eficacității măsurilor de atenuare a impactului din categoria celor mai bune tehnici disponibile și a celor mai bune practici de management, ținând seama de limitele impuse prin reglementările în vigoare: pentru menținerea unui nivel al zgomotelor și vibrațiilor cât mai redus se recomandă ca întreținerea utilajelor, reparația și revizuirea acestora să se facă conform cărții tehnice a utilajului; se va impune o limita de viteză corespunzătoare în jurul șantierului; utilajele în repaus vor avea motoarele oprite; se va evita / reduce transportul prin zonele dens populate.
- Centrul Chinologic „Dr. Aurel Greblea” este situat la distanța de cca. 250 m pe partea sud-vestică a amplasamentului studiat, dacă va fi necesar pentru atenuarea zgomotului de la motoarele autoturismelor (aceste zgomote sunt intermitente, fără caracter permanent) se pot amplasa **panouri fonice**.
- Suplimentar, dacă vor exista sesizări din partea populației și se vor constata, prin măsurători, depășiri ale nivelului de zgomot, zona obiectivului se va amenaja cu panouri fonoabsorbante pe laturile dinspre vecinătățile locuite, care să asigure protecție împotriva propagării zgomotelor.

Măsuri ce se vor adopta în perioada de funcționare:

- În vecinătatea amplasamentului se află un cimitir care poate fi ocazional o sursă de zgomot (prin slujbele religioase, vocea oamenilor), dar va avea un impact nesemnificativ. Cimitirul este împrejmuit cu gard din beton cu înălțimea de aproximativ 2 m. **Spre cimitir se recomandă o perdea vegetală de protecție, care va fi plantată cu arbori și arbuști (gard viu).** În cadrul obiectivului nu se vor desfășura activități care ar fi ofensatoare pentru cimitir. Având în vedere activitățile existente în vecinătate (Cimitirul Ortodox Sibiu) și pe cele din Centrul Chinologic „Dr. Aurel Greblea”, viitorii locatari își vor asuma eventualul disconfort fonic și olfactiv.
- Este necesară amenajarea spațiilor pentru gararea și parcarea autovehiculelor viitorilor

locatari, situate la distanțe de minimum 5 m de ferestrele camerelor de locuit; în aceste spații este interzisă gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehiculele peste 3,5 tone, autobuzele, remorcile etc., precum și realizarea activităților de reparații și întreținere auto (art. 4 din Ord. 119/2014 actualizat);

- Indicele de izolare auditivă (nivelul de performanță stabilit conform reglementarilor tehnice în vigoare), va fi realizat printr-o serie de măsuri constructive, precum: izolarea la zgomotul aerian prin masa pereților și planseelor; izolarea la zgomotul de impact, prin pardoseli care amortizează zgomotul; izolarea acustică la zgomotul provenit din spații adiacente, prin elemente de construcție care asigură un nivel de zgomot sub 38 dB în spațiile comune; separarea spațiilor cu cerințe deosebite d.p.d.v. al confortului acustic, de spațiile producătoare de zgomot (spații gospodărești și spații tehnico-utilitare); izolarea corespunzătoare a elementelor despărțitoare; prevederea de echipamente dinamice (pompe ventilatoare, compresoare) cu nivel de zgomot scăzut în funcționare.

- Se va asigura o bună fonoizolare a clădirii, prin elementele de construcție (pereți și tâmplărie termopan cu grad ridicat de izolare) față de vecinătăți; viitorii proprietari își vor asuma eventualul disconfort fonic generat de vecinătatea cu acestea; suplimentar, dacă vor exista sesizări din partea populației și se vor constata, prin măsurători, depășiri ale nivelului de zgomot, zona obiectivului se va amenaja cu panouri fonoabsorbante pe laturile dinspre vecinătățile locuite, care să asigure protecție împotriva propagării zgomotelor; incinta aferentă obiectivului va fi construită și exploatată astfel încât, prin funcționare, să nu genereze zgomote sau vibrații susceptibile de a afecta sănătatea sau liniștea vecinătăților;

- În interiorul incintei este interzisă folosirea oricărei forme de avertizare acustică (sirene, claxoane, megafoane, etc.) care poate deranja vecinătățile, cu excepția folosirii acestor mijloace sub cazuri determinate de prevenirea sau semnalarea unui accident sau incident grav.

## **II. Măsuri de reducere a impactului asupra aerului**

***În perioada de execuție*** vor fi respectate următoarele ***măsuri tehnice și operaționale*** pentru prevenirea/ reducerea emisiilor de poluanți în aer: protejarea solului decopertat, depozitat temporar în incinta amplasamentului, pentru evitarea antrenării particulelor de praf în aer; folosirea de utilaje de construcție moderne, dotate cu motoare ale ~~căror emisii să respecte prevederile legislației în vigoare~~; mijloacele de transport folosite în timpul lucrărilor de construcție vor respecta prevederile legale privind stabilirea procedurilor de aprobare tip a motoarelor cu ardere internă destinate mașinilor mobile nerutiere și stabilirea măsurilor de limitare a emisiilor de gaze și particule poluante provenite de la acestea, în scopul

protecției atmosferei; folosirea de vehicule cu grad redus de emisii de gaze de ardere (EURO); autovehiculele folosite vor respecta condițiile impuse prin verificările tehnice periodice în vederea reglementării din punct de vedere al emisiilor gazoase în atmosferă; reducerea vitezei de circulație pe drumurile publice a vehiculelor grele pentru transportul echipamentelor și a materialelor; se va asigura restricționarea vitezei de circulație a autovehiculelor în corelare cu factorii locali; verificarea vehiculelor care transportă materiale, pentru evitarea răspândirii acestora în afara arealului de construcție; transportul materialelor și deșeurilor produse în timpul executării lucrărilor de construcții se va face cu mijloace de transport adecvate, acoperite cu prelată, pentru evitarea împrăștiilor acestora; se va alege traseul cel mai scurt între locul de asigurare al materiilor prime și locul de punere în operă; pe perioada execuției lucrărilor vor fi asigurate măsurile și acțiunile necesare pentru prevenirea poluării factorilor de mediu cu pulberi, praf și noxe de orice fel prin folosirea plaselor de protecție care vor împrejmui zona de lucru; se vor folosi plase de retenție a particulelor de praf rezultate în urma operațiilor de execuție și se va practica stropirea cu apă a căilor de acces și a deșeurilor de construcție depozitate temporar pe amplasament (în perioadele lipsite de precipitații); stabilirea unui timp cât mai scurt de stocare a deșeurilor din construcții la locul de producere; se va întocmi și respecta graficul de execuție a lucrărilor cu luarea în considerare a condițiilor locale și a condițiilor meteorologice; curățarea roților vehiculelor la ieșirea din șantier pe drumurile publice; nu se va parasi incinta organizării de șantier cu roțile autovehiculelor și/sau caroseria murdară; diminuarea la minimum a înălțimii de descărcare a materialelor care pot genera emisii de particule; oprirea motoarelor utilajelor în perioadele în care nu sunt implicate în activitate; pe toată perioada realizării lucrărilor de realizare a investiției vor fi respectate prevederile Legii 104/2011 și STAS 12574/1987 privind condițiile de calitate ale aerului din zonele protejate; se va urmări desfășurarea procesului tehnologic, astfel încât să nu se producă fenomene de poluare; se recomandă utilizarea permanentă a sistemelor de captare și recuperare a vaporilor de hidrocarburi degajați în cadrul stației de carburanți, pentru evitarea poluării atmosferei.

***În perioada de funcționare,*** beneficiarul proiectului se va asigura că toate operațiile de pe amplasament să se realizeze în așa fel încât emisiile și mirosurile să nu determine deteriorarea calității aerului, dincolo de limitele amplasamentului; se va asigura exhaustarea gazelor de ardere de la centralele termice / hotelor de bucătărie astfel încât să nu deranjeze locuitorii ansamblului (la distanța de ferestrele camerelor de locuit.)

În exploatare se va prevedea evitarea riscului de producere a substanțelor nocive sau insalubre în instalațiile de încălzire, ventilare și canalizare și posibilitatea de curățire a

instalațiilor care să împiedice apariția și dezvoltarea acestor substanțe. Deșeurile menajere rezultate în timpul activității de exploatare a clădirii, se vor colecta și se vor depozita temporar într-un loc special amenajat, în tomberoane/ containere cu capac și vor fi evacuate de societăți specializate, pe baza de contract.

### **III. Măsuri adoptate pentru prevenirea poluării solului și apelor:**

În perioada de șantier:

- Verificarea zilnică a stării tehnice a utilajelor și echipamentelor;
- Alimentarea cu carburanți a utilajelor și schimbarea uleiului la utilaje se va realiza în stațiile de distribuție carburanți autorizate/ service-uri auto, existente în zonă;
- Colectarea selectivă și depozitarea temporară a deșeurilor generate pe amplasament, în interiorul perimetrului de lucru, în zone special amenajate în cadrul șantierului; pentru combaterea cauzelor potențiale de poluare a freaticului se va exclude posibilitatea depozitării direct pe sol, a recipientelor cu conținut de substanțe periculoase pentru mediu, crearea unei zone special destinate pentru depozitarea deșeurilor pe perioada construcției.

Protecția solului și subsolului:

Subsolurile vor fi hidroizolate prin măsuri adecvate: tratarea în masă a pereților și radierului din beton armat și alcătuirii protectoare și hidroizolante peste zonele de subsol îngropate în sol.

Pentru protecția mediului înconjurător sunt interzise următoarele activități pe întreaga durată de viață a construcției (execuție, exploatare și post utilizare):

- aruncarea și depozitarea deșeurilor rezultate atât în faza de construcție cât și în faza de utilizare în afara amplasamentelor special amenajate
- evacuarea de ape uzate în panza de apă freatică.

În perioada de funcționare

- Betonarea suprafețelor carosabile;
- Depozitarea deșeurilor în containere închise, securizate, specializate.
- Modernizarea gestiunii deșeurilor (dotarea cu numărul de recipiente necesari,

concomitent cu selectarea acestora la producător ca și ridicarea lor ritmică);

- Rezolvarea corectă a împrejmuirilor și a decupeurilor arborilor astfel încât să se evite scurgerea pământului pe trotuare și pe carosabil.

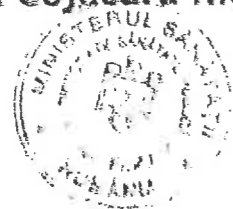
- Depozitarea deșeurilor se va face doar în containere specializate

- Clădirile vor fi racordate obligatoriu la un sistem centralizat de alimentare cu apă care să corespundă condițiilor de calitate pentru apa potabilă din legislația în vigoare. Acestea vor fi prevăzute cu instalații interioare de alimentare cu apă în conformitate cu normativele de proiectare, execuție și exploatare.
- Se va asigura racordarea obiectivului la rețelele de canalizare din localitate.
- Nu se vor efectua fântâni în vecinătatea cimitirului și nu se va folosi apa din acestea pentru consum uman.
- Cerința privind igiena evacuării rezidurilor lichide, implică asigurarea unui sistem corespunzător de eliminare a acestora astfel încât să nu prezinte surse potențiale de contaminare a mediului, să nu emită mirosuri dezagreabile, să nu prezinte posibilitatea scurgerilor exterioare și să nu prezinte riscul de contact cu sistemul de alimentare cu apă.
- În prevederea diminuării încărcării apelor uzate menajere cu poluanți, se vor utiliza produse biodegradabile, existente pe piață într-o largă varietate, de asemenea, pentru a minimiza încărcarea apelor rezultate în urma igienizării spațiilor de depozitare/ tehnice, se va utiliza ca tehnologie de curățare inițial aspirarea spațiilor și apoi spălarea acestora; valorile maxime admise ale indicatorilor de calitate a apei evacuate sunt stabilite în conformitate cu NTPA 002, HG 188/2002 completată și modificată cu HG 352/2005; se vor respecta prevederile Legii 137/1995 (R1), privind protecția mediului și Legea 107/1996 a apelor.
- Pentru siguranța în exploatare a instalațiilor sanitare, conductele vor fi izolate și protejate, gurile de vizitare la ghene vor fi etanșate;
- Se va asigura dirijarea apelor pluviale către sistemul de canalizare și se vor lua măsuri pentru împiedicarea stagnerii apelor (băltirea) în zona cimitirului.
- Pe perioada de funcționare deșeurile menajere rezultate în timpul activității de exploatare a clădirilor, se vor colecta și se vor depozita temporar într-un loc special amenajat, în tomberoane/containere cu capac (min 10 m de ferestrele camerelor de locuit) și vor fi evacuate de societăți specializate, pe baza de contract.
- În zonele cu pantă și la construcțiile cu demisol/subsol, datorită apelor de infiltrație se recomandă realizarea de drenaje în jurul construcțiilor pe latura din amonte și pe flancuri.
- Amplasarea și forma finală a clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a

încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.

Având în vedere vecinătatea cimitirului care poate să influențeze negativ ocupanții imobilelor de locuințe (ca percepție subiectivă), eventualul disconfort va trebui asumat de viitorii locatari ai locuințelor propuse și acest aspect va fi consemnat în contractele de închiriere/vânzare-cumpărare, pentru a elimina orice discuție ulterioară.”

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







## Către

### CĂZAN ADRIANA-ANITA

Municipiul Sibiu, str. Târgul Cailor nr. 4, bl. 34, sc. A, et. 2, ap. 6, județul Sibiu

Ca urmare a solicitării dumneavoastră referitoare la documentația pentru Plan Urbanistic Zonal „**Construire locuință**” cu amplasament în intravilanul orașului Cîsnădie, str. Sibiului, CF nr. 106945, nr. cad. 106945, județul Sibiu, beneficiar: CĂZAN ADRIANA-ANITA, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001<sup>1</sup> și Precizările<sup>2</sup> aprobate prin Ordinul comun al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului, Ministerului Apărării Naționale, Serviciului Român de Informații și Ministerului Afacerilor Interne nr. 3422/1995, vă comunicăm **avizul favorabil condiționat de:**

- obținerea avizului Ministerului Afacerilor Interne la faza de autorizare a lucrărilor de investiții;
- având în vedere faptul că imobilul cu nr. cad 106945, vizat prin documentație, este situat în proximitatea unui obiectiv aflat în administrarea M.A.I., respectiv în zona de siguranță a Centrului Chinologic "Dr. Aurel Greblea" Sibiu, reglementată prin Planul Urbanistic General al Municipiului Sibiu și preluată în Planul Urbanistic General al Orașului Cîsnădie, documentația pentru autorizarea lucrărilor de construire - D.T.A.C., va fi însoțită de un studiu de impact asupra sănătății publice, prevăzut la art. 20, alin. (1) din Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, din care să rezulte compatibilitatea funcțiunii de locuire cu cea a imobilului aflat în administrarea M.A.I.

Prezentul aviz a fost eliberat în baza *Certificatului de Urbanism nr. 489 din 21.06.2024*, emis de *Primăria Orașului Cîsnădie* și este valabil numai însoțit de *planșa Reglementări urbanistice – zonificare*, vizată de noi spre neschimbare.

Se vor respecta cu strictețe limitele amplasamentului și soluțiile tehnice de realizare prevăzute în documentație.

În cazul producerii unor perturbații sau prejudicii de orice natură la adresa sistemelor și instalațiilor aflate în administrarea M.A.I., avizul se consideră automat suspendat până când se vor lua măsurile necesare care să asigure încetarea și nerepetarea acestora.

Prezenta adresă nu se substituie celorlalte avize impuse, după caz, de legislația privind regimul zonei de frontieră; regimul armelor, munițiilor, substanțelor toxice periculoase; prevenirea și stingerea incendiilor sau alte prevederi legale în vigoare.

Nerespectarea documentației și a condițiilor menționate conduce la anularea de drept a avizului dat de unitatea noastră, cât și răspunderea juridică a beneficiarului investiției.

DIRECTOR GENERAL

dr. ing. PELIGRAD ION

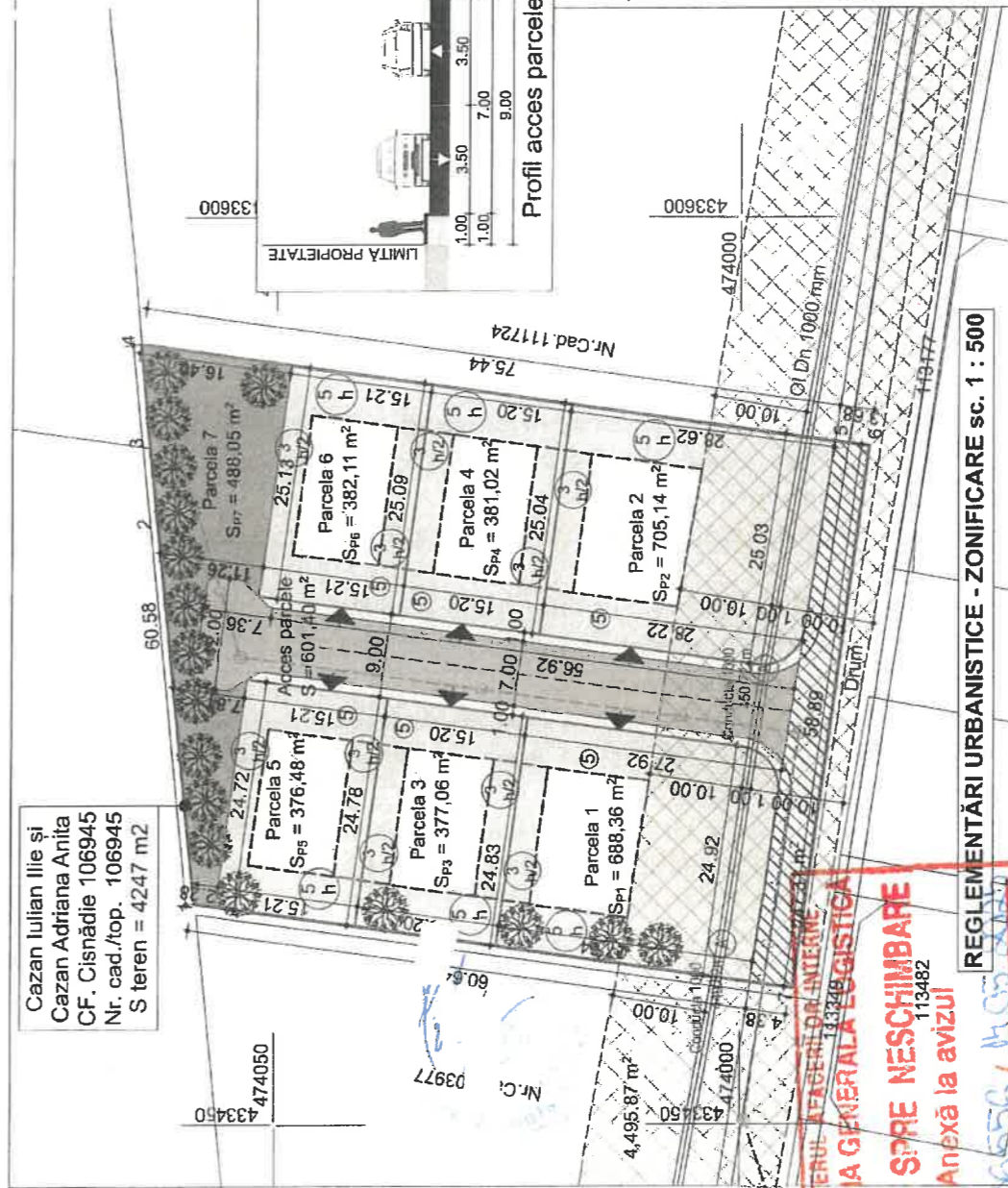
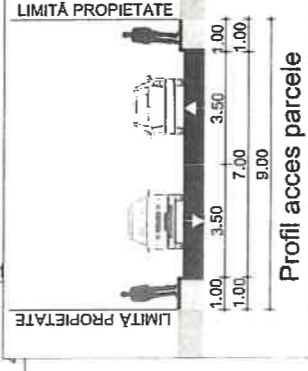
<sup>1</sup> Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;

<sup>2</sup> Precizările privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor.

Cazan Iulian Ilie și  
Cazan Adriana Anita  
CF. Cislădie 106945  
Nr. cad./top. 106945  
S teren = 4247 m<sup>2</sup>



Bilanț teritorial existent		mp	%
Suprafața construită	0.00 mp	0.00 %	0.00 %
Suprafața carosabilă pietonală	0.00 mp	0.00 %	0.00 %
Suprafața zonă verde/liberă	4.247 mp	100 %	100 %
<b>Suprafața teren</b>	<b>4.247 mp</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>
Bilanț teritorial propus		mp	%
Suprafața edificabilă	885.00 mp	20.84 %	20.84 %
Suprafața carosabilă pietonală	601.40 mp	14.16 %	14.16 %
Suprafața zonă verde/liberă	2.513.29 mp	59.18 %	59.18 %
Suprafața cedată	247.31 mp	5.82 %	5.82 %
<b>Suprafața teren</b>	<b>4.247.00 mp</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>



Indice	Existent	Permis
P.O.T.	0.00 %	max. 40 %
C.U.T.	0.00	max. 0.90

Funcțiune : L2 - Subzona locuințelor individuale și colective mici  
Regim de înălțime max: P+1+M  
H. max: 10,00 m la streșină

Nr. Pct.	Y	X	h
1	474050	433450	113482
2	474050	433450	433450
3	474053.619	433540.857	
4	474053.577	433552.063	
5	473988.320	433541.263	
6	473986.241	433540.985	
7	473984.233	433482.652	

MINISTERUL AFACERILOR INTERNE  
DIRECȚIA GENERALĂ LOGISTICĂ  
**VIZAT ȘI PE NESCHIMBARE**  
113482  
Anexă la avizul nr. 130656/14.03.2025  
L.S.

- LEGENDA:**
- [Symbol] LIMITA PARCELEI GENERATOARE DE P.U.Z.
  - [Symbol] LIMITA PARCELELOR RĂMASE DUPĂ REPARCELARE
  - [Symbol] RETRAGERI FATA DE ALINIAMENT
  - [Symbol] RETRAGERI EDIFICABIL
  - [Symbol] EDIFICABIL - LOCUINȚE INDIVIDUALE
  - [Symbol] ZONA LIBERAVERDE
  - [Symbol] ZONA VERDE
  - [Symbol] CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ
  - [Symbol] ACCES PARCELE
  - [Symbol] ACCESE
  - [Symbol] TRASEU CANAL
  - [Symbol] CONDUCTĂ APĂ 1000 mm
  - [Symbol] ZONĂ DE PROTECȚIE CONDUCTĂ APĂ 1000 mm



**SC. NV ARHITECT**  
Sibiu, str. Metelegușilor, nr. 8, ap. 2  
Mob. 0740779566  
nr.arhitect@gmail.com  
www.nvarhitect.ro

Specificație  
Scrișă  
1:500

Semnatura  
Nume  
Arh. Neamțu V.

Proiectat  
Arh. Neamțu V.

Desenat  
Arh. Neamțu V.

Proiect Nr.  
177023

Faza  
P.U.Z.

Beneficiar  
Primăria Orașului Clenădie  
Căzan Iulian Ilie și Căzan Adriana Anita

Titular  
P.U.Z. - Construire locuință  
oraș Clenădie, str. Șihăuți, FN, jud Sibiu

Data  
04.2025

Reglementări urbanistice - zonificare

Având în vedere vecinătatea cimitirului care poate să influențeze negativ ocupații imobilelor de locuințe (ca percepție subiectivă), eventualul disconfort va trebui asumat de viitorii locatari ai locuințelor propuse și acest aspect va fi consemnat în contractele de închiriere/vânzare cumpărare, pentru a elimina orice discuție ulterioară

NOTĂ:  
Proiectul proprietății S.C. NV ARHITECT S.R.L.. Copierea și folosirea fără acordul proprietarului intră sub incidența legii dreptului de autor.



Nr. 10805 / 29.06.2023

Către

Doamna **Cazan Adriana**  
Municipiul Sibiu, Str. \_\_\_\_\_, Jud. Sibiu

Ca urmare a adresei dumneavoastră înregistrată la Registratura Primăriei Municipiului Sibiu cu numărul 39831/29.05.2023, transmisă ulterior către Serviciul Public Administrarea Cimitirului Municipal Sibiu (S.P.A.C.M.S.) pentru formulare răspuns, vă comunicăm următoarele:

Serviciul Public Administrarea Cimitirului Municipal Sibiu emite prezentul

**AVIZ DE PRINCIPIU**

Cu privire la întocmirea PUZ teren identificat în CF nr. 106945 Cisnădie, învecinat cu terenul identificat în CF 103977 proprietatea Municipiului Sibiu,

**Avizul este condiționat de posibilitatea concesiunării viitoare a locurilor de mormânt în parcelele învecinate aflate în administrarea Serviciului Public Administrarea Cimitirului Municipal Sibiu (fără a fi impuse limite de amplasament și construire în spațiul administrat către S.P.A.C.M.S.) raportat la solicitarea dumneavoastră.**

**Referirea noastră la limitele de amplasament și de construire în spațiul administrat de către S.P.A.C.M.S. are în vedere faptul că prin documentația de urbanism nu vor putea fi impuse în sarcina Serviciului Public Administrarea Cimitirului Municipal Sibiu limite de amplasament a locurilor de mormânt și/sau de edificare a construcțiilor (specifice realizării obiectului de activitate a Administrației Cimitirului Municipal Sibiu) față de parcelele învecinate identificate în CF nr. 106945 Cisnădie.**

Prezentul aviz a fost eliberat la solicitarea doamnei Cazan Adriana, domiciliată în Municipiul Sibiu, \_\_\_\_\_, Județul Sibiu.

Director,  
Adina Cioba



Consilier Juridic  
Alberto Teloniachi



**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  
NR. 184 DIN DATA DE 15.07.2025**

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**, asociat și administrator; societate care **exploatează și întreține Stația de epurare SBR Tip AQUAmax® PROFESSIONAL XLAM**, stație ce deservește Cartierul Arhitecților, zona Cireșica, DJ106C, Cisnădie, județul Sibiu, precum și **Grupul de Pompare Apa Potabila GRUNDFOS Hydro MPC-E 5 CRE15-3 U2 D-A-P-A**, grup de pompare care asigură parametrii de debit și presiune apă potabilă pentru consumatorii actuali din Cartierul Arhitecților;

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

**INTOCMIRE PUZ CU APROBARE HCL PENTRU CONSTRUIRE  
LOCUINTA**

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

**Suntem de acord cu furnizarea serviciului de alimentare cu apă din conducta de  $\phi 250$  DJ106C** pentru imobilul situat în Cisnădie, str. Sibiului, fn, județul Sibiu, înscris în C.F. nr. **106945 a localității Cisnădie, numar topografic parcelă 106945**, în suprafață utilă de 4247 mp., proprietatea Dnei **CAZAN ADRIANA ANITA**, CNP \_\_\_\_\_ cu domiciliul în mun. Sibiu \_\_\_\_\_, județul Sibiu,

Acordul se eliberează spre a-i servi solicitantului 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 se va face în baza unei cereri ferme de branșare din partea beneficiarului și doar în prezența unui delegat al prestatorului Acvapur-Dam. Beneficiarul va notifica prestatorul Acvapur-Dam, privitor la realizarea bransamentelor la rețelele stradale, cu cel puțin 3 zile lucratoare înainte de efectuarea lucrărilor.
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 prevăzut 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-a eliberat prezentul acord în conformitate cu certificatul de urbanism nr. 489 eliberat de Primăria Orașului Cisnădie la data de 21.06.2024.

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





AGENZIA NAȚIONALĂ  
DE CADASTRU ȘI  
PUBLICITATE IMOBILIARĂOficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SIBIU  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sibiu

Dosarul nr. 109777 / 11-10-2023

**INCHEIERE DE RESPINGERE Nr. 109777****Registrator:** ELEONORA FRATILA**Asistent registrator:** Codruta Anamaria Soare

Asupra cererii introduse de CAZAN ADRIANA-ANIȚA privind Notare in cartea funciara, in baza:

-Act Administrativ nr.14224/17-07-2023 emis de PRIMARIA ORASULUI CISNADIE;

pentru care s-a achitat tariful in suma de 75 lei, cu documentul de plata:

-Card (POS ANCPI) nr.10307/11-10-2023 in suma de 75

pentru serviciul avand codul 241

avand in vedere referatul asistentului registrator, se constata urmatoarele:

Prin cerere se solicita notarea Avizul de oportunitate nr. 14224/2023 emis de Primaria Cisnadie, dar, din analiza cererii a inregistrului atasat, raportat la prevederile art. 902 din Codul Civil coroborat cu prevederile art. 13 din Regulamentul de receptie și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciara, din 08.02.2023, se constata ca prezenta cerere de notare nu se incadreaza in cazurile expres prevazute de textele legale mai sus mentionate, astfel ca, raportat la prevederile art. 30 din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996,

**DISPUNE**

Respingerea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 106945nr. topografic 4760/2, inregistrat in cartea funciara 106945 UAT Cisnadie avand proprietarii: CAZAN IULIAN-ILIE, CAZAN ADRIANA-ANIȚA in cota de 1/1 de sub B.1;
- se noteaza respingerea cererii formulate de CAZAN ADRIANA-ANIȚA avand ca obiect notare asupra A.1 sub B.4 din cartea funciara 106945 UAT Cisnadie;

**Prezenta se va comunica părților:**

CAZAN IULIAN-ILIE  
CAZAN ADRIANA-ANIȚA

\*) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Sibiu, se inregistreaza in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef

Data soluționării,

Registrador,

Asistent Registrador,

31-10-2023

ELEONORA FRATILA

Codruta Anamaria Soare

Document semnat cu sigiliu electronic bazat pe certificat digital calificat, în conformitate cu art. 28<sup>1</sup> din Legea nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

\*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 52 alin. (1) din Regulamentul de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin Ordinul Directorului General al ANCPI



GEOLOGIC-INVEST S.R.L.

Adresa: Sibiu, str. Rimski-Korsakov, nr. 4, jud. Sibiu

Tel: 0744-425.755

E-mail: mi.traian@yahoo.com

## STUDIU GEOTEHNIC

INTOCMIRE PUZ CU APROBARE HCL PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA

STRADA SIBIULUI, CF 106945, ORAS CISNADIE, JUDETUL SIBIU

BENEFICIAR: CAZAN ADRIANA - ANITA

FAZA: P.U.Z.

S.C. GEOLOGIC-INVEST S.R.L.

Iunie 2025



GEOLOGIC-INVEST S.R.L.  
Adresa: Sibiu, str. Rimski-Korsakov, nr. 4, jud. Sibiu  
Tel  
E-mail: mi.traian@yahoo.com

## FOAIE DE CAPAT

1. **DENUMIRE PROIECT** : INTOCMIRE PUZ CU APROBARE HCL  
PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA
2. **LOCALITATEA** : STRADA SIBIULUI, CF 106945, ORAS  
CISNADIE, JUDETUL SIBIU
3. **FAZA DE PROIECTARE:** P.U.Z.
4. **BENEFICIAR** : CAZAN ADRIANA - ANITA
5. **DATA ELABORĂRII** : Iunie 2025
6. **PROIECT NR** : 2025107

Nerespectarea prevederilor legale in ce priveste etapele documentatiilor geotehnice degreveaza proiectantul geotehnician de orice responsabilitate conform **indicativ NP 074 -2022.**



## **BORDEROU**

### PIESE SCRISE

1. FOAIE DE CAPAT
2. BORDEROU
3. REFERAT GEOTEHNIC

### PIESE DESENATE

PLAN DE INCADRARE IN ZONA  
PLAN DE SITUATIE  
FISA FORAJ

## REFERAT GEOTEHNIC

1. **DENUMIRE PROIECT** : INTOCMIRE PUZ CU APROBARE HCL  
PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA

2. **LOCALITATEA** : STRADA SIBIULUI, CF 106945, ORAS  
CISNADIE, JUDETUL SIBIU

3. **FAZA DE PROIECTARE:** P.U.Z.

4. **BENEFICIAR** : CAZAN ADRIANA – ANITA

5. **DATA ELABORĂRII** : Iunie 2025

6. **PROIECT NR** : 2025107

I.Cuprins	pag.
1 Introducere.....	4
2 Date generale.....	5
3 Cercetarea terenului.....	11
6 Conditii de fundare, recomandari.....	13

### II. Anexe

Anexa	Cuprins
1	Planul de incadrare in zona
2	Litologie



## 1. INTRODUCERE

### 1.1. Scopul cercetarilor

Documentația are ca scop determinarea condițiilor geologice, hidrogeologice și geotehnice din perimetrul de teren aferent ” INTOCMIRE PUZ CU APROBARE HCL PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA, STRADA SIBIULUI, CF 106945, ORAS CISNADIE, JUDETUL SIBIU”, în vederea furnizării datelor necesare pentru proiectarea obiectivului.

Pentru cunoașterea condițiilor de fundare pentru obiectivul care se proiectează, vor fi prezentate date din literatura geologică de specialitate precum și lucrările geotehnice executate.

Datele care vor fi analizate se referă la următoarele aspecte:

- stabilirea condițiilor generale de morfologie, geologie, hidrogeologie și geotehnica din zona;
- încadrarea seismică;
- determinarea naturii litologice a straturilor din perimetrul cercetat;
- precizarea naturii și grosimii eventualelor materiale locale (pământuri, deseuri industriale și alte materiale de umplutura);
- determinarea nivelului apelor subterane și a eventualelor infiltrații de apă;
- determinarea parametrilor fizico – mecanici ai pământurilor investigate;
- determinarea unor condiții naturale speciale care ar putea avea o influență negativă asupra stabilității terenului și siguranței în exploatarea obiectivului;
- concluzii și recomandări generale privind amplasarea obiectivelor în teren;
- categoria de teren la săpătură;

Cercetările efectuate în perimetrul stabilit de beneficiar s-au efectuat în Iunie 2025. Prezentul studiu geotehnic a fost întocmit având la bază prevederile SR EN ISO 14688-1 și SR EN ISO 14688-2, NP 074-2022.

### 1.2 Volumul și Natura Cercetarilor Efectuate

Pentru determinarea tuturor elementelor precizate mai sus s-au efectuat lucrări de cercetare geotehnică în faza de teren, precum și în faza de birou după cum urmează:

#### Etapă de teren, în care s-au executat:

- 1 foraj geotehnic în sistem percutant–uscătat cu instalația mecanică Cobra-Nordmeyer, care a investigat terenul la adâncimea de -6.00 m.
- prelevări de probe din forajul executat, care au fost analizate în laboratorul geotehnic de specialitate .

#### Etapă de birou, în care s-au executat următoarele:

- documentarea preliminară privind geomorfologia și geologia din zonă;

- documentarea preliminară privind lucrări geotehnice efectuate anterior în zona studiată sau limitrofa acesteia;
  - întocmirea documentației geotehnice de specialitate.
- Prezentă documentație a fost întocmită în conformitate cu prevederile și reglementările din “Normativ privind principiile, exigențele și metodele cercetării geotehnice a terenului de fundare” – NP.074/2022.

## 2. DATE GENERALE

### 2.1. Poziția amplasamentului

Imobilul care face obiectul proiectului este amplasat în STRADA SIBIULUI, CF 106945, ORAS CISNADIE, JUDETUL SIBIU.



Fig.1 Poziția amplasamentului

### 2.2. Date geomorfologice și geologice generale

Din punct de vedere geologic și geomorfologic perimetrul cercetat este situat în partea sudică a Podișului Transilvaniei, în depresiunea Sibiului, parte componentă a zonei coliniare a Transilvaniei.

În bazinul Transilvaniei roca de bază aparține pannonianului și sarmațianului. Pannonianul este compus din pietrișuri, nisipuri, argile marnoase, iar sarmațianul din marne cenușii, nisipuri și pietrișuri, care reprezintă partea finală a umpluturii neogene a Depresiunii

Transilvaniei. Peste aceste sedimente s-au depus straturi de suprafață de vârstă cuaternară (holocenul superior), alcătuite din argile, argile nisipoase, pietrișuri, nisipuri.

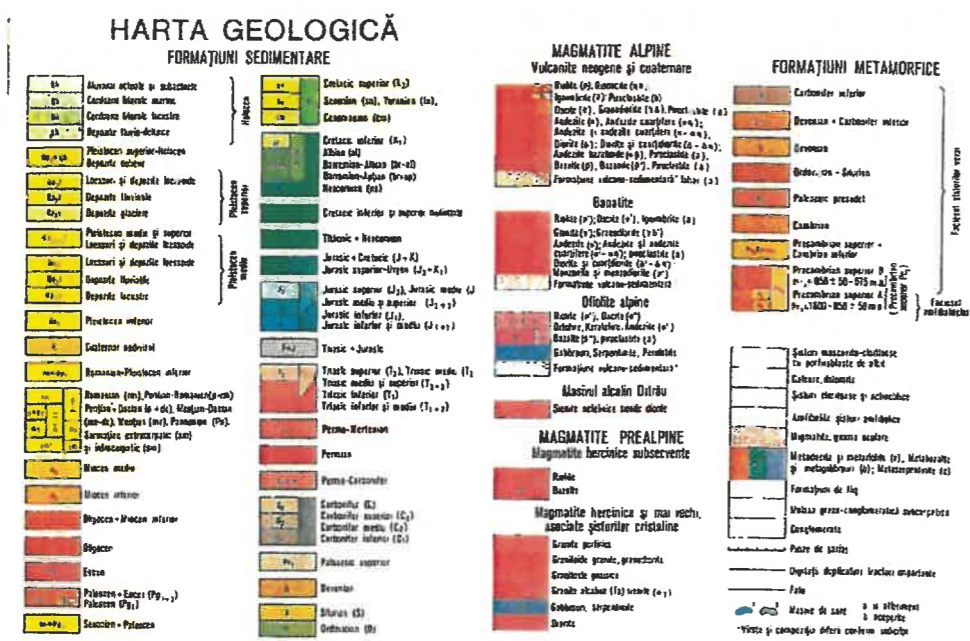


Fig. 2 Harta geologică (fragment)

### 2.3. Seismicitatea și caracteristicile de îngheț

Amplasamentul studiat se înscrie în zona macroseismică cu intensitatea I = VII pe scara MSK. Parametrii seismici ai zonei stabiliți conform "Codului de proiectare seismică – Partea I

– Prevederi de proiectare pentru clădiri” - indicativ P100-1/2013 au următoarele valori (vezi  
fig. 3 și 4).

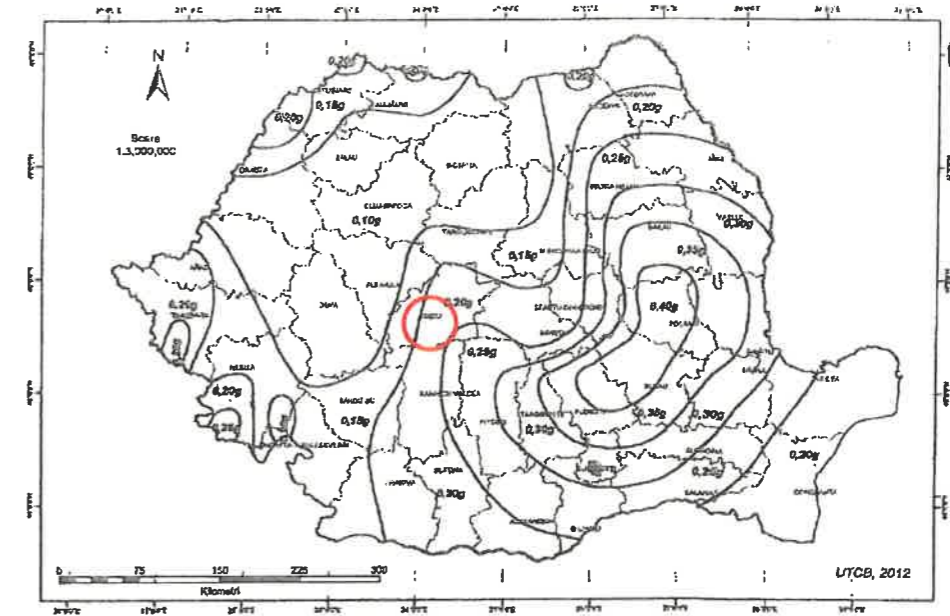


Fig. 3. Zonarea teritoriului României în termeni de valori de vârf ale accelerației terenului pentru proiectare  $a_g$  pentru cutremure având intervalul mediu de recurență IMR = 225 ani și 20% probabilitate de depășire în 50 de ani - P100-1/2013

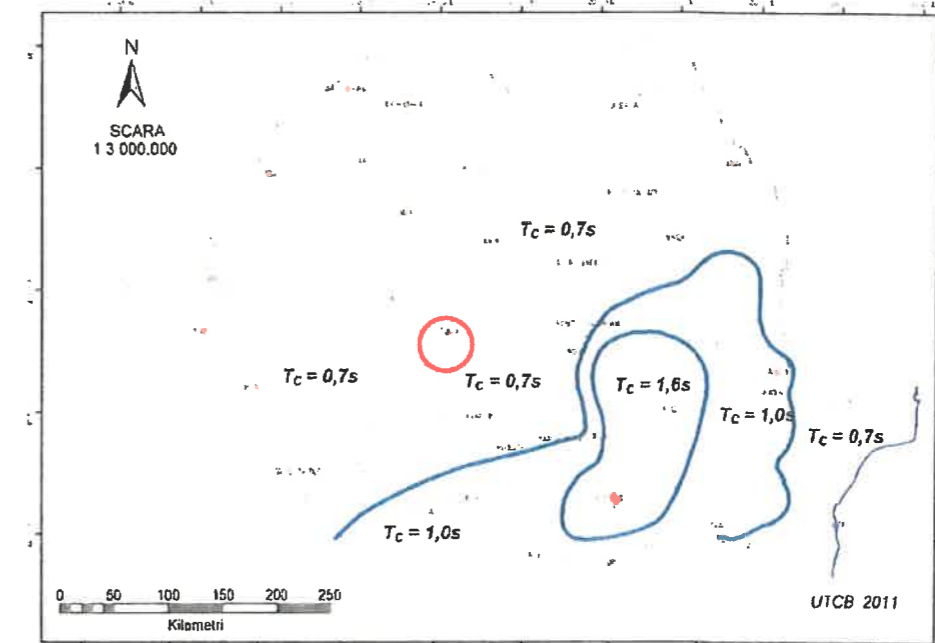


Fig.4. Zonarea teritoriului României în termeni de perioadă de control (colț)

- accelerația maximă a terenului pentru proiectare  $a_g=0,20g$ .
- perioada de control (de colț) a spectrului de răspuns  $T_c = 0,7$  s.

Adâncimea de îngheț, conform STAS 6054/77, este de 0.90 m de la CTN.

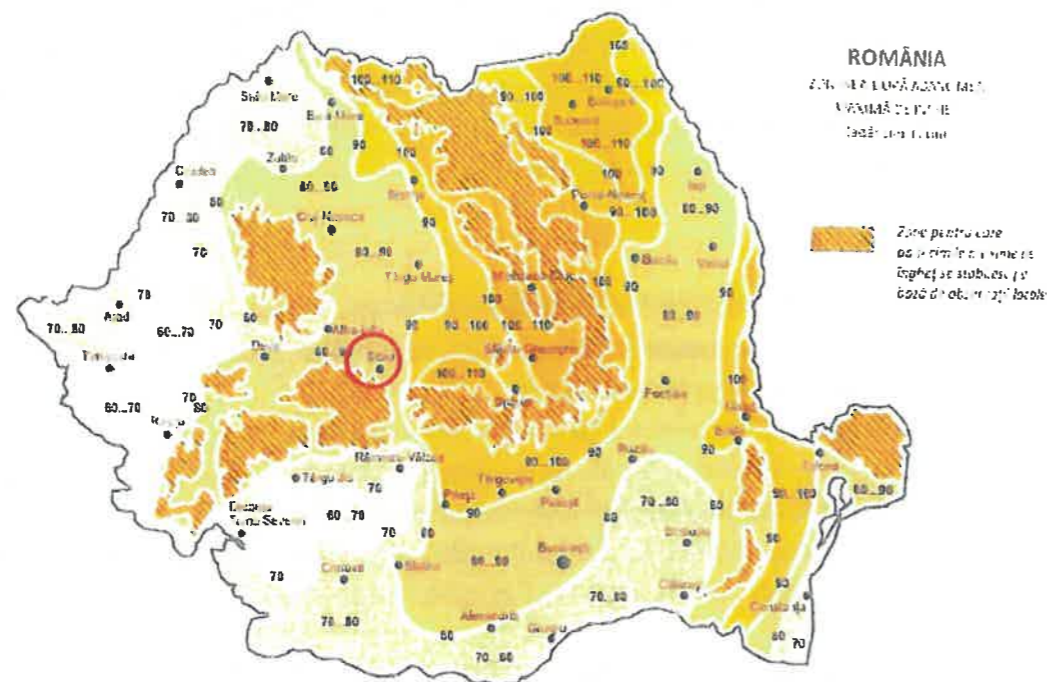


Fig 5. Adâncimile de îngheț din Romania

#### 2.4. Clima

Clima de tip continental moderată, de nuanță central europeană este mai răcoroasă și mai umedă, cu puține zile însorite. Ploi puține iarna și mai abundente în timpul verii ( în special în iunie). Iarna începe la mijlocul lui noiembrie dar zăpada nu ține prea mult. Temperaturile cele mai scăzute se înregistrează în luna ianuarie și cresc treptat până în iulie când încep să scadă. Stratul de zăpadă la altitudini de 1400-1500 m durează aproximativ șase luni pe an, iar peste 1800 m chiar 8 luni pe an. Gerul excesiv din luna Ianuarie este cu deosebire remarcabil , după care urmează o perioadă cu valori de temperatură mai mari pe măsură ce se apropie primăvara. Diferențele de temperatură ale solului și vegetației sunt extrem de mari în mai, cu mult mai mari ca ale atmosferei, ceea ce contribuie în mare măsură la înghețul caracteristic pentru cele dintâi zile ale acestei luni Frigul, în zilele sfinților de gheață nu este totuși prea violent, ceea ce se datorează influențelor orografice și topografice, presiunea atmosferică fiind mai ridicată în cursul iernii și mai coborâtă vara, iar coborârea aceasta este cu deosebire mai accentuată în

8

regiunile înalte. După zilele sfinților de gheață temperatura iar se ridică, repede la început și apoi tot mai încet, pentru a descrește în cele dintâi zile ale lui Iunie, din cauza ploilor continue și a curenților răcoroși de la vest. Soarele apare din nou, căldura reîncepe să crească, însă cu cantități foarte diferite, spre a atinge cea mai mare valoare la sfârșitul lui iunie și începutul lui iulie, valoare începând să scadă treptat din luna august. Regimul termic variază între temperaturi medii cuprinse între 9°C la poalele masivului și -2°C la altitudini mai mari de peste 2000m. Variația mijlocie a temperaturilor de la o lună la alta, ba chiar și de la o oră la alta, poate fi uneori și în aceeași zonă destul de mare. Un factor important al climei îl reprezintă determinarea direcției și mărimii vânturilor. Direcția predominantă a vânturilor este cea nord-vestică (8,8%) și nord-estică(6,6%). Intensitatea medie a vânturilor pe scara Beaufort are valoarea de 1,2 - 1,3 m/s.

#### **2.5. Date hidrologice și hidrogeologice**

Din punct de vedere hidrologic văile care străbat zona și localitatea Cisnădie sunt tributare bazinului hidrografic al Cibinului.

Pârâiele își au originea pe rama muntoasă a munților Cindrelului la cote de 800 – 900 m, deci au o alimentare și un regim hidrogeologic bun. Sunt puternic influențate de condițiile climatice, debitul de apă având caracter semipermanent.

În perioade bogate în precipitații pârâiele se umflă în scurt timp, transportă mari cantități de apă și aluviuni pe care le depun în zonele de luncă și la confluența cu emisarul principal – raul Cibin.

Albia văilor este în general îngustă și relativ adâncă cu maluri de 1 -2 m înălțime, mai largă în zonele de deversare și confluență. La data efectuării forajului nivelul panzei freatice nu a fost intanlit.

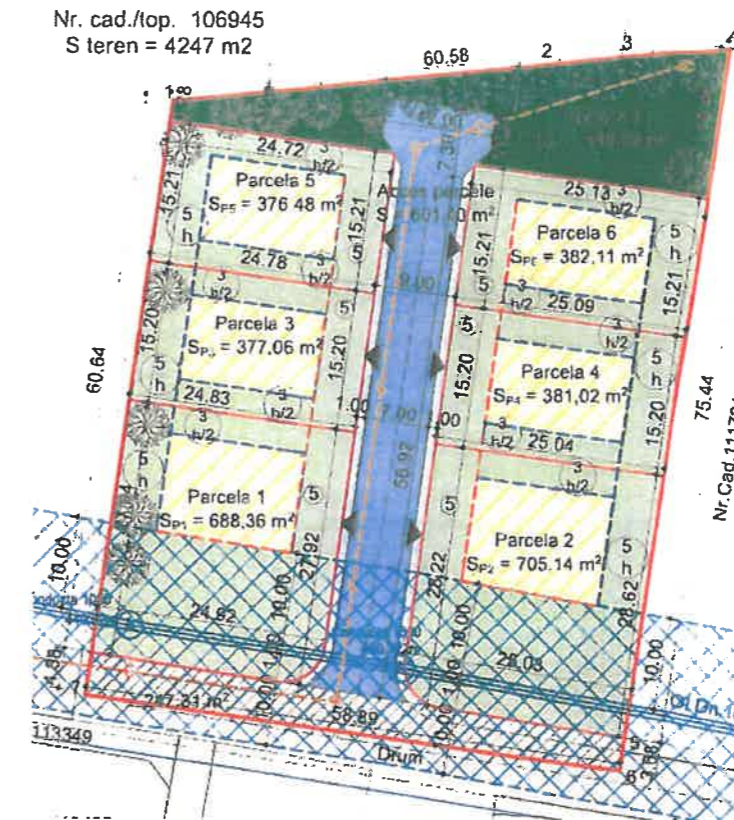
În conformitate cu harta hidrogeologică, este de așteptat să se întâlnească un strat acvifer (fig.6). Cu toate acestea, harta nu furnizează nici o informație privind adâncimea stratului acvifer sau a nivelul hidrostatic.



### 3. CERCETAREA TERENULUI. STRATIFICATIA TERENULUI

Pentru precizarea structurii terenului pe amplasamentul obiectivului proiectat a fost executat un foraj geotehnic de -6.00 m adancime.

In urma executarii sondajului s-au interceptat urmatoarele.



#### F1

Stratul	Denumirea stratului	Muchia inferioară a stratului în m sub cota terenului
1	Sol vegetal	0.15
2	Argila prafoasa cafeniu-inchisa, plastic consistenta	1.00
3	Argila prafoasa cafeniu-deschisa, plastic consistenta	6.00

**In urma executarii forajului nu au fost intalnite infiltratii de apa.**

Incadrarea in categoriile geotehnice se face in conformitate cu NP 074/2022 „Normativ privind principiile, exigentele si metodele cercetarii geotehnice a terenului de

fundare”. Categoria geotehnică indica riscul geotehnic la realizarea unei construcții. Incadrarea preliminară a unei lucrări într-una din categoriile geotehnice trebuie să se facă în mod uzual înainte de cercetarea terenului de fundare. Aceasta încadrare poate fi ulterior schimbată în fiecare fază a procesului de proiectare și de execuție. Riscul geotehnic depinde de două grupe de factori: pe de o parte factorii legați de teren, dintre care cei mai importanți sunt condițiile de teren și apa subterană, iar pe de altă parte factorii legați de structura și de vecinătățile acestora.

Proiectul va fi clasificat conform cu **NP 074** după cum urmează

Criteriu		Puncte conform NP 074-2022
Teren de fundare	Teren de fundare mediu	3
Apa subterană	Fără epuizmente	1
Clasa construcției	Normală	3
Influențe asupra vecinătății	Fără riscuri	1
Cutremure	$a_g = 0,20 g$	2
<b>Suma</b>		<b>10</b>

În conformitate cu tabelul de mai sus, proiectul se clasifică în **categoria geotehnică 2 cu 10 puncte**.

### **Încadrarea terenului la săpături**

Din punct de vedere al rezistenței la săpare, pământurile întâlnite pe amplasament, se pot încadra conform „Indicator de norme de deviz Ts/1981”, astfel:

Denumire teren	Categorie de teren după modul de comportare la săpat	
	Manuală	Mecanică
Pământ vegetal de suprafață până la 0,30 m grosime	ușor	I
Pământ vegetal compactat cu sau fără rădăcini	mijlociu	I
Pământ vegetal cu rădăcini cu grosime peste 30 mm	tare	II
Mâl nămol consistent	ușor	I
Argilă nisipoasă	tare	I
Argilă nisipoasă ușoară cu un conținut de pietriș până la 10% din volum	tare	II

Argilă nisipoasă compactă cu un conținut de pietriș până la 10% din volum	tare	II
Argilă prăfoasă	tare	II
Argilă prăfoasă nisipoasă	tare	I
Argilă	foarte	II
Argilă grasă	foarte tare	III
Argilă marmoasă	foarte tare	II
Praf argilos	mijlociu tare	II
Praf argilos nisipos	mijlociu	I
Praf nisipos	mijlociu	I
Nisip mare	ușor	II
Nisip mijlociu	ușor	II
Nisip fin	mijlociu	II
Nisip prăfos	mijlociu	II
Nisip argilos	mijlociu	I
Nisip cu pietriș (balast nisipos) cu dimensiuni până la 70 mm	mijlociu	II
Pietriș de râu cu nisip (balast) cu nisip până la 150 mm	tare	II
Moloz afânat	tare	II
Moloz îndesat	foarte	III
Argilă marmoasă compactă	foarte tare	III
Pietriș cu bolovăniș colmatat cu nisipuri argiloase și argile nisipoase	foarte tare	III
Pământ amestecat cu bolovani, piatră spartă sa alicărie	foarte tare	III
Depozite vechi necompactate din pământuri prăfoase-nisipoase	mijlociu	II

#### 4. CONDITII DE FUNDARE - RECOMANDARI

Conform NP112/2014, pentru fundatii directe, avand latimea talpii  $B=1.00$  m si adancimea de fundare fata de nivelul terenului sistematizat  $D_f = 2.0$  m, valorile de baza ale presiunii conventionale de calcul sunt:

- argila prafoasa, plastic consistenta -  $P_{conv} = 250$  kPa.

Pentru variatii ale latimilor fundatiilor se calculeaza presiunea conventionala conform aceluasi normativ. La calculul preliminar sau definitiv al terenului de fundare pe baza presiunilor conventionale trebuie sa se respecte conditiile:

**La incarcari centrice :**

$$p_{ef} \leq p_{conv} \text{ si } p'_{ef} \leq 1.2 p_{conv}$$

**La incarcari cu:**

**o excentritati dupa o singura directie:**

$$p_{ef \max} \leq 1.2 p_{conv} \text{ in grupare fundamentala ;}$$

$$p_{ef \max} \leq 1.4 p_{conv} \text{ in grupare speciala ;}$$

**o excentritati dupa ambele directii:**

$$p_{ef \max} \leq 1.4 p_{conv} \text{ in grupare fundamentala ;}$$

$$p'_{ef \max} \leq 1.6 p_{conv} \text{ in grupare speciala ;}$$

in care:

$p_{ef}$ ;  $p'_{ef}$  = presiunea medie verticala pe talpa fundatiei provenita din incarcari de

calcul din gruparea fundamentala respectiv din gruparea speciala ;

$p_{conv}$  =presiunea conventionala de calcul determinata conf.Anexei B

$p_{ef \max}$  ,  $p'_{ef \max}$  = presiunea efectiva maxima pe talpa fundatiei provenita din incercarile de calcul din gruparea fundamentala respectiv din gruparea speciala a aceluasi normativ.

Pentru lăţimi ale fundaţiei  $B > 1,0$  m şi adâncimi de fundare  $D_f > 2,0$  m, calculul presiunii convenţionale se va face cu formula:

$$P_{conv} = P_{conv} + CB + CD,$$

unde:

CB - coeficient de corecţie pentru lăţimea tălpii fundaţiei

CD - coeficient de corecţie pentru adâncimea fundaţiei.

La proiectare se va ţine cont de normativ P-100-1/2013 din care rezultă faptul ca seismicitatea este de gradul VII zona "D" având  $a_g = 0.20g$ ,  $T_c = 0.7$  s.

### **Concluzii**

Prezentul raport descrie condiţiile terenului de fundare şi ale apei subterane pentru obiectivul care reprezintă " INTOCMIRE PUZ CU APROBARE HCL PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA, STRADA SIBIULUI, CF 106945, ORAS CISNADIE, JUDETUL SIBIU".

Deoarece majoritatea lucrărilor se vor executa în săpături deschise, iar în imediata vecinătate a construcţiilor proiectate sunt construcţii existente, sprijinirile şi lucrările de epuizare a apei trebuie să joace un rol important în faza de execuţie respectiv proiectare, pentru a diminua riscurile accidentelor cât şi daunelor materiale.

### **Săpături cu pereţi în taluz**

Aceste săpături se pot executa în orice teren cu respectarea următoarelor condiții:

-pământul are o umiditate naturală între 11 – 18 %

-săpătura nu stă deschisă mult timp

-panta taluzului săpăturii (  $tg = h/b$  ) să nu depășească valorile maxime de mai jos:

Natura terenului	Adâncimea săpăturii $\leq 3m$	Adâncimea săpăturii $> 3m$
	$tg = h/b$	$tg = h/b$
Nisip,pietriș,umpluturi	1: 1,25	1: 1,50
Nisip argilos	1: 0,67	1: 1,00
Argilă nisipoasă	1: 0,67	1: 0,75
Praf	1: 0,50	1: 0,75
Argilă marnă	1: 0,50	1: 0,67

**NOTA:**

*In cazul in care in timpul executarii sapaturilor pentru fundatii apar situatii diferite de cele prezentate in acest referat geotehnic, se va chema proiectantul geotehnician pentru luarea masurilor corespunzatoare.*

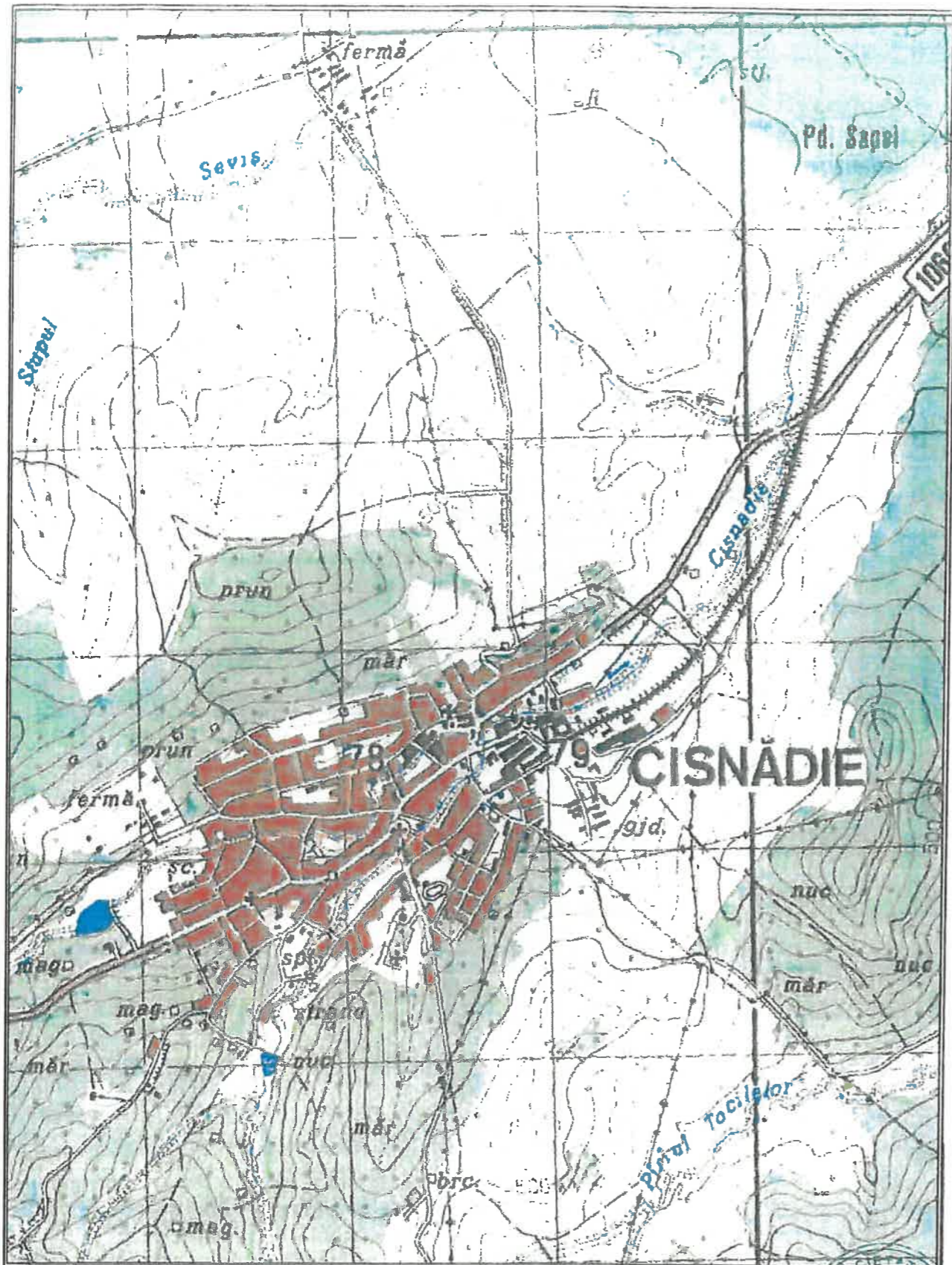
*Inainte de turnarea betoanelor in sapaturile de fundatii este obligatorie prezenta geotehnicianului pentru aviz natura teren de fundare la cotele sapaturii.*

*Aceasta documentatie este valabila numai pentru obiectivul mentionat in foaia de capat, in original si numai cu acordul S. C. GEOLOGIC-INVEST S. R. L.*

Intocmit,

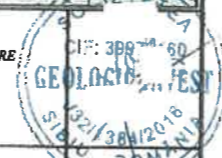
Geolog Mihail Bădilă




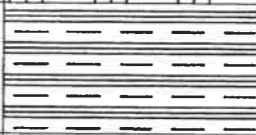
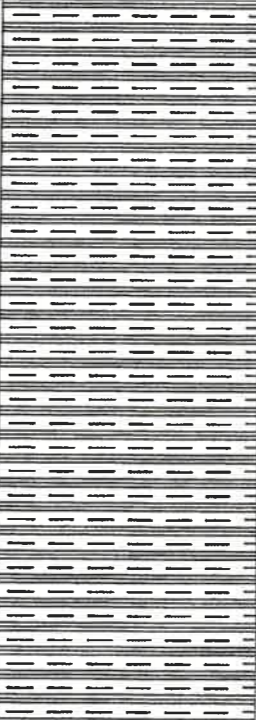


**S.C. GEOLOGIC-INVEST S.R.L.**  
 Adresa: Sibiu, str. Rimski Korsakov, nr. 4, jud. Sibiu  
 Tel: 0744-425.755  
 E-mail: mi.traian@yahoo.com

**PROIECT :**  
 ÎNTOCMIRE PUZ CU APROBARE HCL PENTRU CONSTRUIRE  
 LOCUINȚA, STRADA SIBULUI, CF 106943, ORAS CISNĂDIE,  
 JUDEȚUL SIBIU  
**BENEFICIAR:** CAZAN ADRIANA - ANITA



Intocmit	Geol. M. BADILA	SCARA 1:25000	<b>OBIECT:</b> <b>PLAN DE INCADRARE IN          ZONA</b>	FAZA PUZ.
Sef studiu	Ing. MIHAI B.	DATA 06.2025		PL. NR. 1

Limita strat		Grosimea stratului	Cota apei subterane	Litologie		Prelevare probe		Observatii
Nivel teren	Cota absoluta			Simbol	Descriere	Numarul probei	Adancimea probei	
m	m	m	m					
1	2	3	4	5	6	7	8	9
F1		0.00 c.t.n.						
	-0.15	0.15			Sol vegetal			
	-1.00	0.85			Argila prafoasa cafeniu-inchisa, plastic consistenta			
	-6.00	5.00			Argila prafoasa cafeniu-deschisa, plastic consistenta			

<b>S.C. GEOLOGIC-INVEST S.R.L.</b> Adresa: Sibiu, str. Rimski Korsakov, nr. 4, jud. Sibiu Tel: 0744-425.755 E-mail: mi.traian@yahoo.com			<b>PROIECT:</b> <small>PROIECTIA PUII CU APARARE PENTRU CONTERINERUL DE STIVARE</small> <b>BENEFICIAR:</b> CAZAN ADRIANA - ANITA <b>OBIECT:</b>		
SEF STUDIU	Geol. M. BADILA	DATA	06.2025	FISA FORAJULUI	F1
				FAZA P.U.Z.	PL.NR. 2

