

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 amplasate în regim izolat pe parcelă, inclusiv anexele acestora.

*** funcțiuni admise cu condiționări:**

- unități de cazare, alimentație publică și dotări de agrement și sport, cu condiția ca terenul pe care se vor amplasa să fie de minimum 3.000 mp;
- amplasarea de puncte de transformare, pompare, doar dacă sunt strict legate de asigurarea utilităților în zonă.

*** funcțiuni interzise:**

- orice alte funcțiuni care nu sunt admise, sau admise cu condiționări;
- 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

*** amplasarea construcțiilor față de aliniament:**

- construcțiile se vor amplasa retras față de aliniamentul dinspre drumul de exploatare-De 2485/20, situat în partea nordică, cu o distanță minimă de 3.00m- conform Planșei U-03.1-Reglementări urbanistice-zonificare.

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

- Construcțiile se vor amplasa retras față de aliniamentul dinspre drumul de exploatare-De 2485/20, situat în partea nordică, cu o distanță minimă de 3.00m-conform Planșei U-3.1- Reglementări urbanistice-zonificare.

*** 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 U-03.1-Reglementări urbanistice-zonificare.

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

- nu este permisă amplasarea mai multor locuințe pe același teren.
- construcțiile anexe vor respecta aceleași reguli de amplasare ca și construcțiile principale, exceptând faptul că pot fi alipite construcției pe care o deservesc și/sau la distanța de aceasta, în limita edificabilului. Se interzice amplasarea de construcții pe limitele de proprietate.

Amenajarea spațiilor libere/plantate: suprafața destinată spațiilor verzi în interiorul parcelelor va reprezenta minimum 35% din suprafața totală a fiecărei parcele rezultate. 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.

Împrejmuiri: gardurile vor avea înălțimea de maxim 2 m. Se recomandă ca, pentru păstrarea unei imagini unitare în zonă, se recomandă ca acestea să aibe următoarea configurație: soclu opac 0,60 m și o parte transparentă până la înălțimea de 2m, dublată eventual de gard viu sau alt tip de ecran plantat.

Asigurarea spațiilor pentru parcaje: Staționarea autohiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice. Necesarul locurilor de parcare aferente construcțiilor propuse configurație și modul de asigurare a acestora se vor realiza conform reglementărilor legale în vigoare, minim 2 locuri de parcare pentru fiecare locuință individuală, și minim 2 locuri de parcare pentru alte funcțiuni.

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 exploatare existent în partea nordică, propus a fi extins la o ampriză totală de 8.50 m conform Planșei U-03.1-Reglementări urbanistice-zonificare. În vederea realizării lucrărilor de modernizare și extindere a drumului existent de utilitate publică, se propune cedarea unei suprafețe de aproximativ 113 mp, în favoarea domeniului public, în condițiile legii.

Reglementari privind dezvoltarea echipării tehnico-edilitară:

- **alimentarea cu apă:** se va realiza din surse proprii-put forat.

- **canalizarea** se va realiza în sistem individual-bazin vidanjabil.

- **alimentarea cu energie electrică:** se propune extinderea rețelei existente în zonă 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. 184 din 12.03.2024, Avizul de Oportunitate nr. 27698 din 10.12.2024, Raportul Informării și Consultării publicului nr. 25734 din 29.08.2025- documente emise de Primăria Orașului Cisnădie și Propunerea de avizare - faza preliminară nr. P.V. 2 – 14.05.2025 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 01.10.2025 se avizează favorabil Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia, în baza Propunerii de avizare nr. 25126 din 23.10.2025 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 8.50 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 exploatare existent în partea nordică, propus a fi extins la o ampriză totală de 8.50 m conform Planșei U-03.1-Reglementări urbanistice-zonificare. În vederea realizării lucrărilor de modernizare și extindere a drumului existent de utilitate publică, se propune cedarea unei suprafețe de aproximativ 113 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 URBALE PROPUSE".

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

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

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

Art. 8 Se însușește Raportul informării și consultării publicului cu nr. 13078/14.05.2025 prin care a fost îndeplinită procedura prevăzută în Ordinul nr. 2701/2011 art. 37, privind Metodologia de Informarea și consultare a publicului la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.

Art. 9 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 beneficiarilor Cristian Maria Liane și proprietarilor.

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

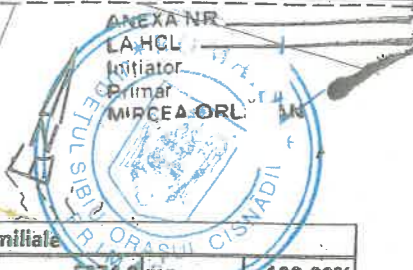
Art. 12 Comunicarea și publicitatea prezentei se asigură de Direcția administrație publică locală.

Adoptată la Cisnădie în data de 27 noiembrie 2025, cu voturi „pentru”



Difuzare:

- 1 ex. Institutia Prefectului - judetul Sibiu
- 1 ex. Primar
- 1 ex. Secretar General
- 1 ex. Dosar ședință
- 1 ex. Evidențe hotărâri
- 1 ex. Serviciul arhitect șef, urbanism și administrativ
- 1 ex. Compartimentul cadastru și agricultură
- 1 ex. O.C.P.I. Sibiu
- 1 ex. CRISTIAN MARIA LIANE
str. , loc. Sibiu
- 1 ex. Afișaj



BILANT TERRITORIAL - UTR L2 - locuinte unifamiliale		
S total reglementat, din care:	5374,0 mp	100.00%
S drum exist. nord partial De2485/20	844,0 mp	15.71%
S teren - IE 109634	588,0 mp	10.94%
S teren - IE 109635	591,0 mp	11.00%
S teren - IE 112012	1231,0 mp	22.91%
S teren - IE 109638	620,0 mp	11.54%
S teren - IE 114734	1004,0 mp	18.68%
S teren - IE 114735	496,0 mp	9.23%
TRUI		
S teren prop. priv. PUZ, din care:	4530,0 mp	100.00%
S teren alocat pentru extinder circ public:	113,0 mp	2.49%
din teren - IE 109634 - LOT 12	15,0 mp	
din teren - IE 109635 - LOT 11	15,0 mp	
din teren - IE 112012 - LOT 10	30,0 mp	
din teren - IE 109638 - LOT 9	15,0 mp	
din teren - IE 114734 - LOT 8	24,0 mp	
din teren - IE 114735 - LOT 7	14,0 mp	
S teren Curti Constructii rezultat	4417,0 mp	97.51%
din teren - IE 109634 - LOT 6	573,0 mp	
din teren - IE 109635 - LOT 5	576,0 mp	
din teren - IE 112012 - LOT 4	1201,0 mp	
din teren - IE 109638 - LOT 3	605,0 mp	
din teren - IE 114734 - LOT 2	980,0 mp	
din teren - IE 114735 - LOT 1	482,0 mp	
Rezulta, pt zona REGLEMENTATA:		TRUE
S circulatii	957,0 mp	17.81%
S teren C.C.	4417,0 mp	82.19%
verificare	5374,0 mp	100.00%
SUPRAFETE MAX./MIN. pt teren C.C.		
S teren C.C. (max. 1 locuinte / pe lot CC)	4417,0 mp	100.00%
S _c max / POT max. din care:	1104,3 mp	25.00%
S _d max / CUT max.	2208,5 mp	0,5
S verde minim	1546,0 mp	35.00%
S max platforme dale/ beton	1766,8 mp	40.00%
Rh	D+P+1E / S+P+1E / P+M	
Hmax (de la CTN in orice punct al constr.)	de la CTN de TOPO PUZ=7,2 m	
*in zona de retragere fata de aliniament este permisa amplasarea de pergole/car porturi (fara pereti) daca acestea nu depasesc o inaltime de 2,5m		
* S min lot locuinte individuale=450mp		
* S min lot alte functiuni=2000mp		
* In caz operatiuni cadastrale retragerile mentionate si coeficienti urbanistici se vor calcula de la noua limita de proprietate si in raport cu suprafata fiecarui teren.		



- LEGENDA:**
- LIMITA ZONA DE REGLEMENTARI
 - LIMITA PARCELE PROPUSE prin prezentul PUZ
 - LIMITA ZONA DE STUDIU
 - LIMITA PARCELE EXISTENTE / NR CAD sau CF
 - GARDURI EXISTENTE IN TEREN
 - LIMITE PROPRIETATI FARA GEOMETRIE IN SITEM ETERRA
 - ZONA LOCUIRE, FCT.COMPLEMENTARE cf regulament PUZ
 - ZONA EDIFICABILA MAXIMA
 - SUPRAFETE CE URMEAZA SA FIE TRECUTE IN DOMENIUL PUBLIC IN VEDEREA ASIGURARII PROFILULUI STRADAL
 - ACCES AUTO/PIETONAL/UTILITATI
 - CONTUR CIRCULATII PUBLICE / ZONE VERZI PUBLICE ADIACENTE STRADA
 - IMOBILE FINALIZATE SI INTABULATE EXISTENTE IN ZONA
 - PROP. CE URMEAZA A FI TRECUTA (sau a fost trecuta) IN DOMENIUL PUBLIC in baza PUZ sau PUD aprobat anterior - pt realizare ampriza drumuri
 - CONTUR CONSTRUCȚII POSIBILE-ILUSTRATIV

Beneficiar:	CRISTIAN MARIA LIANE si prop. str. Rasaritului, nr 19 B, Sura Mare, 0755583730
Proiectant Urbanism:	SC UP-TOWN SRL J32/ 869/ 2005 CUI: RO 17691741 Str. G-ral Magheru 60, 550254 Sibiu - RO office@up-town.ro +40 741 197553
proiect:	PUZ PENTRU COSNTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE, ANEXE GOSPODARESTI FUNCTIUNI CONEXE ZONELOR RESIDENTIALE, EXTINDERE REȚELE UTILITATI SI BRANSAMENTE UTILITATI Jud. Sibiu, Loc CIȘNADIOARA, De2485/20 (zona str.Pinului), f.n.IE 112012, 109634, 114735, 109638, 114734, 109635
coordonat:	arh.urb.Trausan Radu Mihail
plansa:	REGLEMENTARI - ZONIFICARE FUNCTIONALA
proiectat redactat:	arh.urb.Trausan Radu Mihail
Proiect nr:	12SB-2024
Faza:	P.U.Z. si A.O.
Nr. plansa:	U-03.1
Scara:	1:1000
Data:	Iunie 2024



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

- aferent PUZ - COMASARE TERENURI SI CONSTRUIRE LOCUINTA -

Capitolul I – DISPOZITII GENERALE

I.1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

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

Aceasta zona este compusa din:

drum exist. nord partial De2485/20

teren - IE 109634

teren - IE 109635

teren - IE 112012

teren - IE 109638

teren - IE 114734

teren - IE 114735

Prevederile prezentului regulament sunt obligatorii la autorizarea executarii constructiilor pe terenurile existente sau viitoare din zona mentionata.

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

Documentatia a fost solicitata beneficiarului prin Certificat de Urbanism nr. 184 din 12.03.2024, eliberat de Primaria Orasului Cisnădie.

I.2. Baza Legala a Elaborarii

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

I.3. Domeniul de Aplicare

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

Suprafata totala a zonei de reglementare ce face obiectul PUZ-ului este de 5374mp

Capitolul II – DISPOZITII GENERALE

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

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

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

- autorizarea executarii constructiilor sau amenajarilor in zone expuse la riscuri naturale, alunecari de teren, terenuri mlastinoase, scurgeri de torenti, eroziuni, zone inundabile etc. este interzisa, cu exceptia acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora.
- autorizarea executarii lucrarilor in zonele de servitute si de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaz, apa, canalizare, cailor de comunicatie etc. este interzisa.

- autorizarea executării lucrărilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei.
- autorizarea executării lucrărilor se face cu condiția ca toți coeficienții urbanistici propuși să nu depășească limitele stabilite prin prezentul regulament.
- se vor respecta normele de siguranță a construcțiilor în vigoare la data realizării investițiilor.
- se vor respecta normele de igienă și recomandările privind mediul de viață al populației aprobate cu Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014, cu completările și modificările sale în vigoare.
- se vor respecta distanțele de siguranță între clădiri conform Normativului de siguranță la foc a construcțiilor P118-99.

II.3. Reguli de Amplasare și Retrageri Minime Obligatorii

- se vor autoriza construcții doar dacă acestea se înscriu în edificabilul maxim al parcelei (în limita valorilor POT reglementate).
- se vor respecta condițiile stabilite de Codul Civil, de normativele și de cadrul legal în vigoare.

II.4. Reguli cu privire la Asigurarea Acceselor Obligatorii

- accese carosabile – autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice;
- accese pietonale – autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale.
- pentru loturile fără ieșire directă la drumurile publice (dacă este cazul), accesul (auto, pietonal) va fi asigurat în virtutea dreptului la trecere (Codul Civil – servitute de trecere); criteriile de luat în considerare în trasarea accesului (alegerea terenului asupra căruia se exercită servitutea de trecere) vor fi:
 1. distanța cea mai scurtă;
 2. afectarea cu servitute de trecere a terenului cu potențialul cel mai mic de dezvoltare.
 3. intervențiile necesare asupra cailor de acces existente să aibă o pondere optimă (raportat la importanța obiectivelor implicate)
- se vor respecta prevederile legale privind accesul mijloacelor de intervenție în caz de urgență

II.5. Reguli cu privire la Echiparea Edilitară

- se va asigura racordarea la rețelele tehnico-edilitare a tuturor obiectivelor; pentru situațiile excepționale se acceptă soluții de gestiune locală, cu respectarea normelor de protecție sanitară, a mediului și a celorlalte acte normative în vigoare. Realizarea de soluții locale este acceptată doar până la realizarea rețelelor în zona studiată.
- rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități, rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații aflate în serviciul public sunt proprietate publică dacă legea nu dispune altfel.
- lucrările de racordare și de bransare la rețelele edilitare publice se suportă în întregime de către investitor sau beneficiar (în caz că nu se stabilește altfel de către autoritatea competentă).
- autorizarea executării lucrărilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă (dacă nu se găsesc surse alternative de finanțare, conform legislației în vigoare).

II.6. Reguli cu privire la Forma și Dimensiunile Terenurilor pentru Construcții

- loturile pentru construcții trebuie să îndeplinească următoarele condiții:
 - suprafața minimă a parcelei de 450mp
- După intrarea în vigoare a prezentei documentații, investițiile ce se vor realiza pe parcelele rezultate în urma unor astfel de operații vor respecta regulile și distanțele de amplasare a zonelor edificabile reprezentate în planșă de reglementări aferente prezentului PUZ. În cazul dezmembrărilor aleea de acces va asigura accesul la toate loturile fără acces din stradă și va rămâne în coproprietate.

II.7. Reguli cu privire la Amplasarea de Parcaje, Spații Verzi și Imprejmuiri

- parcaje – autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare, se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public (prin excepție, utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire, conform legii); parcajele pot fi realizate pe parcele atât la nivelul terenului, cât și în interiorul construcțiilor, în nivelurile inferioare (parter, demisol, subsol, etc)
- necesarul de locuri de parcare aferente construcțiilor propuse configuratie și modul de asigurare a acestora se vor realiza conform reglementărilor legale în vigoare, minim 2 locuri de parcare pentru fiecare locuință individuală. Și minim 2 locuri pentru alte funcțiuni.
- spații verzi și plantate – autorizarea executării construcțiilor se face numai cu obligația menținerii sau creării de spații plantate în procentaj corespunzător din suprafața parcelei, conform reglementărilor în vigoare
- imprejmuiri – este permisă autorizarea următoarelor categorii de imprejmuiri: opace, semiopace sau transparente, tehnologice sau decorative - necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor; aspectul imprejmuirilor se supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției; H max gard 2.1m

Capitolul III – ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ (a zonei reglementate)

II.1. Unități și Subunități Funcționale

Conform PUG Cisnădie/Cisnădioara, zona reglementată face parte din intravilanul loc Cisnădioara, Zona reglementată se încadrează în zona L2 – locuințe individuale și colective mici.

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

Sectiunea i. UTILIZARE FUNCTIONALA

Articolul 1. Utilizari permise

Utilizări permise

- Locuinte unifamiliale amplasate izolat, inclusiv anexele acestora,

Articolul 2. Utilizari permise cu conditionari

Utilizări permise cu condiționari

- unitati de cazare , alimentatie publica si dotari de agrement si sport, cu conditia ca terenul pe care se vor amplasa sa fie de minim 3000mp.
- amplasarea de puncta de transformare, pompare, doar daca sunt strict legate de asigurarea utilitatilor in zona

Articolul 3. Utilizari interzise

Utilizări interzise

- toate celelalte functiuni nementionate mai sus.

Sectiunea ii. CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

Articolul 4. Caracteristici ale parcelelor

IV.ii.4.1 Parcela se consideră construibilă dacă are o suprafață de minim 450 mp. si este accesibila pietonal si carosabil direct sau indirect dintr-o circulatie publica;

IV.ii.4.2 Dupa intrarea in vigoare a prezentei documentatii, investitiile ce se vor realiza pe parcelele rezultate in urma unor astfel de operatii vor respecta regulile si distantele de amplasare a zonelor edificabile reprezentate in plansa de reglementari aferenta prezentului PUZ. In cazul dezmembrarilor aleea de acces va asigura accesul la toate loturile fara acces din strada si va ramane in coproprietate.

Articolul 5. Amplasarea cladirilor fata de aliniament

IV.ii.5.1 Aliniamentul este limita dintre domeniul public si domeniul privat.

Retragerea constructiilor fata de aliniamentul stradal (latura de nord) va fi de minim 3m, min H/2.

Articolul 6. Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

IV.ii.6. Cladirile, care vor fi construite in regim izolat, se vor retrage fata de limitele laterale si sud cu o distanta de minim 3m, nu mai putin de H/2.

Cladirile se vor retrage fata de limita posterioara sudica a loturilor intilatoare cu o distanta minima de 5m, nu mai putin de H.

Articolul 7. Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeași parcela

IV.ii.7.1 NU este permisa amplasarea mai multor locuinte pe acelasi teren.

- Anexele vor respecta aceleasi reguli ca si constructiile principale, cu exceptia ca pot fi alipite constructiei pe care o deservesc si sau la distanta de aceasta in limita edificabilului. Se interzice amplasarea de constructii pe limitele de proprietate.

Articolul 8. Circulatii si Accese

IV.ii.8.1 Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.

IV.ii.8.2 Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât sa permita circulatia persoanelor cu dizabilitati si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Articolul 9. Stationarea autovehiculelor

IV.ii.9.1 Autorizatia executarii constructiilor care, prin destinatie, necesita spatii de parcare, se emite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora în afara domeniului public.

IV.ii.9.2 Suprafetele si numarul parcajelor se determina în functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conf. RLU aferent PUG Cismadie.

IV.ii.9.3 Se vor asigura minim:

- pentru case de locuit:
 - în interiorul parcelei: 2 auto;
- pentru celelalte functiuni permise:
 - un loc de parcare la 150mp suprafata desfasurata a constructiei, dar minim doua locuri de parcare.
 - un loc de parcare la 5-10 locuri la mese, dar minim doua locuri.

Articolul 10. Inaltimea maxima admisibila a constructiilor

IV.ii.10.1 Regim de înaltime admis va fi: S+P+1E / D+P / P+E

IV.ii.10.2 Inaltimea maxima admisa va fi: H max. cornisa/atic = 7.2m masurata de la CTN in orice punct al constructiei;

Articolul 11. Aspectul exterior al cladirilor

IV.ii.11.1 Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei.

Articolul 12. Conditii de echipare edilitara

IV.ii.12.1 Pentru toate clădirile noi vor trebui asigurate dotarile edilitare. Acestea se pot asigura prin intermediul

rețelelor edilitare publice sau prin soluții alternative, cu asigurarea posibilității de racordare la viitoarele rețele publice și cu condiția respectării normelor în vigoare.

Articolul 13. Spații libere și spații plantate

IV.ii.13.1 Se vor asigura în cadrul fiecărei parcele spații verzi cu suprafața minimă în conformitate cu prevederile Spațiilor verzi și plantate din RLU aferent PUG.

IV.ii.13.2 Pentru construcții de locuințe suprafața verde din cadrul parcelei nu va putea fi mai mică de **35% din suprafața parcelei respective.**

Articolul 14. Imprejmuiri și Anexe -

IV.ii.14.1 Gardurile vor avea înălțimea de maxim 2m. Se recomandă ca, pentru păstrarea unei imagini unitare în zona, se recomandă ca acestea să aibă următoarea configurație: soclu opac 0.6m + parte transparentă până la înălțimea de 2m, dublată eventual de gard viu sau alt tip de "ecran" plantat.

Secțiunea iii. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

IV.iii.15.1 POT maxim admis = 25%

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

IV.iii.16.1 CUT maxim admis = 0.50

BILANT TERITORIAL - UTR L2 - locuințe unifamiliale			
S total reglementat, din care:	5374.0	mp	100.00%
S drum exist. nord partial De2485/20	844.0	mp	15.71%
S teren - IE 109634	588.0	mp	10.94%
S teren - IE 109635	591.0	mp	11.00%
S teren - IE 112012	1231.0	mp	22.91%
S teren - IE 109638	620.0	mp	11.54%
S teren - IE 114734	1004.0	mp	18.68%
S teren - IE 114735	496.0	mp	9.23%
			TRUE
S teren prop. priv. PUZ, din care:	4530.0	mp	100.00%
S teren alocat pentru extindere circ. public	113.0	mp	2.49%
din teren - IE 109634 - LOT 12	15.0	mp	
din teren - IE 109635 - LOT 11	15.0	mp	
din teren - IE 112012 - LOT 10	30.0	mp	
din teren - IE 109638 - LOT 9	15.0	mp	
din teren - IE 114734 - LOT 8	24.0	mp	
din teren - IE 114735 - LOT 7	14.0	mp	
S teren Curtii Construcții rezultat	4417.0	mp	97.51%
din teren - IE 109634 - LOT 6	573.0	mp	
din teren - IE 109635 - LOT 5	576.0	mp	
din teren - IE 112012 - LOT 4	1201.0	mp	
din teren - IE 109638 - LOT 3	605.0	mp	
din teren - IE 114734 - LOT 2	980.0	mp	
din teren - IE 114735 - LOT 1	482.0	mp	
Rezultă, pt zona REGLEMENTATA:			TRUE
S circulații	957.0	mp	17.81%
S teren C.C.	4417.0	mp	82.19%
verificare	5374.0	mp	100.00%
SUPRAFETE MAX./MIN. pt teren C.C.			
S teren C.C. (max. 1 locuințe / pe lot CC)	4417.0	mp	100.00%
Sc max / POT max. din care:	1104.3	mp	25.00%
Sd max / CUT max.	2208.5	mp	0.5
S verde minim	1546.0	mp	35.00%
S max platforme dale/ beton	1766.8	mp	40.00%
Rh	S+P+1E / D+P / P+E		
Hmax (de la CTN în orice punct al constr.)	de la CTN cf TOPO PUZ=7.2	m	
* în zona de retragere față de aliniament este permisă amplasarea de pergole/car porturi (fără pereti) dacă acestea nu depășesc o înălțime de 2,5m			
* S min lot locuințe individuale=450mp			
* S min lot alte funcțiuni=3000mp			
* în caz operațiuni cadastrale retragerile menționate și coeficienți urbanistici se vor calcula de la noua limită de proprietate și în raport cu suprafața fiecărui teren.			

COEFICIENȚI URBANISTICI PROPUȘI

POT = max 25%

CUT = max 0.5 mpAd/mpAt

Rh = max S+P+1E / D+P / P+E

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

ZONA aleei terase, etc = max 40%

ZONA VERDE = min 35%

Capitolul V – UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Conform PUG Cisnădie/ Cisnădioara.L2 – cu exceptiile prevăzute în prezenta documentație PUZ

ANEXA 1 la Regulament – GLOSAR DE TERMENI

În prezentul Regulament Local de Urbanism, au fost utilizați o serie de termeni, care sunt necesari să fie explicați, în scopul evitării interpretării greșite a acestora. Astfel:

Aliniament – linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată. Se poate utiliza și termenul de aliniament "de fund" care stabilește linia până la care pot fi dispuse clădirile spre interiorul terenului, în scopul de a se proteja o mai bună posibilitate de utilizare a interiorului însulei

Arie construită – reprezintă aria secțiunii orizontale a clădirii la cota 0.00 a parterului, măsurată pe conturul exterior al peretilor. În aria construită nu intra rezaliturile cu aria mai mică de 0,4mp și nisele cu aria mai mare de 0,4mp precum și treptele și terasele neacoperite (cf. GM-007-20001)

Aria desfasurată – este suma ariilor tuturor nivelurilor unor clădiri. În calcul nu se cuprind ariile podurilor (cu excepția mansardelor, unde se considera conventional o suprafață egală cu 60% din suprafața nivelului curent) și a subsolurilor tehnice (cu înălțimea mai mică de 1,80m). (cf. GM-007-2000)

Bilanț teritorial – evaluare cantitativă prin care se însumează valorile absolute și procentuale ale suprafețelor de teren cu diverse destinații aferente unui teritoriu prestabilit (cf. GM-007-2000).

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

Domeniu public – aparțin domeniului public terenurile pe care sunt amplasate construcții de interes public, piețe, cai de comunicații, rețele stradale și parcuri publice, porturi și aeroporturi, terenurile cu destinație forestieră, albiile râurilor și fluviilor, cuvele lacurilor de interes public, fundul apelor maritime, interioare și al mării teritoriale, tărâmurile Marii Negre, inclusiv plajele, terenurile pentru rezervații naturale și parcuri naționale, monumentele, ansamblurile și siturile arheologice și istorice, monumentele naturii, terenurile pentru nevoile apărării sau pentru alte folosințe care, potrivit legii, sunt de domeniul public, ori care, prin natura lor, sunt de uz sau interes public. Domeniul public poate fi de interes național, caz în care proprietatea, în regim de drept public, aparține statului, sau de interes local, caz în care proprietatea, de asemenea în regim de drept public, aparține unităților administrativ-teritoriale.

Imobil – elementul component al teritoriului, format din parcela de teren inclusiv construcțiile existente pe aceasta, la un moment dat.

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

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

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

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT:

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

– dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții. (Legea 350/2001 - Anexa 2. Definierea Termenilor Utilizați în Lege)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

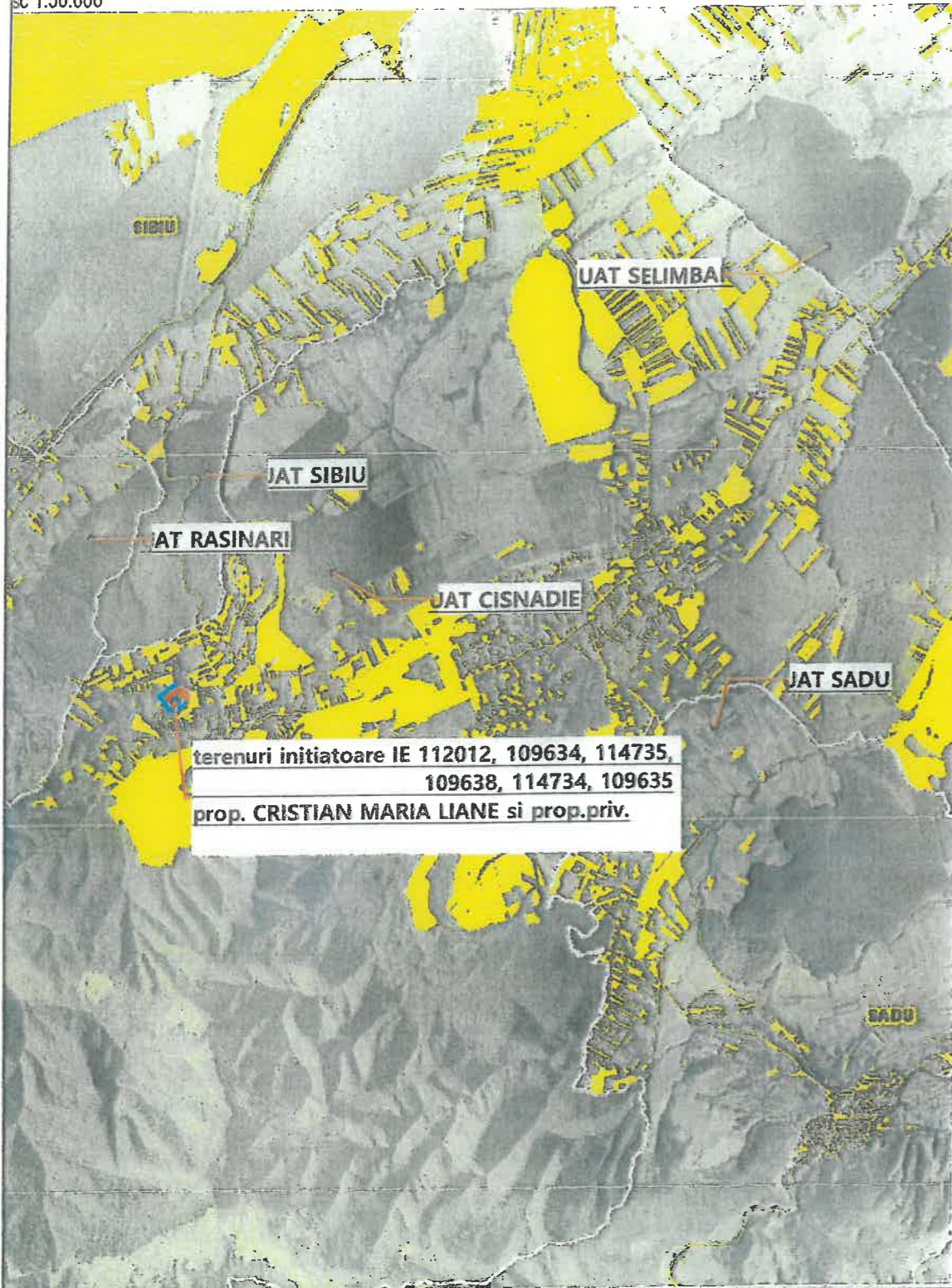
Zona protejată – teritoriu delimitat geografic, în cuprinsul căruia se află elemente sau ansambluri ale patrimoniului natural sau cultural cu valoare deosebită. În raport cu natura elementelor de patrimoniu, zonele protejate sunt: a) zone naturale protejate, instituite pentru protejarea și punerea în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

Intocmit:

arh. TRAUSAN RADU MIHAIL

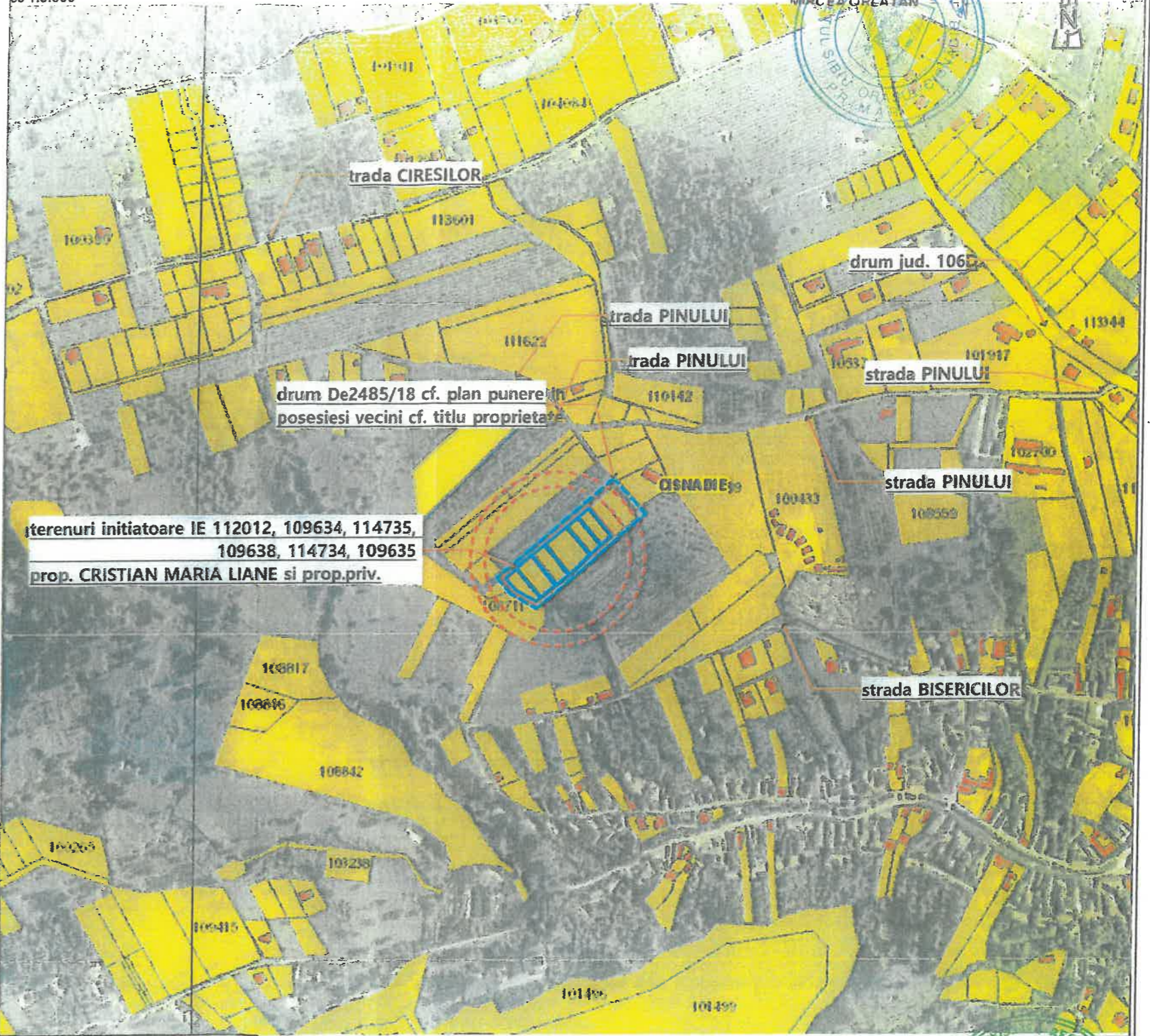


INCADRARE IN TERITORIU
sc 1:50.000



terenuri initiatore IE 112012, 109634, 114735,
109638, 114734, 109635
prop. CRISTIAN MARIA LIANE si prop.priv.

INCADRARE IN ZONA
sc 1:5.000



terenuri initiatore IE 112012, 109634, 114735,
109638, 114734, 109635
prop. CRISTIAN MARIA LIANE si prop.priv.

drum De2485/18 cf. plan punere in
posesi vecini cf. titlu proprietate



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

Beneficiar: **CRISTIAN MARIA LIANE si prop.**
str. Rasaritului, nr 19 B, Sura Mare, 0755583730

Proiectant Urbanism: **SC UP-TOWN SRL J32/ 869/ 2005 | CUI: RO 17691741**
Str. G-ral Magheru 60, 550254 Sibiu - RO | office@up-town.ro | +40 741 197553

proiect: **PUZ PENTRU COSNTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE, ANEXE GOSPODARESTI FUNCTIUNI CONEXE ZONELOR REZIDENTIALE, EXTINDERE REȚELE UTILITATI SI BRANSAMENTE UTILITATI**
Jud. Sibiu, Loc CISNADIOARA, De2485/20 (zona str.Pinului), f.n., IE 112012, 109634, 114735, 109638, 114734, 109635

coordonat: arh.urb.Trausan Radu Mihail
proiectat | redactat: arh.urb.Trausan Radu Mihail

plansa: INCADRARE IN ZONA si TERITORIU



Proiect nr: 12SB-2024
Faza: P.U.Z. si A.O.
Nr. plansa: U-01.1
Scara: 1:1000
Data: iunie 2024



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



Nr. 34368/10.11.2025

REFERAT DE APROBARE
PENTRU APROBAREA PLANULUI URBANISTIC ZONAL
"CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE, ANEXE GOSPODĂREȘTI, FUNCȚIUNI CONEXE
ZONELOR REZIDENȚIALE, EXTINDERE REȚELE UTILITĂȚI" în CISNĂDIOARA str. PINULUI
FN, CF. 109634, 109635, 109638, 112012, 114734, 114735; beneficiari Cristian Maria Liane și
proprietarii

Având în vedere documentația la faza P.U.Z., înaintată de Cristian Maria Liane și proprietarii, 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 5374 mp, este situat în intravilanul localității Cisnădioara, str. Pinului 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.



Red./Dact. D.B



Serviciul Arhitect sef, urbanism si administrativ
Nr. 34559/11.11.2025



RAPORT DE SPECIALITATE
PENTRU APROBAREA PLANULUI URBANISTIC ZONAL
"CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE, ANEXE GOSPODĂREȘTI, FUNCȚIUNI CONEXE
ZONELOR REZIDENȚIALE, EXTINDERE REȚELE UTILITĂȚI" în CISNĂDIOARA str. PINULUI
FN, CF. 109634, 109635, 109638, 112012, 114734, 114735; beneficiari Cristian Maria Liane și
proprietarii

Având în vedere documentația la faza PUZ, înaintată de beneficiarii Cristian Maria Liane și proprietarii, 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 5374 mp, este situat în intravilanul localității Cisnădioara, str. Pinului FN.

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

- terenuri situate în intravilanul localității - L2 Subzona locuințelor individuale și colective mici
Reglementări propuse prin PUZ și RLU aferent: „Construire locuințe individuale, anexe gospodărești, funcțiuni conexe zonelor rezidențiale, extindere rețele utilități și bransamente utilități”

Indicatori urbanistici și regimul de înălțime:

- POT max. propus =25%
- CUT max.propus = 0,5mp ADC/mp teren
- regim de construire admis = S+P+1E/D+P/P+E
- înălțimea maximă =7.20 m măsurată de la C.T.N în orice punct al construcției

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 amplasate în regim izolat pe parcelă, inclusiv anexele acestora.

*** funcțiuni admise cu condiționări:**

- unități de cazare, alimentație publică și dotări de agrement și sport, cu condiția ca terenul pe care se vor amplasa să fie de minimum 3.000 mp;
- amplasarea de puncte de transformare, pompare, doar dacă sunt strict legate de asigurarea utilităților în zonă.

*** funcțiuni interzise:**

- orice alte funcțiuni care nu sunt admise, sau admise cu condiționări;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe 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

*** amplasarea construcțiilor față de aliniament:**

- construcțiile se vor amplasa retras față de aliniamentul dinspre drumul de exploatare-De 2485/20, situat în partea nordică, cu o distanță minimă de 3.00m- conform Planșei U-03.1-Reglementări urbanistice-zonificare.

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

- Construcțiile se vor amplasa retras față de aliniamentul dinspre drumul de exploatare-De 2485/20, situat în partea nordică, cu o distanță minimă de 3.00m-conform Planșei U-3.1- Reglementări urbanistice-zonificare.

*** 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 U-03.1-Reglementări urbanistice-zonificare.

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

- nu este permisă amplasarea mai multor locuințe pe același teren.

- construcțiile anexe vor respecta aceleași reguli de amplasare ca și construcțiile principale, exceptând faptul că pot fi alipite construcției pe care o deservesc și/sau la distanța de aceasta, în limita edificabilului. Se interzice amplasarea de construcții pe limitele de proprietate.

Amenajarea spațiilor libere/plantate: suprafața destinată spațiilor verzi în interiorul parcelelor va reprezenta minimum 35% din suprafața totală a fiecărei parcele rezultate. 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 înmiedica preluarea naturală de către sol, a apelor provenite din precipitații. Spațiile libere, vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca și grădini de fațadă.

Împrejmuiri: gardurile vor avea înălțimea de maxim 2 m. Se recomandă ca, pentru păstrarea unei imagini unitare în zonă, se recomandă ca acestea să aibe următoarea configurație: soclu opac 0,60 m și o parte transparentă până la înălțimea de 2m, dublată eventual de gard viu sau alt tip de ecran plantat.

Asigurarea spațiilor pentru parcaje: Staționarea autohiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice. Necesarul locurilor de parcare aferente construcțiilor propuse configurație și modul de asigurare a acestora se vor realiza conform reglementărilor legale în vigoare, minim 2 locuri de parcare pentru fiecare locuință individuală, și minim 2 locuri de parcare pentru alte funcțiuni.

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 exploatare existent în partea nordică, propus a fi extins la o ampriză totală de 8.50 m conform Planșei U-03.1-Reglementări urbanistice-zonificare. În vederea realizării lucrărilor de modernizare și extindere a drumului existent de utilitate publică, se propune cedarea unei suprafețe de aproximativ 113 mp, în favoarea domeniului public, în condițiile legii.

Reglementari privind dezvoltarea echipării tehnico-edilitară:

- **alimentarea cu apă:** se va realiza din surse proprii-put forat.

- **canalizarea** se va realiza în sistem individual-bazin vidanjabil.

- **alimentarea cu energie electrică:** se propune extinderea rețelei existente în zonă 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. 184 din 12.03.2024, Avizul de Oportunitate nr. 27698 din 10.12.2024, Raportul Informării și Consultării publicului nr. 25734 din 29.08.2025- documente emise de Primăria Orașului Cisnădie și Propunerea de avizare - faza preliminară nr. P.V. 2 – 14.05.2025 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 01.10.2025 se avizează favorabil Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia, în baza Propunerii de avizare nr. 25126 din 23.10.2025 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, Cîsnădie, România
Tel. +4 0372-714.179, +4 0372-714.180
<https://www.cisnadie.ro>, E-mail: primarie@cisnadie.ro



ARHITECT ȘEF
Nr. 34370/10.11.2025

către,
CRISTIAN MARIA LIANE
str

loc. Sibiu, jud. Sibiu

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

Ca urmare a cererii adresate de către **Cristian Maria Liane**, cu domiciliul/sediul în județul Sibiu, loc. Sibiu, Str. Aleea Iasomei nr. 8, sc. A, ap. 10, înregistrată cu nr. 34223/10.11.2025 în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ nr. 34370/10.11.2025

"Construire locuințe individuale, anexe gospodărești, funcțiuni conexe zonelor rezidențiale, extindere rețele utilități" în Cîsnădioara str. Pinului FN

Inițiatori: Cristian Maria Liane și proprietarii
Proiectant general: SC UP-TOWN SRL
Proiectant de specialitate: arh. Radu Mihail Trăușan
Proiectant RUR: lit. D E F₆ G₅- arh. Radu Mihail Trăușan
Amplasare, delimitare, suprafața zona studiată în P.U.Z.: amplasat pe strada Pinului, nr. FN, în Cîsnădioara. Se va studia zona delimitată conform planșei de reglementări;

Indicatori Urbanistici stabiliți prin P.U.Z și R.L.U

Reglementări propuse prin PUZ și RLU aferent: „Construire locuințe individuale, anexe gospodărești, funcțiuni conexe zonelor rezidențiale, extindere rețele utilități și bransamente utilități”

Indicatori urbanistici și regimul de înălțime:

- POT max. propus =25%
- CUT max.propus = 0,5mp ADC/mp teren
- regim de construire admis = S+P+1E/D+P/P+E
- înălțimea maximă =7.20 m măsurată de la C.T.N în orice punct al construcției

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 amplasate în regim izolat pe parcelă, inclusiv anexele acestora.

* **funcțiuni admise cu condiționări:**

- unități de cazare, alimentație publică și dotări de agrement și sport, cu condiția ca terenul pe care se vor amplasa să fie de minimum 3.000 mp;

- amplasarea de puncte de transformare, pompare, doar dacă sunt strict legate de asigurarea utilităților în zonă.

*** funcțiuni interzise:**

- orice alte funcțiuni care nu sunt admise, sau admise cu condiționări;

- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;

- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe 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

*** amplasarea construcțiilor față de aliniament:**

- construcțiile se vor amplasa retras față de aliniamentul dinspre drumul de exploatare-De 2485/20, situat în partea nordică, cu o distanță minimă de 3.00m- conform Planșei U-03.1-Reglementări urbanistice-zonificare.

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

- Construcțiile se vor amplasa retras față de aliniamentul dinspre drumul de exploatare-De 2485/20, situat în partea nordică, cu o distanță minimă de 3.00m-conform Planșei U-3.1- Reglementări urbanistice-zonificare.

*** 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 U-03.1-Reglementări urbanistice-zonificare.

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

- nu este permisă amplasarea mai multor locuințe pe același teren.

- construcțiile anexe vor respecta aceleași reguli de amplasare ca și construcțiile principale, exceptând faptul că pot fi alipite construcției pe care o deservesc și/sau la distanța de aceasta, în limita edificabilului. Se interzice amplasarea de construcții pe limitele de proprietate.

Amenajarea spațiilor libere/plantate: suprafața destinată spațiilor verzi în interiorul parcelelor va reprezenta minimum 35% din suprafața totală a fiecărei parcele rezultate. 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 înmiedica preluarea naturală de către sol, a apelor provenite din precipitații. Spațiile libere, vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca și grădini de fațadă.

Împrejmuiri: gardurile vor avea înălțimea de maxim 2 m. Se recomandă ca, pentru păstrarea unei imagini unitare în zonă, se recomandă ca acestea să aibe următoarea configurație: soclu opac 0,60 m și o parte transparentă până la înălțimea de 2m, dublată eventual de gard viu sau alt tip de ecran plantat.

Asigurarea spațiilor pentru parcaje: Staționarea autoehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice. Necesarul locurilor de parcare aferente construcțiilor propuse configurație și modul de asigurare a acestora se vor realiza conform reglementărilor legale în vigoare, minim 2 locuri de parcare pentru fiecare locuință individuală, și minim 2 locuri de parcare pentru alte funcțiuni.

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 exploatare existent în partea nordică, propus a fi extins la o ampriză totală de 8.50 m conform Planșei U-03.1-Reglementări urbanistice-zonificare. În vederea realizării lucrărilor de modernizare și extindere a drumului existent de utilitate publică, se propune cedarea unei suprafețe de aproximativ 113 mp, în favoarea domeniului public, în condițiile legii.

Reglementari privind dezvoltarea echipării tehnico-edilitară:

- **alimentarea cu apă:** se va realiza din surse proprii-put forat.

- **canalizarea** se va realiza în sistem individual-bazin vidanjabil.

- **alimentarea cu energie electrică:** se propune extinderea rețelei existente în zonă 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. 184 din 12.03.2024, Avizul de Oportunitate nr. 27698 din 10.12.2024, Raportul Informării și Consultării publicului nr. 25734 din 29.08.2025- documente emise de Primăria Orașului Cisnădie și Propunerea de avizare - faza preliminară nr. P.V. 2 – 14.05.2025 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 01.10.2025 se avizează favorabil Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia, în baza Propunerii de avizare nr. 25126 din 23.10.2025 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 sef,
Jula Ionela



DIRECȚIA ARHITECT-ȘEF

SERVICIUL URBANISM, AMENAJAREA
TERITORIULUI ȘI MEDIU

Nr. 25207 din 24.10.2025

Ind. Dos. III-A-4

Aviz Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism

Ca urmare a cererii adresate de către **Cristian Maria Liane** cu domiciliul în Jud. Sibiu, Mun. Sibiu, Str. _____ înregistrată la Consiliul Județean Sibiu cu nr. **21664** din **12.09.2025**,

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. 719 din 24.10.2025

PLAN URBANISTIC ZONAL ȘI REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM aferent - **“CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE, ANEXE GOSPODĂREȘTI, FUNCȚIUNI CONEXE ZONELOR REZIDENȚIALE, EXTINDERE REȚELE UTILITĂȚI ȘI BRANȘAMENTE UTILITĂȚI”** – proiect propus terenurile situate în intravilanul Orașului Cisnădie, Satul Cisnădioara, zona str. Pinului, F.N, conform Certificatului de Urbanism nr. 184 din 12.03.2024 emis de Primăria Orașului Cisnădie, terenuri identificate prin C.F. Nr. **109634 Cisnădie** (S = 588 mp) - proprietar: Cristian Alexander; C.F. Nr. **109635 Cisnădie** (S = 591 mp) - proprietar: Connert-Schlotter Renate; C.F. Nr. **109638 Cisnădie** (S = 620 mp) - proprietar: Connert Sabine; C.F. Nr. **112012 Cisnădie** (S = 1.231 mp) - proprietari: Connert Daniel Theodor și Connert Daniela Rosa; C.F. Nr. **114734 Cisnădie** (S = 1.004 mp) - proprietar: Lamberti Volker Paul; C.F. Nr. **114735 Cisnădie** (S = 496 mp) - proprietari: Fălămaș Ovidiu Florin și soția Cristian Maria Liane.

Inițiator: **CRISTIAN MARIA LIANE și proprietarii**

Proiectant: **S.C UP-TOWN S.R.L** prin arh. Radu Trăușan - specialist atestat R.U.R (lit. D E F₆ G₅)

Terenurile inițiatoare prezentei documentații P.U.Z, în suprafață totală de **5.374 mp**, reprezintă zona de reglementare, conform Avizului de Oportunitate nr. **27698** din **10.12.2024** 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:

- Terenuri situate în intravilanul localității – L2 Subzona locuințelor individuale și colective mici..

Reglementări propuse prin P.U.Z. și R.L.U aferent - „CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE, ANEXE GOSPODĂREȘTI, FUNCȚIUNI CONEXE ZONELOR REZIDENȚIALE, EXTINDERE REȚELE UTILITĂȚI ȘI BRANȘAMENTE UTILITĂȚI”

• Indicatori urbanistici și regimul de înălțime:

- P.O.T max. = **25%**
- C.U.T max. = **0.5**
- Regim de înălțime maxim admis: **S/D+P+E / P+M**
- H max. = **7.20 m de la C.T.N, în orice punct al construcției**

UTILIZARE FUNCTIONALĂ

• Funcțiuni admise

- Locuințe unifamiliale amplasate în regim izolat pe parcelă, inclusiv anexele acestora.

• Funcțiuni admise cu condiționări

- Unități de cazare, alimentație publică și dotări de agrement și sport, cu condiția ca terenul pe care se vor amplasa să fie de minimum 3.000 mp;
- Amplasarea de puncte de transformare, pompare, doar dacă sunt strict legate de asigurarea utilităților în zonă.

• Funcțiuni interzise

- Oricare alte funcțiuni care nu sunt admise, sau admise cu condiționări;
- 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.

• Amplasarea construcțiilor față de aliniament

- Construcțiile se vor amplasa retras față de **aliniamentul dinspre drumul de exploatare - De 2485/20**, situat în partea nordică, cu o distanță minimă de **3.00 m** - conform Planșei U-03.1 - Reglementări urbanistice-zonificare.

• Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale

- Construcțiile se vor amplasa retras față de **limitele 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 U-03.1 - Reglementări urbanistice - zonificare.

• 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 U-03.1 - Reglementări urbanistice - zonificare.

• Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- Nu este permisă amplasarea mai multor locuințe pe același teren.
- Construcțiile anexe vor respecta aceleași reguli de amplasare ca și construcțiile având funcțiunea principală, exceptând faptul că pot fi alipite construcției pe care o deservesc și/sau la distanță de aceasta, în limita edificabilului. Se interzice amplasarea de construcții pe limitele de proprietate.

Amenajarea spațiilor libere/plantate: Suprafața destinată spațiilor verzi în interiorul parcelelor va reprezenta minimum 35% din suprafața totală a fiecărei parcele rezultate.

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 față.

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 exploatare existent în partea nordică, propus a fi extins la o ampriză totală de **8.50 m**, conform Planșei U-03.1 - Reglementări urbanistice – zonificare.

În vederea realizării lucrărilor de modernizare și extindere a drumului existent de utilitate publică, se propune cedarea unei suprafețe de aproximativ **113 mp**, în favoarea domeniului public, în condițiile legii.

Reglementări privind dezvoltarea echipării tehnico-edilitare:

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

Canalizarea - se va realiza în sistem individual – bazin vidanjabil.

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

Alimentarea cu gaze naturale – se propune extinderea rețelei existente în zonă 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. **184** din **12.03.2024**, Avizul de Oportunitate nr. **27698** din **10.12.2024**, Raportul Informării și Consultării publicului nr. **25734** din **29.08.2025** - documente emise de Primăria Orașului Cisnădie și Propunerea de avizare - faza preliminară nr. **P.V. 2** din **14.05.2025** 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 **01.10.2025** se avizează favorabil Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia, în baza **Propunerii de avizare nr. 25126 din 23.10.2025** 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 documentației de urbanism 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.

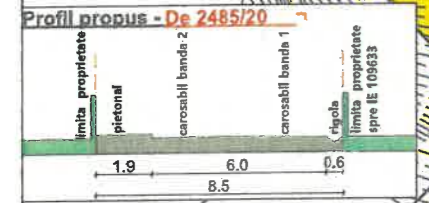
Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de Urbanism nr. 184 din 12.03.2024 emis de Primăria Orașului Cisnădie, aflat în perioadă de valabilitate.

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

Semnat digital de către
Paul Muresan-luga
Data: 24.10.2025 13:13:09

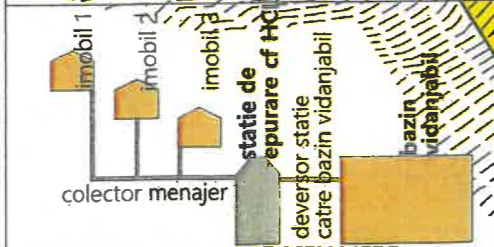
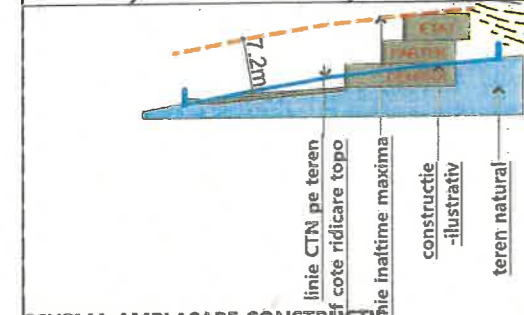
BILANT TERITORIAL - UTR L2 - locuinte unifamiliale		
S total reglementat, din care:	5374.0 mp	100.00%
S drum exist. nord partial De2485/20	844.0 mp	15.71%
S teren - IE 109634	588.0 mp	10.94%
S teren - IE 109635	591.0 mp	11.00%
S teren - IE 112012	1231.0 mp	22.91%
S teren - IE 109638	620.0 mp	11.54%
S teren - IE 114734	1004.0 mp	18.68%
S teren - IE 114735	496.0 mp	9.23%
		TRUF
S teren prop.priv. PUZ, din care:	4530.0 mp	100.00%
S teren alocat pentru extinder circ public:	113.0 mp	2.49%
din teren - IE 109634 - LOT 12	15.0 mp	
din teren - IE 109635 - LOT 11	15.0 mp	
din teren - IE 112012 - LOT 10	30.0 mp	
din teren - IE 109638 - LOT 9	15.0 mp	
din teren - IE 114734 - LOT 8	24.0 mp	
din teren - IE 114735 - LOT 7	14.0 mp	
S teren Curti Constructii rezultat	4417.0 mp	97.51%
din teren - IE 109634 - LOT 6	573.0 mp	
din teren - IE 109635 - LOT 5	576.0 mp	
din teren - IE 112012 - LOT 4	1201.0 mp	
din teren - IE 109638 - LOT 3	605.0 mp	
din teren - IE 114734 - LOT 2	980.0 mp	
din teren - IE 114735 - LOT 1	482.0 mp	
Rezulta, pt zona REGLEMENTATA:		TRUE
S circulatii	957.0 mp	17.81%
S teren C.C.	4417.0 mp	82.19%
verificare	5374.0 mp	100.00%
SUPRAFETE MAX./MIN. pt teren C.C.		
S teren C.C. (max.1 locuinte / pe lot CC)	4417.0 mp	100.00%
Sc max / POT max. din care:	1104.3 mp	25.00%
Sd max / CUT max.	2208.5 mp	0.5
S verde minim	1546.0 mp	35.00%
S max platforme dale/ beton	1766.8 mp	40.00%
Rh	D+P+1E / S+P+1E / P+M	
Hmax (de la CTN in orice punct al constr.)	de la CTN si TOPO PUZ=7.2 m	
* in zona de retragere fata de aliniament este permisa amplasarea de pergole/car porturi (fara pereti) daca acestea nu depasesc o inaltime de 2,5m		
* S min lot locuinte individuale=450mp		
* S min lot alte functiuni=2000mp		
* In caz operatiuni cadastrale retragerile mentionate si coeficienti urbanistici se vor calcula de la noua limita de proprietate si in raport cu suprafata fiecarui teren.		

COEFICIENTI URBANISTICI PROPUȘI
 pentru fiecare teren din zona de reglementare:
 POT = max. 25%
 CUT = max. 0.5 mp/dm² teren
 Rh = max. D+P+1E, S+P+1E, P+M
 max. 7.2m de la CTN (in orice punct al construcției)
 ZONA VERDE min. 35%



bazin vidanjabil
 - va colecta apa evacuată de ministoria de epurare
 ministoria de epurare / capacitate min 4-6 persoane
 - va deservi toata parcela
 - va deversa in bazinul vidanjabil adiacent
 de unde apa in exces va fi vidanjabila

SOLUȚIILE LOCALE VOR FI ACCEPTATE DOAR PANA
 LA EXTINDEREA REȚELOR DE CANALIZARE
 ULTERIOR ESTE OBLIGATORIE RĂCORNAREA LA ACESTE REȚELE



Semnat digital de catre
 Paul Muresan, ing. geod. nr. 102458
 Data: 24.10.2025 13:14:28
 Vizez spre ne schimbare AVIZ Nr. 719 din 24.10.2025

- LEGENDA:**
- LIMITA ZONA DE REGLEMENTARI
 - LIMITA PARCELE PROPUSE prin prezentul PUZ
 - LIMITA ZONA DE STUDIU
 - LIMITA PARCELE EXISTENTE / NR CAD sau CF
 - GARDURI EXISTENTE IN TEREN
 - LIMITE PROPRIETATI FARA GEOMETRIE IN SITEM ETERRA
 - ZONA LOCUIRE, FCT.COMPLEMENTARE cf regulament PUZ
 - ZONA EDIFICABILA MAXIMA
 - SUPRAFETE CE URMEAZA SA FIE TRECUTE IN DOMENIUL PUBLIC IN VEDEREA ASIGURARII PROFILULUI STRADAL
 - ACCES AUTO/PIETONAL/UTILITATI
 - CONTUR CIRCULATII PUBLICE / ZONE VERZI PUBLICE ADIACENTE STRADA
 - IMOBILE FINALIZATE SI INTABULATE EXISTENTE IN ZONA
 - PROP. CE URMEAZA A FI TRECUTA (sau a fost trecuta) IN DOMENIUL PUBLIC in baza PUZ sau PUD aprobat anterior - pt realizare ampriza drumuri
 - CONTUR CONSTRUCTII POSIBILE-ILUSTRATIV

Beneficiar: **CRISTIAN MARIA LIANE si prop.**
 str. Rasaritului, nr 19 B, Sura Mare, 0755583730

Proiectant Urbanism: **SC UP-TOWN SRL J32/ 869/ 2005 | CUI: RO 17691741**
 Str. G-ral Magheru 60, 550254 Sibiu - RO | office@up-town.ro | +40 741 197553

proiect: **PUZ PENTRU COSNTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE, ANEXE GOSPODARESTI FUNCTIUNI CONEXE ZONELOR REZIDENTIALE, EXTINDERE REȚELE UTILITATI SI BRANSAMENTE UTILITATI**
 Jud. Sibiu, Loc CISNADIOARA, De2485/20 (zona str.Pinului), f.n.IE 112012, 109634, 114735, 109638, 114734, 109635

coordonat: arh.urb.Trausan Radu Mihail | plansa: **REGLEMENTARI - ZONIFICARE FUNCTIONALA**

proiectat | redactat: arh.urb.Trausan Radu Mihail | Scara: 1:1000

Data: iunie 2024





ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
PRIMĂRIA ORASULUI CISNADIE
Str. Revoluției nr. 1; Tel.0372 714 180 și 0372 714 179

Nr. 3545 din 13/02/2024

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 184 din 12/03/2024

În scopul: INTOCMIRE PUZ PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE, ANEXE GOSPODAREȘTI ȘI FUNCȚIUNI CONEXE ZONELOR REZIDENȚIALE, EXTINDERE REȚELE UTILITĂȚI ȘI BRANSAMENTE UTILITĂȚI

LIENERTH DANIEL REPREZENTANT AL CRIASTIN MARIA LIANE ȘI

Ca urmare a Cererii adresate de **PROPRIETARI**
cu domiciliul în județul Sibiu, comuna SURA MARE, localitate componentă
- , cod poștal - , Strada nr. - , bloc - , scara - , et. - , ap.
- , tel/fax - , e-mail - înregistrată la nr. 3545 din
13/02/2024

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul Sibiu, oras CISNADIE, localitate
componentă CISNADIOARA, cod poștal - , Strada FN, bloc - , scara - ,
et. - , ap. - sau identificat prin CF 112012, 109634, 114735, 109638, 114734, 109635 nr. topografic / nr.
cadastral/ 112012, 109634, 114735, 109638, 114734, 109635

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

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

Terenul este:

- * situat în: INTRAVILAN; Proprietari: Proprietarii din CF nr. 112012, 109634, 114735, 109638, 114734, 109635
- * 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: LIVADA
- * 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. 91/2022; ZONA DE IMPOZITARE "C"

3. REGIMUL TEHNIC

- * SUBZONA: L2 - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI
- * UTILIZARI: locuințe individuale și colective mici, în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat,
- * CARACTERISTICI ALE PARCELELOR: se considera construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții: suprafața min. a parcelei de 150 mp cu front la strada min 8 m pentru clădiri înșiruite; suprafața min. a parcelei de 250 mp cu front la strada min 12 m pentru clădiri cuplate; suprafața min. a parcelei de 350 mp cu front la strada min 14 m pentru clădiri izolate;
- * AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT: clădirile se vor retrage față de aliniament cu o distanță de minim 5 m și conform PUZ cu aprobare HCL
- * AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR: clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișa dar nu cu mai puțin de 3.0m, retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișa măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 5 m și conform PUZ cu aprobare HCL
- * CIRCULAȚII ȘI ACCESE, STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR: staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulației publice și conform PUZ cu aprobare HCL
- * ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR: în localitatea componenta Cisnădioara, înălțimea maximă la coama este de 7,20 m conform H.C.L. 154/2021, care se va stabili luând în calcul o paralelă realizată din linii drepte sau curbe cu terenul natural neamenajat (urmarind forma pământului natural din zona edificabilului sau a amenajărilor propuse), astfel încât în orice punct al construcției înălțimea maximă la coama nu va depăși 7,20 m de la cota terenului natural neamenajat (CTN) din acel punct și conform PUZ cu aprobare HCL
- * ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR: clădirile noi se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje; garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- * CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ: Întrucât zona nu este echipată cu rețele de utilități apă-canal, realizarea acestora se va face pe cheltuiala initiatorului (costurile vor fi suportate în întregime de investitorii/propietarii terenurilor). Nu se vor autoriza locuințe fără executarea modului de asigurare a utilităților continuare anexa...

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 PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE, ANEXE GOSPODARESTI SI FUNCTIUNI CONEXE ZONELOR REZIDENTIALE, EXTINDERE REțele UTILITATI SI BRANSAMENTE UTILITATI

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/DESFĂȘINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

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

D.T.A.C.

D.T.O.E.

D.T.A.D.

d) Avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

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

alimentare cu apa

gaze naturale

Alte avize/acorduri:

canalizare

telefonizare

-INTOCMIRE PUZ CU APROBARE

alimentare cu energie electrica

salubritate

HCL,

-AVIZUL DE OPORTUNITATE

-AVIZ CONSILIUL JUDETEAN SIBIU,

- FLUXURI DE CIRCULATII CONFORM RLU

SI RGU (se va mentiona in RLU aferent

PUZ)

-AVIZ TRANSGAZ,

-AVIZ PROTECTIA MEDIULUI,

-AVIZ AUTORITATEA AERONAUTICA

-COPIE CERTIFICAT SI CHITANTA RUR

-ACT AUTENTIC PENTRU

IMPUTERNICIREA D-LUI. LIENERTH

DANIEL

alimentare cu energie termica

transport urban

d. 2. Avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu

protectia civila

sanatatea populatiei

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

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

RIDICARE TOPO CU VIZA OCPI ACTUALIZATA; STUDIU GEOTEHNIC

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

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

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

Primar,
Huja Gheorghe

L.S.



Secretar General,
Rusu Ciprian Constantin

Arhitect șef,
Jula Ionela

Intocmit,
Serban Daniela

Achitat taxa de 54 lei, conform chitanței nr 3000229 din 13/02/2024

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului DIRECT la data de 18.03.24

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

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

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

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL,

ARHITECT ȘEF,

INTOCMIT,

Data prelungirii valabilității

Achitat taxa de lei, conform chitanței nr. din

Transmis solicitantului la data de



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 112012 Cîsnadie

Nr. cerere 128759
Ziua 10
Luna 11
Anul 2025

Cod verificare
100196931094



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Sibiu, UAT Cîsnadie, Loc. Cîsnadioara

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Nr. Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	112012	1.231	Teren neimprejmuit; Neimprejmuit

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
102437 / 08/11/2019	
Act Notarial nr. 297, din 07/11/2019 emis de Butiu Antonie;	
B1	Se înființează cf. 112012 a imobilului cu nr. cad. 112012/Cîsnadie ca urmare a alipirii următoarelor 2 imobile: -- nr.cad.109636\cf.109636; -- nr.cad.109637\cf.109637;
Act Notarial nr. 297, din 07/11/2019 emis de Butiu Antonie; Act Notarial nr. 8, din 18/12/2019 emis de Butiu Antonie;	
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumparare, incheierea nr. 18302 din 23/02/2018 cf, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2 1) CONNERT DANIEL THEODOR, necasatorit, bun propriu
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, donatie cu scutire de raport, incheierea nr. 18313 din 23/02/2018;, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2 1) CONNERT DANIELA ROSA, necasatorita

C. Partea III. SARCINI .

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

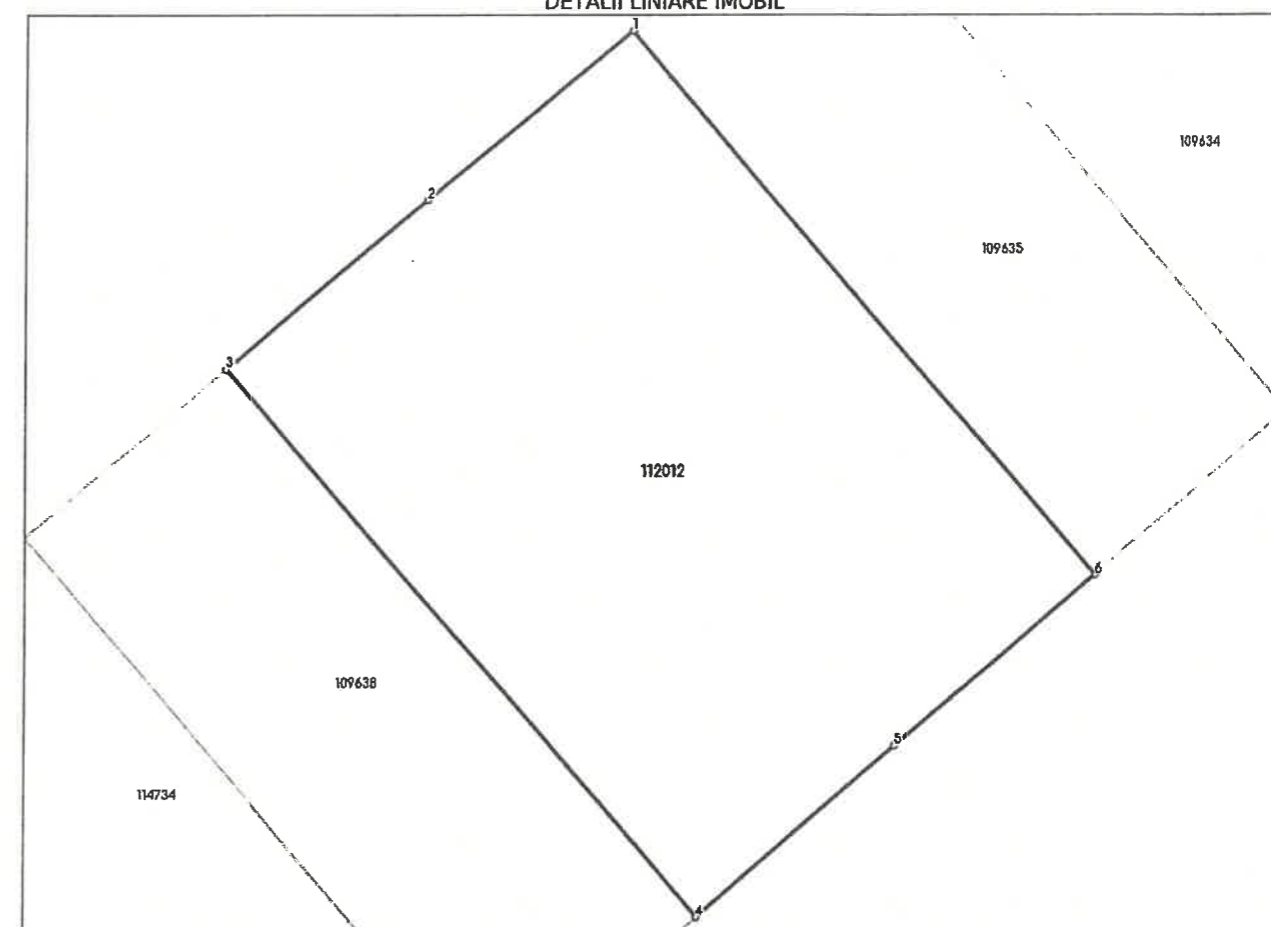
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
112012	1.231	Neimprejmuț

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	livada	DA	1.231	-	-	-	neimprejmuț

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	14.999
2	3	15.0
3	4	41.242
4	5	15.0
5	6	14.996
6	1	40.842

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

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

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

Data și ora generării,

10/11/2025, 08:43

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>



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 109635 Cîsnadie

Nr. cerere 128755
Ziua 10
Luna 11
Anul 2025

Cod verificare
100196931087



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Sibiu, UAT Cîsnadie, Loc. Cîsnadioara

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	109635		591	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
87148 / 02/10/2019		
Contract De Vânzare-Cumpărare nr. 268, din 01/10/2019 emis de Butiu Antonie;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) CONNERT-SCHLOTTER RENATE, nascuta CONNERT - casatorita - bun propriu	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

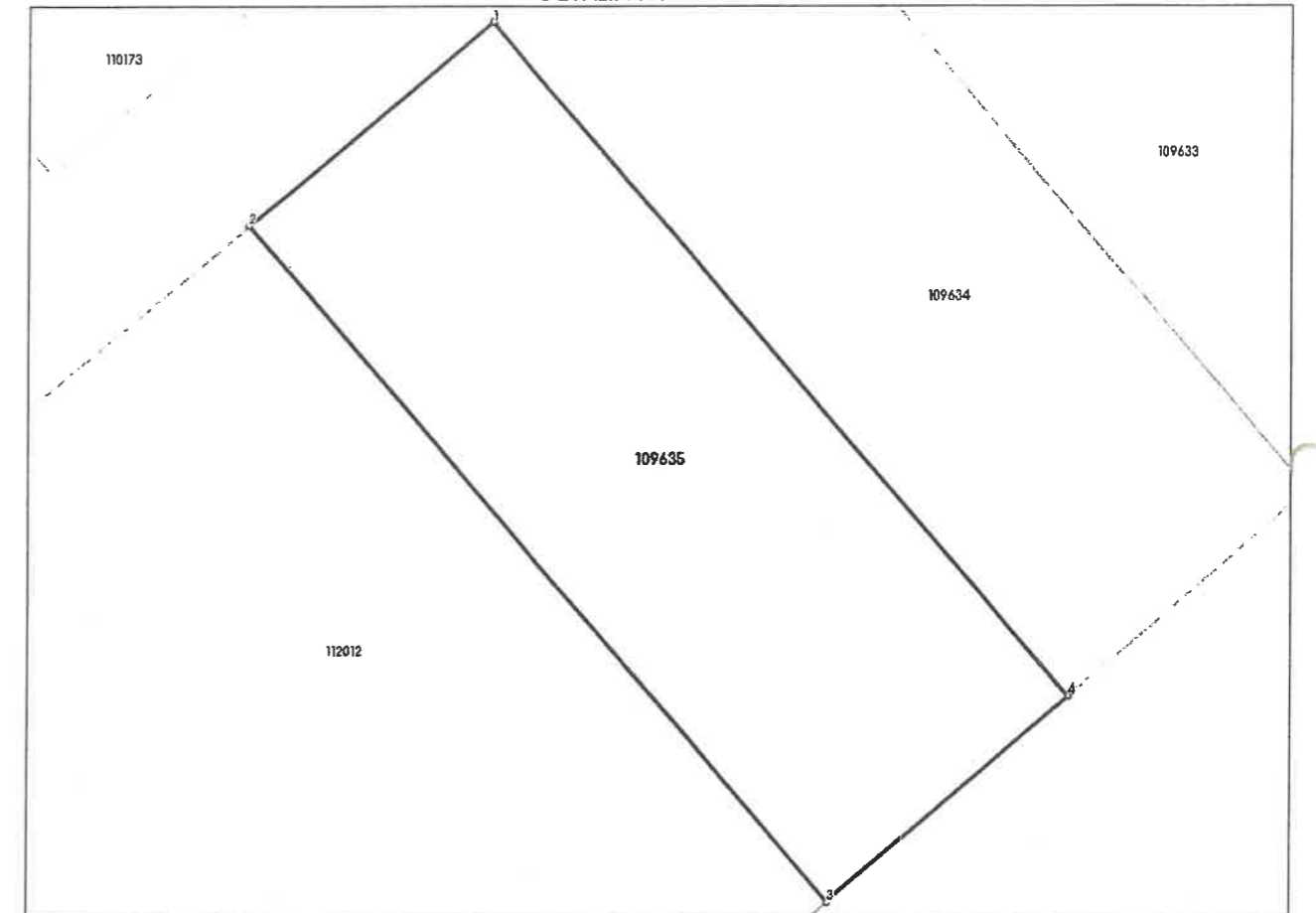
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
109635	591	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	livada	DA	591	-	-	-	neimprejmuit

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	14.5
2	3	40.842
3	4	14.498
4	1	40.649

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

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

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

10/11/2025, 08:43

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>





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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 114734 Cisnadie

Nr. cerere 128761
Ziua 10
Luna 11
Anul 2025

Cod verificare
100196931522



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

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

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	114734		1.004	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
104912 / 27/09/2023		
Act Notarial nr. 2358, din 26/09/2023 emis de Bexa S. Simion;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 114734 a imobilului cu numarul cadastral 114734 / UAT Cisnadie, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 112060 inscris in cartea funciara 112060;	A1
Act Notarial nr. 369, din 16/12/2016 emis de Butiu Antonie;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumparare, inch. nr. 102408/2016 cf., dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) LAMBERTI VOLKER PAUL, casatorit, bun propriu OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 112060/Cisnadie, inscrisa prin incheierea nr. 70721 din 20/08/2019; pozitie transcrisa din CF 109639/Cisnadie, inscrisa prin incheierea nr. 102408 din 19/12/2016;	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

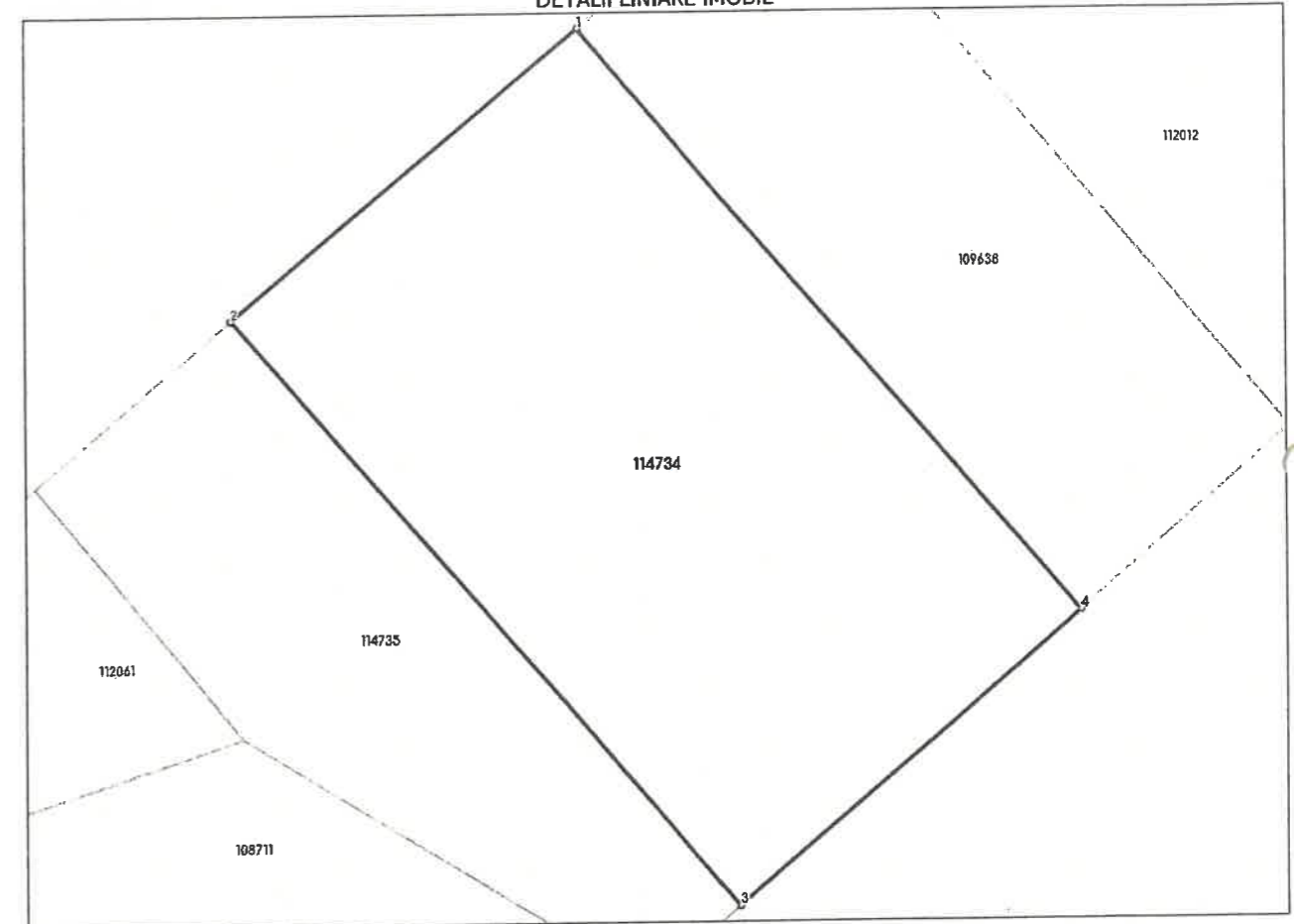
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
114734	1.004	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	livada	DA	1.004	-	-	-	neimprejmuit

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	24.132
2	3	41.762
3	4	24.13
4	1	41.44

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

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

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

10/11/2025, 08:43

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>



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 109638 Cisnadie

Nr. cerere 128760
Ziua 10
Luna 11
Anul 2025

Cod verificare
100196931518



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

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

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	109638	620	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
96530 / 07/10/2022	
Act Notarial nr. 267, din 06/10/2022 emis de Butiu Antonie;	
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE donatie cu scutire de raport, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) CONNERT SABINE, nasc Connert, divortata, bun propriu
	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

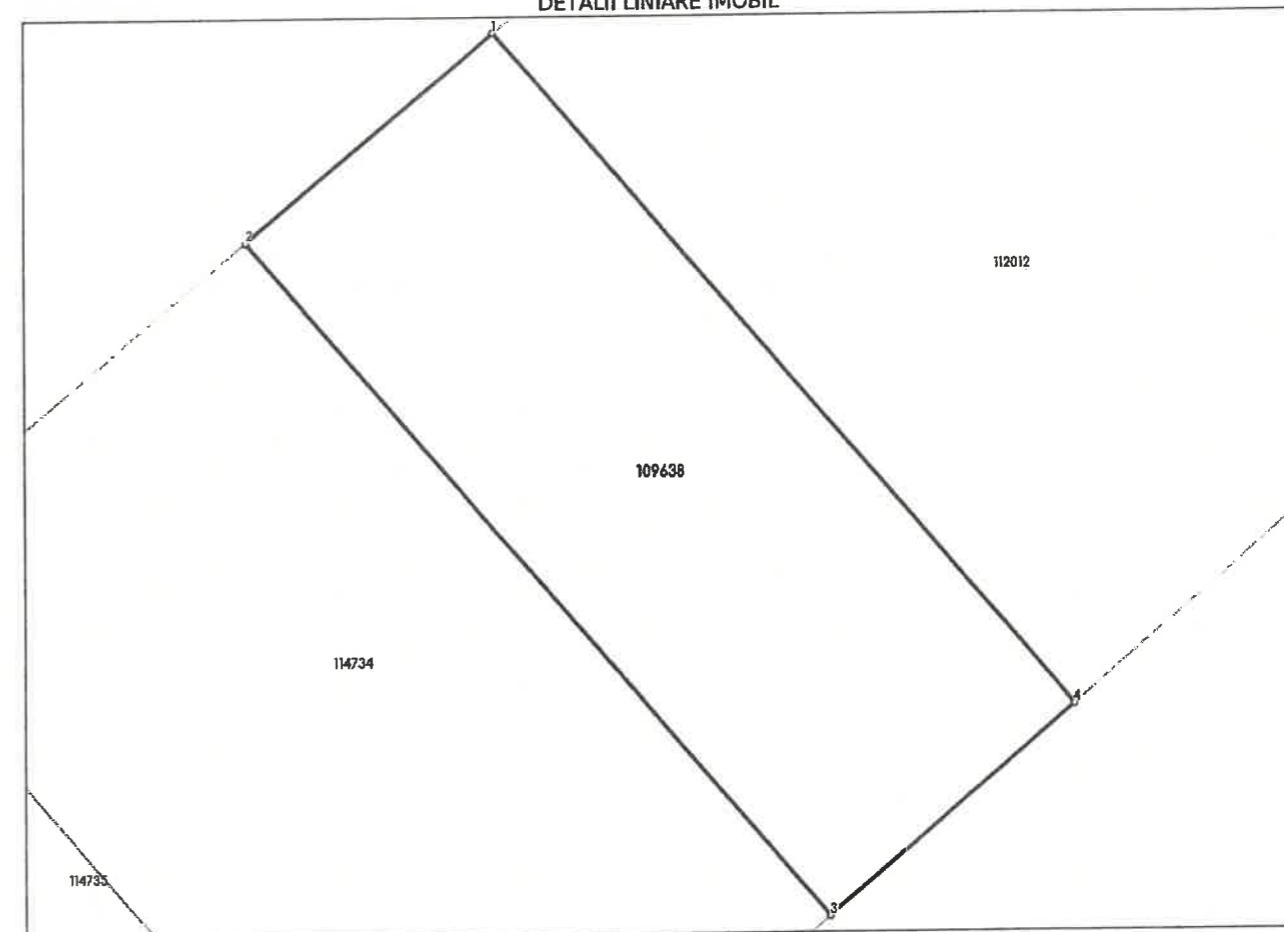
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
109638	620	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	livada	DA	620	-	-	-	neimprejmuit

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	15.001
2	3	41.44
3	4	15.0
4	1	41.242

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

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

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, 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,
10/11/2025, 08:43

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>



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 114735 Cisnadie

Nr. cerere 128757
Ziua 10
Luna 11
Anul 2025

Cod verificare
100196931090



TEREN Intravilan

A. Partea I. Descrierea imobilului

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

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	114735		496	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
104912 / 27/09/2023		
Act Notarial nr. 2358, din 26/09/2023 emis de Bexa S. Simion;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 114735 a imobilului cu numarul cadastral 114735 / UAT Cisnadie, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 112060 in scris in cartea funciara 112060;	A1
104920 / 27/09/2023		
Act Notarial nr. 2359, din 26/09/2023 emis de Bexa S. Simion;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) FĂLĂMAȘ OVIDIU-FLORIN, si sotia 2) CRISTIAN MARIA LIANE, bun comun	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

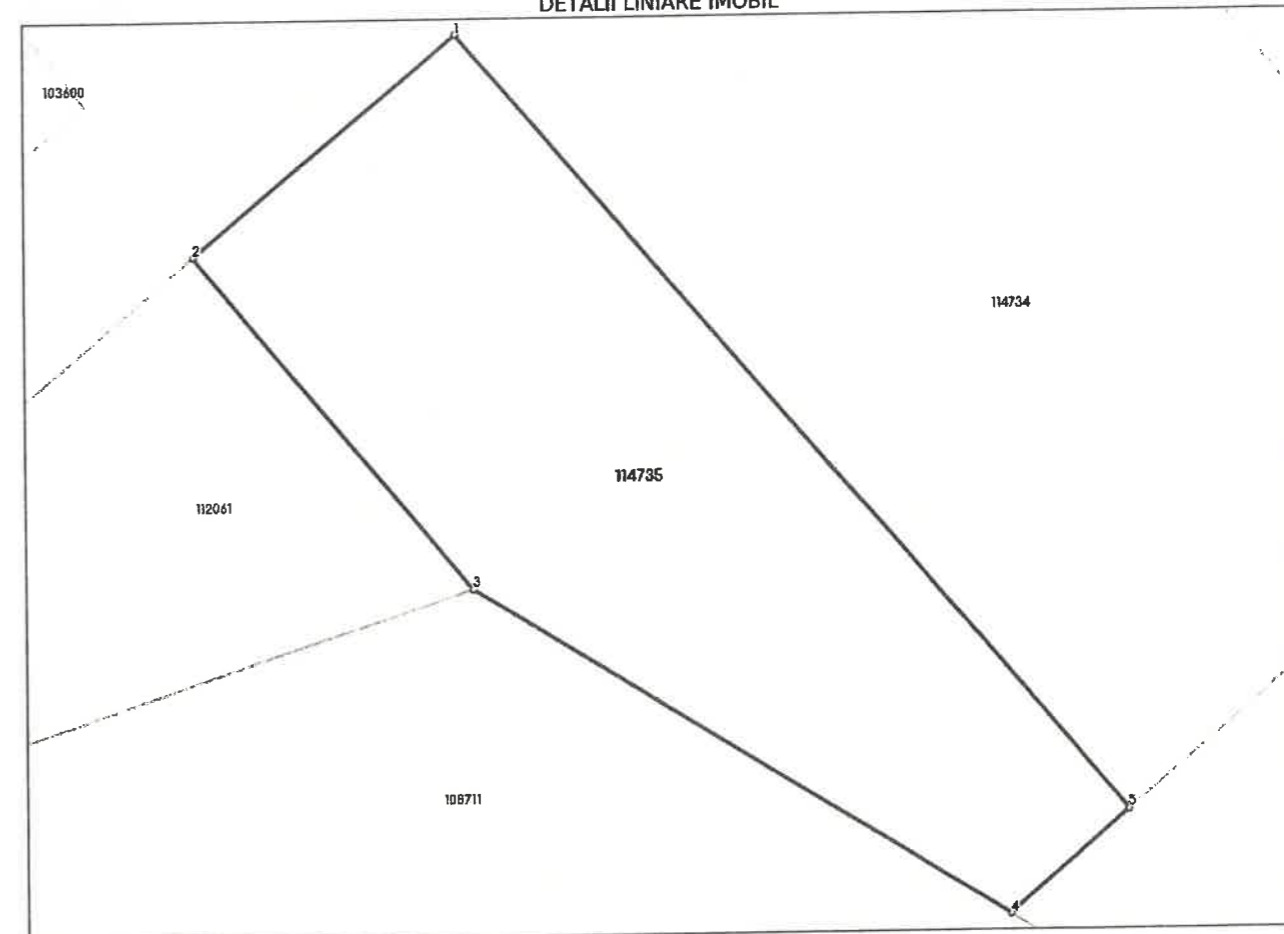
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
114735	496	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	livada	DA	496	-	-	-	neimprejmuit

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	13.832
2	3	17.591
3	4	25.552
4	5	6.455
5	1	41.762

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

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

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, 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,
10/11/2025, 08:43

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>

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

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

10/11/2025, 08:43

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>



REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA
CONSILIUL SUPERIOR

CERTIFICAT

În baza Hotărârii nr 94 din 25.02.2010
Consiliul Superior al Registrului Urbanistilor din România,
acordă
Arhitect

RADU MIHAIL R. TRĂUȘAN

dreptul de semnătură pentru
coordonarea elaborării următoarelor documentații de amenajare
a teritoriului și de urbanism :

«D» *Planurile urbanistice generale și planurile urbanistice zonale
împreună cu regulamentele locale aferente acestora*

Președinte

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

1347

Seria D nr.

Data emiterii

01.03.2010



ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
PRIMĂRIA ORAȘULUI CISNĂDIE

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

ARHITECT ȘEF

Nr. Infrare: 16965/29.07.2024

Nr. leșire: 27698/10.12.2024

Catre,
Christian Maria Liane
Mun. Sibiu, str. Alea Iasomiei,
nr. 8, sc.A, et.3, Ap.10 jud. Sibiu

AVIZ DE OPORTUNITATE

In conformitate cu Legea 350/2001 modificata si actualizata, privind amenajarea teritoriului si urbanismul, art. 32 alin. 4, la solicitarea d-voastra nr. 16965/29.07.2024 pentru PUZ "Construire locuințe individuale, anexe gospodaresti, functiuni conexe zonelor rezidentiale, extindere retele utilitati și bransamente utilitati", amplasat in orasul Cisnădie, sat. Cisnădioara str. Pimului FN, identificat cu CF. 112012, 109634, 114735, 109638, 114734, 109635; nr.cadastra 112012, 109634, 114735, 109638, 114734, 109635;

Va eliberam avizul de oportunitate pentru intocmirea PUZ-ului

Cu respectarea urmatoarelor conditii:

- Intocmire Plan Urbanistic Zonal conform GM 010-2000 „Ghid privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic de Zonal”
 - se vor respecta prevederile Regulamentului General de Urbanism
1. Teritoriul reglementat prin P.U.Z.
 - conform Plansei de Reglementari, Anexa la avizul de oportunitate
 2. Categoriile functionale ale dezvoltarii si eventualele servituti
 - functiuni: **locuire**
 - Se accepta functiuni complementare locuirii in cazul in care acestea vor fi specificate in regulament.
 - functiunile se vor prezenta in corelare cu functiunile existente in oras (functiunile comerciale, culturale, administrative, etc)
 3. Indicatorii urbanistici obligatorii – limite minime si maxime
 - POT: max. = 25%
 - CUT: max. = 0,9 mpADC/mp teren
 - H maxim= P+1E/M (7,2m de la C.T.N., se va stabili luand in calcul o linie paralela cu linia pamantului, astfel incat H max.=7,20 m va fi in orice punct al constructiei in conformitate HCL aprobat cu 154/2021;
 - Spatii verzi = minim 25% din suprafata terenului;
 - Distanta fata de aliniament: retragerea fata de aliniament va fi de minim 5,00m ;
 - Distantele fata de limitele laterale si posterioare vor fi cu minim ½ din inaltimea la cornisa, dar nu mai putin de 3,00m, respectiv 5,00m;

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

- Strazile nou aparute in urma P.U.Z. vor fi preluate in domeniul public doar daca au fost utilizate, asfaltate atat carosabilul cat si trotuarele si au iluminat public.
- Vor fi prevazute minim 2 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativa. Pentru functiuni complementare vor fi prevazute locuri de parcare cf. R.G.U. - Intrucat in zona nu exista retele de apa canal, acestea se vor realiza pe cheltuiala initiatorului.
- zona reglementata se afla intr-o zona in care nu exista retele edilitare, astfel incat realizarea acestora nu intra in planurile de dezvoltare a Primariei Orasului Cisnadie. Astfel initiatorul P.U.Z. isi asuma prin proiectul propus extinderea retelelor in functie de necesitati.
- pentru zonele in care nu exista posibilitatea extinderii retelei de apa-canalizare, se va impune obligativitatea instalarii (micro) statiilor de epurare. *Nu se va elibera certificatul de notare a constructiei in cartea funciara decat dupa verificarea in teren a existentei (micro) statiei de epurare conform HCL 154/2021.*
- In momentul extinderii retelelor edilitare, beneficiarii P.U.Z.-ului au obligatia sa se branseze la acestea si sa renunte la bazinele vidanjabile sau microstatiile de epurare.
- parcela inregistrata in CF nr. 101604 este in litigiu si se va marca/mentiona pe plan de situatie
- pentru creare acces in parcela la Sud se va solicita acordul notarial al proprietarului drumului si documentatia se va corela cu HCL 78/2019 referitor la trama stradală stabilita prin aceasta documentatie.

5. Capacitati de transport admise
- pentru zone rezidentiale

6. Alte avize

- *Aviz Apă-Canal, Aviz Alimentare cu energie electrică, Aviz Gaze naturale, Aviz Consiliul Judetean Sibiu, Aviz Aeronautica, Aviz Protectia Mediului, Aviz securitatea la incendiu, Aviz Sanatatea populatiei, Aviz MAI (Poliția rutieră)*

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.

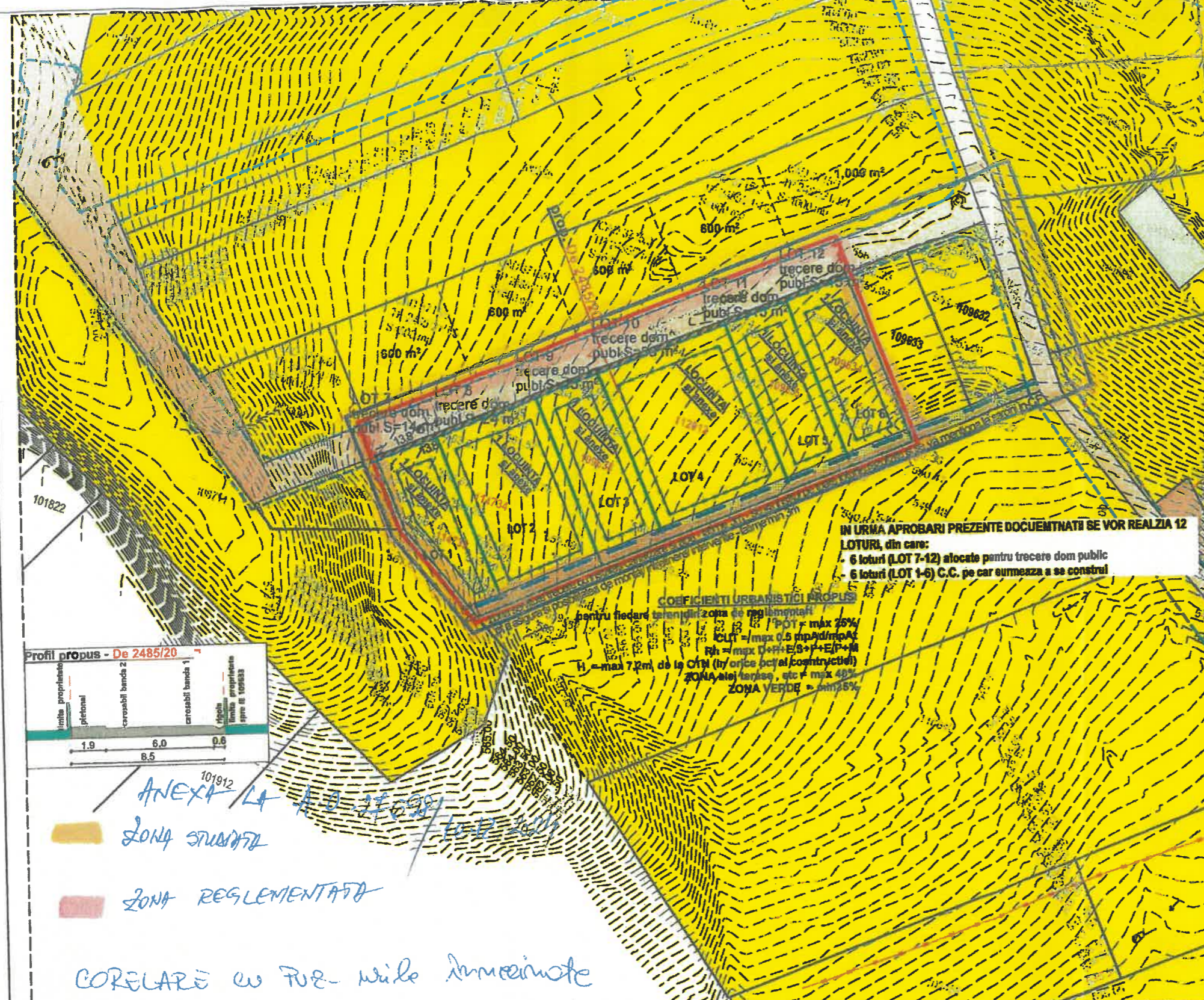
9. Consultarea populatiei:

- 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 Cisnadie
- 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 acestora pe site-ul Primariei Orasului Cisnadie.
- 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.

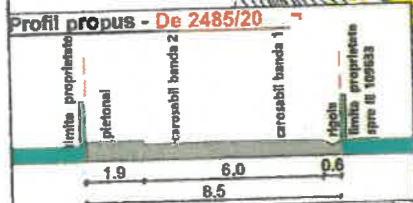
Primar,
MIRCEA ORLĂȚAN



Arhitect șef,
IONELA JULA



BILANT TERITORIAL - UTR L2 - locuinte unifamiliale		
S total reglementat, din care:	5374.0 mp	100.00%
S drum exist. nord partial De2485/20	844.0 mp	15.71%
S teren - IE 109634	588.0 mp	10.94%
S teren - IE 109635	591.0 mp	11.00%
S teren - IE 112012	1231.0 mp	22.91%
S teren - IE 109638	620.0 mp	11.54%
S teren - IE 114734	1004.0 mp	18.68%
S teren - IE 114735	496.0 mp	9.23%
S teren prop. priv. PUZ, din care:	4530.0 mp	100.00%
S teren alocat pentru extindere circ public	113.0 mp	2.49%
din teren - IE 109634 - LOT 12	15.0 mp	
din teren - IE 109635 - LOT 11	15.0 mp	
din teren - IE 112012 - LOT 10	30.0 mp	
din teren - IE 109638 - LOT 9	15.0 mp	
din teren - IE 114734 - LOT 8	24.0 mp	
din teren - IE 114735 - LOT 7	14.0 mp	
S teren Curti Constructii rezultat	4417.0 mp	97.51%
din teren - IE 109634 - LOT 6	573.0 mp	
din teren - IE 109635 - LOT 5	576.0 mp	
din teren - IE 112012 - LOT 4	1201.0 mp	
din teren - IE 109638 - LOT 3	605.0 mp	
din teren - IE 114734 - LOT 2	980.0 mp	
din teren - IE 114735 - LOT 1	482.0 mp	
Rezultata, pt zona REGLEMENTATA:		
S circulatii	957.0 mp	17.81%
S teren C.C.	4417.0 mp	82.19%
verificate	5374.0 mp	100.00%
SUPRAFETE MAX./MIN. pt teren C.C.		
S teren C.C. (max.1 locuinte / pe lot CC)	4417.0 mp	100.00%
Sc max / POT max. din care:	1104.3 mp	25.00%
Sd max / CUT max.	2208.5 mp	0.5
S verde minim	1546.0 mp	35.00%
S max platforme dale/ beton	1766.8 mp	40.00%
Rh	D+P+1E / S+P+1E / P+M	
Hmax (de la CTN in orice punct al constr.)	de la CTN cf TOPO PUZ=7.2 m	
* In zona de retragere fata de aliniament este permisa amplasarea de pergole/car porturi (fara pereti) daca acestea nu depasesc o inaltime de 2,5m		
* S min lot locuinte individuale=450mp		
* S min lot alte functiuni=2000mp		
* In caz operatiuni cadastrale retragerile mentionate si coeficienti urbanistici se vor calcula de la noua limita de proprietate si in raport cu suprafata fiecarui teren.		



COEFICIENTI URBANISTICI PROPUȘ
 pentru fiecare teren din zona de reglementare
 POT = max 25%
 CUT = max 0.5 mp/mpAs
 Rh = max D+P+1E/S+P+1E/P+M
 H = max 7.2m de la CTN (in orice punct al constructiei)
 ZONA alei/terase, etc = max 40%
 ZONA VERDE = min 25%

ANEXA LA A.O. 21098/15.07.2014
 ZONA STUDIATA
 ZONA REGLEMENTATA

CORELARE cu FUR mule amecinate

- LEGENDA:**
- LIMITA ZONA DE REGLEMENTARI
 - LIMITA PARCELE PROPUSE prin prezentul PUZ
 - LIMITA ZONA DE STUDIU
 - GARDURI EXISTENTE IN TEREN
 - LIMITE PROPRIETATI FARA GEOMETRIE IN SITEM ETERRA



- PROPRIETATE PRIVATA A PERS. FIZICE / JURIDICE
- DOMENIU PUBLIC SAU PRIVAT AL UAT / CISNADIE
- DOMENIU PUBLIC - CAI DE ACCES EXISTENTE CF. PLAN PARCELAR
- PROP. PRIVATA CE URMEAZA A FI TRECUTA IN DOMENIUL PUBLIC PENTRU EXTINDERE AMPRIZA DRUMURI - S total de trecut in D.P.= 283mp (120+163)
- IMOBILE FINALIZATE SI INTABULATE EXISTENTE IN ZONA
- PROP. CE URMEAZA A FI TRECUTA (sau a fost trecuta) IN DOMENIUL PUBLIC in baza PUZ sau PUD aprobat anterior - pt realizare ampriza drumuri
- PROP. CE URMEAZA A FI Reglementata ca DOMENIU PUBLIC in baza PUZ sau PUD care se va elabora ulterior - pt realizare ampriza drumuri

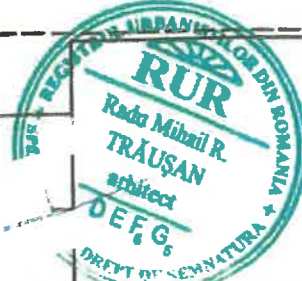
Beneficiar: **CRISTIAN MARIA LIANE si prop.**
 str. Rasaritului, nr 19 B, Sura Mare, 0755583730

Proiectant Urbanism: **SC UP-TOWN SRL J32/ 869/ 2005 | CUI: RO 17691741**
 Str. G-ral Magheru 60, 550254 Sibiu - RO | office@up-town.ro | +40 741 197553

proiect: **PUZ PENTRU COSNTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE, ANEXE GOSPODARESTI FUNCTIUNI CONEXE ZONELOR REZIDENTIALE, EXTINDERE RELETE UTILITATI SI BRANSAMENTE UTILITATI**
 Jud. Sibiu, Loc CISNADIOARA, De2485/20 (zona str.Pinului), f.n., IE 112012, 109634, 114735, 109638, 114734, 109635

coordonat: arh.urb.Trausan Radu Mihail | planşa: REGLEMENTARI - PARCELAR PROPUS

proiectat | redactat: arh.urb.Trausan Radu Mihail



Proiect nr: 12SB-2024
 Faza: P.U.Z. si A.O.
 Nr. plansa: U-03.2
 Scara: 1:1000
 Data: iunie 2024



ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
PRIMĂRIA ORASULUI CISNĂDIE

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

ARHITECT ȘEF

Nr.intrare: 8804/31.03.2025

Nr.iesire: 13980/21.05.2025

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

P.V. 2 – 14.05.2025

PLAN URBANISTIC ZONAL "PUZ- CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE, ANEXE GOSPODARESTI SI FUNCTIUNI CONEXE ZONELOR REZIDENTIALE, EXTINDERE RETELE UTILITATI SI BRANSAMENTE UTILITATI", pe terenul situat in intravilanul localitatii Cisnădioara, De2485/20 (zona str.Pinului), nr. FN, identificat prin C.F. nr.112012, 109634, 114735, 109638, 114734, 109635;

Comisia Tehnica de Amenajarea Teritoriului si Urbanism constituita in baza art.37 din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului si a H.C.L. nr. 233/17.12.2020 privind infiintarea C.T.A.T.U. ca organ consultativ cu atributii de expertizare tehnica si consultanta, intrunita in data de 14.05.2025, emite propunerea de avizare initiata de beneficiar CRISTIAN MARIA LIANE, cu privire la aprobarea Planului Urbanistic **"PUZ- CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE, ANEXE GOSPODARESTI SI FUNCTIUNI CONEXE ZONELOR REZIDENTIALE, EXTINDERE RETELE UTILITATI SI BRANSAMENTE UTILITATI"**, pe terenul situat in intravilanul localitatii Cisnădioara, De 2485/20 (zona str.Pinului), nr.FN, identificat prin C.F. nr.112012, 109634, 114735, 109638, 114734, 109635 elaborat de S.C. UP-TOWN S.R.L., arh.urb.TRAUSAN RADU MIHAIL, in baza Avizului de oportunitate nr.27698/10.12.2024.

Intrunita in sedinta din data de 14.05.2025, analizand documentatia de urbanism:

Pentru Plan urbanistic zonal **"PUZ- CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE, ANEXE GOSPODARESTI SI FUNCTIUNI CONEXE ZONELOR REZIDENTIALE, EXTINDERE RETELE UTILITATI SI BRANSAMENTE UTILITATI"**, pe terenul situat in intravilanul localitatii Cisnădioara De 2485/20 (zona str.Pinului), nr.FN, identificat prin C.F. nr.110886, 105369, 108063, 108034, 108082 elaborat de S.C. UP-TOWN S.R.L.

Prezenta Propunere de avizare se emite FAVORABIL

Prezentul raport se comunica:

- Proiectantului S.C. UP-TOWN S.R.L., arh.urb.TRAUSAN RADU MIHAIL
- Beneficiar: CRISTIAN MARIA LIANE
- Membrilor C.T.A.T.U.

ARHITECT ȘEF,
Ionele W/ LA





Serviciul arhitect sef, urbanism si administrativ
Nr. 25734/29.08.2025

RAPORT

pentru informarea și consultarea publicului cu privire la PUZ
**"CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE, ANEXE GOSPODARESTI SI FUNCTIUNI
CONEXE ZONELOR REZIDENTIALE, EXINDERE RETELE SI BRANSAMENTE
UTILITATI" în Cisnădioara, str. Pinului FN, beneficiari Cristian Maria Liane si
proprietarii**

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 iulie-august 2025, Planul Urbanistic "CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE, ANEXE GOSPODARESTI SI FUNCTIUNI CONEXE ZONELOR REZIDENTIALE, EXINDERE RETELE SI BRANSAMENTE UTILITATI" în Cisnădioara, str. Pinului FN, beneficiari Cristian Maria Liane si proprietarii, 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 4 adrese către proprietarii vecini ai amplasamentului studiat prin PUZ, în perioada 30.07.2025-25.08.2025 cu nr. 21535/30.07.2025 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 (27698/10.12.2024 perioada 29.01.2025-28.02.2025 cat si la faza de informare si consultare a populatiei 18424/30.06.2025 perioada 30.07.2025-25.08.2025)

- propunerile au fost afișate pe site-ul instituției atât la faza de inițiere (27698/10.12.2024 perioada ianuarie-februarie 2025) cât și la faza de elaborare a propunerilor (18424/30.06.2025 perioada iulie-august 2025), iar pentru a 3-a fază proiectul va rămâne până la aprobarea HCL

- proiectul a fost expus în ședința C.T.A.T.U din data de 14.05.2025 cu PV. nr. 2/P.V. – 14.05.2025

- a fost emisa Propunerea de avizare FAVORABILA a comisiei C.T.A.T.U. nr. 13980/21.05.2025

- au fost montate panouri pe terenul generator al PUZ

- nu au fost depuse sesizări din partea vecinilor.

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

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

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

Nu este cazul

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

Nu este cazul

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

Nu este cazul

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

**Arhitect șef,
IONEL R. JULA**



DIRECȚIA ARHITECT-ȘEF

Comisia Tehnică de Amenajare
a Teritoriului și Urbanism
Nr. 25126 din 23.10.2025
Ind. Dos. III-A-4

**PROPUNEREA DE AVIZARE A COMISIEI TEHNICE DE AMENAJARE A TERITORIULUI ȘI
URBANISM PENTRU DOCUMENTAȚIA DE URBANISM:**

**PLAN URBANISTIC ZONAL ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM aferent - "CONSTRUIRE
LOCUIȚE INDIVIDUALE, ANEXE GOSPODĂREȘTI, FUNCȚIUNI CONEXE ZONELOR REZIDENȚIALE,
EXTINDERE REȚELE UTILITĂȚI ȘI BRANȘAMENTE UTILITĂȚI"**, depus la Consiliul Județean Sibiu cu
nr. 21664 din 12.09.2025 – inițiator: CRISTIAN MARIA LIANE și proprietarii cu domiciliul în Județul Sibiu,
Municipiul Sibiu, r

Proiect propus pe terenurile situate în intravilanul Orașului Cisnădie, Satul Cisnădioara, zona
str. Pinului, F.N, conform Certificatului de Urbanism nr. 184 din 12.03.2024 emis de Primăria Orașului
Cisnădie în baza P.U.G Oraș Cisnădie aprobat prin H.C.L Cisnădie nr. 238/2015, terenuri identificate prin
C.F. Nr. 109634 Cisnădie (S = 588 mp) - proprietar: Cristian Alexander; C.F. Nr. 109635 Cisnădie (S = 591
mp) - proprietar: Connert-Schlotter Renate; C.F. Nr. 109638 Cisnădie (S = 620 mp) - proprietar: Connert
Sabine; C.F. Nr. 112012 Cisnădie (S = 1.231 mp) - proprietari: Connert Daniel Theodor și Connert Daniela
Rosa; C.F. Nr. 114734 Cisnădie (S = 1.004 mp) - proprietar: Lambert Volker Paul; C.F. Nr. 114735 Cisnădie
(S = 496 mp) - proprietari: Fălămaș Ovidiu Florin și soția Cristian Maria Liane.

S-a prezentat Certificatul de Urbanism nr. 184 din 12.03.2024, Avizul de Oportunitate nr.
27698 din 10.12.2024, Raportul Informării și Consultării publicului nr. 25734 din 29.08.2025 -
documente emise de Primăria Orașului Cisnădie și Propunerea de avizare - faza preliminară nr. P.V.
2 din 14.05.2025 emisă de Comisia C.T.A.T.U din cadrul Primăriei Orașului Cisnădie.

Comisia Tehnică de Amenajarea Teritoriului și Urbanism, constituită la nivelul Consiliului
Județean Sibiu, în baza H.C.J. Sibiu, nr. 110/2020, ca organ consultativ cu atribuții de expertizare
tehnică și consultanță, întrunită în ședința din data de 01.10.2025 în baza Ordinului nr. 233/26.02.2016,
art. 26 (1), de aprobare a Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 și analizând
documentația de urbanism, emite prezenta **Propunere de avizare - FAVORABILĂ.**

Documentația respectă Ghidul privind Metodologia de elaborare și conținutul – cadru al
Planului Urbanistic Zonal GM – 010 – 2000 și este însoțită de toate avizele și acordurile solicitate prin
Certificatul de Urbanism nr. 184 din 12.03.2024 și prin Avizul de Oportunitate nr. 27698 din 10.12.2024.
Prin urmare, documentația poate fi înaintată pe circuitul legal de avizare în vederea emiterii avizului
tehnic în conformitate cu prevederile art. 22, alin. (2), lit. c) din Legea nr. 350/2001 privind Amenajarea
Teritoriului și Urbanism.

Avizul Arhitectului-Șef se va emite pe baza avizelor emise anterior de instituțiile competente
și ținând cont de prezenta Propunere de avizare. Acesta este un aviz tehnic ce nu se supune
deliberării Consiliului Județean.

PREȘEDINTE
Comisie Tehnică de Amenajare a Teritoriului și
Urbanism
DANIELA CÎMPEAN

Semnat digital de catre
Kuttesch Paul
Data: 27.10.2025 13:48:23

SECRETAR C.T.A.T.U.
Comisie Tehnică de Amenajare a Teritoriului și
Urbanism
IULIA-MARIA OLARU

Semnat digital de catre:
Iulia-Maria Olaru
Data: 23.10.2025 16:03:48

APĂ CANAL SIBIU S.A.



Str. Eschil nr. 6 550096, Sibiu, România
Nr. înreg. J 32/1023/1998
CUI RO 2684940
Tel: 0269 - 22 29 16
Fax: 0269 - 22 34 68
E-mail: office@apacansib.ro



AVIZ AMPLASAMENT PUZ Nr. 8150 / 11.06.2025

1. **Referitor la documentația:** Întocmire PUZ pentru construire locuințe individuale, anexe gospodărești și funcțiuni conexe zonelor rezidențiale, extindere rețele utilități și branșamente utilități-faza PUZ
2. **Amplasament:** loc. Cisnădioara, str. Zona str. Pinului nr. FN, CF 112012, 109634, 114735, 109638, 114734, 109635
3. **Beneficiar:** Cristian Maria Liane și proprietarii prin Lienerth Daniel – mun. Sibiu,
4. **Proiectant:** SC Up-Town SRL
5. **Suprafata:** 4.530 m²

Avizul se emite pentru proiectul de arhitectură.

În prezent, pe drumul de exploatare DE 2485/18, **nu există rețele de apă-canal.**

Pentru echiparea hidroedilitară a drumului de exploatare DE 2485/18 s-a întocmit proiectul de specialitate nr. 12/2024, beneficiar SC Alma Maan Development SRL pentru care Apa Canal Sibiu SA a emis Avizul Tehnic nr. 16006/27.06.2024, actualizat cu adresa nr.15675/19.05.2025.

Proiectul nu include echiparea cu rețele pe drumul de exploatare DE 2485/20.

Pentru extinderea rețelilor, se va înainta spre avizare o documentație tehnică de specialitate, care va prevedea racordarea la rețelele de apă și canalizare propuse pe drumul de exploatare DE 2485/18 cu respectarea Avizul Tehnic nr. 16006/27.06.2024, actualizat cu adresa nr.15675/19.05.2025. Proiectul va conține acordul scris al investitorului.

Pentru racordare efectivă, este necesară execuția, prin grija și pe cheltuiala beneficiarilor, a rețelilor stradale, respectiv a branșamentelor și racordurilor incintelor;

Se interzice deversarea apelor pluviale în racordul de canalizare menajeră, acestea se vor dirija spre zonele verzi ale incintei, fără afectarea proprietăților învecinate.

Evacuarea apelor din incintă va fi tratată în mod obligatoriu în sistem separativ, prin colectarea și descarcarea distinctă a apelor uzate menajere, respectiv a apelor pluviale.

Precizăm faptul că această condiție, a gestionării apelor uzate menajere și pluviale în sistem separativ, este condiție obligatorie în ceea ce privește aprobarea cuplării la rețelele publice apă-canal.

Se interzice racordarea directă a funcțiilor din subsolul/demisolul imobilului 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

Conform art. 218 din Regulamentul serviciului de alimentare cu apă și canalizare - se interzice interconectarea între instalațiile interioare de apă potabilă cu instalațiile interioare de apă provenite din alte surse (fântâni, puțuri, bazine etc.). Nerespectarea acestei condiții poate duce la poluarea/infestarea sistemului public de distribuție a apei, constituind infracțiune conform art. 263 din același regulament.

Dat fiind că incinta este amplasată pe drum privat, rețelele apă – canal, inclusiv bransamentele și racordurile care se vor executa pe acest drum, vor fi rețele private, fiind în proprietatea, întreținerea și exploatarea comună a beneficiarilor.

Vă atenționăm că documentația faza DTAC a imobilului propus în proiect nu se va aviza de Apă Canal Sibiu S.A., până la întocmirea și avizarea proiectului de specialitate al utilităților apă-canal pentru întreaga zonă amenajată, conform celor de mai sus.

Proiectul va conține specificații și reglementări privind statutul juridic al străzii.

Prezentul aviz este valabil 1 an și nu dă drept de cuplare la rețelele de apă și canalizare menajeră.

Director General,
ing. Maier Vasile

Director Tehnic,
ing. Tatu Mairean

Verificat
ing. Moanta Titel



Întocmit,
ing. Munteanu Marius – Claudiu



**Distribuție Energie
Electrică România**
Sucursala Sibiu

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

Tel: +40269 205999

Fax: +40269 205704

office.sibiu@distributie-energie.ro

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

R.C. DEER/Suc. J2002000352121 / J2002000214320

www.distributie-energie.ro

Către MARIA LIANE CRISTIAN,

Referitor la cererea de aviz de amplasament, înregistrată cu nr. 7020250605012 / 30.06.2025 pentru obiectivul: **INTOCMIRE PUZ PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE, ANEXE GOSPODARESTI SI FUNCTIUNI CONEXE ZONELOR REZIDENTIALE, EXTINDERE RETELE UTILITATI SI BRANSAMENTE UTILITATI**

de la adresa: CISNADIOARA, sat -, strada PINULUI, nr. fn, bloc -, etaj -, apartament -, cod postal **555301**, numar cadastral CF 112012;109634;114735;109638;114734;109635, județul Sibiu.

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

AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL Nr. 7020250605012 / 11.07.2025

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 12.03.2026**, cu posibilitatea prelungirii cu durata de prelungire a valabilității Certificatului de urbanism, respectiv a Autorizației de construire, cu condiția de a nu se schimba elementele care au stat la baza emiterii lui.
5. Prezentul aviz de amplasament este valabil numai pentru amplasamentul obiectivului, conform planului nr. **U-03.1 PR NR 12SB/2024** și a Certificatului de urbanism nr. **184 / 12.03.2024**
6. Tariful de emitere 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 sunt afectate instalațiile electrice aparținând DEER Sibiu.

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

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

Director Sucursala

SIBIU
Livia Paula NANU

Sef S.A.R. / Coordonator
Compartiment SIBIU

MONICA DRAGOSIN

Monica-
Elena
Dragosin
Semnat digital de
Monica-Elena
Dragosin
Data: 2025.07.11
13:44:15 +03:00

Intocmit

Ovidiu Bratu



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

- ZONA LOCUIRE
- TEREN LIVADA / AGRICOL IN INTRAVILAN
- CAI DE ACCES EXISTENTE CF. PLAN PUNERE IN POSESIE SI DOC URBANISM
- IMOBILE FINALIZATE SI INTABULATE EXISTENTE IN ZONA

SOCIETATEA DE DISTRIBUTIE A ENERGIEI
ELECTRICE TRANSILVANIA SUD SA
S.D. E. SIBIU - CE MT & JT SIBIU EXTERIOR
AVIZ DE AMPLASAMENT NR. 4020250605012
AVIZ FAVORABIL-VALABIL 12 LUNI
NUME: **GAUSAN S** SEMNATURA:

format planșă: A3 orizontal | 297x420 mm

Beneficiar:	CRISTIAN MARIA LIANE si prop. str. Rasaritului, nr 19 B, Sura Mare, 0755583730	
Proiectant Urbanism:	SC UP-TOWN SRL J32/ 869/ 2005 CUI: RO 17691741 Str. G-ral Magheru 60, 550254 Sibiu - RO office@up-town.ro +40 741 197553	
Proiect:	PUZ PENTRU COSNTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE, ANEXE GOSPODARESTI FUNCTIUNI CONEXE ZONELOR REZIDENTIALE, EXTINDERE RELETE UTILITATI SI BRANSAMENTE UTILITATI Jud. Sibiu, Loc CISNADIOARA, De2485/20 (zona str.Pinului), f.n. IE 112012, 109634, 114735, 109638, 114734, 109635	
coordonat:	arh.urb.Trausan Radu Mihail	planșă: ANALIZA - SITUATIA EXISTENTA - PROPRIETATE / CIRCULATII -
proiectat redactat:	arh.urb.Trausan Radu Mihail	
		Proiect nr: 12SB-2024 Faza: P.U.Z. si A.O. Nr. planșă: U-02.3 Scara: 1:1000 Data: Iunie 2024

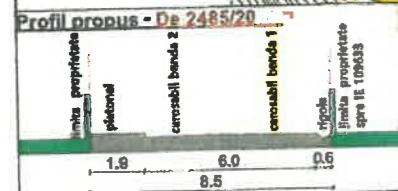


10/11

BILANT TERRITORIAL - UTR L2 - locuinte unifamiliale

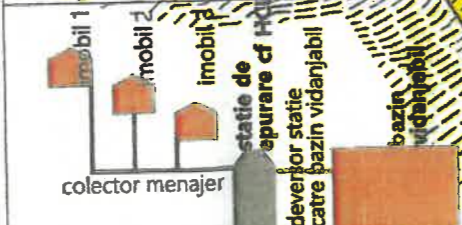
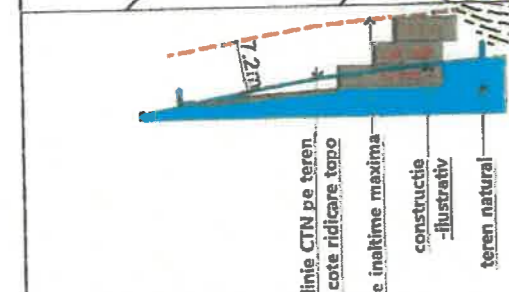
S total reglementat, din care:	5374.0 mp	100.00%
S drum exist. nord partial De2485/20	844.0 mp	15.71%
S teren - IE 109634	588.0 mp	10.94%
S teren - IE 109635	591.0 mp	11.00%
S teren - IE 112012	1231.0 mp	22.91%
S teren - IE 109638	620.0 mp	11.54%
S teren - IE 114734	1004.0 mp	18.68%
S teren - IE 114735	496.0 mp	9.23%
S teren prop.priv. PUZ, din care:	4530.0 mp	100.00%
S teren alocat pentru extindere circ.pUBLIC:	113.0 mp	2.49%
din teren - IE 109634 - LOT 12	15.0 mp	
din teren - IE 109635 - LOT 11	15.0 mp	
din teren - IE 112012 - LOT 10	30.0 mp	
din teren - IE 109638 - LOT 9	15.0 mp	
din teren - IE 114734 - LOT 8	24.0 mp	
din teren - IE 114735 - LOT 7	14.0 mp	
S teren Curti Constructii rezultat	4417.0 mp	97.51%
din teren - IE 109634 - LOT 6	573.0 mp	
din teren - IE 109635 - LOT 5	576.0 mp	
din teren - IE 112012 - LOT 4	1201.0 mp	
din teren - IE 109638 - LOT 3	605.0 mp	
din teren - IE 114734 - LOT 2	980.0 mp	
din teren - IE 114735 - LOT 1	482.0 mp	
Rezulta, pt zona REGLEMENTATA:		TRUE
S circulatii	957.0 mp	17.81%
S teren C.C.	4417.0 mp	82.19%
verificare	5374.0 mp	100.00%
SUPRAFETE MAX./MIN. pt teren C.C.		
S teren C.C. (max.1 locuinte / pe lot CC)	4417.0 mp	100.00%
S _c max / POT max. din care:	1104.3 mp	25.00%
S _d max / CUT max.	2208.5 mp	0.5
S verde minim	1546.0 mp	35.00%
S max platforme dale/ beton	1766.8 mp	40.00%
Rh	D+P+1E / S+P+1E / P+M	
Hmax (de la CTN in orice punct al constr.)	de la CTN el TOPO PUZ=7.2 m	
* in zona de retragere fata de aliniament este permisa amplasarea de pergole/car porturi (fara pereti) daca acestea nu depasesc o inaltime de 2,5m		
* S min lot locuinte individuale=450mp		
* S min lot alte functiuni=2000mp		
* In caz operatiuni cadastrale retragerile mentionate si coeficienti urbanistici se vor calcula de la noua limita de proprietate si in raport cu suprafata fiecarui teren.		

COEFICIENTI URBANISTICI PROPUȘI
 pentru fiecare teren din zona de reglementare:
 POT = max 25%
 CUT = max 0.5 mp/ampat
 Rh = max D+P+1E, S+P+1E, P+M
 in caz de limitare a terenului pentru construire
 ZONA de teren, etc. S_{max} de
 ZONA VERDE minimă



bazin vidabil
 va colecta ape evacuate de ministeria de epurare
 municipalitate de epurare - capacitate min 4-6 persoane
 va deservi toata parcela
 va deversa in bazinul vidabil adiacent
 de unde ape in exces va fi vidatate

SOLUTIILE LOCALE VOR FI ACCEPTATE DOAR PANA
 LA EXTINDEREA RETELOR DE CANALIZARE
 ULTERIOR ESTE OBLIGATORIE RACORDAREA LA ACESTE BETELE



- LEGENDA:**
- LIMITA ZONA DE REGLEMENTARI
 - LIMITA PARCELE PROPUSE prin prezentul PUZ
 - LIMITA ZONA DE STUDIU
 - LIMITA PARCELE EXISTENTE / NR CAD sau CF
 - GARDURI EXISTENTE IN TEREN
 - LIMITE PROPRIETATI FARA GEOMETRIE IN SITEM ETERRA
 - ZONA LOCUIRE, FCT.COMPLEMENTARE cf regulament PUZ

- ZONA EDIFICABILA MAXIMA
- SUPRAFETE CE URMEAZA SA FIE TRECUTE IN DOMENIUL PUBLIC IN VEDEREA ASIGURARII PROFILULUI STRADAL
- ACCES AUTO/PIETONAL/UTILITATI
- CONTUR CIRCULATII PUBLICE / ZONE VERZI PUBLICE ADIACENTE STRADA
- IMOBILE FINALIZATE SI INTABULATE EXISTENTE IN ZONA
- PROP. CE URMEAZA A FI TRECUTA (sau a fost trecuta) IN DOMENIUL PUBLIC in baza PUZ sau PUD aprobat anterior - pt realizare ampriza drumuri
- CONTUR CONSTRUCTII POSIBILE-ILUSTRATIV

Beneficiar: **CRISTIAN MARIA LIANE si prop.**
 str. Rasaritului, nr 19 B, Sura Mare, 0755583730

Proiectant Urbanism: **SC UP-TOWN SRL J32/ 869/ 2005 | CUI: RO 17691741**
 Str. G-ral Magheru 60, 550254 Sibiu - RO | office@up-town.ro | +40 741 197553

proiect: **PUZ PENTRU COSNTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE, ANEXE GOSPODARESTI FUNCTIUNI CONEXE ZONELOR REZIDENTIALE, EXTINDERE RELE UTILITATI SI BRANSAMENTE UTILITATI**
 Jud. Sibiu, Loc CISNADIOARA, De2485/20 (zona str.Pinului), f.n. IE 112012, 109634, 114735, 109638, 114734, 109635

coordonat: arh.urb.Trusan Radu Mihail
 proiectat | redactat: arh.urb.Trusan Radu Mihail

plansa: **REGLEMENTARI - ZONIFICARE FUNCTIONALA**



Proiect nr: 1258-2024
 Faza: P.U.Z. si A.O.
 Nr. plansa: U-03.1
 Scara: 1:1000
 Data: iunie 2024

**Lienerth Daniel reprezentant al Maria Liane
Cristian si proprietarii
Strada Rasaritului, număr 19B
Localitate Sura Mare, județ Sibiu**

**AVIZ DE PRINCIPIU
387461568/03.07.2025**

Stimate domnule/doamnă

Urmare a solicitării dumneavoastră, vă comunicăm **avizul de principiu**, necesar întocmirii documentației pentru faza **P.U.Z.**, pentru lucrarea **"INTOCMIRE PUZ PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE, ANEXE GOSPODARESTI SI FUNCTIUNI CONEXE ZONELOR REZIDENTIALE, EXTINDERE RETELE UTILITATI SI BRANSAMENTE UTILITATI "**, din localitatea **Cisnadioara, strada Zona str. Pinului, nr. CF 112012, 109634, 114735, 109638, 114734, 109635, județ Sibiu**

1. Prezentul aviz **nu autorizează** executarea construcțiilor amplasate în vecinătatea obiectivelor/sistemelor.

2. În zona supusă analizei nu există obiective ale sistemului de distribuție a gazelor naturale, marcate orientativ pe planul de situație anexat.

3. Prezentul aviz este valabil 12 luni.

Cu respect,

Badiu Lucica
Coordonator Acces la Rețea

Tâlván Iordan- Ioan
Manager de racordare



IODAN
-IOAN
TALVAN

Digitally signed
by IORDAN-
IOAN TALVAN
Date:
2025.07.03
11:10:30
+03'00'

Delgaz Grid SA

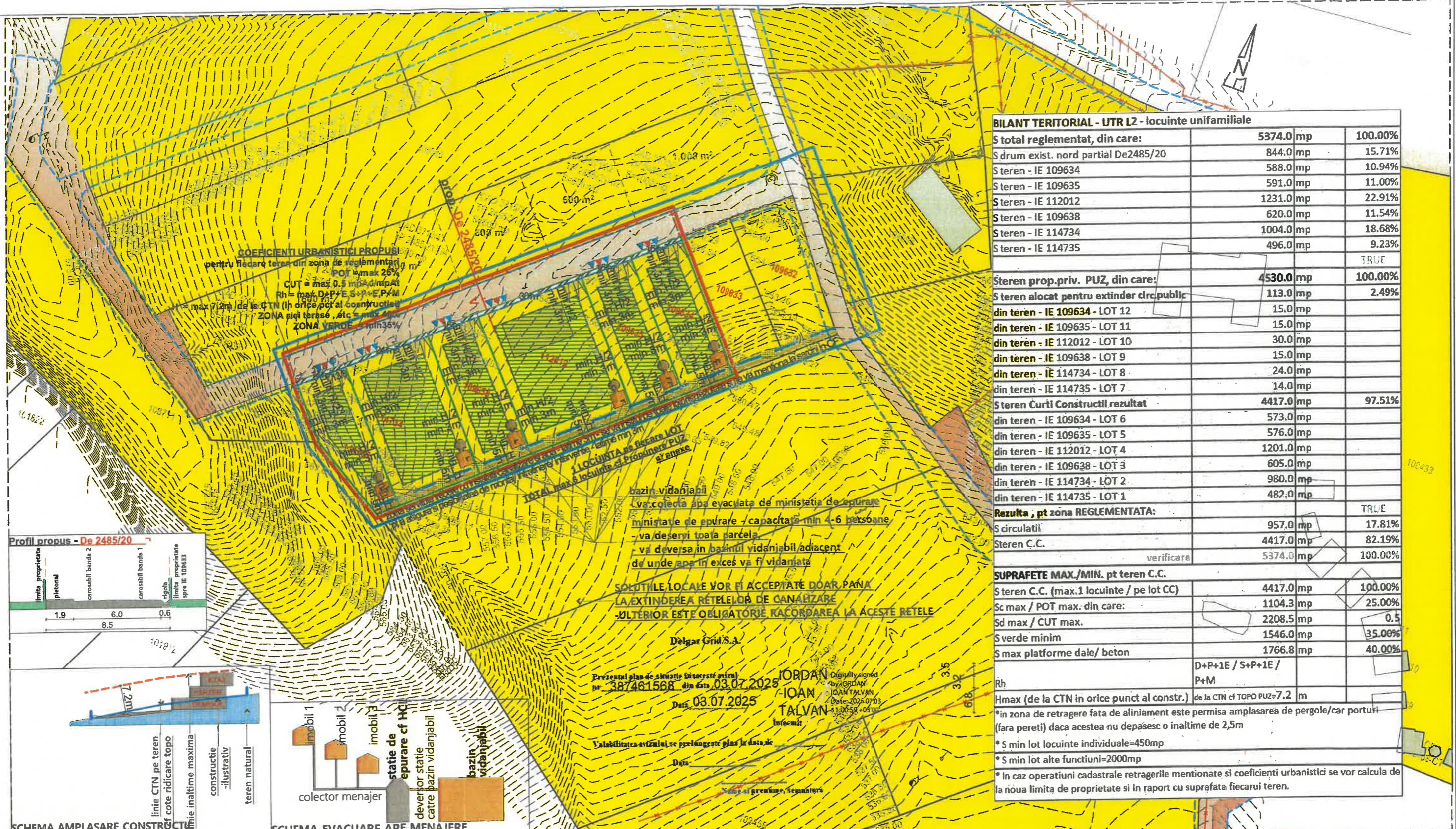
Departament Acces la Rețea
Echipa Acces la Rețea Sibiu
www.delgaz-grid.ro

Președintele Consiliului de
Administrație
Volker Raffel

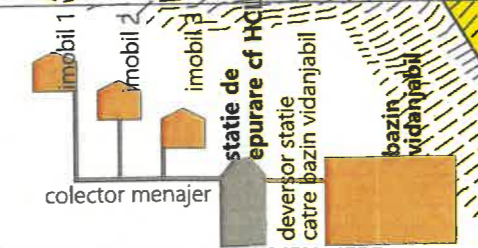
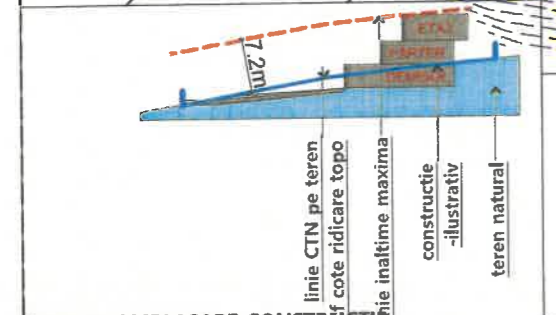
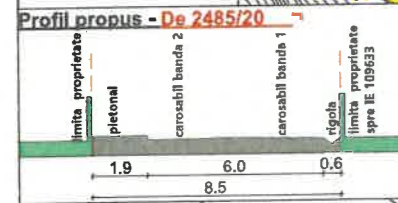
Directori Generali
Cristian Secoșan (Director General)
Mihaela Loredana Cazacu (Adj.)
Anca Liana Evoiu (Adj.)
Cristian Nicolae Ifrim (Adj.)

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

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



BILANT TERITORIAL - UTR L2 - locuinte unifamiliale		
S total reglementat, din care:	5374.0 mp	100.00%
S drum exist. nord partial De2485/20	844.0 mp	15.71%
S teren - IE 109634	588.0 mp	10.94%
S teren - IE 109635	591.0 mp	11.00%
S teren - IE 112012	1231.0 mp	22.91%
S teren - IE 109638	620.0 mp	11.54%
S teren - IE 114734	1004.0 mp	18.68%
S teren - IE 114735	496.0 mp	9.23%
		TRUE
S teren prop.priv. PUZ, din care:	4530.0 mp	100.00%
S teren alocat pentru extinder circ public:	113.0 mp	2.49%
din teren - IE 109634 - LOT 12	15.0 mp	
din teren - IE 109635 - LOT 11	15.0 mp	
din teren - IE 112012 - LOT 10	30.0 mp	
din teren - IE 109638 - LOT 9	15.0 mp	
din teren - IE 114734 - LOT 8	24.0 mp	
din teren - IE 114735 - LOT 7	14.0 mp	
S teren Căuți Construcții rezultat	4417.0 mp	97.51%
din teren - IE 109634 - LOT 6	573.0 mp	
din teren - IE 109635 - LOT 5	576.0 mp	
din teren - IE 112012 - LOT 4	1201.0 mp	
din teren - IE 109638 - LOT 3	605.0 mp	
din teren - IE 114734 - LOT 2	980.0 mp	
din teren - IE 114735 - LOT 1	482.0 mp	
Rezulta , pt zona REGLEMENTATA:		TRUE
S circulații	957.0 mp	17.81%
S teren C.C.	4417.0 mp	82.19%
verificare	5374.0 mp	100.00%
SUPRAFETE MAX./MIN. pt teren C.C.		
S teren C.C. (max.1 locuinte / pe lot CC)	4417.0 mp	100.00%
Sc max / POT max. din care:	1104.3 mp	25.00%
Sd max / CUT max.	2208.5 mp	0.5
S verde minim	1546.0 mp	35.00%
S max platforme dale/ beton	1766.8 mp	40.00%
Rh	D+P+1E / S+P+1E / P+M	
Hmax (de la CTN in orice punct al constr.)	de la CTN și TOPO PUZ=7.2 m	
* in zona de retragere fata de aliniament este permisă amplasarea de pergole/car porturi (fara pereti) daca acestea nu depășesc o inaltime de 2,5m		
* S min lot locuinte individuale=450mp		
* S min lot alte functiuni=2000mp		
* in caz operatiuni cadastrale retragerile mentionate și coeficienti urbanistici se vor calcula de la noua limita de proprietate și in raport cu suprafața fiecărui teren.		



bazin vidanjabil
 va colecta apa evacuată de ministatia de epurare
 ministatie de epurare / capacitate min 4-6 persoane
 - va deservi toata parcela
 - va deversa in bazinul vidanjabil adiacent
 de unde apa in exces va fi vidanjabta

SOLUȚIILE LOCALE VOR FI ACCEPTATE DOAR PANA LA EXTINDEREA REȚELOR DE CANALIZARE
 ULTERIOR ESTE OBLIGATORIE RĂCORDAREA LA ACESTE REȚELE

Prezentul plan de situație însoțește actul nr. 387461568 din data 03.07.2025
 Data: 03.07.2025
 Jordán Talván
 Ing. arh. / Ing. arh. / Ing. arh.
 Valabilitatea actului se prelungește pînă la data de

SCHEMA AMPLASARE CONSTRUCȚII IN PANTA ACCENTUATA

SCHEMA EVACUARE APE MENAJERE pana la realizarea rețelilor de canalizare in loc.

- LEGENDA:**
- LIMITA ZONA DE REGLEMENTARI
 - LIMITA PARCELE PROPUSE prin prezentul PUZ
 - LIMITA ZONA DE STUDIU
 - LIMITA PARCELE EXISTENTE / NR CAD sau CF
 - GARDURI EXISTENTE IN TEREN
 - LIMITE PROPRIETATI FARA GEOMETRIE IN SITEM ETERRA
 - ZONA LOCUIRE, FCT.COMPLEMENTARE cf regulament PUZ

- ZONA EDIFICABILA MAXIMA
- SUPRAFETE CE URMEA SA FIE TRECUTE IN DOMENIUL PUBLIC IN VEDEREA ASIGURARII PROFILULUI STRADAL
- ACCES AUTO/PIETONAL/UTILITATI
- CONTUR CIRCULAȚII PUBLICE / ZONE VERZI PUBLICE ADIACENTE STRADA
- IMOBILE FINALIZATE SI INTABULATE EXISTENTE IN ZONA
- PROP. CE URMEA SA FIE TRECUTA (sau a fost trecuta) IN DOMENIUL PUBLIC in baza PUZ sau PUD aprobat anterior - pt realizare ampriza drumuri

In zona analizata NU exista rețea de distribuție gaze naturale

Beneficiar:	CRISTIAN MARIA LIANE si prop. str. Rasaritului, nr 19 B, Sura Mare, 0755583730
Proiectant Urbanism:	SC UP-TOWN SRL J32/ 869/ 2005 CUI: RO 17691741 Str. G-ral Magheru 60, 550254 Sibiu - RO office@up-town.ro +40 741 197553
Proiect:	PUZ PENTRU COSNTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE, ANEXE GOSPODAREȘTI FUNCȚIUNI CONEXE ZONELOR REZIDENȚIALE, EXTINDERE REȚELE UTILITATI SI BRANSAMENT UTILITATI Jud. Sibiu, Loc CISNADIOARA, De2485/20 (zona str.Pinului), f.n. IE 112012, 109634, 114735, 109638, 114734, 109635
Coordonat:	arh.urb.Trausan Radu Mihail
Planșă:	REGLEMENTARI - ZONIFICARE FUNCTIONALA
Proiectat redactat:	arh.urb.Trausan Radu Mihail
Proiect nr:	12SB-2024
Faza:	P.U.Z. și A.O.
Nr. planșă:	U-03.1
Scara:	1:1000
Data:	ieunie 2024



Nr. 59374/1721/11.07.2025

Către

CRISTIAN MARIA LIANE și alți proprietari,

Str.

), Mun. Sibiu, jud. Sibiu,

Referitor la solicitarea dvs. înregistrată la S.N.T.G.N. TRANSGAZ S.A. Mediaș cu nr. 56507/03.07.2025, privind eliberarea avizului de amplasament pentru lucrarea:

Întocmire P.U.Z. pentru construire locuințe individuale, anexe gospodărești și funcțiuni conexe zonelor rezidențiale, extindere rețele utilități și bransamente utilități în orașul Cisnădie, localitatea componentă Cisnădioara, zona str. Pinului (C.F./ nr. cadastrale 112012, 109634, 114735, 109638, 114734 și 109635, Stot=4530mp), județul Sibiu

vă comunicăm că în urma analizării documentației depuse se emite:

AVIZ FAVORABIL

cu respectarea obligatorie a următoarelor condiții:

Condiții tehnice:

1. Terenul în cauză (având Stot=4530 mp) se află situat în proximitatea SRM-ului Cisnădioara respectiv a conductei de transport gaze naturale DN 80 Racord alimentare gaz SRM Cisnădioara (la distanțele menționate de cca. **116m/ 104m față de limita de proprietate a terenului/ viitoarea împrejmuire pe latura vestică a terenului în cauză**), conform planului de situație - pl. nr. U-02.1 - anexat documentației, vizat de Sector Sibiu.

2. Conform *Norme tehnice pentru proiectarea și execuția conductelor de transport gaze naturale*, aprobate prin Ordinul președintelui A.N.R.E. nr.118/2013, publicate în Monitorul Oficial, Partea I, nr. 171 bis/10.03.2014, vor fi respectate următoarele distanțe minime, pe orizontală, între obiectivele SNT menționate mai sus (SRM Cisnădioara și conducta de transport gaze DN 80 Racord SRM Cisnădioara) și diferite obiective, astfel:

- **20m**-locuințe individuale/ colective, construcții industriale, sociale și administrative, imobile/ obiective/ zone/ spații (de relaxare, de agrement, de recreere, locuri de fumat, organizare de șantier, etc.) destinate a fi ocupate de oameni sau în care își vor desfășura activitatea personal uman, cu regimul de înălțime de până la trei etaje inclusiv;

- **200m**-clădiri cu regimul de înălțime P+4 sau mai multe etaje.

(Distanțele se consideră față de cel mai apropiat punct al obiectivelor sau față de limita zonelor).

3. În vederea obținerii avizelor de amplasament pentru viitoare obiective (construcții, drumuri, rețele de utilități, etc.) se vor depune documentații (întocmite conform Ordinului nr. 47/1203/509/2003, emis de M.E.C.,M.T.C.T.,M.A.I., publicat în Monitorul Oficial nr. 611/29.08.2003), la Exploatarea Teritorială Mediaș, Sector Sibiu - str. Rusciorului, nr. 38, tel. 0269 - 222 879 (sau on-line, la adresa de e-mail: regmedias@transgaz.ro, în cazul în care planurile sunt în format $\leq A3$), urmând să fie analizate și avizate de S.N.T.G.N. Transgaz S.A. Mediaș.

4. Constructorul va lua toate măsurile necesare pentru respectarea legislației în vigoare cu privire la securitatea și sănătatea în muncă, prevenirea și stingerea incendiilor precum și apărarea împotriva incendiilor în zona conductei de transport gaze naturale și a instalațiilor aferente acesteia (SRM).

Condiții generale:

1. În cazul nerespectării condițiilor impuse mai sus, avizul își pierde valabilitatea.

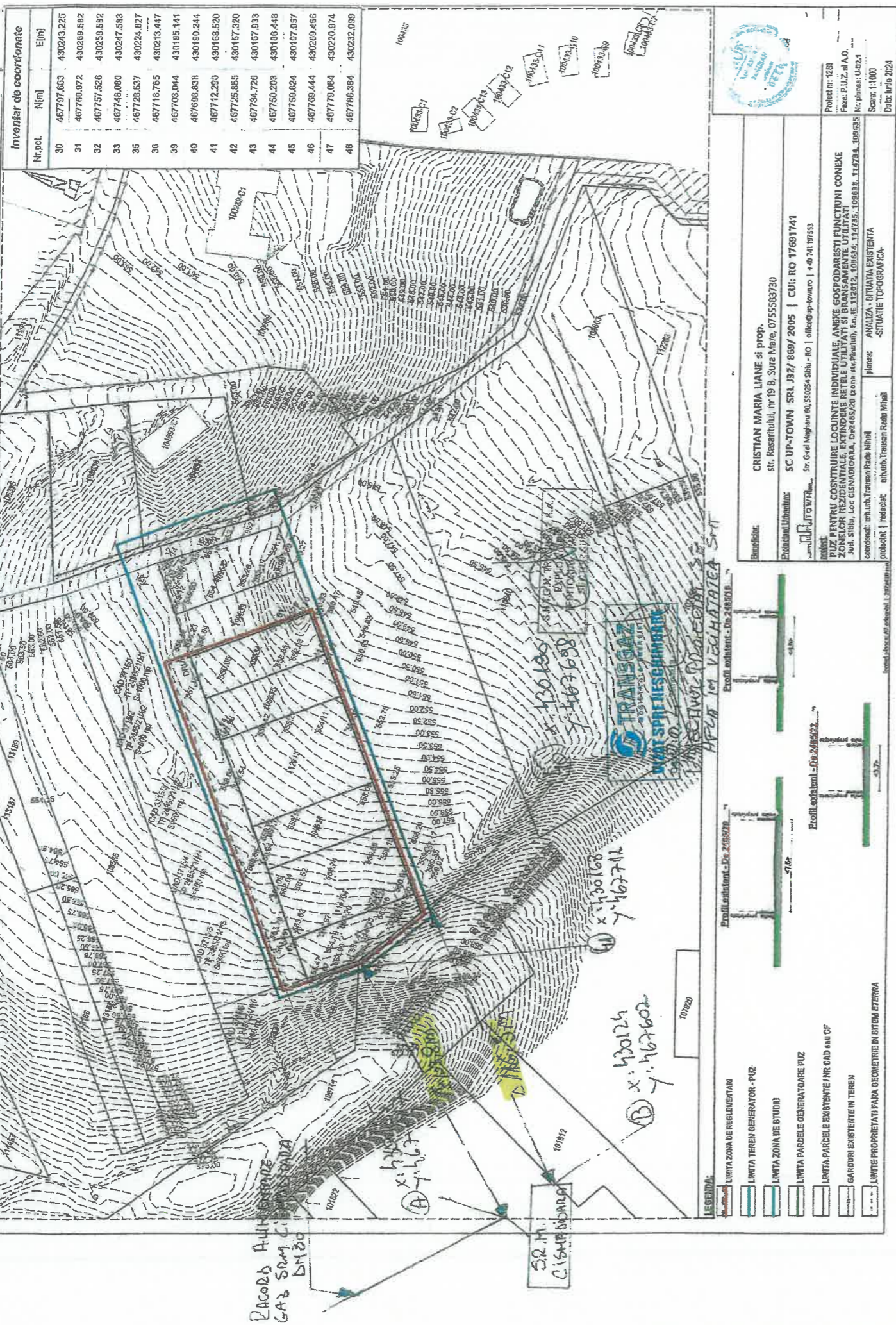
2. Termenul de valabilitate al prezentului aviz este conform Legii Nr. 50 din 29 iulie 1991, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz servește strict în scopul declarat în Certificatul de Urbanism 184/12.03.2024 și Avizul de Oportunitate nr. 27698/10.12.2024 (eliberate de Primăria orașului Cisnădie, județul Sibiu), fiind valabil și pentru coproprietarii terenului în cauză (cu Stot= 4530 mp), conform documentelor anexate.

Conform avizului Transgaz SA Nr. 5945/472/29.06.2011, referitor la "PATJ Sibiu" - beneficiar: Consiliul Județean Sibiu, accesul peste conductele de gaze, în zonele de intersecție cu diverse categorii de drumuri se va face strict după protejarea acestora în tub metalic (conform prevederilor Normelor tehnice menționate și STAS 9312-87), sau cu dale prefabricate din beton armat, după caz, cheltuielile aferente fiind suportate de administratorul/ proprietarul drumului (conform art. 190, lit.a, din Legea Energiei Electrice și a Gazelor Naturale nr. 123/2012, cu modificările și completările ulterioare).

DIRECTOR GENERAL
STERIAN ION





Inventar de coordonate		
Nr.pct.	N(E)	E(N)
30	487797.663	430243.225
31	487760.972	430269.582
32	487757.528	430258.582
33	487746.080	430247.583
35	487729.537	430224.827
36	487716.765	430213.447
39	487703.044	430195.141
40	487698.838	430190.244
41	487712.290	430168.520
42	487726.855	430167.320
43	487734.720	430167.933
44	487750.203	430166.448
45	487750.824	430167.957
46	487769.444	430209.466
47	487779.064	430220.974
48	487766.384	430232.099

LEGENDA:

- LIMITA ZONA DE REGLUIBIFRAN
- LIMITA TEREN GENERATOR - PUZ
- LIMITA ZONA DE STUDIU
- LIMITA PARCELE GENERATOARE PUZ
- LIMITA PARCELE EXISTENTE / NR CAD SAU CF
- GARDURI EXISTENTE IN TEREN
- LIMITA PROPRIETATI PANA DEOMETRIE IN SISTEM ETERRA

PROFILUL 1: Profilul existent - file 2465270

PROFILUL 2: Profilul existent - file 2465272

Bucuresti: CRISTIAN MARIA LIANE si PROSP.
 str. Rasaritului, nr 19 B, Sura Mare, 0755583730

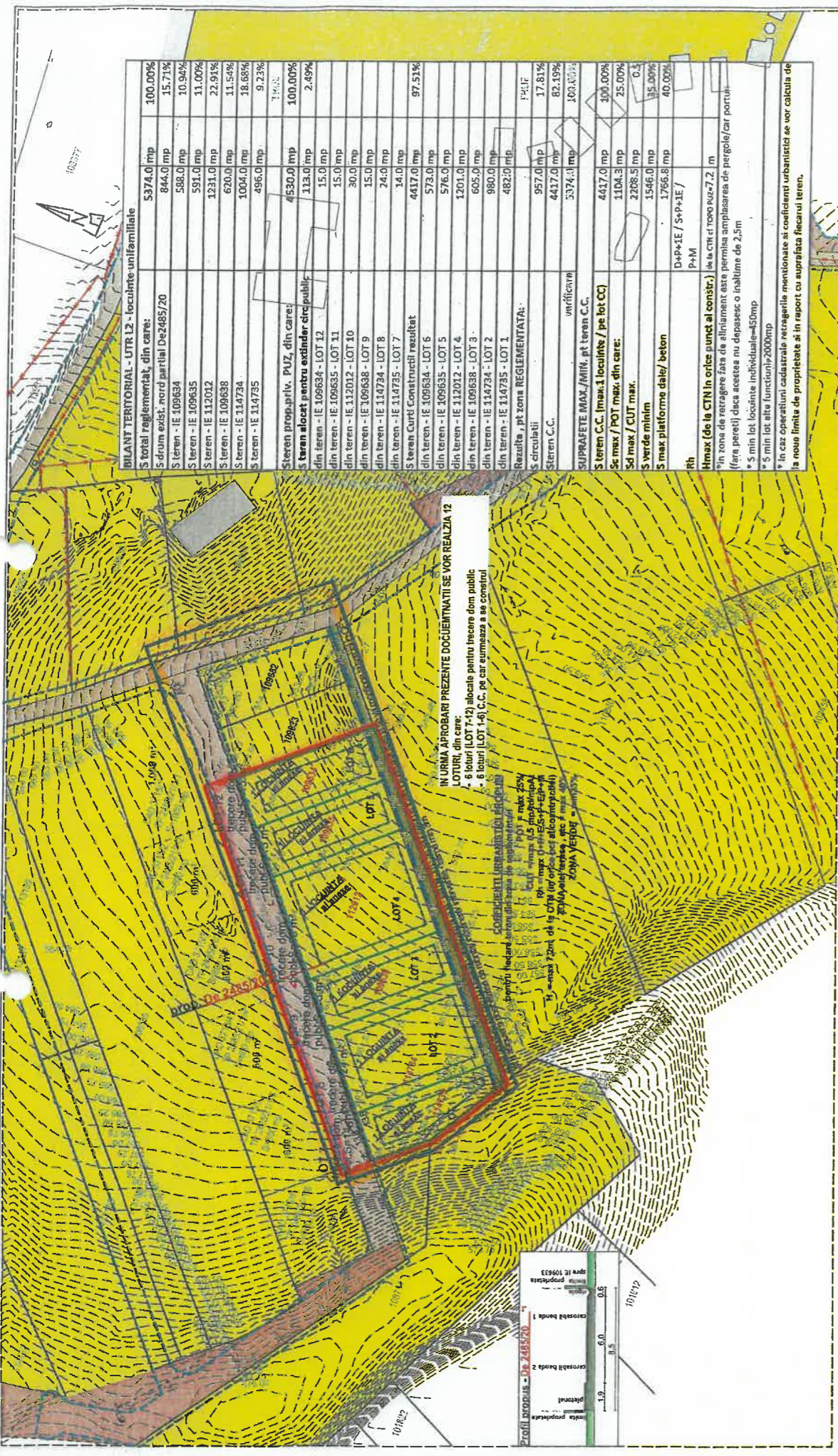
Proiectant Liberei Activitati: SC UP-TOWIN SRL J32/ 669/ 2005 | CUI: RO 17681741
 Str. Cr. de Magianu 61, 550254 Sibiu - RO | email: up-towin.ro | +40 741 97553

Proiect: PUZ PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE, ANEXE GOSPODARESTI, FUNCTIUNI CONEXE ZONELOR REZIDENTIALE, EXTINDERE REȚELE UTILITATI SI BANSAMENTE UTILITATI Juc. Sibiu, Loc CENADATORIA, D24482/20 (zone str/Pavului, Cr. 4E, 132/2, 10963/4, 114235, 108818, 114734, 109633)

Coordonati: arh.urb. Traian Radu Mihail
Proiectat: arh.urb. Traian Radu Mihail

Scara: 1:100
Data: Iulie 2024





BILANT TERITORIAL - UTR. 12 - locuinte unifamiliale

S total regulamentat, din care:	5374,0 mp	100,00%
S drum exist. nord partial Dca485/20	844,0 mp	15,71%
S teren - IE 109634	588,0 mp	10,94%
S teren - IE 109635	591,0 mp	11,00%
S teren - IE 112012	1231,0 mp	22,91%
S teren - IE 109638	620,0 mp	11,54%
S teren - IE 114734	1004,0 mp	18,68%
S teren - IE 114735	498,0 mp	9,23%
TEREN		
S teren prop. priv. PUZ, din care:	4530,0 mp	100,00%
S teren alocat pentru extindere circulație:	113,0 mp	2,49%
din teren - IE 109634 - LOT 12	15,0 mp	
din teren - IE 109635 - LOT 11	15,0 mp	
din teren - IE 112012 - LOT 10	30,0 mp	
din teren - IE 109638 - LOT 9	15,0 mp	
din teren - IE 114734 - LOT 8	24,0 mp	
din teren - IE 114735 - LOT 7	14,0 mp	
S teren Curti Constructii rezultat	4417,0 mp	97,51%
din teren - IE 109634 - LOT 6	572,0 mp	
din teren - IE 109635 - LOT 5	576,0 mp	
din teren - IE 112012 - LOT 4	1201,0 mp	
din teren - IE 109638 - LOT 3	605,0 mp	
din teren - IE 114734 - LOT 2	980,0 mp	
din teren - IE 114735 - LOT 1	482,0 mp	
REZULTAT		
S circulabil	957,0 mp	17,81%
S teren C.C.	4417,0 mp	82,19%
verificative	5374,0 mp	100,00%
SUPRAFAȚE MAX./MIN. pe teren C.C.		
S teren C.C. (max. 1 locuințe / pe lot CC)	4417,0 mp	100,00%
S max / POT max. din care:	1104,3 mp	25,00%
Sd max / COT max.	2208,5 mp	0,1
S verde minim	1946,0 mp	35,00%
S max platforme dale/ beton	1766,8 mp	40,00%
Rh		
D+P+1E / S+P+1E /		
P+M		
Hmax (de la CTN în colțul juncți al constr.) la cct. cr. roșu = 7,2 m		
* în zona de retragere față de aliniament este permisă amplasarea de pergole/car portii (fără pereți) dacă acestea nu depășesc o înălțime de 2,5m		
* S min lot locuințe individuale=450mp		
* S min lot alte funcțiuni=2000mp		

ÎN URMA APROBARII PREZENTE DOCUENTATI SE VOR REALIZA 12 LOTURI, din care:
 - 6 loturi (LOT 1-12) alocate pentru trecere dom public
 - 6 loturi (LOT 1-6) C.C. pe care euzmasa a se construi

COEFICIENTUL URBANISTIC PER PUS
 Pentru fiecare lot din zona în studiu:
 - CUI max. 20%
 - POT max. 25%
 - Rh max. (1,5 proporzional)
 - Hmax (7,2m) în funcție de zona în studiu (conform planului de zonă și de CUI și Hmax pentru dezvoltarea zonei VERDE)

- LEGENDA:**
- LIMITA ZONA DE REDELEMENTARI
 - LIMITA PARCELE PROPUSE prin prezentul PUZ
 - LIMITA ZONA DE STUDIU
 - GARDURI EXISTENTE IN TEREN
 - LIMITE PROPRIETATI FARA GEOMETRIE IN SISTEM ETERRA

- PROPRIETATE PRIVATA A PERS. FIZICE / JURIDICE
- DOMENIU PUBLIC SAU PRIVAT AL UAT / CISMADIE
- DOMENIU PUBLIC - CAI DE ACCES EXISTENTE CF. PLAN PARCELAR
- PROP. PRIVATA CE URMEAZA A FI TRECUTA IN DOMENIUL PUBLIC PENTRU EXTINDERE AMPREZA DRUMURI - S total de trecut în D.P. = 283mp (120+163)
- IMOBILE FINALIZATE SI INTABULATE EXISTENTE IN ZONA
- PROP. CE URMEAZA A FI TRECUTA (sau a fost trecuta) IN DOMENIUL PUBLIC in baza PUZ sau PUD aprobat anterior - pt realizare ampreza drumuri
- PROP. CE URMEAZA A FI Reglementata ca DOMENIUL PUBLIC in baza PUZ sau PUD care se va elabora ulterior - pt realizare ampreza drumuri

Beneficiar: CRISTIAN MARIA LIANE si prop.
 str. Rasartului, nr 19 B, Sura Mare, 0755583730

Proiectant Urbanism: SC UP-TOWN SRL J32/ 869/ 2005 | CUI: RO 17691741
 Str. G-edi Magheru 60, 550254 Sibiu - RO | office@up-town.ro | +40 741 97353

PROIECTANT

PROIECTANT

PUZ PENTRU COSNTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE, ANEXE GOSPODARESTI FUNCTIUNI CONEXE ZONOR REZIDENTIALE, EXTINDERE REȚELE UTILITATI SI BRANSAMENTE UTILITATI
 Județ Sibiu, Loc. CISMADIONARA, Dca485/20 (zona str.Phidului), Ph, IE 112012, 109634, 114735, 109638
 coordonate: arhurb.Trausan Radu Mihal
 planșă: REDELEMENTARI - PARCELAR PROPRIUS
 proiectant / redactat: arhurb.Trausan Radu Mihal

Proiect nr.: 1258-2024
 Faza: P.U.Z. si A.O.
 Nr. planșă: U-03.2
 Scara: 1:1000
 Data: Iunie 2024



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

Aviz

To: MARIA LIANE CRISTIAN
Fax:
Telefon:
Date: 11-07-2025

From: Orange Romania
Telefon: 2033000
Pagini, inclusiv: 3
aceasta:
Referinta: AFO479246/29469/2657
9

Referitor la cererea dvs. din data de **07-07-2025** prin care solicitati avizul S.C.ORANGE ROMÂNIA S.A., pentru lucrarea **INTOCMIRE PUZ PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE, ANEXE GOSPODARESTI SI FUNCTIUNI CONEXE ZONELOR REZIDENTIALE, EXTINDERE RELETE UTILITATI SI BRANSAMENTE UTILITATI** in Cismadie, jud.Sibiu, va comunicam:

aviz pozitiv

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



ORANGE Romania S.A.



S.C. PROTELCO S.A.

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

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

IBAN: RO68 RZBR 0000 0600 1153 3051

Banca: RAIFFEISEN BANK - AGENTIA CAMPINA

Data: 11-07-2025

Referinta: AFO479246/29469/.....

29469

Catre:

MARIA LIANE CRISTIAN

Conform Certificat de Urbanism nr.184 din 12.03.2024

In atentia,

MARIA LIANE CRISTIAN

CONDITII TEHNICE Conform solicitare

AFO479246/29469 din data 07-07-2025

Ca raspuns la solicitarea dvs. privind eliberarea avizului Orange România S.A. pentru lucrarea
**INTOCMIRE PUZ PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE, ANEXE GOSPODARESTI SI
FUNCTIUNI CONEXE ZONELOR REZIDENTIALE, EXTINDERE RELETE UTILITATI SI BRANSAMENTE
UTILITATI, Conform Certificat de Urbanism nr.184 din 12.03.2024, Siblu, Cismadie**
va comunicam urmatoarele:

CONDITII TEHNICE

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

Nu este afectat traseul Orange.

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

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

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

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

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

DIRECTOR OPERATIUNI
Ing. Patrasca Constantin

COORDONATOR COMPARTIMENT
Ing. Serban Ionel





S.C. PROTELCO S.A.

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

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

IBAN: RO68 RZBR 0000 0600 1153 3051

Banca: RAIFFEISEN BANK - AGENTIA CAMPINA

CONDITII SPECIALE

Nu este cazul.

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

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

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

COORDONATOR COMPARTIMENT
Ing. Serban Ionel

INTOCMIT
Coraiu Stefan





SOMA S.R.L.
CUI: RO946778 Nr. ord. Reg. Com.: J2023002368325
Sediul social: Str. Pajiștei, Nr. 39A, Oraș Cisnădie, Jud. Sibiu, România
Pct. lucru: Str. Șelimbărului, Nr. 90, Oraș Cisnădie, Jud. Sibiu, România
Tel: 0269.562.056 Tel. dispecerat: 0269.988
E-mail: office@somasibiu.ro Web: www.somasibiu.ro

Către:	Dna. CRISTIAN MARIA LIANE cu domiciliul în jud. Sibiu, mun. Sibiu, ap. 10, CNP. E PROPRIETARII	Înregistrat S.C. SOMA S.R.L. Nr. 2528 din 01.07.2025
În atenția:		
Referitor :	Aviz salubritate	

Subscrisa SOMA SRL – Punct de lucru în jud. Sibiu, loc. Cisnădie, str. Șelimbărului, nr. 90, avizează favorabil executarea lucrărilor de **întocmire PUZ pentru construire locuințe individuale, anexe gospodărești și funcțiuni conexe zonelor rezidențiale, extindere rețele utilități și bransamente utilități**, cu următoarele condiții:

- lucrările desfășurate să nu împiedice activitatea de colectare a deșeurilor, executantul obligându-se să asigure accesul mașinilor de salubritate în zilele de colectare, conform graficului făcut public;
- să asigure accesul autospecialelor de colectare și transport, în sensul în care calea de acces să aibă o lățime minimă de 4 metri și să permită accesul autospecialelor de colectare a deșeurilor cu o masă maximă autorizată de 21 tone. În cazul în care această cale de acces nu are ambele capete racordate la alte străzi sau alei, trebuie asigurat un spațiu pentru efectuarea manevrelor de întoarcere a autospecialei de colectare și transport de minim 100 mp. (10mx10m);
- să realizeze spațiul destinat recipientelor de colectare a deșeurilor menajere conform planului de situație prezentat în documentația anexată cererii de întocmire a avizului de salubritate pentru imobilul teren și/sau construcții situat(e) în județul Sibiu, oraș Cisnădie, loc. Cisnădioara, cod poștal, str. zona str. Pinului, nr. fn sau înscris în CF nr. 112012, 109634, 114735, 109638, 114734, 109635 nr. topografic/ nr. cadastral 112012, 109634, 114735, 109638, 114734, 109635;
- să anunțe S.C. SOMA S.R.L. - punct de lucru în Cisnădie, str. Șelimbărului nr. 90, pentru încheierea unui contract de prestări servicii în vederea colectării, transportului și eliminării deșeurilor generate din activități de reamenajare, construcții sau demolări. Totodată vă reamintim că este strict interzisă abandonarea sau depozitarea ilegală a deșeurilor riscând sancțiuni conform legislației în vigoare.

Prezentul aviz este valabil pentru perioada de valabilitate a autorizației de întocmire PUZ pentru construire locuințe individuale, anexe gospodărești și funcțiuni conexe zonelor rezidențiale, extindere rețele utilități și bransamente utilități.

Director,
Ing. RUSU IONUȚ



Întocmit,
Ec. Claudia Robu

Am primit un exemplar



Nr. 6729 / 29.07.2025

Referitor dosar nr. DJMSB 5283/2854/07.07.2025

DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE
Nr. SB 44 din 29.07.2025

Ca urmare a notificării adresate de **CRISTIAN MARIA LIANE** și proprietarii din municipiul Sibiu, str. Aleea Iasomei, ud. Sibiu, privind Planul Urbanistic Zonal - Constituie locuințe individuale, anexe gospodărești și funcțiuni conexe zonelor rezidențiale, extindere rețele utilități și bransamente utilități - propus a se implementa în localitatea Cisnădioara intravilan, zona Pinului CF 112012, CF 109634, CF 114735, CF 109638, CF 114734, CF 109635, jud. Sibiu, înregistrată la Agenția Națională pentru Mediu și Ari Protejate - Direcția Județeană de Mediu Sibiu cu nr. 5238/07.07.2025, în baza:

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

Agenția Națională pentru Mediu și Ari Protejate - Direcția Județeană de Mediu Sibiu:

- ca urmare a consultării autorităților publice reprezentante în cadrul ședinței Comitetului Special Constituit din data de 16.07.2025;
- în conformitate cu prevederile art. 5 alin. 2 pct. a) și a anexei nr. 1 - Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului din H.G. nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe, cu completările și modificările ulterioare;
- în lipsa comentariilor motivate din partea publicului interesat,

decide:

Planul Urbanistic Zonal - Constituie locuințe individuale, anexe gospodărești și funcțiuni conexe zonelor rezidențiale, extindere rețele utilități și bransamente utilități - titular **CRISTIAN MARIA LIANE** și proprietarii, nu are efect semnificativ asupra mediului, prin urmare nu este necesară efectuarea evaluării de mediu.

1. Caracteristicile planurilor și programelor cu privire, în special, la:

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

Amplasamentul este situat în intravilanul localității Cisnădioara. Terenul care a generat PUZ-ul este în proprietatea titularilor. Conform certificatului de urbanism emis de Primăria orașului Cisnădie folosința actuală - livadă; destinația - L2 -subzona locuințelor individuale și colective mici. Suprafața totală a zonei de reglementare ce face obiectul PUZ-ului este de 5.374,0 mp.



Accesul pietonal si auto se va realiza di strada Pinului.
Regimul de înălțime admis S+P+1E/D+P/P+E.
Se vor asigura 2 locuri de parcare pentru fiecare locuință individuală și minim 2 locuri de parcare pentru alte funcțiuni.

Bilanțul teritorial:

Bilanț teritorial UTRL2 -locuințe unifamiliale		
S total reglementată din care:	5374,0 mp	100 %
S Drum existent - nord parțial De2485/20	844 ,0 mp	15,71 %
S teren IE 109634	588,0 mp	10,94 %
S teren IE 109635	591,0 mp	11,00 %
S teren IE 112012	1231,0 mp	22,91 %
S teren IE 109638	620,0 mp	11,54 %
S teren IE 114734	1004,0 mp	18,68 %
S teren IE 114735	496,0 mp	9,23 %
S teren prop. priv PUZ din care:	4.530 mp	100 %
S teren alocat pentru extindere circulații publice	113,0 mp	2,49 %
S teren IE 109634 LOT12	15,0 mp	
S teren IE 109635 LOT11	15,0 mp	
S teren IE 112012 LOT10	30,0 mp	
S teren IE 109638 LOT9	15,0 mp	
S teren IE 114734 LOT8	24,0 mp	
S teren IE 114735 LOT7	14,0 mp	
S teren curți construcții rezultat	4417,0 mp	97,51 %
S teren IE 109634 LOT6	573,0 mp	
S teren IE 109635 LOT5	576,0 mp	
S teren IE 112012 LOT4	1201,0 mp	
S teren IE 109638 LOT3	605,0 mp	
S teren IE 114734 LOT2	980,0 mp	
S teren IE 114735 LOT 1	420,0 mp	
Rezultă pentru zona reglementată		
S circulații	957,0 mp	17,81 %
S teren C.C.	4417,0 mp	82,19 %
Suprafețe max/min. ptr. teren C.C.		
S teren C.C. (max. 1 locuințe/lot CC)	4417,0 mp	100 %
S _c max/POT max. din care:	1104,3 mp	25,00 %
S _c max/CUT max	2208,5 mp	0,5
S verde minim	1546,0 mp	35,00 %
S max platforme dale/beton	1766,8 mp	40,00 %
Rh	S+P+1E/D+P/P+E	

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

Indice	Propus
POT _{maxim}	25 %
CUT _{maxim admis}	0,5

Conform Pentru alimentarea cu apă sunt propuse puțuri forate iar pentru apele uzate menajere se propun instalații de epurare sau bazine vidanjabile până la realizarea rețelelor de alimentare cu apă și canalizare în zonă.

AGENȚIA NAȚIONALĂ PENTRU MEDIU ȘI ARII PROTEJATE
Direcția Județeană de Mediu Sibiu, str. Hipodromului, nr. 2A, Sibiu, Cod poștal 550360, Tel.: +4 0269.422653
e-mail: office@dinsb.anmap.rov.ro website: <https://dinsb.anmap.rov.ro>

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



Conform avizului de amplasament nr. 8150/11.06.2025, emis de către Apă Canal Sibiu SA, racordarea la rețelele de apă și canalizare propuse pe drumul de exploatare DE 2485/18 se va face cu respectarea Avizului Tehnic nr. 16006/27.06.2024 actualizat cu adresa nr. 15675/19.05.2025. Pentru racordare efectivă, este necesară execuția, prin grija și pe chelfuliala beneficiarilor, a rețelelor stradale, respectiv a bransamentelor și racordurilor incintelor. Se interzice deversarea apelor pluviale în racordul de canalizare menajeră, acestea se vor dirija spre zonele verzi ale incintei, fără afectarea proprietăților învecinate. Evacuarea apelor din incintă va fi tratată în mod obligatoriu în sistem separativ, prin colectarea și descărcarea distinctă a apelor uzate menajere, respectiv a apelor pluviale. Gestionarea apelor uzate menajere și pluviale în sistem separativ, este condiție obligatorie în ceea ce privește aprobarea cuplării la rețelele publice apă-canal. Se interzice racordarea directă a funcțiunilor din subsolul/demisolul imobilului la canalizare, pentru evitarea inundării acestuia în cazul refulării rețelei de canalizare stradală.

Având în vedere că incinta este amplasată pe drum privat, rețelele apă - canal, inclusiv bransamentele și racordurile care se vor executa pe acest drum, vor fi rețele private, fiind în proprietatea, întreținerea și exploatarea comună a beneficiarilor.

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 pentru întocmire PUZ, nr. 16965/29.07.2024 emis de către Primăria orașului Cisnădie;

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

- planul propus creează cadrul pentru construirea de locuințe unifamiliale.

Principalele direcții ale evoluției zonei sunt:

- realizarea unei arhitecturi și amenajări ambientale corespunzătoare;

- dezvoltarea echipării tehnico - edilitare în zonă;

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 lucrări și asigurarea relației armonioase între cadrul natural și cel construit.

e) relevanța planului sau programului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu:

Planul respectă legislația națională și comunitară de mediu.

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

a) probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor: efecte reversibile temporar pe perioada de execuție a lucrărilor;

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):

Pentru plan a fost emisă Notificare - Asistență de specialitate de sănătate publică nr.

224/04.04.2025 emisă de către Direcția de Sănătate Publică a Județului Sibiu;

e) mărimea și spațialitatea efectelor (zona geografică și mărimea populației potențial afectate: local la nivelul amplasamentului;

f) valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat, date de:

(i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural - nu este cazul;

(ii) depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului - nu este cazul;

(iii) folosirea terenului în mod intensiv - nu este cazul;

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

Condițiile de realizare a planului:

- respectarea prevederilor planului aprobat;

- respectarea avizului nr. 1026/25/SU-SB din 11.04.2025, emis de către Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Cpt. Dumitru Croitoru” al Județului Sibiu;

- respectarea Notificării - Asistență de specialitate de sănătate publică nr. 224/04.04.2025

AGENȚIA NAȚIONALĂ PENTRU MEDIU ȘI ARII PROTEJATE

Direcția Județeană de Mediu Sibiu, str. Hipodromului, nr. 2A, Sibiu, Cod poștal 550360, Tel.: +4 0269.422653

e-mail: office@djmsb.anmap.gov.ro website: <https://djmsb.anmap.gov.ro>

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



emisă de către Direcția de Sănătate Publică a Județului Sibiu;
- respectarea avizului de amplasament PUZ nr. 8150/11.06.2025, emis de către Apă Canal Sibiu SA.

Obligațiile titularului:

- respectarea legislației de mediu în vigoare;
- se vor solicita și obține toate avizele menționate în Certificatul de Urbanism emis de către Primăria orașului Cisnădie;
- respectarea Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, cu modificările și completările ulterioare.

Informarea și participarea publicului la procedura de evaluare de mediu: elaborarea primei versiuni a planului a fost mediatizată de titular în mass media (publicații Tribuna, 27.06.2025 și 01.07.2025); anunțul deciziei etapei de încadrare a fost publicat în mass media de titular (publicație ziar Tribuna din data de 18.07.2025 și pe site - ul A.P.M Sibiu 17.07.2025).

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

- 1 ex. pentru solicitant, 2 ex. se arhivează la ANMAP - DJM Sibiu.

p. Președintele Agenției Naționale pentru Mediu și Arii Protejate

semnează
Director Executiv
Ciprian SIMULESCU



ȘEF SERVICIU AVIZE,
ACORDURI, AUTORIZAȚII,
Ruxanda Marș LORIAN

ÎNTOCMIT,
consilier Mihaela RADU



SERVICIUL RUTIER

NESECRET
SIBIU

Nr. 2234914 din 06.07.2025
Exemplar nr. 1 / 2

Către,

Doamna CRISTIAN MARIA LIANE ȘI PROPRIETARII

. MUN. SIBIU, AL., J. JUD. SIBIU,

Beneficiar: CRISTIAN MARIA LIANE ȘI PROPRIETARII

Solicitarea dumneavoastră, înregistrată în evidențele Serviciului Rutier din cadrul Inspectoratului de Poliție Județean Sibiu la data de 03.07.2025, cu numărul de mai sus și documentația anexată în vederea obținerii *avizului Poliției Rutiere pentru amenajarea accesului la drumul public*, în faza de P.U.Z. pentru terenul situat pe ZONA STR. PINULUI, F.N., respectiv: „- PUZ - CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE, ANEXE GOSPODĂREȘTI, FUNCȚIUNI CONEXELOR ZONELOR REZIDENȚIALE, EXTINDERE REȚELE UTILITĂȚI ȘI BRANȘAMENTE UTILITĂȚI”, conform CERTIFICAT DE URBANISM NR. 184/12.03.2024, EMIS DE PRIMĂRIA ORAȘULUI CISNĂDIE, au fost analizate și vă comunicăm

ACORDUL NOSTRU DE PRINCIPIU FAVORABIL

cu respectarea următoarelor condiții principale:

- solicitarea dumneavoastră, precum și condițiile tehnice să fie agreeate de Consiliul Județean Sibiu, după caz, și Primăria Orașului Cisnădie, astfel încât să nu fie pusă în pericol siguranța traficului rutier;
- prezentul aviz este valabil doar împreună cu acordul administratorului drumului public și se va completa cu solicitările din acord;
- conform documentației depuse, amplasarea construcțiilor, împrejuririle, străzile, modificările și completările ulterioare vor respecta prevederile *Ordonanței de Guvern nr. 43/1997 actualizată, privind regimul drumurilor și a celor din RLU*;
- accesul la drumul public, atât cel pietonal cât și cel auto, se va executa, conform *normativelor STAS SR 10144-1, 2/2024* și va asigura scurgerea apelor pluviale în lungul drumului public;
- intersecțiile la nivel propuse, trebuie să corespundă normelor de siguranță rutieră iar în zona accesului să se realizeze un iluminat public stradal corespunzător intersecției propuse;
- racordurile la drumul public trebuie să fie întocmai cu normativul de linie pentru o intersecție aflată în interiorul unei localități, în funcție de masele maxime admise ale autovehiculelor care vor utiliza accesul, în cazul autovehiculelor cu mtma mai mare de 7,5 tone, razele de virare vor fi de minim 9-12m, conform *normativului AND 600/2010 privind amenajarea intersecțiilor la nivel pe drumurile publice și semnalizarea pe verticală și orizontală corespunzătoare*;
- *dacă racordarea este simplă, rază de 6m, obligatoriu, la intrare se va instala indicatorul de limitare tonaj 3,5 tone (C18)*;
- beneficiarul obiectivului este obligat să accepte refacerea accesului pe cheltuiala proprie, în mod necondiționat în cazul în care, adiacent incintei lui, se amplasează și alte obiective economice ce atrag un trafic important sau aceste operații sunt impuse de modernizarea drumului public, creșterea valorilor de trafic sau de sporire a securității rutiere.
- Beneficiarul/rii obiectivului are/au obligația de a respecta și implementa modul de reglementare a circulației prin indicatoare și marcaje rutiere, care vor fi executate pe cheltuiala proprie și de către unități specializate.

➤ **semnalizarea rutieră proiectată și construcțiile propuse în incinta obiectivului se vor realiza conform Planului de situație, vizat spre neschimbare (la faza DTAC), care va fi verificat în teren împreună cu reprezentanții Primăriei Cisnădie și executantul lucrării, anterior predării de amplasament;**

La faza DTAC se va solicita avizul poliției rutiere și al administratorului drumului, pentru amenajarea accesului la drumul public și pentru drumul/strada ce se va realiza în baza unui dosar¹ ce trebuie să conțină, obligatoriu, următoarele documente:

○ cerere conform modelului prevăzută de art. 52 alin. 1 Ordonanței de Guvern nr. 43/1997 actualizată, privind regimul drumurilor;

○ proiect tehnic, semnat de către cei care l-au întocmit;

○ punctul de vedere, în scris, al proiectantului drumului, privind modul în care terenul este sau nu afectat de lucrările prevăzute a se executa în cadrul viitorului proiect, în cazul realizării accesului rutier la un obiectiv social-economic pe un sector de drum aflat în curs de reabilitare sau în vecinătatea traseului unui drum viitor (autostradă, drum expres).

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

○ **memoriu de prezentare a lucrării; (NU MEMORIU DE ARHITECTURĂ)**

○ **planuri de situație, la scara 1:250/ 1:500/ 1:1000, după caz, care să cuprindă semnalizarea rutieră aferentă accesului rutier;**

○ **referat privind verificarea de specialitate la cerințele A4, B2, D2 ale proiectului, întocmit de către un verificator de proiecte de drumuri atestat M.L.P.A.T;**

➤ la amenajarea acceselor și intersecțiilor se va avea în vedere normativul AND 600/2010, fiind respectată întocmirea razelor de racordare și virare, precum și amenajările rutiere ce se impun, în funcție de masele maxime admise ale autovehiculelor care vor utiliza accesul;

➤ **pentru faza DTAC planșa (SCARA MAX. 1:500) va fi depusă în două exemplare, pentru a fi vizată spre neschimbare și se va completa cu toate indicatoarele rutiere, conform STAS 1848/1/2024, SR 1848-7/2015. Vor fi înscrise dimensiunile fiecărei benzi, a trotuarelor, a locurilor de parcare, a altor elemente, ce concură la siguranța circulației;**

➤ vor fi figurate locurile de parcare, acestea fiind amenajate în incintă, sau în afara părții carosabile ori a trotuarelor;

➤ conform normativelor **STAS SR 10144-1.2/2024** referitoare la proiectarea străzilor, în localitățile rurale se va avea în vedere respectarea următoarelor condiții:

- străzi principale cu lățimea totală a părții carosabile fiind de minim 6,5m, adică 3,25m fiecare bandă.

- străzi secundare cu lățimea totală a părții carosabile fiind de minim 5,5m, adică 2,75m fiecare bandă.

➤ trotuarele vor fi realizate prin delimitare fizică cu bordura, nefiind la același nivel cu partea carosabilă și necesitând o lățime de 1,80m, maxim 3m pentru străzile principale/secundare din localitățile rurale;

➤ lățimile mai sus enumerate, sunt minime și vor fi completate cu prevederile din RLU;

➤ în cazul în care străzile realizate sunt înfundate, în capătul înfundat se va realiza, obligatoriu, o zonă liberă de întoarcere, care să poată fi realizată dintr-o singură manevră, buclă în semicerc;

➤ se vor asigura razele minime de virare pentru accesurile nou înființate - 6, 9,12,15m (în funcție de mtma a autovehiculelor care au acces);

➤ în cazul în care se vor realiza parcări se vor avea în vedere prevederile normativului referitor la parcaje – NP 24 – 2023-

cap.6- **Parcari la sol**, că acestea se pot realiza: **longitudinal la bordură normal, perpendicular pe calea de circulație, oblic la 45 grade, 60 grade sau 70 grade;** cu respectarea următoarelor condiții :

Unghi	Lățimea căii de rulare		Lungimea locului de parcare	Lățimea locului de parcare
	Sens UNIC	DUBLU sens		
90°	5,0	6,0	5,0	2,5
75°	4,5	6,0	5,15	2,5
60°	4,0	6,0	5	2,5
45°	3,5	6,0	4,45	2,5
0°- paralel	3,5	6,0	5,75	2,5

➤ în cazul construirii în cadrul proiectului a unor obiective de interes public / spații comerciale, se vor avea în vedere prevederile din Lg. 280/2023 privind accesul cu prioritate pentru femeile gravide, precum și pentru persoane însoțite de copii cu vârsta de până la 5 ani și Lg 448/2006 privind protecția și promovarea drepturilor persoanelor cu handicap, cu privire la amenajarea locurilor de parcare;

¹ Informații suplimentare: <http://sb.politiaromana.ro/ro/utile/poliția-rutiera/documentație-avize-emise-de-poliția-rutiera-sibiu>

Prezentul aviz este valabil doar împreună cu acordul emis de către administratorul drumului public/comisia de specialitate din cadrul Administrației Publice Locale și **nu dă dreptul beneficiarului să înceapă lucrările** fără obținerea „Autorizației de Construire”, avizelor eliberate de poliția rutiera, Consiliul Județean Sibiu, după caz, și Primăria Cisnădie, pentru amenajarea accesurilor/străzilor/.

!!! Obligatoriu, Primăria Cisnădie/Consiliul Județean va obliga investitorii la amenajarea accesurilor și a drumurilor/străzilor din plan, ANTERIOR demarării lucrărilor de edificare a construcțiilor (în cazul în care amenajarea nu este realizată de către Primăria Cisnădie), iar obținerea autorizației de construire pentru căile de comunicație va fi condiționat de obținerea avizului poliției rutiere pentru vizarea planului de semnalizare rutieră pentru accesurile și drumurile/străzile propuse.

Pentru faza DTAC, în conformitate cu prevederile Lg. 50/1991R-privind autorizarea lucrărilor de construcții, OBLIGATORIU, se va solicita avizul poliției rutiere.

Pentru faza DTAC plansele vor fi întocmite de către un proiectant de drumuri și obligatoriu va fi depus și referat privind verificarea de specialitate la cerințele A4, B2, D2 ale proiectului, întocmit de către un verificator de proiecte de drumuri atestat M.L.P.A.T;

Nerespectarea uneia sau mai multor condiții impuse în prezentul acord va duce la imposibilitatea obținerii avizului poliției rutiere, în vederea eliberării autorizației de construire.

Acordul este exclusiv pentru faza PUZ, iar nerespectarea uneia, sau după caz, a mai multor condiții dintre cele impuse prin prezentul aviz, atrage nulitatea acestuia.

Pentru eventualele necorelări între planul de situație și teren, răspunde proiectantul lucrării.

Avizul este valabil de la data emiterii, fără a depăși perioada de valabilitate a certificatului de urbanism.

Obligatoriu se vor respecta toate condițiile impuse de actele normative în vigoare, precum și cele stabilite de Serviciul Rutier și administratorul drumului.

Eventualele accidente de circulație având drept cauză nerespectarea condițiilor tehnice, precum și demararea lucrărilor în lipsa obținerii autorizației de construire, avizul poliției rutiere, avizul Consiliul Județean Sibiu pentru drumurile aflate în administrare și avizul Primăriei Cisnădie, semnalizarea rutiera incompleta sau lipsa acesteia, atrag după caz răspunderea administrativă, civilă sau penală.

Vă asigurăm de întreaga noastră disponibilitate pentru creșterea gradului de siguranță a participanților în trafic și realizarea unei semnalizării rutiere corespunzătoare.

Cu stimă,

Î/ADJUNCTUL ȘEFULUI INSPECTORATULUI DE POLIȚIE

AL JUDEȚULUI SIBIU

Comisar-șef de poliție,

STĂNCIULESCU CRISTIAN



Î/ȘEFUL SERVICIULUI RUTIER

Comisar-șef de poliție,

PÎRVU MARIUS





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

AVIZ
de
AMPLASARE ÎN PARCELĂ
nr. 1026/25/SU-SB din 11.04.2025

Ca urmare a cererii înregistrate cu nr. 4256366 din 27.03.2025, adresată de către, CRISTIAN MARIA LIANE, cu domiciliul în mun. Sibiu
et.), jud. Sibiu, în baza prevederilor art. 11 lit. e) din Hotărârea Guvernului nr. 1.492/2004 privind principiile de organizare, funcționarea și atribuțiile serviciilor de urgență profesionale, cu modificările și completările ulterioare, ale Legii nr. 307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare și ale art. 24 din Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 525/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, se avizează amplasarea în parcelă a construcțiilor:

**"PUZ Construire locuințe individuale, anexe gospodărești, funcțiuni conexe
zonelor rezidențiale, extindere rețele utilități și bransamente utilități"**
dispuse în loc. Cisnădioara, F.N., C.F. nr. 109635, C.F. nr. 109638, C.F. nr. 114734,
C.F. nr. 109634, C.F. nr. 114735, 112012, jud. Sibiu.

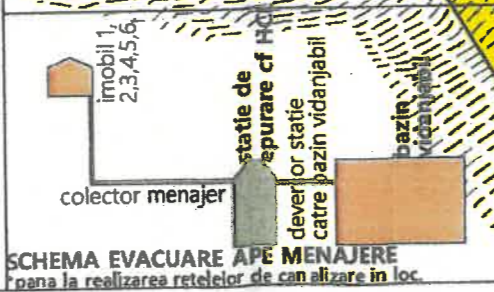
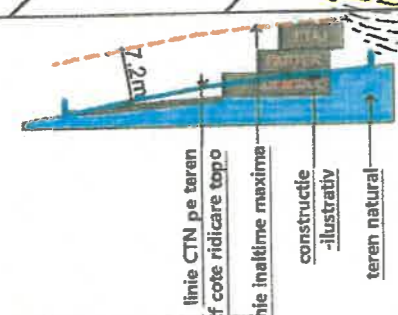
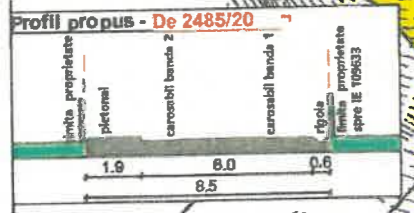
Documentele vizate spre neschimbare fac parte integrantă din prezentul aviz.
Avizul este valabil numai însoțit de documentele vizate spre neschimbare care au
stat la baza emiterii acestuia.

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


ANASTASIU LAURENȚIU

limita compartiment de incendiu;
 comp. C1 - NIVEL DE STABILITATE LA INCENDIU - MIN. III
 Ac max. (max. 6 constructii) >= 2500MP

COEFICIENTI URBANISTICI PROPUȘI
 pentru fiecare teren din zona de reglementat
 POT max 25%
 CUT = max 0.5 mp/admpt
 Rh = max D+P+E, S+P+M
 max 7.2m de la CTN (h orice punct al constr.)
 ZONA VERDE
 ZONA VERDE



bazin vidanjabil
 va colecta apa evacuată de ministatia de epurare
 ministatia de epurare /capacitate min 4-6 persoane
 - va deservi toată parcele
 - va deversa în bazinele vidanjabile/adiacente
 de unde apa în exces va fi vidanjabată

SOLUȚIILE LOCALE VOR FI ACCEPTATE DOAR PÂNĂ
 LA EXTINDEREA REȚELOR DE GĂNĂZĂRI
 ULTERIOR ESTE OBLIGATORIE RĂCORDAREA LA ACESTE REȚELE

BILANT TERITORIAL - UTR L2 - locuinte unifamiliale

S total reglementat, din care:	5374.0 mp	100.00%
S drum exist. nord partial De2485/20	844.0 mp	15.71%
S teren - IE 109634	588.0 mp	10.94%
S teren - IE 109635	591.0 mp	11.00%
S teren - IE 112012	1231.0 mp	22.91%
S teren - IE 109638	620.0 mp	11.54%
S teren - IE 114734	1004.0 mp	18.68%
S teren - IE 114735	496.0 mp	9.23%
		TRUE
S teren prop.priv. PUZ, din care:	4530.0 mp	100.00%
S teren alocat pentru extinder circ public:	113.0 mp	2.49%
din teren - IE 109634 - LOT 12	15.0 mp	
din teren - IE 109635 - LOT 11	15.0 mp	
din teren - IE 112012 - LOT 10	30.0 mp	
din teren - IE 109638 - LOT 9	15.0 mp	
din teren - IE 114734 - LOT 8	24.0 mp	
din teren - IE 114735 - LOT 7	14.0 mp	
S teren Curți Construcții rezultat	4417.0 mp	97.51%
din teren - IE 109634 - LOT 6	573.0 mp	
din teren - IE 109635 - LOT 5	576.0 mp	
din teren - IE 112012 - LOT 4	1201.0 mp	
din teren - IE 109638 - LOT 3	605.0 mp	
din teren - IE 114734 - LOT 2	980.0 mp	
din teren - IE 114735 - LOT 1	482.0 mp	
		TRUE
Rezulta, pt zona REGLEMENTATA:		
S circulații	957.0 mp	17.81%
S teren C.C.	4417.0 mp	82.19%
	verificare	5374.0 mp 100.00%
SUPRAFETE MAX./MIN. pt teren C.C.		
S teren C.C. (max.1 locuinte / pe lot CC)	4417.0 mp	100.00%
Sc max / POT max. din care:	1104.3 mp	25.00%
Sd max / CUT max.	2208.5 mp	0.5
S verde minim	1546.0 mp	35.00%
S max platforme dale/ beton	1766.8 mp	40.00%
Rh	D+P+1E / S+P+1E / P+M	
Hmax (de la CTN în orice punct al constr.)	de la CTN și TOPO PUZ=7.2 m	
* în zona de retragere față de aliniament este permisă amplasarea de pergole/car portul (fără pereți) dacă acestea nu depășesc o înălțime de 2,5m		
* S min lot locuinte individuale=450mp		
* S min lot alte funcțiuni=2000mp		
* în caz operațiuni cadastrale retragerile menționate și coeficienți urbanistici se vor calcula de la noua limită de proprietate și în raport cu suprafața fiecărui teren.		

- LEGENDA:
- LIMITA ZONA DE REGLEMENTARI
 - LIMITA PARCELE PROPUSE prin prezentul PUZ
 - LIMITA ZONA DE STUDIU
 - LIMITA PARCELE EXISTENTE / NR CAD sau CF
 - GARDURI EXISTENTE IN TEREN
 - LIMITE PROPRIETATI FARA GEOMETRIE IN SISTEMETERRA
 - ZONA LOCUIRE, FCT.COMPLEMENTAREcf regulament PUZ
 - ZONA EDIFICABILA MAXIMA
 - CONTUR CONSTRUCȚII POSIBILE-ILUSTRATIV
 - SUPRAFETE CE URMEAZA SA FIE TRECUTE IN DOMENIUL PUBLIC IN VEDEREA ASIGURARII PROFILULUI STRADAL
 - ACCES AUTO/PIETONAL/UTILITATI
 - CONTUR CIRCULAȚII PUBLICE
 - ZONE VERZI PUBLICE ADIACENTE STRADA
 - IMOBILE FINALIZATE ȘI INTABULATE EXISTENTE IN ZONA
 - PROP. CE URMEAZA A FI TRECUTA (sau a fost trecuta) IN DOMENIUL PUBLIC în baza PUZ sau PUD aprobat anterior - pt realizare ampriza drumuri

Beneficiar: **CRISTIAN MARIA LIANE și prop.**
 str. Rasaritului, nr 19 B, Sura Mare, 0755583730

Proiectant Urbanism: **SC UP-TOWN SRL J32/ 869/ 2005 | CUI: RO 17691741**
 Str. G-ral Magheru 60, 550254 Sibiu - RO | office@up-town.ro | +40 741 197553

proiect: **PUZ PENTRU COSNTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE, ANEXE GOSPODAREȘTI FUNCȚIUNI CONEXE ZONELOR REZIDENȚIALE, EXTINDERE REȚELE UTILITATI ȘI BRANSAMENTE UTILITATI**
 Jud. Sibiu, Loc CISNADIOARA, De2485/20 (zona str.Pinului), f.n., IE 112012, 109634, 114735, 109638, 114734, 109635

coordonat: arh.urb.Trausan Radu Mihail | plansa: **REGLEMENTARI - ZONIFICARE FUNCTIONALA**

proiectat | redactat: arh.urb.Trausan Radu Mihail

Proiect nr: 12SB-2024
 Faza: P.U.Z. și A.O.
 Nr. plansa: U-03.1
 Scara: 1:1000
 Data: Iunie 2024



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

NOTIFICARE

ASISTENȚĂ DE SPECIALITATE DE SĂNĂTATE PUBLICĂ

Nr. 224/04.04.2025

La solicitarea adresată de **CRISTIAN MARIA LIANE**, cu domiciliul în **Mun. Sibiu, Ale** **Jud. Sibiu**, înregistrată la Direcția de Sănătate Publică a jud. Sibiu cu nr. SB - 3303 din data de 07.03.2025, pentru proiectul:

"ÎNTOCMIRE PUZ PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE, ANEXE GOSPODĂREȘTI ȘI FUNCȚIUNI CONEXE ZONELOR REZIDENȚIALE, EXTINDERE REȚELE UTILITAȚI ȘI BRANȘAMENTE UTILITĂȚI",

din: **Oraș Cisnădie, Loc. Cisnădioara, Str. Zona Str. Pinului, FN, CF NR 112012, 109634, 114735, 109638, 114734, 109635, Jud. Sibiu,**

pe baza referatului de evaluare nr. 3303/03.04.2025, întocmit de dr. Ghișea Priester Lavinia, **vă comunicăm că pentru conformarea proiectului cu normele de igienă și sănătate publică prevăzute de reglementările sanitare în vigoare, se vor respecta minim următoarele cerințe:**

1. La zonificarea funcțională a localităților se va avea în vedere: separarea funcțiilor, raportul interdependent al diferitelor zone funcționale, evitarea incompatibilităților funcționale în zonele destinate locuirii și funcțiilor complementare ale acestora.
2. La stabilirea amplasamentului noilor clădiri trebuie să se țină cont de obiectivele existente în zonă, surse potențiale de disconfort, cu respectarea simultană atât a distanțelor legale față de limita proprietăților și zonele de protecție sanitară, cât și a principiului celui mai vechi amplasament.
3. Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să se facă în zonele de locuit, pe terenuri sigure și salubre care să asigure: protecția populației față de producerea unor fenomene naturale ca alunecări de teren, inundații, reducerea degajării sau infiltrării de substanțe toxice, inflamabile sau explozive, apărute ca urmare a poluării mediului.
4. Racordarea construcțiilor propuse la sistem centralizat sau individual de alimentare cu **apă potabilă** în conformitate cu normele legale în vigoare.

5. Racordarea la sistem de canalizare care asigură preluarea, colectarea, evacuarea și transportul apelor uzate, a apelor meteorice, precum și epurarea corespunzătoare a apelor uzate înainte de evacuare; Fosele septice vidanjabile prin care sunt îndepărtate apele uzate menajere și fecaloid-menajere provenite de la locuințele neracordate la un sistem de canalizare se amplasează la cel puțin 10 m față de cea mai apropiată locuință și sursă de apă.
6. Sursele de apă subterană, precum izvoare captate, drenuri sau foraje, trebuie să fie amplasate și construite pe terenuri nepoluate agricol sau industrial, să fie protejate contra șiroirilor de ape și împotriva inundațiilor. Zona de extracție trebuie să fie protejată sanitar, în conformitate cu normele speciale în vigoare, astfel încât să se prevină accesul public și al animalelor. De asemenea, zona trebuie să fie prevăzută cu pantă de scurgere pentru prevenirea bălțirii apei în sezonul cu precipitații atmosferice.
7. Fântâna trebuie amplasată și construită astfel încât să fie protejată de orice sursă de poluare și să asigure accesibilitatea consumatorilor. Amplasarea fântânilor publice și a fântânilor individuale se face cu respectarea distanței de cel puțin 10 m radial față de orice sursă posibilă de poluare: grajd, cotețe, platforme individuale de colectare a gunoiului de grajd, fose septice vidanjabile, latrine și trebuie să se facă astfel încât să nu afecteze sănătatea populației și mediul. Adâncimea stratului de apă folosit nu trebuie să fie mai mică de 6 m. Pereții fântânii trebuie astfel amenajați încât să prevină orice contaminare exterioară. Ei vor fi construiți din material rezistent și impermeabil: ciment, cărămidă sau piatră, tuburi din beton. Pereții fântânii trebuie prevăzuți cu ghizduri. Ghizdurile vor avea o înălțime de 70-100 cm deasupra solului și 60 cm sub nivelul acestuia. Ghizdurile se construiesc din materiale rezistente și impermeabile, iar articularea cu pereții fântânii trebuie făcută în mod etanș. Fântâna trebuie să aibă capac, iar deasupra ei, un acoperiș care să o protejeze împotriva precipitațiilor atmosferice. Scoaterea apei din fântână trebuie să se facă printr-un sistem care să împiedice poluarea ei: găleată proprie sau pompă. În jurul fântânii trebuie să existe o zonă de protecție de 1,5 m, amenajată în pantă, cimentată sau pavată, impermeabilizată contra infiltrațiilor și împrejmuită pentru prevenirea accesului animalelor.
8. Amenajarea spațiilor pentru gararea și parcarea autovehiculelor populației din zonă, la distanță de minimum 5 metri de ferestrele camerelor de locuit; Spații de joacă pentru copii, amenajate și echipate cu mobilier urban specific, realizat conform normativelor în vigoare astfel încât să fie evitată accidentarea utilizatorilor.
9. Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 ½ ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.

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



Întocmit: Dr. Ghișea Priester Lavinia
Redactat: COMP. AVIZE, AUTORIZARE



24402/19.08.2025

CRISTIAN MARIA LIANE SI PROPRIETARI

Adresă de corespondență: linpartnersibiu@gmail.com

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

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

Autoritatea Aeronautică Civilă Română emite prezentul

AVIZ FAVORABIL

pentru documentația PUZ - construire locuințe individuale, anexe gospodărești, funcțiuni conexe zonelor rezidențiale, pe terenul situat în localitatea Cislădie, Strada Pinului FN, NC 112012, 109634, 114735, 109635, județul Sibiu. Amplasamentul este situat în suprafața de proiecție la sol a zonei IV de servitute aeronautică civilă, la 8809 m S față de axa pistei 09 - 27 a Aeroportului Internațional Sibiu și la 204 m E de pragul 27 al pistei, iar cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului este de 569,88 m.

Amplasamentul obiectivului este definit de următoarele coordonate geografice: 45°42'22,79" latitudine N; 24°06'08,82" 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. 184 din 12.03.2024;
3. Respectarea înălțimii maxime a obiectivului de 7,2 m, respectiv cota absolută maximă de 577,08 m (569,88 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 7,2 m înălțimea maximă a construcției);
4. Furnizarea la faza DTAC de coordonate geografice în sistemul WGS-84, precum și a cotei terenului în sistem Marea Neagră 75 determinate numai de specialiști autorizați în domeniul geodeziei care fac dovada dreptului de semnătură conform legislației aplicabile;
5. Utilizarea pentru încălzire a unor instalații și echipamente care să nu producă perdele de fum rezultate prin arderea combustibililor;

AACR CONTACT

Șos. București-Ploiești, nr.38-40, RO-013695, București, sector 1, România
Tel: +40.21.208.15.08, Fax: +40.21.208.15.72/ 21.233.40.62,
Telex: LRBBYAYA, BUHTOYA, www.caa.ro

e-mail: contact@caa.ro



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

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

Autoritatea Aeronautică Civilă Română, Aeroportul Internațional Sibiu și R.A. ROMATSA sunt exonerate de orice răspundere pentru disconfortul produs de traficul aerian din zonă și de activitățile desfășurate de Aeroportul Internațional Sibiu.

(E-signed)

Director General

Nicolae STOICA

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

STUDIU GEOTEHNIC

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

**“PUZ PENTRU COSNTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE,
ANEXE GOSPODARESTI FUNCTIUNI CONEXE ZONELOR
REZIDENTIALE, EXTINDERE RELETE UTILITATI SI
BRANSAMENTE UTILITATI”**

- FAZA: P.U.Z. -

**Imobile înscrise în C.F. nr. 112012, 109634, 114735, 109638,
114734, 109635 Cisnădie**

Beneficiar: **CRISTIAN MARIA LIANE**

Inginer geolog: **MATEIU Adrian-loan**

Adrian-loan
Mateiu

Adrian-loan Mateiu
Inginer Geolog
2025.08.29
16:37:11
+03'00'



FIȘĂ DE PROIECT

DENUMIRE LUCRARE: Studiu geotehnic în scopul: "PUZ PENTRU
COSNTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE, ANEXE GOSPODARESTI
FUNCTIUNI CONEXE ZONELOR REZIDENTIALE, EXTINDERE REțele
UTILITATI SI BRANSAMENTE UTILITATI"

imobile înscrise în C.F. nr. 112012, 109634, 114735, 109638, 114734, 109635 Cisnădie

FAZA: PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.)

BENEFICIAR: CRISTIAN MARIA LIANE

DATĂ ELABORARE: August 2025

AMPLASAMENT: loc. Cisnădioara, Zona str. Pinului, nr. FN, jud. Sibiu

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



CUPRINS

I. INTRODUCERE	4
I.1 Scopul studiului. Denumire obiectiv. Adresă amplasament.....	4
I.2 Încadrarea preliminară în categoria geotehnică	4
II. DATE DE INTERES GENERAL.....	5
II.1 Geomorfologia și geologia regiunii	5
II.2 Repere climatice și hidrologice	7
II.3 Adâncimea de îngheț.....	7
II.4 Zonalitate seismică	7
II.5 Istoricul antecedentelor terenului.....	9
II.6 Vecinătăți.....	9
II.7 Încadrarea obiectivului în zone de risc	9
III. REZULTATELE CERCETĂRII GEOTEHNICE DE TEREN	11
III.1 Metodologia de lucru	11
III.2 Intervalele de timp în care s-a desfășurat activitatea	11
III.3 Analiză preliminară	12
III.4 Prospecțiune geotehnică prin foraje	12
III.5 Nivel hidrostatic.....	12
IV. EVALUARE GEOTEHNICĂ	12
IV.1 Încadrarea în categoria geotehnică	12
IV.2 Evaluarea presiunii convenționale și a parametrilor fizici, condiții de fundare	13
IV.3 Stabilitatea generală și locală.....	14
V. CONCLUZII.....	14
V.1 Concluzii.....	14
V.2 PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ.....	15
V.3 PLAN DE SITUAȚIE.....	16
V.4 FIȘA CU STRATIFICAȚIA FORAJULUI F1	17

I. INTRODUCERE

I.1 Scopul studiului. Denumire obiectiv. Adresă amplasament

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

Denumire obiectiv: Elaborare proiect pentru: "PUZ PENTRU COSNTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE, ANEXE GOSPODARESTI FUNCTIUNI CONEXE ZONELOR REZIDENTIALE, EXTINDERE RETELE UTILITATI SI BRANSAMENTE UTILITATI".

Adresă amplasament: Amplasamentul este situat in intravilan loc. Cisnădioara, Zona str. Pinului, nr. FN, jud. Sibiu.

I.2 Încadrarea preliminară în categoria geotehnică

Obiectivul vizat este elaborarea proiectului pentru PUZ în scopul: „PUZ PENTRU COSNTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE, ANEXE GOSPODARESTI FUNCTIUNI CONEXE ZONELOR REZIDENTIALE, EXTINDERE RETELE UTILITATI SI BRANSAMENTE UTILITATI”, care se încadrează în categoria de importanță D (redușă) - conform H.G. 766/21 noiembrie 1997 publicat in MO nr. 352 din 10 decembrie 1997 "Hotărâre pentru aprobarea unor regulamente privind calitatea în construcții" Anexa 3. În vederea definirii preliminare a categoriei geotehnice s-a plecat de la următoarele condiții de teren:

Factorii de avut în vedere	Descriere	Punctaj
Condiții de teren	Terenuri dificile	6
Apa subterană	Fără epuizmente	1
Clasificarea construcției după categoria de importanță	Redusă	2
Vecinătăți	Fără riscuri	1
Accelerația terenului	0,20g	2
TOTAL		12
Categoria geotehnică		2

Conform punctajului calculat, lucrarea se încadrează în categoria geotehnică 2. Încadrarea s-a făcut conform "Normativ privind documentațiile geotehnice pentru construcții", indicativ NP 074/2022.

II. DATE DE INTERES GENERAL

II.1 Geomorfologia și geologia regiunii

Localitatea Cisnădioara cuprinde două trepte de relief: - zona Munților Cibinului și ai Lotrului (la sud); - zona Depresiunea Sibiului sau a Cibinului (la nord). Prima din aceste trepte: Munții Cibinului și ai Lotrului se caracterizează prin masivități de relief domol cu înălțimi cuprinse între 900 și 2000 m, rar depășind această înălțime. Cea de-a doua treaptă: Depresiunea Sibiului sau Cibinului este situată între Munții Cibinului și ai Lotrului la sud-vest și Podișul Tîrnavelor la nord-est.

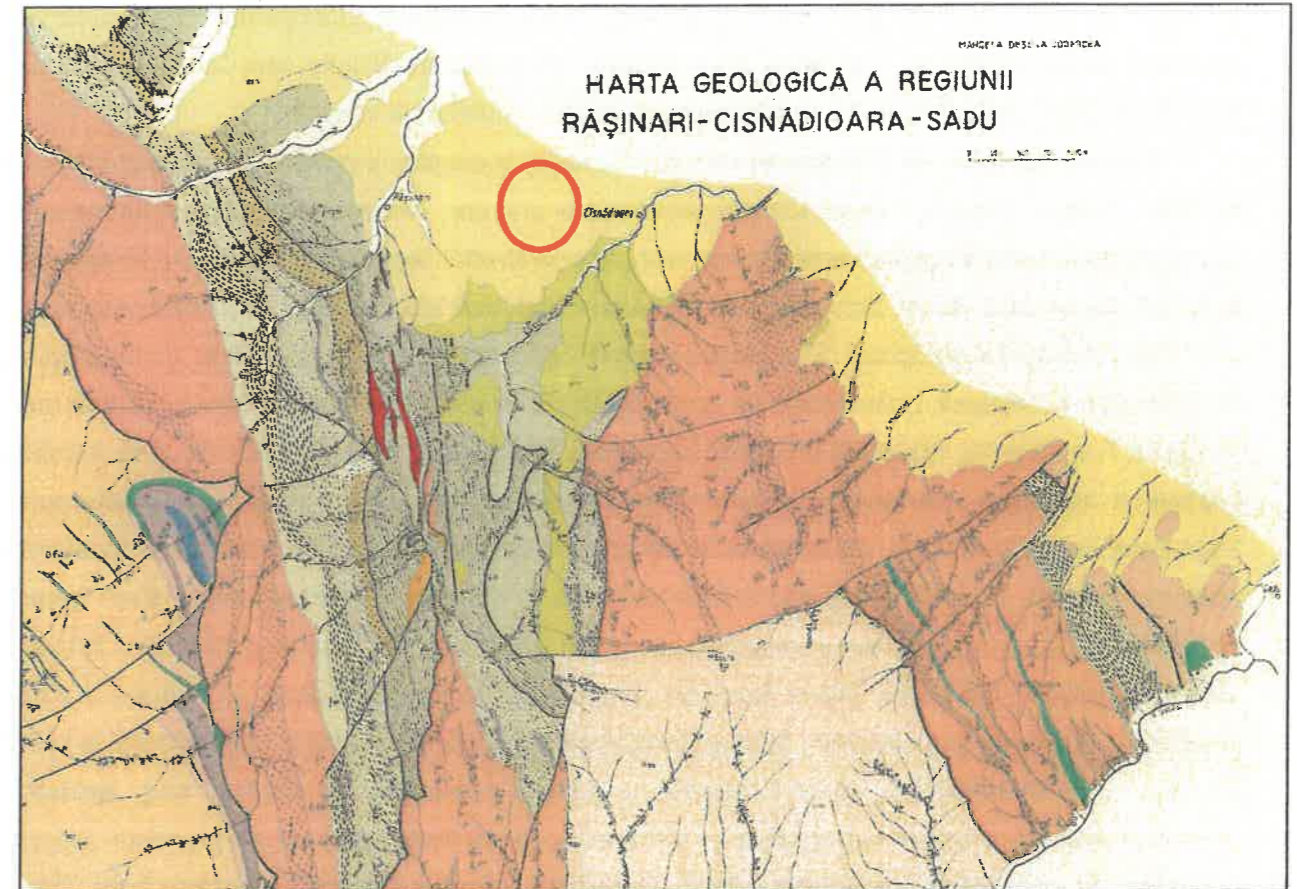
Treptele de relief ale Depresiunii Sibiului. Evoluția geologică și morfologică a impus trei trepte de relief: treapta colinară, treapta câmpiei piemontane și lunca. Dinamica versanților. Strâns corelată cu relieful fluvial este evoluția versanților de vale, care la nivelul Depresiunii Sibiului nu înregistrează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

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

Din punct de vedere geologic, zona aparține unității structurale majore Depresiunea Transilvaniei, aici fiind prezente formațiuni aparținând pontianului, pleistocenului și holocenului. Sunt reprezentate de argile, argile nisipoase, nisipuri și pietrisuri, toate având ca suport un pachet de marnă argiloasă de vârstă pontiană.

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

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



II.2 Repere climatice și hidrologice

Clima. Având în vedere relieful și poziția geografică, zona localității Cisnădioara se caracterizează printr-o temperatură medie anuală de 8°C, media lunii iulie fiind de 19,4°C, iar cea a lunii ianuarie de - 4,2°C, temperaturi specifice unui climat temperat-continental. În depresiune se înregistrează și frecvente inversiuni termice puse în evidență de observațiile de la stațiile meteorologice Sibiu și Păltiniș. Cantitatea medie anuală de precipitații este de 600-700 mm. Localitatea Cisnădioara se încadrează în zone de climat submontan cu temperaturi moderate de tip climatic II.

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

- **Ploi maxime:** conform STAS/940-73 Ploi maxime se încadrează în „zona 18”.
- **Încărcări date de zăpadă:** în conformitate cu „Cod de proiectare – Evaluarea acțiunii zăpezii asupra construcțiilor”, CR 1-1-3/2012, amplasamentul se încadrează în „zona 1.5” a valorii caracteristice a încărcării din zăpadă pe sol S_k (interval de recurență IMR = 50 ani).
- **Încărcări date de vânt:** valoarea de referință a presiunii dinamice a vântului pentru zona de studiu, q_b în kPa, având IMR = 50 de ani, este de 0.5, conform „Codului de proiectare. Evaluarea acțiunii vântului asupra construcțiilor”, indicativ CR-1-1-4/2012.
- **Temperatura medie anuală:** ~8°C.
- **Precipitații:** ~600-700 mm/an.

II.3 Adâncimea de îngheț.

Definită conform STAS 6054/1977, adâncimea de îngheț în zona amplasamentului investiției este de cca 0,80 - 0,90 m, de la nivelul T_s/T_n , actual, valorile prezentate referindu-se la situațiile extravilane.

II.4 Zonalitate seismică

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

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

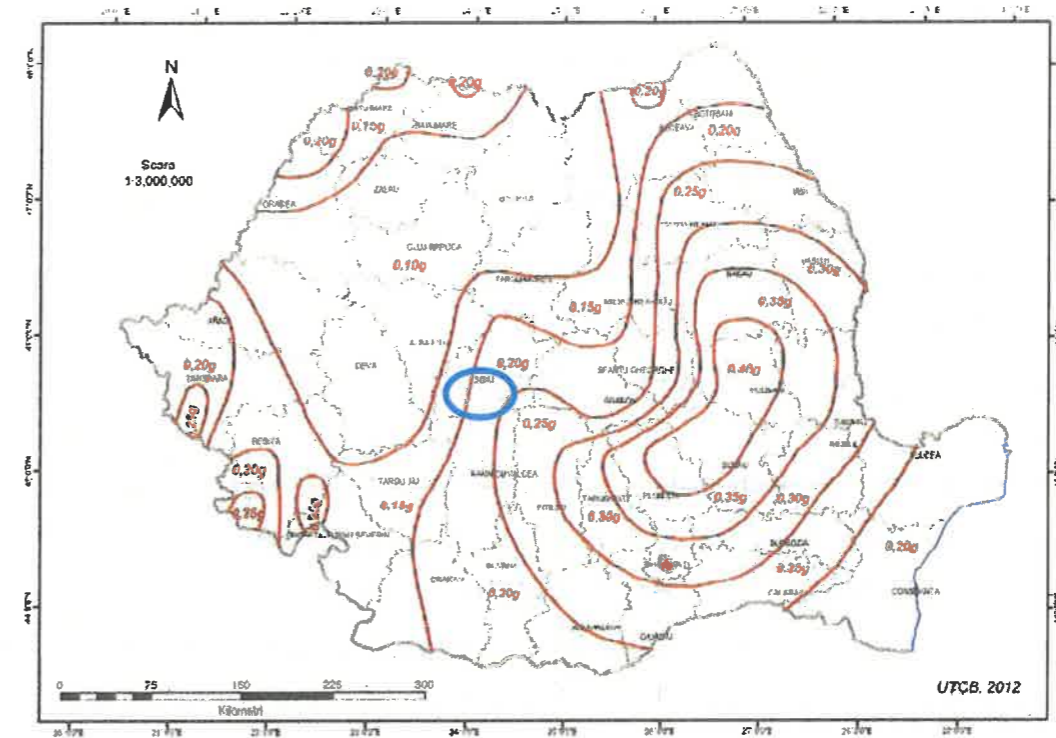
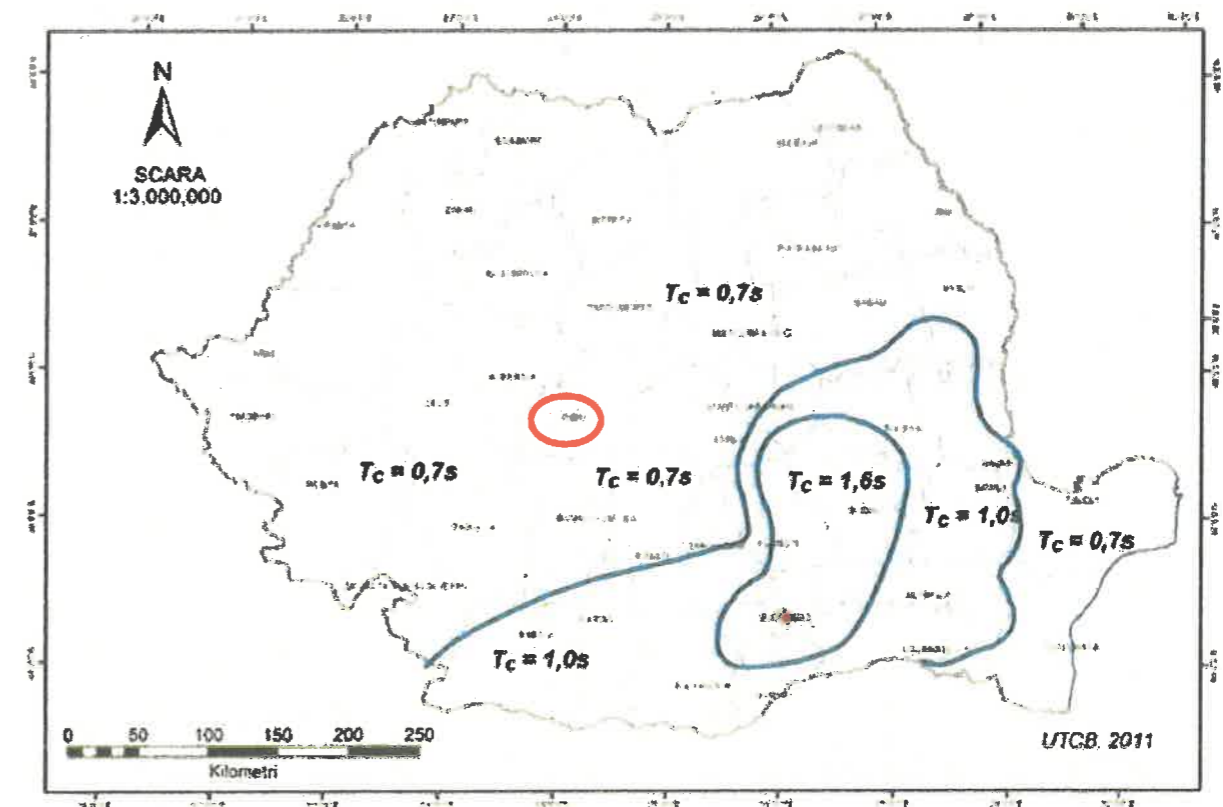


Figura 3: Zonarea teritoriului României în termeni de perioada de control (colț), T_c a spectrului de răspuns.



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

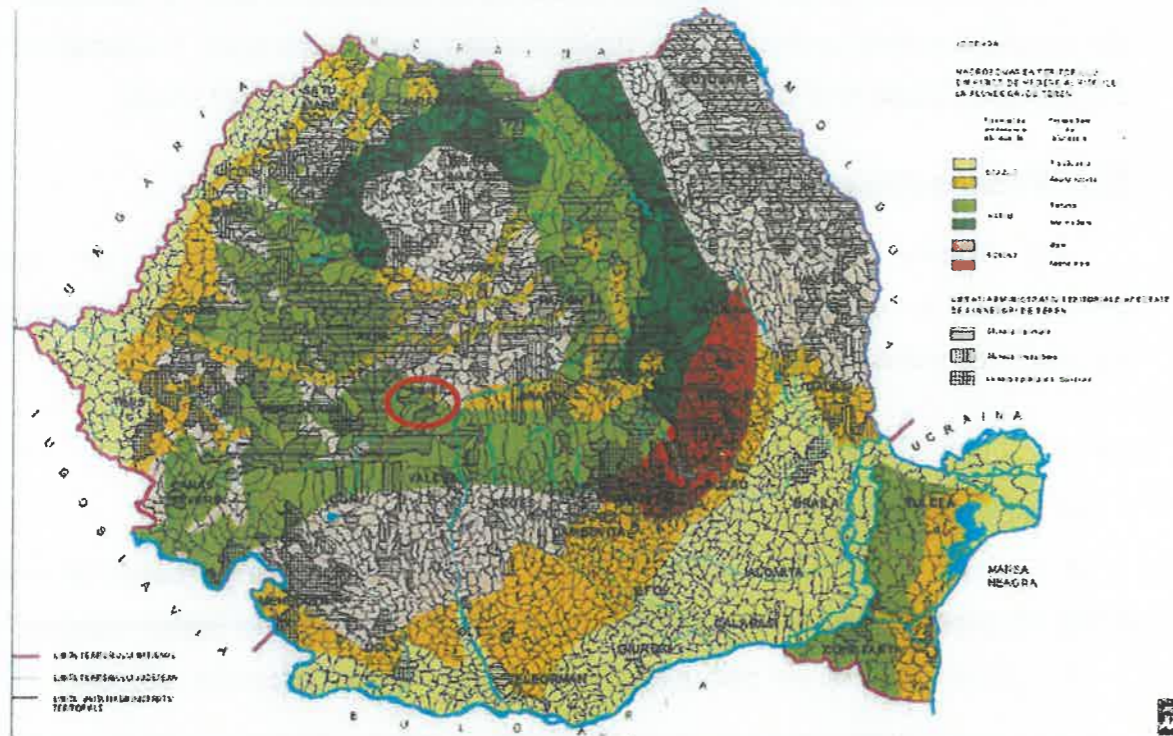


Figura 7: Planul de amenajare a teritoriului național secțiunea a V-a – Alunecări de teren, anexa 6.

III. REZULTATELE CERCETĂRII GEOTEHNICE DE TEREN

III.1 Metodologia de lucru

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

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

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

Conform Tabel I.1 din NP 074/2022 (Cerințe cu caracter minimal privind interdistanța dintre forajele geotehnice și numărul acestora), s-a efectuat un **Foraj F1** în regim uscat, mecanizat în data de 27.08.2025.

Studiul geotehnic a fost elaborat în intervalul 27.08.2025 - 29.08.2025.

III.3 Analiză preliminară

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

III.4 Prospecțiune geotehnică prin foraje

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

Stratificația terenului:

Forajul 1:

- ❖ 0.00 (față de cota terenului natural) - 0.50 m --> sol vegetal;
- ❖ 0.50 m - 1.50 m --> argile prăfoase - nisipuri cafenii cu intercalații de nisipuri ruginii active din punct de vedere al contracției-umflării, cu sensibilitate la îngheț-dezgeț;
- ❖ 1.50 m - 4.00 m --> prafuri argiloase – argile cafenii albicioase, șistoase;

III.5 Nivel hidrostatic

Apa subterană a fost interceptată în cadrul lucrărilor de foraj la adâncimea de -4,0 m, și pot apărea infiltrații mai puternice în funcție de precipitații.

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

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

IV. EVALUARE GEOTEHNICĂ

IV.1 Încadrarea în categoria geotehnică

Terenul de fundare, constând din argile prăfoase - nisipuri cafenii cu intercalații de nisipuri ruginii a fost încadrat la un teren dificil de fundare (Tabel A.2 - NP 074/2022) cu punctaj specific egal cu 6.

Apa subterană a fost interceptată în cadrul lucrărilor de foraj la adâncimea de -4,0 m în consecință punctajul specific va fi 1.

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

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

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

Punctajul final privind încadrarea lucrării într-o categorie geotehnică (Tabel A.5 - NP 074/2022), este 12, deci rezultă categoria geotehnică 2.

Factorii de avut în vedere	Descriere	Punctaj
Condiții de teren	Terenuri dificile	6
Apa subterană	Fără epuizmente	1
Clasificarea construcției după categoria de importanță	Redusă	2
Vecinătăți	Fără riscuri	1
Accelerația terenului	0,20g	2
TOTAL		12
Categoria geotehnică		2

Conform punctajului calculat, lucrarea se încadrează în categoria geotehnică 2. Încadrarea s-a făcut conform "Normativ privind documentațiile geotehnice pentru construcții", indicativ NP 074/2022, privind documentațiile geotehnice pentru construcții indicativ NP 074/2022.

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

Valoarea de bază a presiunii convenționale de calcul $P_{conv} = 275$ kPa.

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

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

$$p_{conv} = \acute{p}_{conv} + CB + CD \quad \text{kPa}$$

unde:

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

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

CD – coeficient de corecție pentru adâncimea fundației (kPa);

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

❖ Stratul bun de fundare poate fi alcătuit din: argile prăfoase - nisipuri cafenii cu intercalații de nisipuri ruginii.

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

IV.3 Stabilitatea generală și locală

Nu au fost observate probleme de stabilitate în această zonă, terenul fiind lipsit de gropi de împrumut sau accidente structurale, amplasamentul fiind localizat pe o suprafață în pantă medie mai mare de 10%.

V. CONCLUZII

V.1 Concluzii

Se recomandă:

- în cazul în care la cota de fundare apar umpluturi locale recente sau strate plastic moi, nedepistate prin lucrările de prospectare, acestea se vor excava integral.
- locul ales pentru construcții să fie bine curățat și nivelat, nu se permite stagnarea apei în săpăturile de fundare.
- sunt necesare măsuri de armare a fundațiilor și structurii (centuri+sâmburi din beton armat).
- talpa fundației va pătrunde cel puțin 20 cm în stratul bun de fundare.
- pământul rezultat de la excavare va fi împrăștiat pe suprafețe întinse, nu va depăși 50 cm grosime, sau va fi depozitat în afara amplasamentului.
- se vor executa hidroizolații cu dren de preluare a apelor de infiltrații.
- executarea trotuarelor se va face cu înclinație spre exterior.
- apele de ploaie se vor îndepărta cât mai departe de construcții, prin burlane și rigole special amenajate.
- la proiectare se va ține cont de normativul P-100-1/2013 din care rezulta faptul ca seismicitatea este de gradul V zona "D" având $a_g = 0.20g$ și $T_c = 0.7$, s.a.
- adâncimea de îngheț dată de STAS 6054/77 este de 0,80-0,90 m.

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


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

Intocmit:
Inginer geolog: MATEIU Adrian-Ioan

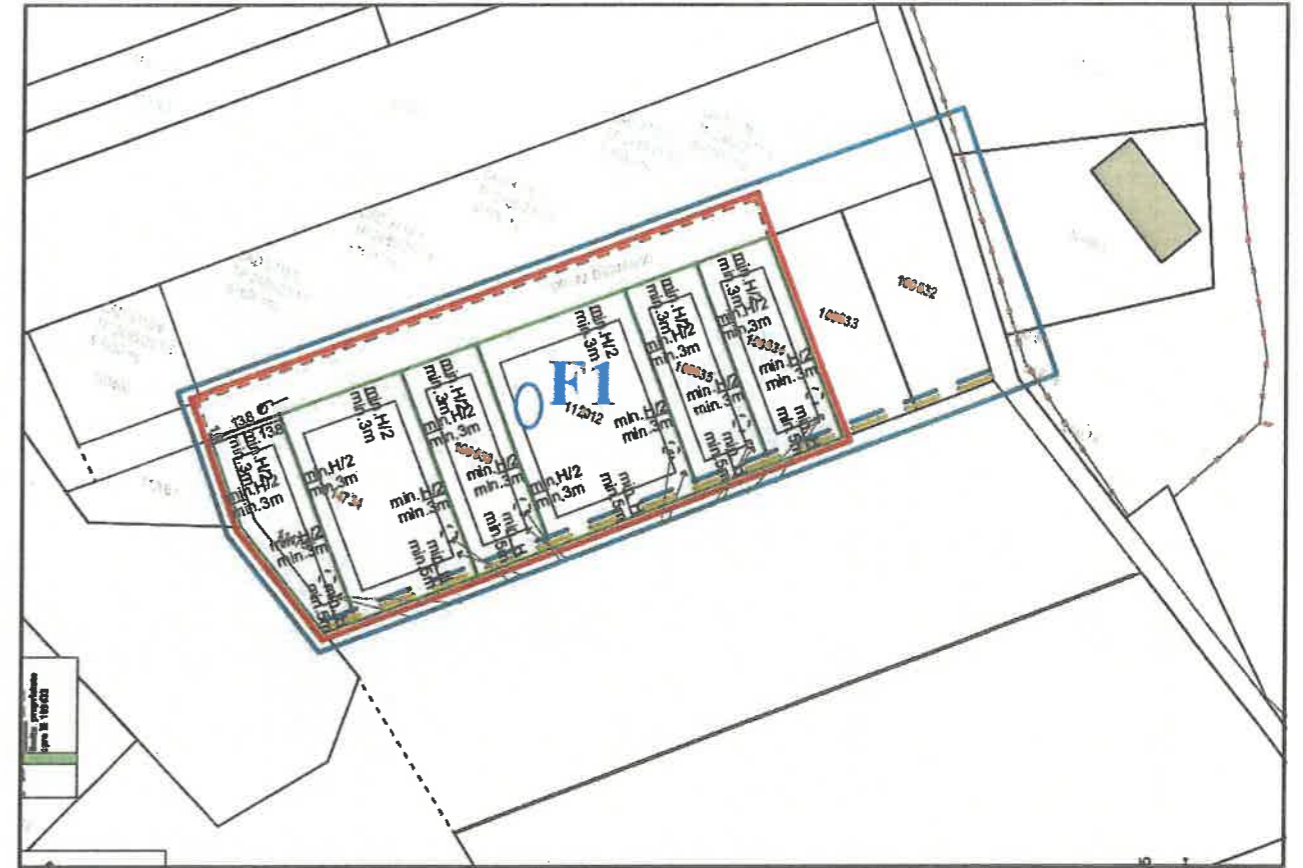



V.2 PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ






 J32/11/2018 CUI: 38668873		Titlu proiect: STUDIU GEOTEHNIC "PUZ PENTRU COSNTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE, ANEXE GOSPODARESTI FUNCTIUNI CONEXE ZONELOR REZIDENTIALE, EXTINDERE RELETE UTILITATI SI BRANSAMENTE UTILITATI"	FAZA P.U.Z.
Intocmit	Ing. Geo. Mateiu Adrian-Ioan	Titlu planșă: PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ	Planșa nr. G-1
Verificat	Ing. Geo. Mateiu Adrian-Ioan		
Beneficiar	CRISTIAN MARIA LIANE		

V.3 PLAN DE SITUAȚIE



 J32/11/2018 CUI: 38668873		Titlu proiect: STUDIU GEOTEHNIC "PUZ PENTRU COSNTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE, ANEXE GOSPODARESTI FUNCTIUNI CONEXE ZONELOR REZIDENTIALE, EXTINDERE REELE UTILITATI SI BRANSAMENTE UTILITATI"	FAZA P.U.Z.
Intocmit	Ing. Geo. Mateiu Adrian-Ioan	Titlu planșă: PLAN DE SITUAȚIE	Planșa nr. G-2
Verificat	Ing. Geo. Mateiu Adrian-Ioan		
Beneficiar	CRISTIAN MARIA LIANE		

V.4 FIȘA CU STRATIFICAȚIA FORAJULUI F1

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



Intocmit,
Ing. Geo. Mateiu Adrian-Ioan

PROCES VERBAL DE RECEPȚIE 695 / 2025

Întocmit astăzi, **03/04/2025**, privind cererea **28967** din **12/03/2025**
având aviz de incepere a lucrărilor cu nr din

1. **Beneficiar:** CRISTIAN MARIA LIANE

2. **Executant:** Bunea Vasile - Ionel

3. **Denumirea lucrărilor recepționate:** P.U.Z.- SUPTO TOPOGRAFIC PENTRU ELABORAREA PLANULUI URBANISTIC ZONAL (P. U. Z.) NECESAR ÎNTOCMIRII DOCUMENTAȚIEI DE AUTORIZARE A LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE ÎN SCOPUL: ÎNTOCMIRE PUZ PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE, ANEXE GOSPODĂREȘTI ȘI FUNCȚIUNI CONEXE ZONELOR REZIDENȚIALE, EXTINDERE REȚELE UTILITĂȚI ȘI BRANȘAMENTE UTILITĂȚI.

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	12.03.2024	act administrativ	PRIMARIA CISNADIE
PLAN DE	06.03.2025	inscris sub semnatura privata	PFA BUNEA VASILE IONEL
CERERI	06.03.2025	inscris sub semnatura privata	PFA BUNEA VASILE IONEL
MEMORIU	06.03.2025	inscris sub semnatura privata	PFA BUNEA VASILE IONEL

Așa cum sunt atașate la cerere.

5. Concluzii:

Pentru procesul verbal 695 au fost recepționate 1 propuneri:

* Documentatia corespunde din punct de vedere tehnic conform Regulamentului de receptie si inscriere in evidentele de cadastru si carte funciara, aprobat prin ODG 600/2023

6. Erori topologice față de alte entități spațiale:

Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
114735	Avertizare	Receptia 28967/12.03.2025: Poligonul 1 se suprapune cu terenul 114735 pe o suprafata de 496 mp!
114734	Avertizare	Receptia 28967/12.03.2025: Poligonul 1 se suprapune cu terenul 114734 pe o suprafata de 1004 mp!
109638	Avertizare	Receptia 28967/12.03.2025: Poligonul 1 se suprapune cu terenul 109638 pe o suprafata de 620 mp!
112012	Avertizare	Receptia 28967/12.03.2025: Poligonul 1 se suprapune cu terenul 112012 pe o suprafata de 1231 mp!
109635	Avertizare	Receptia 28967/12.03.2025: Poligonul 1 se suprapune cu terenul 109635 pe o suprafata de 591 mp!
109634	Avertizare	Receptia 28967/12.03.2025: Poligonul 1 se suprapune cu terenul 109634 pe o suprafata de 588 mp!

Lucrarea este declarată **Admisă**

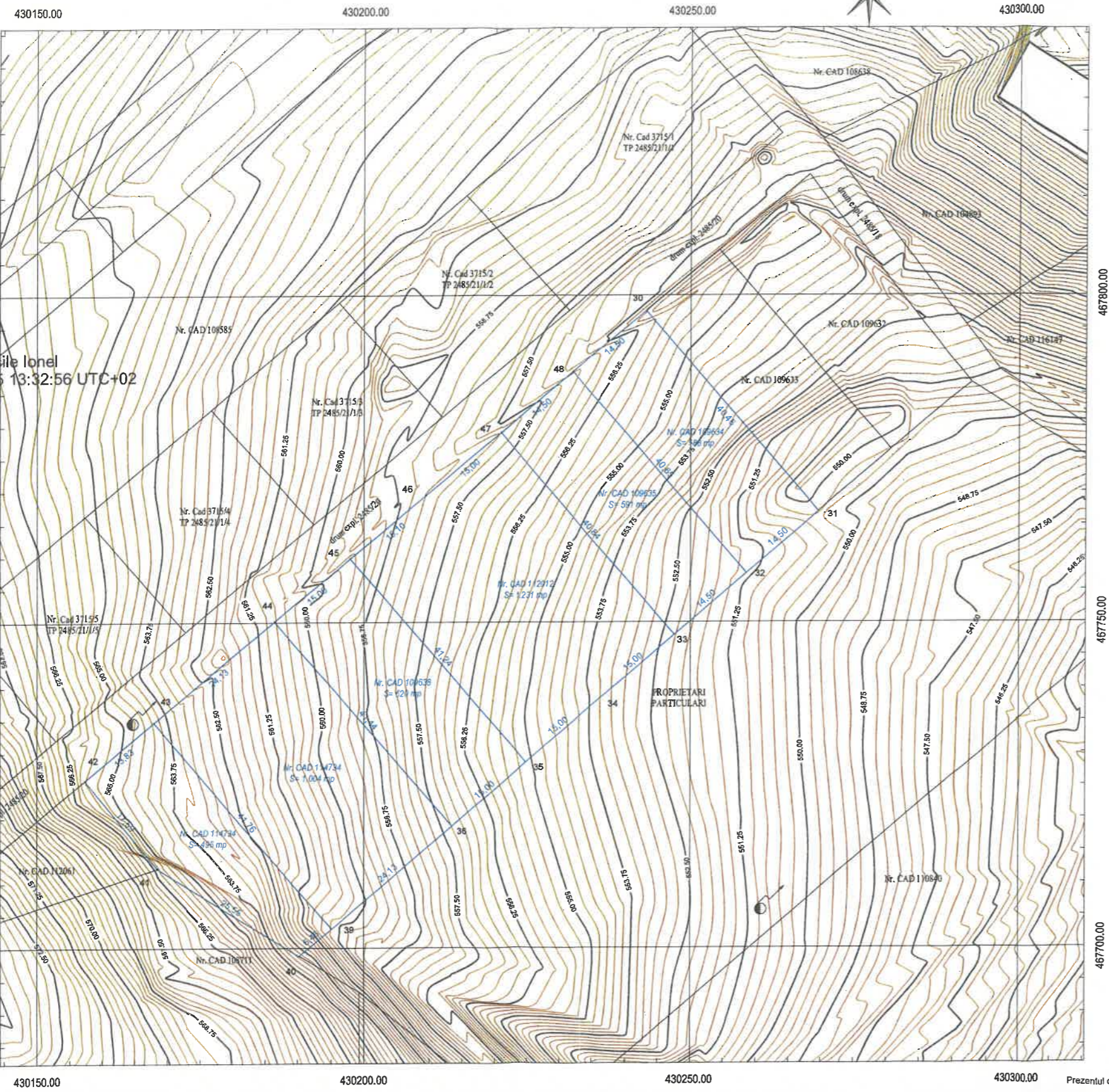
Inspector
Liviu Lomnasan

Liviu Lomnasan
Digitally signed by Liviu Lomnasan
Date: 2025.04.03 16:16:10 +03'00'

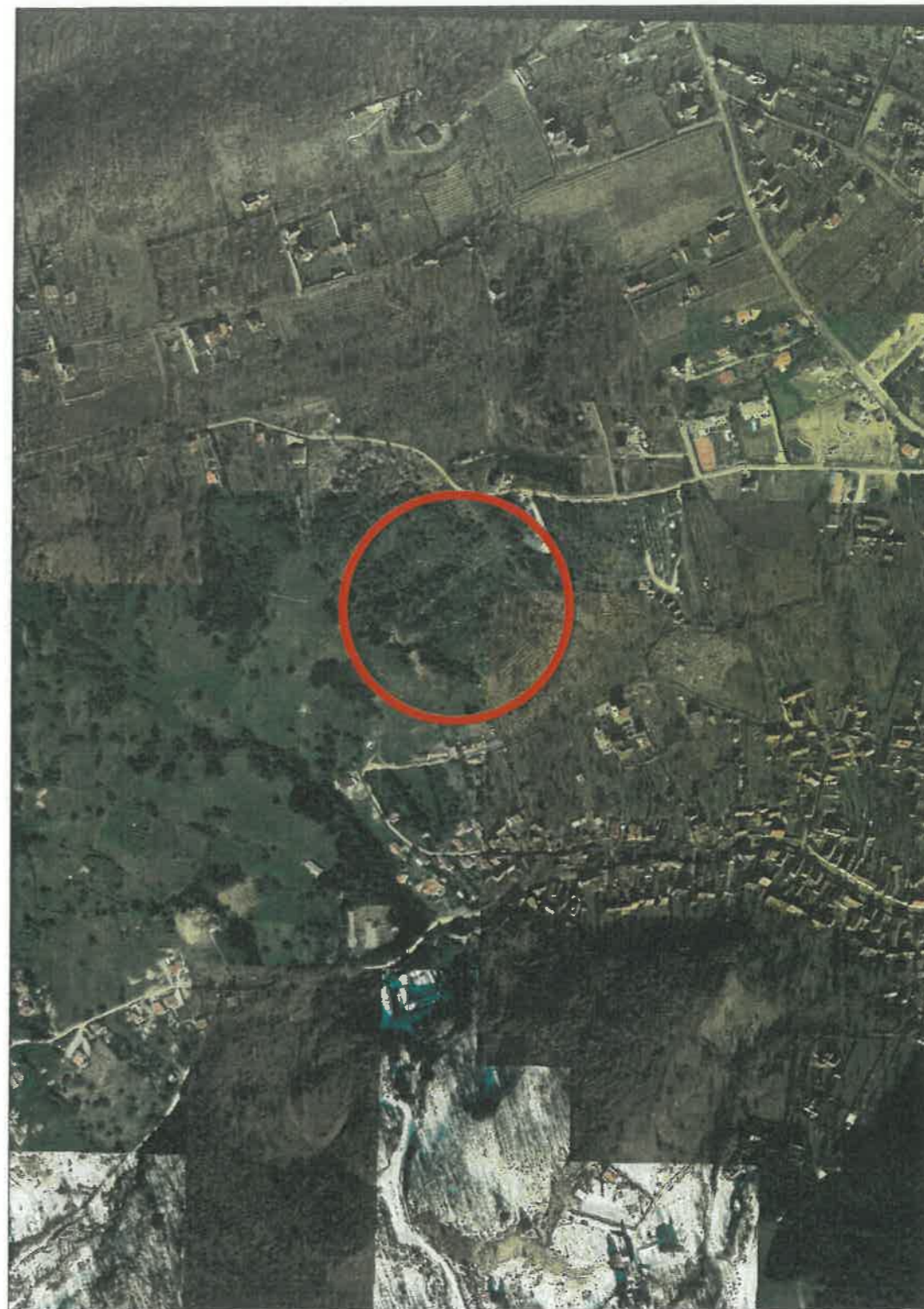
PLAN TOPOGRAFIC DE SITUAȚIE
SCARA 1:500



PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ
TERITORIUL CISNĂDIE
SCARA 1:5.000



Bunea Vasile Ionel
7/03/2025 13:32:56 UTC+02



Prezentul document receptional este
valabil insotit de PVR 695/03.04.2025

Liviu
Lomnasan

Digitally signed by Liviu
Lomnasan
Date: 2025.04.03
16:17:38 +03'00'

PERSOANA FIZICA AUTORIZATA BUNEA VASILE IONEL Certificat Autorizare Seria RO-SB-F Nr. 0026/2010 - Cateș B		BENEFICIAR CRISTIAN MARIA LIANE și PROPRIETARI!	Proiect Nr. 82/2025
Actiunea:	Numele Ing. Bunea V. Ionel		Data 03.2025
Desenat:	Ing. Bunea V. Ionel		
Verificat:	Ing. Bunea V. Ionel		
Aprobat:	Ing. Bunea V. Ionel		
LOCALITATEA CISNĂDIE, sat Cisnădiepara PLAN TOPOGRAFIC DE SITUAȚIE PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ			
Documentație tehnică, suport topografic pentru elaborarea Planului de Încadrare în Zonă (P.I.Z.) necesar înlocuirii documentației de autorizare a lucrărilor de construcție în scopul - ÎNLOCUIRE PUIZ PENTRU CONSTRUCȚIE LOCUINȚE INDIVIDUALE, ANEXE GOSPODĂREȘTI ȘI FUNCȚIUNI CONEXE ZONELOR REZIDENȚIALE EXTINDERE REȚELE UTILITĂȚI ȘI BRANȘAMENTE UTILITĂȚI -			Sistem de Protecție Națională STEREOGRAFIC 1970

