

ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
CONSILIUL LOCAL CISNĂDIE

HOTĂRÂREA nr.

privind aprobarea planului urbanistic zonal pentru

"Construire locuințe colective și funcțiuni complementare, extindere rețele, bransamente utilități și împrejmuire teren" în Cisnădie, str. Cetății FN, CF. 113961; beneficiar Domnariu Ovidiu Florin

Consiliul Local al orașului Cisnădie, întrunit în ședință publică ordinară în număr de consilieri, la data de 27 martie 2025;

Analizând Referatul de aprobare nr. 7703/19.03.2025 întocmit de inițiator și Raportul de specialitate nr. 7728/20.03.2025 întocmit de Serviciul Arhitect Șef, urbanism și administrativ;

Ținând cont de :

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

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

În conformitate cu:

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

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

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

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

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

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

H O T Ă R Ă Ș T E:

Art. 1 Se aprobă planul urbanistic zonal pentru "Construire locuințe colective și funcțiuni complementare, extindere rețele, bransamente utilități și împrejmuire teren" în Cisnădie, str. Cetății FN, CF. 113961; beneficiar Domnariu Ovidiu Florin, conform anexei nr. 1- Planșa de Reglementări Urbanistice, anexei nr. 2 – Regulamentul local de urbanism și anexei nr. 3- Plan de situație și încadrare în zonă, care fac parte integrantă din prezența hotărâre.

Art. 2 Suprafața reglementată este de 1554 mp.

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

Art. 4 Documentația se aprobă cu principalii indicatori:

Indicatori urbanistici și regimul de înălțime:

- POT max. admis =45%

- CUT max.admis = 1,2mp ADC/mp teren

- regim de construire propus = P+E+M/P+E+R/P+2

- înălțimea maximă = 10.00m la cornișa superioară și 14.00 m la coamă/atic superior, înălțimea măsurată de la CTN. La faza D.T.A.C. se va prezenta și ridicarea topo cu viza O.C.P.I. de la documentația P.U.Z.

Reglementări propuse conform Planșei de Reglementări Urbanistice nr. U02 și R.L.U. aferent:

*** funcțiuni admise:**

- Locuințe colective mici(max. 6 unități locative pentru parcele cu suprafața de 1000mp)

- funcțiuni complementare precum:
 - instituții, servicii și echipamente;
 - sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
 - servicii sociale, colective și personale;
 - sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
 - comerț cu amănuntul;
 - hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
 - restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
 - parcaje la sol;
 - spații libere pietonale, spații libere plantate, scuaruri, grădina de cartier;

*** funcțiuni admise cu condiționări:**

- funcțiuni comerciale, servicii profesionale, ateliere cu suprafața până la 250.0 mp ADC cu condiția să se încadreze pe parcela propusă cu tot cu locurile de parcare necesare;
- funcțiuni care să nu genereze transporturi grele, să nu fie poluante, să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție.

*** funcțiuni interzise:**

Orice alte funcțiuni decât cele admise și cele admise cu condiționări;

Se interzic cu caracter definitiv, fără posibilitatea modificării ulterioare prin documentații PUZ următoarele:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 250 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură- inclusiv chioșcuri și panouri publicitare;
- depozitare en-gros;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze și stații de întreținere auto;
- spălătorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor

*** Caracteristici ale parcelelor:**

- se admit operațiuni de comasare sau divizare a parcelelor;
- Autorizarea executării parcelelor pentru construcții se va realiza numai dacă fiecare lot în parte respectă cumulativ următoarele condiții:
 - Front la stradă de minim 12.00 m pentru clădiri izolate;
 - Suprafața minimă a parcelelor va fi de 500 mp pentru clădiri izolate;
 - Adâncimea parcelei va fi mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

*** retragerea minimă față de aliniament:**

Clădirea se va amplasa retras de la aliniamentul dinspre str. Cetății cu o distanță minimă de 5.00 m

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

-clădirea se va retrage de la limita laterală dreapta (sudică) a parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișa superioară, sau la atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3.00 m-conform Planșei U0.3 Reglementări urbanistice

- clădirea se va retrage de la limita laterală stînga (nordică) a parcelei cu o distanță minimă de 7.00 m-conform Planșei U0.3 Reglementări urbanistice

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

Clădirea se va retrage față de limita posterioară a parcelei, cu o distanță variabilă cuprinsă între 10.80 m-18.60 m generată de zona de protecție a conductei de apă OL 400 mp-conform Planșei U0.3 Reglementări urbanistice.

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

Distanța între clădirile aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, măsurată la cornișa superioară, pentru fațadele cu camere locuibile. Distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 6.00 m dacă fronturile opuse nu au camere locuibile.

* **amenajarea spațiilor libere/plantate:** suprafața destinată spațiilor verzi va fi de minimum 30% din suprafața totală a parcelei. Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și curți.

* **asigurarea spațiilor pentru parcaje:** staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice. Necesarul locurilor de parcare destinate parcajelor auto se va calcula ținându-se cont de funcțiunile propuse. Prin soluția urbanistică se propune amenajarea unui spațiu destinat parcajelor auto în partea posterioară a parcelei.

* **realizarea accesului și a circulațiilor:** toate construcțiile vor avea acces carosabil și pietonal dintr-o circulație publică în mod direct, sau prin drept de trecere legal obținut, prin una din proprietățile învecinate. Accesul auto și cel pietonal se va realiza din str. Cetății. Prin soluția urbanistică se propune amenajarea unui drum de acces privat la zona de parcaje auto propus la o ampriză de 7.00 m.

Reglementari privind echiparea tehnico-edilitară:

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

- **alimentarea cu apă:** conform aviz nr. 37364/02.02.2024, incinta este traversată de conducta publică de transport apă OL 400mm. Acest aviz este condiționat de amplasarea construcției proiectată la o distanță de minim 5 m față de generatoarea exterioară a conductei de apă OL 400 mm

- **canalizarea:** se propune racordarea la rețeaua existentă de pe str. Cetății

- **alimentarea cu energie electrică:** conform avizului de amplasament nr. 7020231226853/18. 01. 2024, precizarea este în funcție de specificul obiectivului, și anume că față de LEA 0,4 Kv din zonă se vor păstra distanțele minime impuse de Ordinul nr. 239/2019 al ANRE ce aprobă Norma Tehnică privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranța aferente capacităților energetice. Nu se va lucra sub conductoarele LEA 0.4 Kv cu obiecte de ridicat pînă la o distanță de minim 2 m pe orizontală până la conductorul cel mai apropiat.

- **alimentarea cu gaze:** se propune racordarea la rețeaua existentă de pe str. Cetății

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

S-a prezentat Certificatul de Urbanism nr. 591 din 22.06.2022, Avizul de Oportunitate nr. 21151 din 20.01.2022, Raportul Informării și Consultării publicului nr. 158 din 04.01.2024 - documente emise de Primăria Orașului Cisnădie și Propunerea de avizare - faza preliminară cu 7/P.V din 12.10.2023 emisă de C.T.A.T.U. din cadrul Primăriei Orașului Cisnădie.

În urma ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 08.07.2024 se avizează Planul urbanistic zonal și regulamentul local de urbanism aferent acestuia, în baza Propunerii de avizare nr. 15622 din 10.07.2024 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.

Art. 5 Străzile rezultate în urma P.U.Z. sau P.U.D., cu un profil de minim 10.00 m, stabilit prin P.U.G. aprobat cu H.C.L. 238/2015, care sunt inițiate de persoane fizice sau juridice vor fi preluate în domeniul public doar dacă sunt echipate cu toate utilitățile, asfaltate atât carosabilul cât și trotuarele și au iluminat public, autorizarea construcțiilor va fi condiționată de autorizarea și realizarea drumurilor de acces. Toate construcțiile vor avea acces carosabil și pietonal dintr-o circulație publică în mod direct, sau prin drept de trecere legal obținut, prin una din proprietățile învecinate. Accesul auto și cel pietonal se va realiza din str. Cetății. Prin soluția urbanistică se propune amenajarea unui drum de acces privat la zona de parcaje auto, propus la ampriză de 7.00 m. Se va respecta H.C.L. 154/31.08.2021, ART. 12 "CONDITIILE DE RENUNȚARE LA DREPTUL DE PROPRIETATE ÎN FAVOAREA ORAȘULUI CISNĂDIE, ASUPRA TERENURILOR AFERENTE INFRASTRUCTURII URABNE PROPUSE".

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

- proiect de împrejmuire provizorie a șantierului,
- platformă de curățare a roților autovehiculelor 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. 158/04.01.2024 prin care a fost îndeplinită procedura prevăzută în Ordinul nr. 2701/2011 art. 37, privind Metodologia de Informarea și consultarea a publicului la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.

Art. 9 Prezenta se comunică beneficiarului Domnariu Ovidiu Florin.

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

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

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



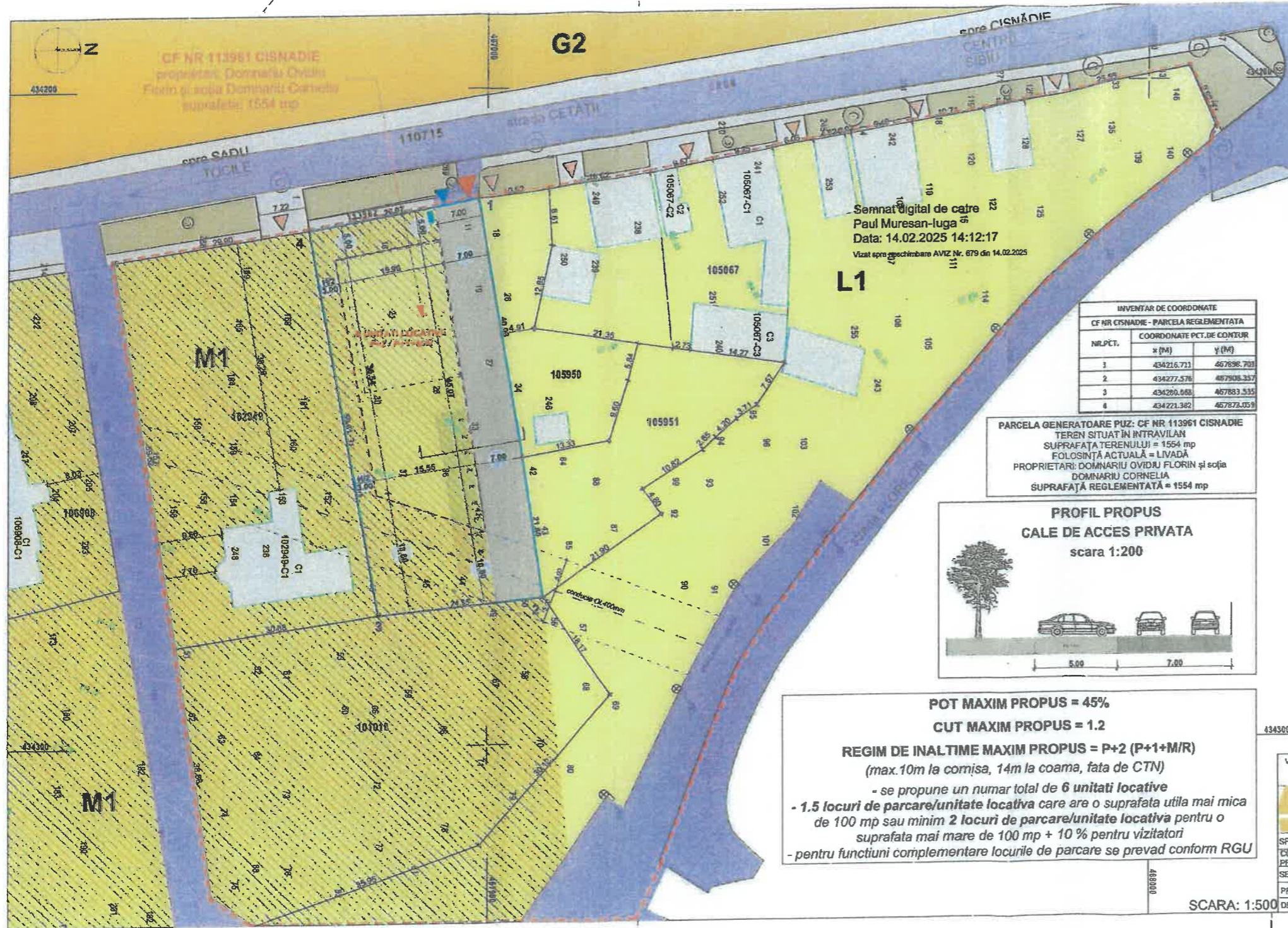
**APROBAT,
PRIMAR,
MIRCEA ORLĂȚAN**

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. Domnariu Ovidiu Florin
- str. Tesatorilor nr. 1, ap. 31, Cisnădie, jud. Sibiu
- 1 ex. Afișaj



ANEXA NR. _____
 LA HCL
 în înțeles
 Primar
 Municipality of Sibiu



PLAN URBANISTIC ZONAL
 ÎNTOCMIRE PUZ CU APROBARE HCL PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI
 COMPLEMENTARE, EXTINDERE REȚELE, BRANȘAMENTE UTILITĂȚI ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN
 Planșa.U0.3 - REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE
 Cisnădie, str. Cetății, FN, CF NR 113961 CISNĂDIE

LEGENDĂ

LIMITE
 - limită parcelă generatoare PUZ - limită zonă reglementată
 - limită zonă studiată
 - limite de proprietate parcele

CIRCULAȚII EXISTENTE ȘI ACCESE
 - circulații carosabile publice existente
 - spații verzi aliniament/sant existent
 - circulații pietonale existente/acostament/protecție drum
 - ax drum existent/propus

CIRCULAȚII PROPUSE ȘI ACCESE
 - acces pietonal parcelă - propus
 - acces auto parcelă - propus
 - acces auto orientativ - propus pentru zona studiată
 - circulații private carosabile și pietonale propuse
 - locuri de parcare propuse

CONSTRUCȚII ȘI EDIFICABILE
 - suprafața maximă edificabilă
 - retrageri minime obligatorii
 - platforma de colectare deșeurilor - pubele selective
 - amprentă posibilă pentru construcții propuse

MOD DE UTILIZARE A TERENULUI
 - zonă locuințe individuale și colective mici - L1
 - zonă mixtă rezidențial-servicii - M1
 - cimitire și clădiri existente - G2
 - construcții existente

Reglementări urbanistice

FUNCȚIUNI ADMISE
 - locuințe colective și funcțiuni complementare
 - se admit maxim 6 unități locative
 - menținere pondere locuințe de minim 30%

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT
 - clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim 5,00 m

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE
 - fața de limitele laterale se va respecta o distanță minimă egală cu jumătatea din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3,00m, respectiv 7,00m fața de limita laterală stânga (cafe de acces privată)
 - fața de limita posterioară se va respecta o distanță de minim 5,00m din conducta publică de transport apă existentă

CIRCULAȚII ȘI ACCESURI
 - parcelele sunt considerate construite dacă au un acces carosabil de minim 5,00m
 - pentru locuințe: minim 1,5 locuri de parcare/unitate locativa cu suprafața utilă mai mică de 100mp și 2 locuri de parcare/unitate locativa cu suprafața utilă mai mare de 100mp
 - se adaugă 10% pentru vizitatori

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR
 - P+2 / P+1+M / P+1+R

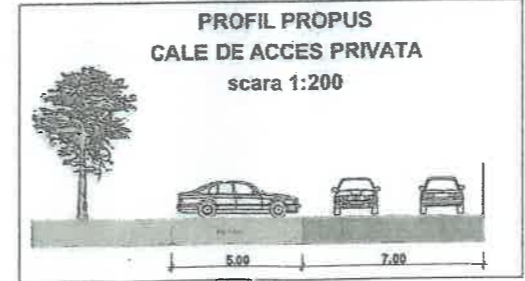
SPAȚII LIBERE ȘI PLĂNTE
 - spații verzi minim 30%

POT MAXIM ADMIS = 45 %
CUT MAXIM ADMIS = 1,2

INVENTAR DE COORDONATE
 CF NR CISNĂDIE - PARCELA REGLEMENTATĂ

NR.PŢ.	COORDONATE PCT. DE CONTUR	
	X (M)	Y (M)
1	434216.721	457896.708
2	434277.576	457905.357
3	434260.568	457883.535
4	434221.382	457872.059

PARCELA GENERATOARE PUZ: CF NR 113961 CISNĂDIE
 TEREN SITUAT ÎN INTRAVILAN
 SUPRAFAȚA TERENULUI = 1554 mp
 FOLOSINȚĂ ACTUALĂ = LIVADĂ
 PROPRIETARI: DOMNARIU OVIDIU FLORIN și soția
 DOMNARIU CORNELIA
 SUPRAFAȚĂ REGLEMENTATĂ = 1554 mp



POT MAXIM PROPUȘ = 45%
CUT MAXIM PROPUȘ = 1.2
REGIM DE ÎNĂLȚIME MAXIM PROPUȘ = P+2 (P+1+M/R)
 (max.10m la cornișă, 14m la coama, față de CTN)
 - se propune un număr total de 6 unități locative
 - 1.5 locuri de parcare/unitate locativa care are o suprafața utilă mai mică de 100 mp sau minim 2 locuri de parcare/unitate locativa pentru o suprafața mai mare de 100 mp + 10% pentru vizitatori
 - pentru funcțiuni complementare locurile de parcare se prevăd conform RGU

BILANȚ TERITORIAL GENERAL - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT		PROPUȘ	
	mp	%	mp	%
TEREN LIBER ÎNTRAVILAN	1554.0	0.0	0.0	0.0
EDIFICABIL MAXIM LOCUINȚE	0.0	0.0	699.3	45.0
SPAȚII VERZI ÎN INTERIORUL PARCELEI	0.0	0.0	466.2	30.0
CIRCULAȚII PRIVATE PIETONALE/CAROSABILE	0.0	0.0	388.5	25.0
SUPRAFAȚA TOTALĂ PUZ	1554.0	100.0	1554.0	100.0

VERIFICATOR/EXPERT	NUME	SE	CERINȚA	REFERAT / EXPERTIZA NR./DATA
				BENEFICIAR: DOMNARIU OVIDIU FLORIN și soția DOMNARIU CORNELIA ad. Sibiu, Cetății, nr. 1, sc. C, sp. 31
				PROIECT NR. 4222
SPECIFICAȚIE	NUME			TITLU PROIECT: ÎNTOCMIRE PUZ CU APROBARE HCL PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, EXTINDERE REȚELE BRANȘAMENTE UTILITĂȚI ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN
COORDONATOR PROIECT	s.c.r.am. Bogdan Mihail			FAZĂ: P.U.Z
SEF PROIECT	Master Urb. Ioana Rusu			TITLU PLANȘĂ: REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE
PROIECTAT	stg.urb.Madelina A.Petrisor			PLANȘA NR. U0.3
DESENAT	stg.urb.Madelina A.Petrisor		DATA 10/2023	

SCARA: 1:500



BENJAMIN HIL STUDIO S.R.L
SIBIU.....ROMANIA
C.U.I.....43149902
office.hilstudio@gmail.com
Mobil:.....0765 486 101

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PLAN URBANISTIC ZONAL

ÎNTOCMIRE PUZ CU APROBARE HCL PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE
COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, EXTINDERE REȚELE,
BRANȘAMENTE UTILITĂȚI ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN

ORAȘ CISNĂDIE, STRADA CETĂȚII, FN

CF NR 113961 CISNĂDIE

Beneficiar:

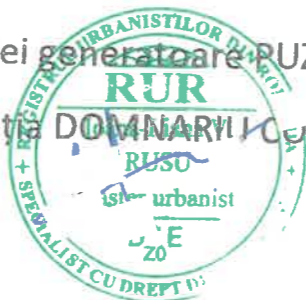
Primăria Orașului Cisnădie

- La inițiativa proprietarilor parcelei generatoare PUZ:

DOMNARIU OVIDIU FLORIN și soția DOMNARIU CERNELIA

Data elaborării:

OCTOMBRIE 2023





VOLUMUL 2 – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM – AFERENT PUZ

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul RLU

Regulamentul local de urbanism (denumit prescurtat RLU) reprezintă o piesă de bază în aplicarea planului urbanistic zonal prin care se detaliază reglementările referitoare la modul de realizare și utilizare a construcțiilor în cadrul zonei studiate. Normele cuprinse în prezentul regulament sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor.

Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă prin Hotărârea Consiliului Local, pe baza avizelor obținute. Acesta cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe teritoriul reglementat prin Planul Urbanistic Zonal.

Modificarea Regulamentului local de urbanism aprobat se face numai în condițiile în care acestea nu contravin prevederilor Regulamentului General de Urbanism. Aprobarea unor modificări ale Planului Urbanistic Zonal și implicit ale Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare pe care a urmat-o și documentația inițială.

2. Baza legală a elaborării

Documentațiile care stau la baza întocmirii planului urbanistic zonal sunt:

- GM 010/2000 Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal – reglementare tehnică (ordin 176/N/2000)
- GM 007/2000 Ghid privind elaborarea și aprobarea RLU (ordin 21/N/2000)
- HG 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, precum și OUG nr. 7/2011 privind completarea și modificarea acesteia
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor
- Legea fondului funciar nr.18/1991 republicată, actualizată
- Legea administrației publice locale nr. 215/2001, actualizată
- Legea cadastrului imobiliar și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, actualizată
- Legea privind calitatea în construcții nr. 10/1995, republicată, actualizată
- Ordonanța de urgență nr. 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările ulterioare
- Legea nr. 107/1996 privind apele, cu modificările și completările ulterioare
- Legea nr. 481/2004 privind protecția civilă, republicată, actualizată
- Legea privind regimul juridic al drumurilor nr. 82/1998 pentru aprobarea OG nr. 43/1997
- Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică
- Codul Civil din 2009, actualizat
- Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, actualizat prin Ordinul nr. 994/2018
- P.U.G. orașul Cisnădie aprobat cu HCL nr. 238/2015
- Certificatul de urbanism nr. 591 emis în data de 22/06/2022 eliberat de Primăria Orașului Cisnădie
- Avizul de oportunitate nr. 21151/ 08/11/2022 eliberat de Primăria Orașului Cisnădie.



3. Domeniul de aplicare

PUZ și Regulamentul Local de Urbanism aferent cuprind norme obligatorii pentru autorizarea construcțiilor pentru terenul cu CF NR 113961 Cisnădie, situat în intravilanul orașului Cisnădie, pe str. Cetății, FN, marcat pe planșele aferente acestui Regulament Urbanistic Zonal.

Prezentul regulament are un caracter director, la elaborarea certificatelor de urbanism se vor avea în vedere și vor fi aplicate prevederile prezentului regulament local de urbanism.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în zona reglementată nu intra sub incidența articolelor 3-9 din Regulamentul General de Urbanism.

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

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în zona reglementată nu intră sub incidența articolelor 10-12 din Regulamentul General de Urbanism.

EXPUNEREA LA RISCURI TEHNOLOGICE

În sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, poluare a aerului, solului sau apei.

Este interzisă autorizarea executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice. Acestea se vor face numai pe baza unui studiu de impact elaborat conform prevederilor legale.

ASIGURAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Constrângerile legate de disfuncționalități ale echipării tehnico-edilitare sau lipsa acestora, precum și asigurarea echipării edilitare se reprezintă în planșele de Reglementări – Echipare edilitară a prezentului plan urbanistic zonal.

În vederea asigurării echipării tehnico-edilitare, autorizarea executării construcțiilor se face în conformitate cu prevederile din regulamentul local de urbanism aferent PUG.

ASIGURAREA COMPATIBILITĂȚII FUNCȚIUNILOR

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei.

Utilizările admise, admise cu condiționări și interzise sunt precizate și detaliate în cadrul reglementărilor cuprinse în prezentul regulament.

LUCRĂRI DE UTILITATE PUBLICĂ

Pe terenurile asupra cărora s-a instituit servitute de utilitate publică (protecția sanitară a surselor, rețelelor, stații de epurare, etc.) construirea se face în condițiile respectării prevederilor art. 16 din Regulamentul General de Urbanism și Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările ulterioare.



6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea pe cât posibil a condițiilor și recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform Anexei 3 a Regulamentului General de Urbanism, a normelor de igienă aprobate de OMS și a STAS-urilor în vigoare.

AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE

Amplasarea clădirilor față de drumurile publice se face în conformitate cu prevederile regulamentului local de urbanism aferent PUG.

În zona drumul public se pot autoriza:

- Construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- Stații de alimentare cu resurse de energie;
- Conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigări sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri sau instalații de acest fel.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în zona reglementată nu intră sub incidența articolelor 19-22 din Regulamentul General de Urbanism.

AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT

Amplasarea clădirilor față de aliniament este precizată în cadrul reglementărilor privind unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

Orice derogare de la prevederile regulamentului privind amplasarea față de aliniament se face conform legii.

AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI

Amplasarea clădirilor în interiorul parcelei este precizată în cadrul reglementărilor privind unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

Orice derogare de la prevederile regulamentului privind amplasarea în interiorul parcelei se face conform legii.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

ACCES CAROSABIL

Autorizarea execuției construcțiilor și amenajărilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, mai ales a mijloacelor de stingere a incendiilor.

Amplasarea și caracteristicile acceselor carosabile sunt detaliate în cadrul reglementărilor privind unitățile teritoriale de referință în prezentul regulament.

ACCES PIETONAL

Autorizarea execuției construcțiilor și amenajărilor este permisă numai dacă se asigură acces pietonal, potrivit importanței și destinației construcției, conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare, conform art. 26 din Regulamentul General de Urbanism.

Amplasarea și caracteristicile acceselor pietonale sunt detaliate în cadrul reglementărilor privind unitățile teritoriale de referință în prezentul regulament.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

RACORDAREA LA REȚELE DE ECHIPARE EDILITARĂ

Prevederile Regulamentului General de Urbanism au ca scop, prin obligația asigurării echipării tehnico-edilitare a noilor construcții, creșterea confortului în localitate.

Autorizarea executării construcțiilor este condiționată de prevederile articolului 27 a Regulamentului General de Urbanism, conform căruia se vor avea în vedere posibilitățile de racordare de noi consumatori la rețelele existente.



Extinderea de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale. Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

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

PARCELAREA

Dimensiunile minime ale parcelelor înființate pentru construcția de clădiri vor fi cele stabilite prin prezentul Regulament la prescripțiile specifice zonelor funcționale și nu vor fi mai mici decât cele prevăzute în Regulamentul General de Urbanism.

Autorizarea executării parcelărilor este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:

- Front la stradă de minimum 14m pentru clădiri izolate sau 12m pentru clădiri cuplate;
- Suprafața minimă a parcelei de 350 mp pentru clădiri amplasate izolat sau 250 mp pentru cuplat;
- Adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

Stabilirea înălțimii construcțiilor se face în baza analizei situațiilor distincte în corelare cu ceilalți parametri care definesc condițiile de constructibilitate a terenurilor pe care se vor amplasa și anume:

- Protejarea și punerea în valoare a mediului natural și construit existent;
- Respectarea regulilor de compoziție arhitectural-urbanistică a zonei;
- Asigurarea compatibilității funcționale a construcțiilor dominante în zonă.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului de înălțime prevăzut la fiecare zonă în parte.

ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

Aspectul general este determinat de conformarea construcțiilor, volumetrie și compoziție urbană. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

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

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 de către delegațiile permanente ale consiliilor județene sau de către primari, conform legii.

SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform Regulamentului General de Urbanism:

- Pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2mp/locuitor.

ÎMPREJMUIRI

Conform Regulamentului General de Urbanism este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejuriri:

- Împrejuriri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;



- Împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide obligatoriu spre interiorul parcelei.

III. PREVEDERI LA NIVELUL SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

M1 – subzonă mixtă rezidențial - servicii

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 1 UTILIZĂRI ADMISE

- Locuințe colective mici – cu maxim 6 unități locative pentru parcele cu suprafața de 1000 mp
- Funcțiuni complementare precum:
 - o Instituții, servicii și echipamente
 - o Sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
 - o Servicii sociale;
 - o Sedii ale unor organizații politice, profesionale, etc.;
 - o Comerț cu amănuntul;
 - o Hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
 - o Restaurante, baruri, cofetării, cafenele, etc.;
 - o Parcaje la sol;
 - o Spații libere pietonale, spații libere plantate, scuaruri, grădină de cartier.

Art. 2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Funcțiuni comerciale, servicii profesionale, ateliere cu suprafața până la 250 mp ADC, cu condiția să se încadreze pe parcela propusă cu tot cu locurile de parcare necesare;
- Funcțiuni care să nu genereze transporturi grele, să nu fie poluante, să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție.

Art. 3 UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic orice alte utilizări față de cele specificate la Articolul 1 și 2.

Se interzic cu caracter definitiv, fără posibilitatea modificării ulterioare următoarelor utilizări:

- Funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc 250 mp ADC și generează transporturi grele și trafic de persoane, care au program prelungit peste ora 22,00 și produc poluare
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Construcții provizorii de orice natură – inclusiv chioșcuri și panouri publicitare;
- Depozitare en-gros;
- Depozitarea pentru vânzare a unor substanțe inflamabile sau toxice;
- Activități productive care utilizează pentru depozitare terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- Depozitări de materiale refolosibile;



- Platforme de colectare a deșeurilor;
- Stații de betoane;
- Autobaze și stații mari de întreținere auto;
- Spălătorii chimice;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente, excepția o constituie instituțiile statului care au ca obiect eliminarea riscurilor precum alunecări de teren sau inundații;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice, excepție o constituie instituțiile statului care au ca obiect eliminarea riscurilor precum alunecări de teren sau inundații;
- Orice alte activități care nu corespund caracterului zonei și prin aceasta prezintă riscul îndepărtării investitorilor interesați.

SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CONSTRUCȚIILOR

Art. 4 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- Se admit operațiuni de comasare sau divizare a parcelelor;
- Autorizarea executării parcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:
 - o Front la stradă de minimum 12 m pentru clădirile izolate;
 - o Suprafața minimă a parcelei de minim 500 mp pentru clădiri amplasate izolat;
 - o Adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Art. 5 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Aliniamentul este definit în sensul prezentului regulament ca fiind limita între domeniul public și proprietatea privată;
- Clădirile se vor retrage față de aliniament cu o distanță de minim 5,00 metri pentru a permite plantarea unor arbori în grădina de față fără riscul de deteriorare a gardurilor și a trotuarelor de protecție.

Art. 6 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Față de limitele laterale – dreapta – Sud: clădirile se vor retrage cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,00m; stânga- nord: Clădirile se vor retrage cu 7.00m;
- Față de limita posterioară – clădirile se vor retrage variabil, respectând zona de protecție a conductei de apa existente pe teren, rezultând astfel o retragere variabila de 10,80-18,60m.

Art. 7 AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile, distanța se poate reduce la jumătate din înălțime dacă fronturile opuse nu au camere locuibile, dar nu la mai puțin de 6,00m.



Art. 8 CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Parcela este considerată construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 5,00 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut printr-una din proprietățile învecinate;
- Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingerea a incendiilor;
- Pentru circulațiile și accesele din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea materialelor și finisajelor permeabile, nu se recomandă utilizarea șapelor de beton;
- Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale;
- Accesele pietonale se recomandă a fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace speciale de deplasare.

Art. 9 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR. PARCAJE

- Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- Pentru fiecare locuință se vor asigura 1.5 locuri de parcare/unitatea locativă dacă aceasta are o suprafață utilă mai mică de 100 mp sau 2 locuri de parcare/unitate locativă dacă aceasta are o suprafață utilă mai mare de 100 mp;
- Se prevede suplimentarea cu 10% a numărului total pentru vizitatori;
- Pentru funcțiunile complementare locurile de parcare se prevăd conform RGU;
- Se recomandă utilizarea unor pavaje permeabile (pavaje grilă/dale înierbate) pentru a evita mineralizarea excesivă a solului.

Art. 10 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

- Înălțimea construcțiilor propuse poate fi P+2 (se admit configurații P+1+M sau P+1+R);
- În funcție de conformația terenului natural se pot admite subsoluri sau demisoluri;
- Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară, în punctul cel mai înalt nu va depăși 10,00 m, iar la coamă sau atic superior nu va depăși 14,00 m.

Art. 11 ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Aspectul clădirilor va exprima caracterul funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene prin armonizarea acestora cu vecinătățile imediate;
- Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei din punct de vedere arhitectural și urbanistic, este interzisă;
- Se vor utiliza învelitori specifice zonelor de locuințe. Se admite țiglă ceramică profilată. Se interzice utilizarea de azbociment, a tablei din aluminiu sau zincată;
- Firidele de branșament vor fi îngropate sau integrate în construcție sau în împrejmuirea terenului;
- Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- Se interzice imitarea stilurilor arhitecturale străine zonei sau folosirea unor materiale, culori, finisaje nespecifice zonei, care ar agresa vizual zona;



Pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii și avize suplimentare.

Art. 12 CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice existente și vor avea prevăzută posibilitatea de racordare la viitoarele rețele publice proiectate și utilizarea unor variante optime până când acest lucru este posibil (de exemplu puț forat sau micro-stații de epurare);
- În cazul în care nu există posibilitatea extinderii rețelelor de apă și canalizare, se va impune obligativitatea instalării micro-stațiilor de epurare;
- Toate cablurile electrice și conductele aferente rețelelor edilitare vor fi amplasate în subteran sau în nișele construcțiilor cu acordul proprietarilor și fără afectarea circulației publice;
- Se interzice dispunerea antenelor TV în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor TV;
- Se interzice montarea aparatelor de aer condiționat pe fațadele către stradă, iar dacă acest lucru este necesar se recomandă o mascare a acestora pentru a nu fi vizibile direct din circulațiile publice;
- Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliile Locale;
- Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar.

Art. 13 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2mp/locuitor;
- Spațiile vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă și vor fi tratate ca spații verzi decorative;
- Spațiile libere din interiorul parcelei vor fi tratate ca spații verzi și se recomandă evitarea acoperirii unor suprafețe mari cu finisaje impermeabile (beton, asfalt) fapt ce ar împiedica preluarea naturală de către sol a apelor provenite din precipitații;
- Se recomandă pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru accese și curți, pentru acestea recomandându-se dale înierbate sau pavaje grilă;
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și un arbore la fiecare 100 mp;
- Suprafața minimă verde va fi de 30% din suprafața parcelei.

Art. 14 ÎMPREJMUIRI

- Se recomandă împrejmuirile cu garduri transparente cu înălțimea maximă de 2,00 m, cu un soclu opac de 0,60 m, restul fiind o parte transparentă, ce poate fi dublată cu gard viu;
- Se interzice dublarea părții transparente cu folie de tablă;
- Gardurile pe limitele laterale și posterioare vor avea înălțimea de maxim 2,50 m și pot fi realizate din orice material, se recomandă o manieră transparentă pe zona grădinilor pentru evitarea umbririi;



BENJAMIN HIL STUDIO S.R.L
SIBIU.....ROMANIA
C.U.I43149902
office.hilstudio@gmail.com
Mobil:.....0765 486 101

- Aspectul împrejuririlor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Art. 15 PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI – POT

- POT maxim = 45 %

Art. 16 COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI – CUT

- CUT maxim = 1,2

Documentația pentru care se elaborează prezentul regulament local de urbanism este pentru planul urbanistic zonal PUZ CU APROBARE HCL – CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, EXTINDERE REȚELE, BRANȘAMENTE UTILITĂȚI ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN, cu parcela generatoare cu CF NR 113961 CISNĂDIE.

APROBAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

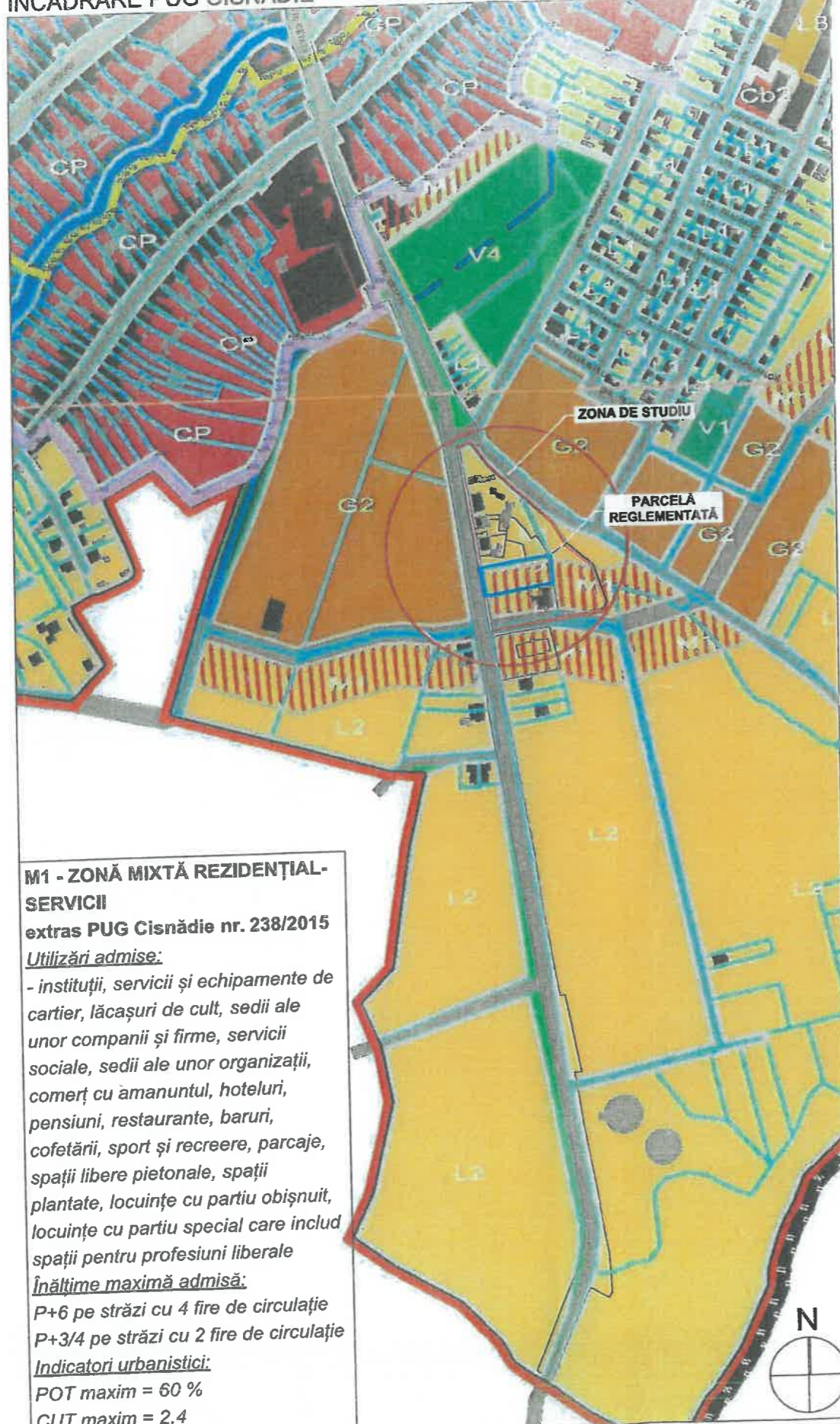
Prezentul regulament local de urbanism se aprobă prin Hotărârea Consiliului Local Cisnădie pe baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege. Regulamentul devine act de autoritate al administrației publice locale.

Întocmit,
Stag.urb. Petrișor Mădălina-Alexandra



INCADRARE PUG CISNĂDIE

SCARA: 1:5000



M1 - ZONĂ MIXTĂ REZIDENȚIAL-SERVICII
 extras PUG Cisnădie nr. 238/2015
Utilizări admise:
 - instituții, servicii și echipamente de cartier, lăcașuri de cult, sedii ale unor companii și firme, servicii sociale, sedii ale unor organizații, comerț cu amănuntul, hoteluri, pensiuni, restaurante, baruri, cofetării, sport și recreere, parcaje, spații libere pietonale, spații plantate, locuințe cu partiu obișnuit, locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale
Înălțime maximă admisă:
 P+6 pe străzi cu 4 fire de circulație
 P+3/4 pe străzi cu 2 fire de circulație
Indicatori urbanistici:
 POT maxim = 60 %
 CUT maxim = 2,4

INCADRARE E-TERRA

SCARA: 1:5000



INCADRARE ÎN ZONĂ



PLAN URBANISTIC ZONAL
 ÎNTOCMIRE PUZ CU APROBARE HCL PENTRU
 CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI
 COMPLEMENTARE, EXTINDERE REȚELE,
 BRANȘAMENTE UTILITĂȚI ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN
 Planșa.U0.1 - INCADRARE IN TERITORIU
 Cisnădie, str. Cetății, FN, CF NR 113961 CISNĂDIE

M1 - ZONĂ MIXTĂ REZIDENȚIAL - SERVICII
 TEREN SITUAT ÎN INTRAVILAN
 SUPRAFAȚA TERENULUI = 1554 mp
 FOLOSINȚĂ ACTUALĂ = LIVADĂ
 PROPRIETARI: DOMNARIU OVIDIU FLORIN și soția
 DOMNARIU CORNELIA

SCARA: 1:5000



VERIFICATOR/ EXPERT	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR./DATA	
	BENAMIN HIL STUDIO SRL CUI 43149902 31/991/2020 SIBIU, ROMANIA MOB: 0765 405 101		SCARA 1:5000	BENEFICIAR: DOMNARIU OVIDIU FLORIN și soția DOMNARIU CORNELIA jud. Sibiu, Sibiu, str. Tesătorilor, bl.1, sc. C, ap. 31	
				PROIECT NR. 4222	
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA	TITLU PROIECT: ÎNTOCMIRE PUZ CU APROBARE HCL PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, EXTINDERE REȚELE BRANȘAMENTE UTILITĂȚI ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN jud. Sibiu, Cisnădie, str. Cetății, FN CF NR 113961 Cisnădie	
SEF PROIECT	I.c.r.arh. Benjamin Hileagă	SEMNATURA	SCARA	FAZA: P.U.Z	
PROIECTAT	stag.urb.Madalina A.Petrisor	DATA	02/2025	TITLU PLANȘA: INCADRARE IN TERITORIU	
DESENAT	stag.urb.Madalina A.Petrisor			PLANȘA NR. U0.1	



ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
PRIMĂRIA ORAȘULUI CISNĂDIE

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

Nr. 7703/19.03.2025

REFERAT DE APROBARE
PENTRU APROBAREA PLANULUI URBANISTIC ZONAL
"CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, EXTINDERE
REȚELE, BRANȘAMENTE UTILITĂȚI ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN" în CISNĂDIE, str. CETĂȚII
FN, CF. 113961; beneficiar DOMNARIU OVIDIU FLORIN

Având în vedere documentația la faza P.U.Z., înaintată de DOMNARIU OVIDIU FLORIN, 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 1554 mp, este situat în intravilanul localității Cisnădie, str. Cetății, 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.





ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
PRIMĂRIA ORASULUI CISNĂDIE

P-ța Revoluției nr. 1, cod 555300
Tel. 0372714180, fax 0269/561.012
<http://www.cisnadie.ro>, e-mail: primarie@cisnadie.ro

Serviciul Arhitect sef, urbanism si administrativ
Nr. 7728/20.03.2025



RAPORT DE SPECIALITATE
PENTRU APROBAREA PLANULUI URBANISTIC ZONAL
"CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, EXTINDERE
REȚELE, BRANȘAMENTE UTILITĂȚI ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN" în CISNĂDIE, str. CETĂȚII
FN, CF. 113961; beneficiar DOMNARIU OVIDIU FLORIN

Având în vedere documentația la faza PUZ, înaintată de beneficiari DOMNARIU OVIDIU FLORIN, 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 1554 mp, este situat în intravilanul localității Cisnădie, str. Cetății FN.

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

- terenuri situate în intravilanul localității: UTR M1-Zonă mixtă-rezidențial și servicii
- POT admis =conform PUZ
- CUT admis = conform PUZ

Reglementări propuse prin P.U.Z și R.L.U aferent: "Construcție casă, împrejmuire, anexe și utilități"

Indicatori urbanistici și regimul de înălțime:

- POT max. admis =45%
- CUT max.admis = 1,2mp ADC/mp teren
- regim de construire propus = P+E+M/P+E+R/P+2
- înălțimea maximă = 10.00m la cornișa superioară și 14.00 m la coamă/atic superior, înălțimea măsurată de la CTN. La faza D.T.A.C. se va prezenta și ridicarea topo cu viza O.C.P.I. de la documentația P.U.Z.

Reglementări propuse conform Plansei de Reglementări Urbanistice nr. U02 și R.L.U. aferent:

*** funcțiuni admise:**

- Locuințe colective mici(max. 6 unități locative pentru parcele cu suprafața de 1000mp)
- Funcțiuni complementare precum:
 - instituții, servicii și echipamente;
 - sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
 - servicii sociale, colective și personale;
 - sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
 - comerț cu amănuntul;
 - hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
 - restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
 - parcaje la sol;
 - spații libere pietonale, spații libere plantate, scuaruri, grădina de cartier;

*** funcțiuni admise cu condiționări:**

- funcțiuni comerciale, servicii profesionale, ateliere cu suprafața până la 250.0 mp ADC cu condiția să se încadreze pe parcela propusă cu tot cu locurile de parcare necesare;
- funcțiuni care să nu genereze transporturi grele, să nu fie poluante, să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție.

*** funcțiuni interzise:**

Orice alte funcțiuni decât cele admise și cele admise cu condiționări;

se interzic cu caracter definitiv, fara posibilitatea modificarii ulterioare prin documentații PUZ următoarele:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 250 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură- inclusiv chioșcuri și panouri publicitare;
- depozitare en-gros;
- depozități de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze și stații de întreținere auto;
- spălătorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor

*** Caracteristici ale parcelelor:**

- se admit operațiuni de comasare sau divizare a parcelelor;
- Autorizarea executării parcelelor pentru construcții se va realiza numai dacă fiecare lot în parte respectă cumulativ următoarele condiții:
 - Front la stradă de minim 12.00 m pentru clădiri izolate;
 - Suprafața minimă a parcelelor va fi de 500 mp pentru clădiri izolate;
 - Adâncimea parcelei va fi mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

*** retragerea minimă față de aliniament:**

Clădirea se va amplasa retras de la aliniamentul dinspre str. Cetății cu o distanță minimă de 5.00 m

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

-clădirea se va retrage de la limita laterală dreapta (sudică) a parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișa superioară, sau la atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3.00 m-conform Planșei U0.3 Reglementări urbanistice

- clădirea se va retrage de la limita laterală stînga (nordică) a parcelei cu o distanță minimă de 7.00 m-conform Planșei U0.3 Reglementări urbanistice

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

Clădirea se va retrage față de limita posterioară a parcelei, cu o distanță variabilă cuprinsă între 10.80 m-18.60 m generată de zona de protecție a conductei de apă OL 400 mp-conform Planșei U0.3 Reglementări urbanistice.

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

Distanța între clădirile aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, măsurată la cornișa superioară, pentru fațadele cu camere locuibile. Distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 6.00 m dacă fronturile opuse nu au camere locuibile.

*** amenajarea spațiilor libere/plantate:** suprafața destinată spațiilor verzi va fi de minimum 30% din suprafața totală a parcelei. Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accesuri și curți.

*** asigurarea spațiilor pentru parcaje:** staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice. Necesarul locurilor de parcare destinate parcajelor auto se va calcula ținându-se cont de funcțiunile propuse. Prin soluția urbanistică se propune amenajarea unui spațiu destinat parcajelor auto în partea posterioară a parcelei.

*** realizarea accesului și a circulațiilor:** toate construcțiile vor avea acces carosabil și pietonal dintr-o circulație publică în mod direct, sau prin drept de trecere legal obținut, prin una din proprietățile învecinate. Accesul auto și cel pietonal se va realiza din str. Cetății. Prin soluția urbanistică se propune amenajarea unui drum de acces privat la zona de parcaje auto propus la o ampriză de 7.00 m.

Reglementari privind echiparea tehnico-edilitară:

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

- **alimentarea cu apă:** se propune racordarea la rețeaua existentă de pe str. Cetății
- **canalizarea:** se propune racordarea la rețeaua existentă de pe str. Cetății
- **alimentarea cu energie electrică:** se propune racordarea la rețeaua existentă de pe str. Cetății
- **alimentarea cu gaze:** se propune racordarea la rețeaua existentă de pe str. Cetății
- **salubritate:** Proprietarii vor încheia contracte cu firme de salubritate atât pentru deșeurile menajere, cât și pentru cele rezultate din timpul șantierului. După terminarea construcțiilor,

proprietarii vor încheia contracte cu firme de salubritate pentru ridicarea gunoierului în sistem selectiv.

S-a prezentat Certificatul de Urbanism nr. 591 din 22.06.2022, Avizul de Oportunitate nr. 21151 din 20.01.2022, Raportul Informării și Consultării publicului nr. 158 din 04.01.2024 - documente emise de Primăria Orașului Cîsnădie și Propunerea de avizare - faza preliminară cu 7/P.V din 12.10.2023 emisă de C.T.A.T.U. din cadrul Primăriei Orașului Cîsnădie.

În urma ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 08.07.2024 se avizează Planul urbanistic zonal și regulamentul local de urbanism aferent acestuia, în baza Propunerii de avizare nr. 15622 din 10.07.2024 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,
Ionela Jula



ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
PRIMĂRIA ORAȘULUI CISNĂDIE

Str. P-ța Revoluției nr. 1, cod 555300

Tel. 0372714180, fax 0269/561.248

<http://www.cisnadie.ro>, e-mail: primarie@cisnadie.ro

ARHITECT ȘEF

Nr. 7704/19.03.2025

către,
DOMNARIU OVIDIU FLORIN

Cisnădie, jud. Sibiu

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

Ca urmare a cererii adresate de către **Domnariu Ovidiu Florin**, cu domiciliul/sediul în județul Sibiu, loc. **Cisnădie**, înregistrată cu nr. 5853/04.03.2025 în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ nr. 7704/19.03.2025

Pentru "Construire locuințe colective și funcțiuni complementare, extindere rețele, bransamente utilități și împrejmuire teren" în Cisnădie, str. Cetății FN, CF. 113961; beneficiar Domnariu Ovidiu Florin

Inițiatori: Domnariu Ovidiu Florin

Proiectant general: SC ECOSPACE DESIGN SRL

Proiectant de specialitate: master urb. Ioana- Liana Rusu

Proiectant RUR: lit. Dzo E - arh. Ioana-Liana Rusu

Coordonator proiect: i.c.r. arh. Beniamin Hileaga

Amplasare, delimitare, suprafața zona studiată în P.U.Z.: amplasat pe strada Cetății, nr. FN, în Cisnădie. Se va studia zona delimitată conform planșei de reglementări;

Indicatori urbanistici și regimul de înălțime:

- POT max. admis =45%

- CUT max.admis = 1,2mp ADC/mp teren

- regim de construire propus = P+E+M/P+E+R/P+2

- înălțimea maximă = 10.00m la cornișa superioară și 14.00 m la coamă/atic superior, înălțimea măsurată de la CTN. La faza D.T.A.C. se va prezenta și ridicarea topo cu viza O.C.P.I. de la documentația P.U.Z.

Reglementări propuse conform Planșei de Reglementări Urbanistice nr. U02 și R.L.U. aferent:

*** funcțiuni admise:**

- Locuințe colective mici(max. 6 unități locative pentru parcele cu suprafața de 1000mp)

- Funcțiuni complementare precum:

- instituții, servicii și echipamente;

- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;

- servicii sociale, colective și personale;

- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;

- comerț cu amănuntul;
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- parcaje la sol;
- spații libere pietonale, spații libere plantate, scuaruri, grădina de cartier;

*** funcțiuni admise cu condiționări:**

- funcțiuni comerciale, servicii profesionale, ateliere cu suprafața până la 250.0 mp ADC cu condiția să se încadreze pe parcela propusă cu tot cu locurile de parcare necesare;
- funcțiuni care să nu genereze transporturi grele, să nu fie poluante, să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție.

*** funcțiuni interzise:**

Orice alte funcțiuni decât cele admise și cele admise cu condiționări;

Se interzic cu caracter definitiv, fără posibilitatea modificării ulterioare prin documentații PUZ următoarele:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 250 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură- inclusiv chioșcuri și panouri publicitare;
- depozitare en-gros;
- depozități de materiale refofosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze și stații de întreținere auto;
- spălătorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor

*** Caracteristici ale parcelelor:**

- se admit operațiuni de comasare sau divizare a parcelelor;
- Autorizarea executării parcelelor pentru construcții se va realiza numai dacă fiecare lot în parte respectă cumulativ următoarele condiții:
 - Front la stradă de minim 12.00 m pentru clădiri izolate;
 - Suprafața minimă a parcelelor va fi de 500 mp pentru clădiri izolate;
 - Adâncimea parcelei va fi mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

*** retragerea minimă față de aliniament:**

Clădirea se va amplasa retras de la aliniamentul dinspre str. Cetății cu o distanță minimă de 5.00 m

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

- clădirea se va retrage de la limita laterală dreapta (sudică) a parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișa superioară, sau la atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3.00 m-conform Planșei U0.3 Reglementări urbanistice
- clădirea se va retrage de la limita laterală stînga (nordică) a parcelei cu o distanță minimă de 7.00 m-conform Planșei U0.3 Reglementări urbanistice

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

Clădirea se va retrage față de limita posterioară a parcelei, cu o distanță variabilă cuprinsă între 10.80 m- 18.60 m generată de zona de protecție a conductei de apă OL 400 mp-conform Planșei U0.3 Reglementări urbanistice.

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

Distanța între clădirile aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, măsurată la cornișa superioară, pentru fațadele cu camere locuibile. Distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 6.00 m dacă fronturile opuse nu au camere locuibile.

*** amenajarea spațiilor libere/plantate:** suprafața destinată spațiilor verzi va fi de minimum 30% din suprafața totală a parcelei. Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accesuri și curți.

* **asigurarea spațiilor pentru parcaje:** staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice. Necesarul locurilor de parcare destinate parcajelor auto se va calcula ținându-se cont de funcțiunile propuse. Prin soluția urbanistică se propune amenajarea unui spațiu destinat parcajelor auto în partea posterioară a parcelei.

* **realizarea accesului și a circulațiilor:** toate construcțiile vor avea acces carosabil și pietonal dintr-o circulație publică în mod direct, sau prin drept de trecere legal obținut, prin una din proprietățile învecinate. Accesul auto și cel pietonal se va realiza din str. Cetății. Prin soluția urbanistică se propune amenajarea unui drum de acces privat la zona de parcaje auto propus la o ampriză de 7.00 m.

Reglementari privind echiparea tehnico-edilitară:

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

- **alimentarea cu apă:** conform aviz nr. 37364/02.02.2024, incinta este traversată de conducta publică de transport apă OL 400mm. Acest aviz este condiționat de amplasarea construcției proiectată la o distanță de minim 5 m față de generatoarea exterioară a conductei de apă OL 400 mm

- **canalizarea:** se propune racordarea la rețeaua existentă de pe str. Cetății

- **alimentarea cu energie electrică:** conform avizului de amplasament nr. 7020231226853/18.

01. 2024, precizarea este în funcție de specificul obiectivului, și anume că față de LEA 0,4 Kv din zonă se vor păstra distanțele minime impuse de Ordinul nr. 239/2019 al ANRE ce aprobă Norma Tehnică privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranța aferente capacităților energetice. Nu se va lucra sub conductoarele LEA 0.4 Kv cu obiecte de ridicat pînă la o distanță de minim 2 m pe orizontală până la conductorul cel mai apropiat.

- **alimentarea cu gaze:** se propune racordarea la rețeaua existentă de pe str. Cetății

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

S-a prezentat Certificatul de Urbanism nr. 591 din 22.06.2022, Avizul de Oportunitate nr. 21151 din 20.01.2022, Raportul Informării și Consultării publicului nr. 158 din 04.01.2024 - documente emise de Primăria Orașului Cisnădie și Propunerea de avizare - faza preliminară cu 7/P.V din 12.10.2023 emisă de C.T.A.T.U. din cadrul Primăriei Orașului Cisnădie.

În urma ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 08.07.2024 se avizează Planul urbanistic zonal și regulamentul local de urbanism aferent acestuia, în baza Propunerii de avizare nr. 15622 din 10.07.2024 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 P.U.Z. se face în conformitate cu dispozițiile art. 56 alin.(1) din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, care satisface competența Consiliului local, privind aprobarea iar atribuțiile acestuia sunt prevăzute în temeiul dispozițiilor art. 129 alin. (1) și alin. (2) lit. „a”, art. 139 alin. (3) lit. „e”, art. 140 alin. (1), art. 196 alin.(1) lit. „a” din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

Arhitect sef,
Jula Ionea



DIRECȚIA ARHITECT-ȘEF

SERVICIUL URBANISM, AMENAJAREA
TERITORIULUI ȘI MEDIU
Nr. 4138 din 14.02.2025
Ind. Dos. III-A-4

Aviz Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism

Ca urmare a cererii adresate de către **Domnariu Ovidiu Florin**, cu domiciliul în Județul Sibiu, Orașul Cisnădie, Str. Țesătorilor, bloc 1, ap. 31, înregistrată la Consiliul Județean Sibiu cu nr. **13604** din **17.06.2024**, cu completările ulterioare înregistrate cu nr. **2980** din **05.02.2025**,

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. 679 din 14.02.2025

PLAN URBANISTIC ZONAL ȘI REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT - „CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, EXTINDERE REȚELE, BRANȘAMENTE UTILITĂȚI ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN” – proiect propus pe terenul situat în intravilanul Orașului Cisnădie, str. Cetății, F.N, conform Certificatului de Urbanism nr. **591** din **22.06.2022** emis de Primăria Orașului Cisnădie și identificat prin C.F. Nr. **113961 Cisnădie** (S = 1.554 mp) - proprietari: Domnariu Ovidiu Florin și soția Domnariu Cornelia.

Inițiator: **DOMNARIU OVIDIU FLORIN**

Proiectant: **BENJAMIN HIL STUDIO S.R.L** prin **urb. Ioana Rusu**, specialist atestat R.U.R (Dzo E)

Terenul inițiator documentației P.U.Z în suprafață totală de **1.554 mp** reprezintă totodată și zona de reglementare, conform Avizului de Oportunitate nr. **21151** din **08.11.2022** emis de Primăria Orașului Cisnădie.

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

- terenuri situate în intravilanul localității: UTR M1 – Zonă mixtă – rezidențial și servicii
- P.O.T admis: conform P.U.Z
- C.U.T admis: conform P.U.Z

Reglementări propuse prin P.U.Z. și R.L.U aferent - „CONSTRUCȚIE CASĂ, ÎMPREJMUIRE, ANEXE ȘI UTILITĂȚI”

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

- P.O.T max. admis = **45%**
- C.U.T max. admis = **1,2**
- Regim de înălțime maxim admis: **P+E+M / P+E+R / P+2**
- H max. = **10.00 m la cornișa superioară și 14.00 m la coamă/ atic superior, înălțime măsurată de la CTN.**

UTILIZARE FUNCIONALĂ

• Funcțiuni admise:

- Locuințe colective mici (max. 6 unități locative pt. parcele cu suprafața de 1000 mp);
- Funcțiuni complementare precum:
 - instituții, servicii și echipamente;
 - sedii ale unor companii, firme, servicii pt. întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
 - servicii sociale, colective și personale;
 - sedii ale unor organizații politice, profesionale etc;
 - comerț cu amănuntul;
 - hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
 - restaurant, baruri, cofetării, cafenele etc;
 - parcaje la sol;
 - spații libere pietonale, spații libere plantate, scuaruri, grădină de cartier.

• Funcțiuni admise cu condiționări:

- Funcțiuni comerciale, servicii profesionale, ateliere cu suprafața până la 250.0 mp A.D.C cu condiția să se încadreze pe parcela propusă cu tot cu locurile de parcare necesare;
- Funcțiuni care să nu genereze transporturi grele, să nu fie poluante, să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție.

• Funcțiuni interzise:

- Orice alte funcțiuni decât cele admise și cele admise cu condiționări;
Se interzic cu caracter definitiv, fără posibilitatea modificării ulterioare prin documentații P.U.Z următoarele:
 - Funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 250 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare;
 - Activități productive poluante, cu risc tehnologic, sau care sunt incomode prin traficul generat;
 - Construcții provizorii de orice natură – inclusiv chioșcuri și panouri publicitare;
 - Depozitare en-gros;
 - Depozitari de materiale refofosibile;
 - Platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
 - Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
 - Activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
 - Stații de betoane;
 - Autobaze și stații de întreținere auto;
 - Spălătorii chimice;
 - Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
 - Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

• Caracteristici ale parcelelor:

- Se admit operațiuni de comasare sau divizare a parcelelor;
- Autorizarea executării parcelărilor pentru construcții se va realiza numai dacă fiecare lot în parte respectă cumulativ următoarele condiții:
 - o front la stradă de minim 12.00 m pentru clădiri izolate;
 - o suprafața minimă a parcelelor va fi de 500 mp pentru clădiri izolate;

- o adâncimea parcelei va fi mai mare sau cel puțin egala cu lățimea parcelei.

• **Amplasarea construcțiilor față de aliniament**

- Clădirea se va amplasa retras de la **aliniamentul** dinspre strada Cetății cu o distanță minimă de **5.00 m**.

• **Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale**

- Clădirea se va retrage de la **limita laterală dreapta (sudică)** a parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișa superioară, sau la atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de **3.00 m** – conform Planșei U0.3 Reglementări urbanistice.
- Clădirea se va retrage de la **limita laterală stânga (nordică)** a parcelei cu o distanță minimă de **7.00 m** – conform Planșei U0.3 Reglementări urbanistice.

• **Amplasarea construcțiilor față de limitele posterioare**

- Clădirea se va retrage de la **limita posterioară** a parcelei cu o distanță variabilă cuprinsă între **10.80 m – 18.60 m** generată de zona de protecție a conductei de apă OL 400 mm – conform Planșei U0.3 Reglementări urbanistice.

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

- Distanța între clădirile aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, măsurată la cornișa superioară, pentru fațadele cu camere locuibile. Distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 6.00 m dacă fronturile opuse nu au camere locuibile.

Amenajarea spațiilor libere/plantate: Suprafața destinată spațiilor verzi va fi de minimum **30%** din suprafața totală a parcelei. Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accesuri și curți. Spațiul liber dintre aliniament și construcții va fi amenajat ca și grădină de fațadă.

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

Prin soluția urbanistică se propune amenajarea unui spațiu destinat parcajelor auto în partea posterioară a parcelei.

Realizarea accesului și a circulațiilor: Toate construcțiile vor avea acces carosabil și pietonal dintr-o circulație publică în mod direct, sau prin drept de trecere legal obținut, prin una din proprietățile învecinate. Accesul auto și cel pietonal se va realiza din str. Cetății.

Prin soluția urbanistică se propune amenajarea unui drum de acces privat la zona de parcaje auto, propus la o ampriză de 7.00 m.

• **Reglementări privind echiparea tehnico-edilitară:**

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

Alimentarea cu apă – se propune racordarea la rețeaua existentă de pe str. Cetății.

Canalizarea – se propune racordarea la rețeaua existentă de pe str. Cetății.

Alimentarea cu energie electrică – se propune racordarea la rețeaua existentă de pe str. Cetății.

Alimentarea cu gaze – se propune racordarea la rețeaua existentă de pe str. Cetății.

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

S-a prezentat Certificatul de Urbanism nr. **591** din **22.06.2022**, Avizul de Oportunitate nr. **21151** din **08.11.2022**, Raportul Informării și Consultării publicului nr. **158** din **04.01.2024** - documente emise de Primăria Orașului Cisnădie și Propunerea de avizare - faza preliminară nr. **7/P.V** din **12.10.2023** emisă de Comisia C.T.A.T.U din cadrul Primăriei Orașului Cisnădie.

În urma ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din **08.07.2024** se avizează favorabil Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia, în baza **Propunerii de avizare nr. 15562 din 10.07.2024** 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 P.U.Z răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z-ul care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

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

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de Urbanism nr. 591 din 22.06.2022 emis de Primăria Orașului Cisnădie, aflat în perioadă de valabilitate.

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

Semnat digital de catre
Paul Muresan-luga
Data: 14.02.2025 14:11:43



Pentru conformitate
cu originalul (bz)



ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
PRIMĂRIA ORASULUI CISNADIE

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

Nr. 10136 din 30/05/2022

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 591 din 22/06/2022

În scopul: CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, EXTINDERE REȚELE
BRANSAMENTE UTILITATI SI IMPREJMUIRE TEREN

Ca urmare a Cererii adresate de HILEAGA IOAN BENIAMIN pentru DOMNARIU OVIDIU FLORIN
cu domiciliul în județul SIBIU, oras Cisnădie, satul -, cod poșt
555300, nr. FN, bloc -, scara C, et. -, ap. -, tel/fe
-, e-mail office.hilstudio@gmail.com înregistrată la nr.10136 din 30/05/2022

pentru imobilul - teren si/sau constructii - situat în județul Sibiu, CISNADIE, sat
-, cod poștal 555300, CETATII, nr. FN, bloc -, scara -, et. -, ap. - sau identifica
prin CF 113961 nr. topografic / nr. cadastral/ 113961

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. 1 / 2011 faza PUG, aprobată
prin Hotărârea Consiliului Local CISNADIE nr. 238 / 2015
în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții,
republicata, cu modificările si completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

Terenul este:

- * situat în INTRAVILAN: PROPRIETARI: DOMNARIU OVIDIU FLORIN și soția DOMNARIU CORNELIA
- * grevat cu servitute NU
- * zona protejată NU
- * cu interdicții de construire DA, PANA LA REALIZARE PUZ CU APROBARE HCL
- * zona declarată de interes public NU

2. REGIMUL ECONOMIC

- * folosința actuală: LIVADA
- * destinația: M1-ZONA MIXTA REZIDENTIAL-SERVICII
- * Stabilită prin: P.U.G. aprobat cu H.C.L. 238/2015; H.C.L. 154/2021
- * reglementări fiscale: H.C.L. 66/2021; ZONA DE IMPOZITARE "B"

Pentru conformitate
cu originalul

F.6.1

(pag.2)

3. REGIMUL TEHNIC

* SUBZONA: M1-ZONA MIXTA REZIDENTIAL-SERVICII

* UTILIZARI: ZONA MIXTA REZIDENTIAL-SERVICII

* UTILIZĂRI ADMISE:M1 - sunt admise următoarele utilizări: instituții, servicii și echipamente de cartier; lăcașuri de cult; sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale; servicii sociale, colective și personale; sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.; comerț cu amănuntul; hoteluri, pensiuni, agenții de turism; restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.; sport și recreere în spații acoperite; parcaje la sol și multietajate; spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite; spații plantate - scuaruri, grădina de cartier; locuințe cu partiu obișnuit; locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale;

UTILIZĂRI INTERZISE: activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat; construcții provizorii de orice natură; depozitare en-gros și mic-gros; stații de întreținere auto; curățătorii chimice; depozitari de materiale re folosibile; platforme de pre colectare a deșeurilor urbane; depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice; lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;

* CARACTERISTICI ALE PARCELELOR: CONFORM PUZ CU APROBARE HCL

* AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT: CONFORM PUZ CU APROBARE HCL

* AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR: CONFORM PUZ CU APROBARE HCL

* CIRCULAȚII, ACCESE ȘI STATIONAREA AUTOVEHICULELOR: CONFORM PUZ CU APROBARE HCL

* ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR: CONFORM PUZ CU APROBARE HCL

* ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR: CONFORM PUZ CU APROBARE HCL

* CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ: CONFORM PUZ CU APROBARE HCL

* SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE: CONFORM PUZ CU APROBARE HCL

* IMPREJMUIRE: CONFORM PUZ APROBAT CU HCL

* POT: CONFORM PUZ APROBAT CU HCL

* CUT: CONFORM PUZ APROBAT CU HCL

* SUPRAFATA TERENULUI: 1554MP

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

INTOCMIRE PUZ CU APROBARE HCL PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI
COMPLEMENTARE, EXTINDERE REȚELE BRANSAMENTE UTILITATI SI IMPREJMUIRE TEREN

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

4.OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

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

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

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

În aceste condiții:

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

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

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

Pentru conformitate
cu originalul



F.6.
(pag. 3)

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

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

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

d) Avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

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

- alimentare cu apa gaze naturale
- canalizare telefonizare
- alimentare cu energie electrica salubritate
- alimentare cu energie termica transport urban

Alte avize/acorduri:
INTOCMIRE PUZ CU APROBARE
HCL, AVIZ DE OPORTUNITATE, AVIZ
CONSILIUL JUDETEAN, FLUXURI
CIRCULATII CU REALIZARE REȚEA
STRADALA PROFIL MINIM CONFORM
RGU SI RLU, AVIZ PROTECTIA MEDIULUI,
AVIZ AERONAUTICA

d. 2. Avize și acorduri privind:

- securitatea la incendiu protecția 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; STUDIU GEOTEHNIC CU VERIFICARE AF.

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

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

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

Primar,
Huja Gheorghe



L.S.

Secretar General,
Rusu Ciprian Constantin

Arhitect-șef,
Jula Ionela

Intocmit,
Baciu/Elena

Achitat taxa de 22 lei, conform chitanței nr 5000596 din 08/07/20
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului DIRECT la data de 15/07/20



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 22.06.2024 până la data de 22.06.2025

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,

ÎNȚOCMIT,

Data prelungirii valabilității 12 luni

Achitat taxa de 7 lei, conform chitanței nr. 5000767 din 11.07.2024
Transmis solicitantului la data de 11.07.24

PROCES VERBAL DE RECEPȚIE 1341 / 2024

Întocmit astăzi, **13/06/2024**, privind cererea **50023** din **23/05/2024**
având aviz de incepere a lucrărilor cu nr din

1. Beneficiar: DOMNARIU OVIDIU-FLORIN

2. Executant: VESA CRISTIAN

3. Denumirea lucrărilor recepționate: Documentatie topografica pentru: " Intocmire PUZ cu aprobare HCL pentru construire locuințe colective si functiuni complementare, extindere rețele bransamente utilitati si imprejmuire teren " - imobil inscris in CF Nr. 113961 Cisnădie, cad: 113961, conform Certificatului de Urbanism Nr. 591 din 22.06.2022 emis de Primaria Orasului Cisnădie

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

Număr act	Data act	Tip act	Emitent
591	22.06.2022	act administrativ	PRIMARIA ORASULUI
OP	22.05.2024	inscris sub semnatura privata	BANCA TRANSILVANIA
DOCUMENTATI	22.05.2024	inscris sub semnatura privata	VESA CRISTIAN
AVIZ DE	12.09.2022	act administrativ	PRIMARIA ORASULUI
ANEXA LA	12.09.2022	act administrativ	PRIMARIA ORASULUI
PLAN DE	22.05.2024	inscris sub semnatura privata	VESA CRISTIAN

Așa cum sunt atașate la cerere.

5. Concluzii:

Pentru procesul verbal 1341 au fost recepționate 1 propuneri:

* Documentația corespunde din punct de vedere tehnic, conform Ordinului nr. 600/2023 al Directorului General al Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliara.

6. Erori topologice față de alte entități spațiale:

Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
113961	Avertizare	Receptia 4506959: Imobilul TR-1017-1 se suprapune cu terenul 113961 din stratul permanent!

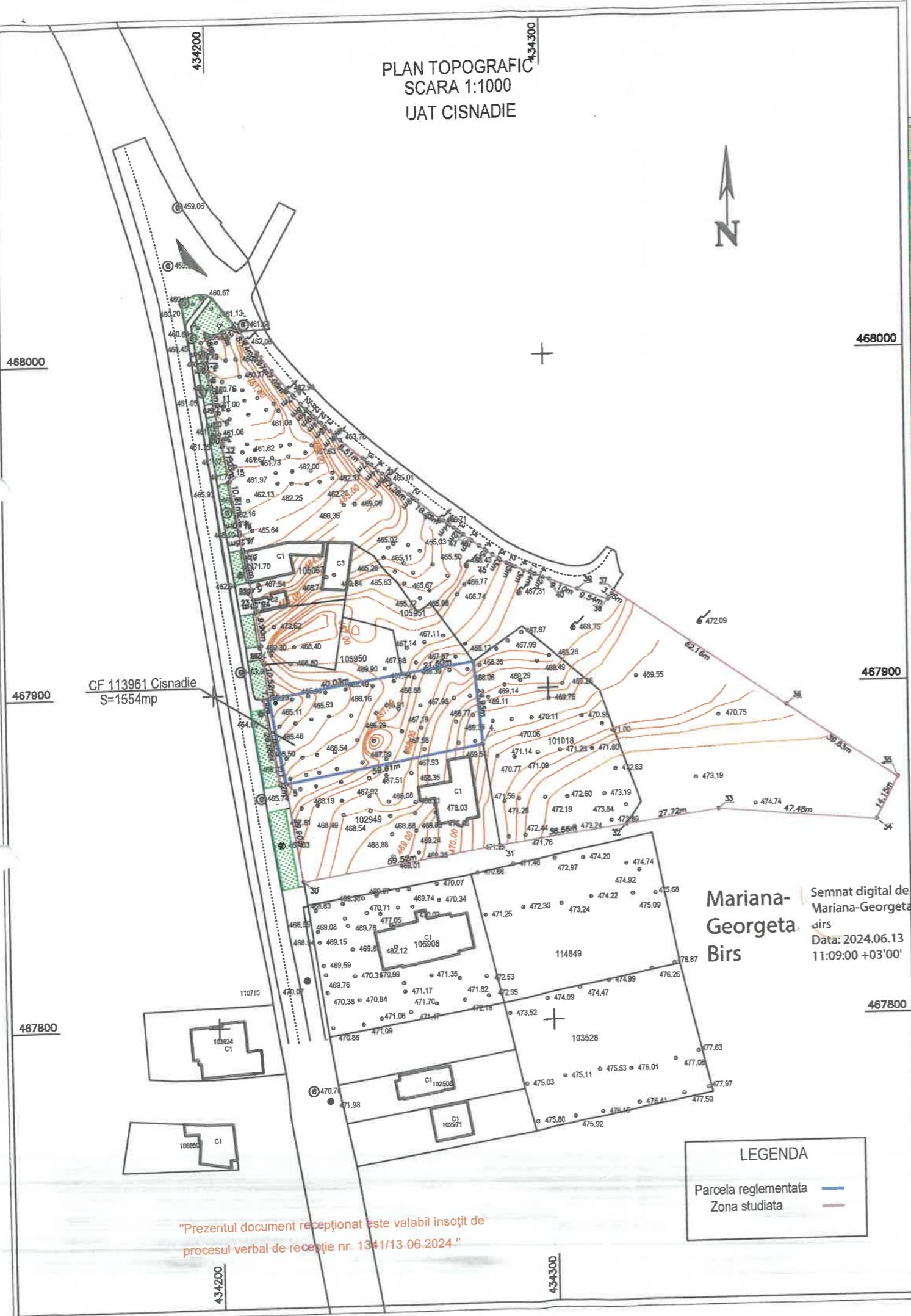
Lucrarea este declarată **Admisă**

Inspector
MARIANA-GEORGETA BIRS

Mariana-
Georgeta Birs

Semnăt digital de
Mariana-Georgeta Birs
Data: 2024.06.13
11:09:59 +03'00'

PLAN TOPOGRAFIC
SCARA 1:1000
UAT CISNADIE



Mariana-Georgeta Birs
Semnat digital de Mariana-Georgeta Birs
Data: 2024.06.13
11:09:00 +03'00'

LEGENDA
Parcela reglementata — (blue line)
Zona studiata — (brown line)

"Prezentul document receptionat este valabil insoțit de procesul verbal de recepție nr. 1341/13.06.2024."

Plan de incadrare in zona
Scara 1:5000
UAT CISNADIE



Documentatie topografica pentru "Intocmire PUZ cu aprobare HCL pentru construire locuinte colective si functiuni complementare, extindere retele bransamente utilitati si imprejmuire teren" -imobil inscris in CF 113961 Cisnadie, cad: 113961, conform Certificatului de Urbanism Nr. 591 din 22.06.2022 emis de Primaria Orasului Cisnadie.

Ing. VESA CRISTIAN
Semnat digital de Cristian Vesa
Data: 2024.05.22 15:57:51
+03'00'

Actiunea	Data	Numele	Semnatura	Scara
Masurat	05.2024	VESA CRISTIAN	(Signature)	1:1000 1:5000
Redactat	05.2024	VESA CRISTIAN	(Signature)	STEREO 1970
Verificat	05.2024	VESA CRISTIAN	(Signature)	Marea Neagra 1975

Beneficiari: DOMNARIU OVIDIU-FLORIN
DOMNARIU CORNELIA





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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 113961 Cisnadie

Nr. cerere	16859
Ziua	14
Luna	02
Anul	2025

Cod verificare
100186284980



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Cisnadie, Jud. Sibiu

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	113961		1.554	imobil împrejmuit

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
3302 / 13/01/2022	
Act Notarial nr. 6, din 12/01/2022 emis de Septilici Florentina Teodora;	
B1	Se infiinteaza cartea funciara 113961 a imobilului cu numarul cadastral 113961 / UAT Cisnadie, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 110007 inscris in cartea funciara 110007;
Act Notarial nr. 1704, din 03/11/2021 emis de Draghici Elena;	
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumparare, inch. nr. 119335/2021 cf, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1
	1) DOMNARIU OVIDIU-FLORIN , si sotia
	2) DOMNARIU CORNELIA , bun comun
<i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 110007/Cisnadie, inscrisa prin incheierea nr. 119335 din 05/11/2021;</i>	

C. Partea III. SARCINI .

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

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
113961	1.554	imobil imprejmuit

* 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	1.554	28	1806/1/21/3/1	-	Imobil imprejmuit

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	26.066
2	3	59.609
3	4	24.947
4	5	21.603
5	1	40.027

** 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,

14/02/2025, 16:49



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.cisnadic.ro>, e-mail: primarie@cisnadic.ro

ARHITECT ȘEF

Nr. Intrare: 20166/11.10.2023

Nr. Ieșire: 21173/23.10.2023

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

7/P.V. – 12.10.2023

PLAN URBANISTIC ZONAL "Construire locuințe colective și funcțiuni complementare, extindere bransamente utilități și împrejmuire teren", terenul situat în intravilan, în loc. Cisnădie, str. Cetății, nr. FN, identificat prin C.F. 113961.

Comisia Tehnica de Amenajarea Teritoriului și Urbanism constituită în baza art.37 din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului și a H.C.L. nr. 233/17.12.2020 privind înființarea C.T.A.T.U. ca organ consultativ cu atribuții de expertizare tehnică și consultanță, întrunită în data de 12.10.2023, emite propunerea de avizare inițiată de beneficiarul/a **DOMNARIU OVIDIU-FLORIN**, cu privire la aprobarea Planului Urbanistic Zonal " **Construire locuințe colective și funcțiuni complementare, extindere, bransamente utilități și împrejmuire teren**", situat pe str. Cetății, nr. FN, loc. Cisnădie, elaborat de urb. Ioana Rusu în baza Avizului de oportunitate nr. 21151/08.11.2022.

Intrunită în ședința din data de 12.10.2023, analizând documentația de urbanism:

Pentru Plan urbanistic zonal " **Construire locuințe colective și funcțiuni complementare, extindere, bransamente utilități și împrejmuire teren**", situat pe str. Cetății, nr. F.N., oras Cisnădie, elaborat de urb. Ioana Rusu.

Prezenta Propunere de avizare se emite **FAVORABIL**

Prezentul raport se comunica:

- Proiectantului urb. Ioana Rusu
- Beneficiar Domnariu Ovidiu-Florin
- Membrilor C.T.A.T.U.

ARHITECT ȘEF,

Ionela IULIA





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. Iesire: 16541/12.09.2022

Nr. Iesire: 21151/08.11.2022

Catre, **DOMNARIU OVIDIU-FLORIN**
Jud. Sibiu, loc. Cisnădie, str. _____

AVIZ DE OPORTUNITATE

În conformitate cu Legea 350/2001 modificată și actualizată, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, art. 32 alin. 4, la solicitarea d-voastră nr. 16541/12.09.2022 pentru PUZ "Construire locuințe colective și funcțiuni complementare, extindere rețele, bransamente utilități și împrejmuire teren", amplasat în orașul Cisnădie, str. Cetății, FN, identificat cu CF. 113961; nr. cadastral 113961

Va eliberăm avizul de oportunitate pentru întocmirea PUZ-ului

Cu respectarea următoarelor condiții:

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

1. Teritoriul reglementat prin P.U.Z.

- conform Planșei de Reglementări, Anexa la avizul de oportunitate

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituti

- funcțiuni: **locuințe colective și funcțiuni complementare**
- Se accepta funcțiuni complementare locuirii în cazul în care acestea vor fi specificate în regulament.
- funcțiunile se vor prezenta în corelare cu funcțiunile existente în oraș (funcțiunile comerciale, culturale, administrative, etc)

3. Indicatorii urbanistici obligatorii – limite minime și maxime

- POT admis PUG= 60%
- CUT admis PUG = 2,4
- POT max propus= 50%
- CUT max propus = 1,5
- H max admis PUG=P+3/4
- H max propus=P+2 (cu posibilitatea unor configurații precum P+1+M sau P+1+R)
- Spații verzi = conform UTR M1 din PUG aprobat cu HCL 238/2015
- Distanța față de aliniament: retragerea față de aliniament va fi de minim 5,00m
- Distanțele față de limita laterală va fi minim H/2 din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3,00m,
- Distanța față de limita posterioară va fi h/2, dar nu mai puțin de 5 m
- Se vor realiza maxim 6 ap. la 1000 mp, conform art 17 din HCL 154/2021

4. Dotari de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilitatilor
- Drumurile nou create vor avea un profil minim conform P.U.G. si R.G.U. cu o circulatie pietonala
 - 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.
 - Locurile de parcare pentru fiecare unitate locativa se va realiza in interiorul parcelei, conform art. 14 din HCL 154/2021. Pentru functiuni complementare vor fi prevazute locuri de parcare cf. R.G.U.
 - toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice
 - se va marca pe planșe drumul existent poziționat către cimitir
 - se va nota pe planșă drumul existent din PUG, la Est
5. Capacitati de transport admise
- pentru zone rezidentiale
7. Alte avize
- aviz Aeronautica, aviz Consiliul Judetean Sibiu.
8. Alte observatii:
- Bilantul teritorial va fi specificat si in partea desena (Plansa de Reglementari) si se va intocmi cf. GM 010-2000 „Ghid privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic de Zonal”.
9. Propunere de avizare a comisiei C.T. A.T. U. :
- Legea nr. 350/2001 actualizată, privind amenajarea teritoriului și urbanismul; Ordinul MDRAP nr. 233/2016 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism
 - initiatorul P.U.Z. va prezenta documentatia in conformitate cu GM 010-2000 „Ghid privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic de Zonal”. Acestea se vor corela cu memoriul aferent documentatiei si cu cerintele din avizul de oportunitate.
10. Consultarea populatiei:
- initiatorul PUZ are obligatia de a afisa anuntul referitor la documentatia PUZ, pe un panou rezistent la intemperii, in loc vizibil la parcele care au generat intentia elaborarii PUZ, cf. Ordinului 2701/2010, art. 37, alin 4,5.
 - sa publice anunturi la avizierul primariei Orasului Cisnădie
 - sa depuna plansa de reglementari, studiu de circulatii care sa cuprinda plansa cu situatia cadastrala existenta, plansa cu circulatia terenurilor si Regulamentul Local de Urbanism in format fizic si in format digital pentru afisarea acestia pe site-ul Primariei Orasului Cisnădie.
 - plansele depuse in format digital vor fi semnate si stampilate,
 - se vor specifica numerele de carte funciara si numerele cadastrale sau topografice ale tuturor proprietarilor terenurilor din zona studiata si a vecinilor zonei studiate
 - dosarul cu datele pentru consultarea populatiei se va depune separat pentru intocmirea raportului consultarii populatiei si aducerea la cunostinta Consiliului Local.

Primar,
GHEORGHE HUJA



Arhitect șef,
IONELA VULA

INCADRARE PUG CISNĂDIE

SCARA: 1:5000



INCADRARE E-TERRA

SCARA: 1:5000



INCADRARE ÎN ZONĂ

SCARA: 1:5000



PLAN URBANISTIC ZONAL
 ÎNTOCMIRE PUZ CU APROBARE HCL PENTRU
 CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI
 COMPLEMENTARE, EXTINDERE REȚELE,
 BRANȘAMENTE UTILITĂȚI ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN
 Planșa.U0.1 - ÎNCADRARE ÎN ZONĂ
 Cisnădie, str. Cetății, FN, CF NR 113961 CISNĂDIE

M1 - ZONĂ MIXTĂ REZIDENȚIAL - SERVICII
 TEREN SITUAT ÎN INTRAVILAN
 SUPRAFAȚA TERENULUI = 1554 mp
 FOLOSINȚĂ ACTUALĂ = LIVADĂ
 PROPRIETARI: DOMNARIU OVIDIU FLORIN și soția
 DOMNARIU CORNELIA

VERIFICATOR/ EXPERT	NUME	SIGNATURA	CERINȚA	REFERAT / EXPERTIZA NR./DATA
				BENEFICIARI: DOMNARIU OVIDIU FLORIN și soția DOMNARIU CORNELIA jud. Sibiu, Sibiu, str. Teștorilor, bl.1, ec. C, ep. 31
				PROIECT NR. 4222
SPECIFICATIE	NUME	SIGNATURA	SCARA	TITLU PROIECT: ÎNTOCMIRE PUZ CU APROBARE HCL PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, EXTINDERE REȚELE BRANȘAMENTE UTILITĂȚI ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN jud. Sibiu, Cisnădie, str. Cetății, FN CF NR 113961 Cisnădie
COORDONATOR PROIECT	Arh. Benjamin Hrebă		1:5000	FAZĂ: A.O
SEF PROIECT	Master Urb. Ioana Rusu			TITLU PLANȘA: ÎNCADRARE ÎN ZONĂ
PROIECTAT	stag.urb.Madalina A.Petrisor		DATA 09/2022	PLANȘA NR. U0.1
DESENAT	stag.urb.Madalina A.Petrisor			



ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
PRIMĂRIA ORAȘULUI CISNĂDIE

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

Serviciul arhitect sef, urbanism si administrativ
Nr. 158/04.01.2024

RAPORT

pentru informarea și consultarea publicului cu privire la PUZ
"CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, EXTINDERE
RETELE, BRANSAMENTE UTILITATI SI IMPREJMUIRE TEREN" în CISNĂDIE, STR.
CETATII FN, CF. nr. 113961 beneficiar DOMNARI OVIDIU FLORIN

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

În perioada noiembrie- decembrie 2023, Planul Urbanistic Zonal "CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, EXTINDERE RETELE, BRANSAMENTE UTILITATI SI IMPREJMUIRE TEREN" în CISNĂDIE, STR. CETATII FN, CF. nr. 113961 beneficiar DOMNARI OVIDIU FLORIN, 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

In 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 6 adrese către proprietarii vecini ai amplasamentului studiat prin PUZ, în perioada 23.11.2023-18.12.2023 cu nr. 22836/13.11.2023 în care s-a prezentat modul în care pot analiza propunerile PUZ, și modul în care pot transmite observații.

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

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

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces:

Au participat aproximativ 10 persoane

5. alte modalități de informare:

- au fost afișate anunțuri la avizierul primăriei la faza de elaborare a propunerilor (16541/12.09.2022 perioada 20.10.2022-13.11.2022) cât și la faza de informare și consultare a populației (22836/13.11.2023 perioada 23.11.2023-18.12.2023)

- propunerile au fost afișate pe site-ul instituției atât la faza de inițiere (16541/12.09.2022 perioada octombrie-noiembrie 2022) cât și la faza de elaborare a propunerilor (22836/13.11.2023 perioada noiembrie-decembrie 2023), iar pentru a 3-a fază proiectul va rămâne până la aprobarea HCL

- proiectul a fost expus în ședința C.T.A.T.U din data de 14.03.2023 cu PV. nr. 2/P.V.-14.03.2023.

* a fost emisă Propunerea de avizare a comisiei C.T.A.T.U. nr. 5762/15.03.2023 cu următoarele condiționari:

-calea de acces se va realiza de minim 7 m fara tortuar si minim 8,5 m cu trotuar

-se vor reglementa caile de acces public la zona studiata, situatia prezentata in documentatie nu este situatia reala din teren

-din zona studiata prezentata nu rezulta accesul la parcela inregistrata in CF. 105951

Pentru aceste solicitari s-a depus o adresa (11428/06.06.2023) de catre firma de proiectare, dupa care s-a mai trimis o adresa (15070/31.07.2023) prin care solicitam refacerea plansei de reglementari urbanistice, intrucat edificabilul se va propune dupa dezmembrare pentru cale acces de 7,00 m si nu se va suprapune peste calea de acces. Pentru aceste solicitari, s-a mai facut o adresa (nr. 18693/25.09.2023) prin care am solicitat ca POT si CUT maxim de va corela cu constructibilul din zona iar edificabilul se va reglementa astfel incat volumele prezentate vor fi in scara volumelor construite existente. Deasemenea s-au depus completari (adresa nr. 20166/11.10.2023) si s-a emis propunerea de avizare C.T.A.T.U. din data de 12.10.2023 cu P.V. nr. 7/ 12.10.2023 FAVORABIL.

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

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

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

Nu este cazul

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

Nu este cazul

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

Nu este cazul

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

Arhitect șef,
IONELA JULA

INITIATOR
PRIMAR,
GHEORGHE HUJA





AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI SIBIU

Nr. 7423 / 22.04.2024

Referitor dosar 3570/1185/27.02.2024

DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE NR. SB 42 din data 22.04.2024

Ca urmare a notificării adresate de DOMNARIU OVIDIU FLORIN cu domiciliul în localitatea Cisnădie, str. _____, jud. Sibiu, privind Planul Urbanistic

Zonal - Construire locuințe colective și funcțiuni complementare, extindere rețele, branșamente utilități și împrejmuire teren - propus a se implementa în localitatea Cisnădie, intravilan, str. Cetății, CF 113961, nr. cadastral 113961, jud. Sibiu, înregistrată la A.P.M. Sibiu cu nr. 3570/27.02.2024 și a completărilor ulterioare, în baza:

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

Agenția pentru Protecția Mediului Sibiu:

- ca urmare a consultării autorităților publice reprezentante în cadrul ședințelor Comitetului Special Constituit din data de 13.03.2024 și 03.04.2024;
- 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 - Construire locuințe colective și funcțiuni complementare, extindere rețele, bransamente utilități și împrejmuire teren - titular DOMNARIU OVIDIU FLORIN, 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 Cisnădie. Terenul care a generat PUZ-ul este în proprietatea titularului și are o suprafață totală de 1.554 mp. Conform certificatului de urbanism emis de Primăria Cisnădie, folosința actuală: livadă; destinația-M1 - zonă mixtă rezidențial - servicii; funcțiunea propusă - locuire.

Teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ-ul este delimitat :

- la nord și sud - zone de locuințe (L1 și L2);
- la vest, zona de gospodărie comunală (zonă propusă pentru extinderea Cimitirului Evanghelic).
- la est, teren liber;

Accesul la amplasament se face direct din DJ106C și se propune un acces carosabil de 5,00 m la parcelă.

Se propune realizarea de locuințe colective cu maxim 6 unități locative. Regimul maxim de înălțime propus va fi P+2 cu posibilitatea unor configurații P+2, P+1+M sau P+1+R.

Se vor asigura locuri de parcare pentru locuințe (2 locuri de parcare /unitate locativă cu o suprafață utilă mai mare de 100 mp sau 1,5 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativă cu o suprafață utilă mai mică de 100 mp), în cadrul incintei parcelei, fără a afecta spațiul public. De asemenea vor fi prevăzute 10% din numărul total, locuri pentru vizitatori.

Bilanțul teritorial:

Zone funcționale	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
Teren liber intravilan	1.554,0	100	0,0	0,0
Edificabil maxim locuințe	0,0	0,0	699,3	45,0
Spații verzi în interiorul parcelei	0,0	0,0	466,2	30,0
Circulații private pietonale/carosabile	0,0	0,0	388,5	25,0
Suprafața totală PUZ	1.554,0	100,0	1.544,0	100,0

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

Indice	Propus
POT _{maxim}	45,0 %
CUT _{maxim}	1,2

Racordul la rețelele utilitare ale localității se va face prin extinderea acestora din str. Cetății. Pentru plan a fost emis avizul de amplasament condiționat nr. 37364/02.02.2024, de către APĂ CANAL SIBIU SA.

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. 21151/08.11.2022, emis de către Primăria 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 colective și funcțiuni complementare;

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 Notificarea - asistență de specialitate de sănătate publică nr. 176 din 19.03.2024, 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;

(ii) depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului;

(iii) folosirea terenului în mod intensiv

- nu este cazul;

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



Condițiile de realizare a planului:

- respectarea prevederilor planului aprobat;
- respectare avizului de amplasare în parcelă nr. 1004/24/SU-SB din 19.01.2024, emis de către Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Cpt. Dumitru Croitoru” al Județului Sibiu;
- aviz de amplasament condiționat nr. 37364/02.02.2024, emis de către APĂ CANAL SIBIU SA;
- respectarea Notificării - Asistență de specialitate de sănătate publică nr. 176 din 19.03.2024, emisă de Direcția de Sănătate Publică Sibiu

Obligațiile titularului de plan:

- respectarea legislației de mediu în vigoare;
- se vor solicita și obține toate avizele menționate în Certificatul de Urbanism emis de către Primăria Cisnădie;
- respectarea Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, cu modificările și completările ulterioare;
- se va respecta nivelul de zgomot, conform SR nr. 10009/2017 Acustica -Limite admisibile ale nivelului de zgomot din mediul ambiant, coroborat cu art. 16, alin. (1) din anexa la Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

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, 22.02.2024 și 26.02.2024); anunțul deciziei etapei de încadrare a fost publicat în mass media de titular (publicație ziar Tribuna din data de 11.04.2024 și pe site - ul A.P.M Sibiu 03.04.2024).

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

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

Prezenta decizie a fost emisă în 3 (trei) exemplare, fiecare exemplar având un număr de 4 (patru) pagini, semnate și ștampilate.

**DIRECTOR EXECUTIV,
Ciprian SIMULESCU**



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

**ÎNTOCMIT,
consilier Mihaela RADU**

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI SIBIU
str. Hipodromului, nr. 2A, Sibiu, Cod poștal 550360
Tel.: +4 0269.422653; e-mail: office@apmsb.anpm.ro; website: <http://apmsb.anpm.ro>
Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679

Nr. ETM 68361/14.08.2024

Către,
DOMNARIU OVIDIU-FLORIN

Cisnădie, str., jud. Sibiu.

Referitor la solicitarea dumneavoastră, înregistrată la SNTGN Transgaz SA cu nr. ETM 59305/15.07.2024, privind eliberarea avizului de amplasament pentru lucrarea: **„Construire locuințe colective și funcțiuni complementare, extindere rețele branșamente utilități și împrejmuire teren”**, în Cisnădie, str. Cetății, nr. FN, CF 113961, jud. Sibiu, vă comunicăm că, în urma analizării documentației depuse, se emite:

AVIZ FAVORABIL

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

Menționăm că acest aviz este emis strict pentru lucrarea specificată în Certificatul de urbanism Nr. 591 din 22.06.2022 eliberat de Primăria Orașului Cisnădie, iar pentru amplasarea în zonă a altor obiective trebuie depusă o nouă documentație, în conformitate cu prevederile Ordinului nr. 47/1203/509 din 21 iulie 2003 al MEC, MTCT și MAI (publicat în Monitorul Oficial nr. 611 din 29 august 2003).

Prezentul aviz este valabil 12 luni de la data emiterii.

**DIRECTOR GENERAL
STERIAN ION**





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@apacansb.ro



Operator de date cu caracter personal nr. 38299

Serviciul Tehnic – Investiții

Nr. 298 / 14.01.2025

Către,

Domnariu Ovidiu - Florin

Loc. Cisnădie, str. Țesătorilor, bl. 1, sc. C, ap. 31

Referitor la solicitarea dvs. înregistrată la Apă Canal Sibiu SA nr. 298 / 10.01.2025, privind prelungirea avizului de apă-canal nr. 37364 / 02.02.2024 pentru investiția “Construire locuințe colective și funcțiuni complementare, extindere rețele, bransamente utilități și împrejmuire teren” cu amplasamentul în loc. Cisnădie, str. Cetății nr. FN, CF 113961, vă comunicăm că se actualizează avizul, emis de societatea noastră.

Prelungirea valabilității avizului nr. 37364 / 02.02.2024 cu 1 an de la data emiterii prezentei.

Director General,
ing. Maier Vasile

Responsabil Coordonare
Activitate Tehnică,
ing. Grama Corina



Întocmit,
ing. Munteanu Marius – Claudiu



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@apacansb.ro



AVIZ AMPLASAMENT PUZ CONDITIONAT

Nr. 37364 / 02.02.2024

1. **Referitor la documentatia:** Construire locuinte colective si functiuni complementare, extindere retele bransamente utilitati si imprejmuire teren - faza PUZ
2. **Amplasament:** loc. Cisanadie str. Cetatii nr. FN CF 113961
3. **Beneficiar:** Domnariu Ovidiu – Florin prin Hileaga Ioan - Beniamin – loc. Cisanadie
4. **Proiectant:** SC Benjamin Hil Studio SRL
5. **Suprafata:** 1554 mp

Incinta dvs. este traversata de conducta publica de transport apa OL 400mm, conform plansei atasate prezentei documentatii.

Avizul se emite pentru proiectul de arhitectura, CONDITIONAT de amplasarea constructiei proiectate la o distanta de minim 5 m fata de generatoarea exterioara a conductei de apa Ol 400 mm;

Este interzisa accesare conductei de apa fara acordul operatorului;

Pe str. Cetatii exista in functiune retele publice apa – canal: 2 retele de apa OL 200 mm si PE 315 mm, canalizare menajera PVC 200 mm.

Pentru alimentarea cu apa si canalizarea menajera a incintei, se va inainta spre avizare documentatie tehnica de specialitate cu racordarea la retelele apa-canal de pe str. Cetatii.

Bransamentul de apa si racordul de canalizarea menajera ale incintei se vor delimita prin camin de apometru respectiv camin de racord, pozate la limita dintre domeniul privat si domeniul public.

Se interzice deversarea in racordul de canalizare a apelor pluviale din incinta. Acestea se vor gestiona local prin evacuare spre zonele verzi ale incintei fara afectarea proprietatilor invecinate, sau spre rigola stradala.

Evacuarea apelor din incinta va fi tratata in mod obligatoriu in sistem separativ, prin colectarea si descarcarea distincta a apelor uzate menajere respectiv a apelor pluviale.

Precizam faptul ca aceasta conditie, a gestionarii apelor uzate menajere si pluviale in sistem separativ, este conditie obligatorie in ce priveste aprobarea cuplarii la retelele publice apa-canal si implicit a receptiei bransamentului de apa si a racordului de canalizare.

Conform art.218 din Regulamentul serviciului de alimentare cu apa si canalizare – se interzice interconectarea intre instalatiile interioare de apa potabila cu instalatii interioare de apa provenite din alte surse (fantani, puturi, bazine, etc). Nerespectarea acestei conditii poate duce la poluarea/infestarea sistemului public de distributie a apei constituind infractiune conform art.263 din acelasi regulament.

Se interzice racordarea directa a functiunilor din subsolul/demisolul imobilului la canalizare, pentru evitarea inundarii acestuia in cazul refularii retelei de canalizare stradala – conform prevederilor “Regulamentului Serviciului de alimentare cu apa si canalizare art. 139 al.7”.

Prezentul aviz este valabil 1 an si nu da drept de cuplare la retelele de apa si canalizare, pentru acestea fiind necesar obtinerea avizului de specialitate emis in baza proiectului intocmit conform celor de mai sus.

Director General
ing. Maier V.



Sef Birou Tehnic,
ing. Grama Corina

Intocmit,
ing. Munteanu Marius – Claudiu

1363/19.03.2025

DOMNARIU OVIDIU FLORIN, DOMNARIU CORNELIA

Adresă de corespondență: nicoleta.dide@topoexim.ro

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

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

AVIZ FAVORABIL

pentru documentația PUZ și RLU, construire locuințe colective și funcțiuni complementare, pe terenul situat în localitatea Cislădie, str. Cetății, nr. cad. 113961, județul Sibiu. Amplasamentul este situat în suprafața de proiecție la sol a zonei IV de servitute aeronautică civilă, la 8568,9 m sud față de axa pistei 09 - 27 a Aeroportului Internațional Sibiu și la 4177,9 m est de pragul 27 al pistei, iar cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului este de 467,25 m.

Amplasamentul obiectivului este definit de următoarele coordonate geografice: 45°42'27,50" latitudine N; 24°09'12,75" 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. 591 din 22.06.2022;
3. Respectarea înălțimii maxime a obiectivelor de 14 m, respectiv cota absolută maximă de 481,25 m (467,25 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 14 m înălțimea maximă a construcției);
4. Furnizarea la faza DTAC de coordonate geografice în sistemul WGS-84, precum și a cotei terenului în sistem Marea Neagră 75 determinate numai de specialiști autorizați în domeniul geodeziei care fac dovada dreptului de semnătură conform legislației aplicabile;
5. Organizarea de șantier / macaralele nu fac obiectul prezentului aviz. Pentru acestea se va solicita avizul AACR ulterior;

AACR CONTACT

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

e-mail: contact@caa.ro



6. Utilizarea pentru încălzire a unor instalații și echipamente care să nu producă perdele de fum rezultate prin arderea combustibililor;
7. Iluminatul exterior din cadrul lotului să nu prezinte fascicule de lumină orientate în sus;
8. Este interzisă desfășurarea, pe terenul sus menționat, a unor activități care pot afecta traficul aerian din zonă - lansări de artificii, lămpioane, baloane, etc.;
9. Se va elimina orice sursă de atragere a păsărilor, iar depozitarea resturilor menajere se va face în recipiente acoperite;
10. Prezentul aviz nu poate servi la obținerea Autorizației de Construire;
11. Obligația beneficiarului de a înștiința viitorii proprietari / chiriași / locatari cu privire la respectarea prevederilor cuprinse în prezentul aviz;
12. **Beneficiarul și proiectantul / elaboratorul documentației tehnice răspund pentru corectitudinea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în documentația transmisă spre avizare;**
13. **Prezentul aviz prelungește valabilitatea avizului cu nr. 42596/ 16.02.2024 și este valabil până la data de 16.02.2026.**

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



42596/16.02.2024

DOMNARIU OVIDIU FLORIN, DOMNARIU CORNELIA

Adresă de corespondență: nicoleta.dide@topoexim.ro

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

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

AVIZ FAVORABIL

pentru documentația PUZ și RLU, construire locuințe colective și funcțiuni complementare, pe terenul situat în localitatea Cisnădie, str. Cetății, nr. cad. 113961, județul Sibiu. Amplasamentul este situat în suprafața de proiecție la sol a Zonei IV de servitute aeronautică civilă, la 8568,9 m sud față de axa pistei 09 - 27 a Aeroportului Internațional Sibiu și la 4177,9 m est de pragul 27 al pistei, iar cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului este de 467,25 m.

Amplasamentul obiectivului este definit de următoarele coordonate geografice: 45°42'27,50" latitudine N; 24°09'12,75" 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. 591 din 22.06.2022;
3. Respectarea înălțimii maxime a obiectivelor de 14 m, respectiv cota absolută maximă de 481,25 m (467,25 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 14 m înălțimea maximă a construcției);
4. Furnizarea la faza DTAC de coordonate geografice în sistemul WGS-84, precum și a cotei terenului în sistem Marea Neagră 75 determinate numai de specialiști autorizați în domeniul geodeziei care fac dovada dreptului de semnătură conform legislației aplicabile;
5. Organizarea de șantier / macaralele nu fac obiectul prezentului aviz. Pentru acestea se va solicita avizul AACR ulterior;

AACR CONTACT

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



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

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

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

(E-signed)

Director General

Nicolae STOICA

Comp. Acces la Rețea
Nr. **7020231226853** din **10.03.2025**

Către,

OVIDIU FLORIN DOMNARIU,

localitatea CISNADIE str. TESATORILOR, nr. 1, cod postal 555300, jud. SIBIU

Referitor: la cererea de aviz de amplasament, înregistrată cu nr.
7020231226853 din **22.12.2023**

Vă comunicăm că pentru:

AVIZUL DE AMPLASAMENT FAVORABIL emis de Distribuție Energie
Electrică România Sucursala Sibiu cu numărul **7020231226853 / 18.01.2024**,
pentru proiectul **"INTOCMIRE PUZ CU APROBARE HCL PENTRU CONSTRUIRE
LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, EXTINDERE
RETELE BRANSAMENTE UTILITATI SI IMPREJMUIRE TEREN"** în localitatea
CISNADIE, strada **CETATII**, nr. **CF 113961**, jud **SIBIU**, cod postal **555300**,
identificat prin număr topographic / nr.cadastral **113961**,

se prelungeste perioada de valabilitate a avizului de amplasament, conform Ordin
ANRE 25/2016, cu durata prelungirii valabilitatii **Cerificatului de Urbanism nr. 591
din 22.06.2022** emis de Primaria Orasului Cisnădie, respectiv **22.06.2025**.

Se mentin toate celelalte conditii si precizari din Avizul de amplasament
7020231226853 / 18.01.2024.


DIRECTOR
Radu NANI

Șef Serviciu Acces la Rețea
Monica DRAGOSIN



**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. 312/352/2002 / 332/214/2002

www.distributie-energie.ro

Către OVIDIU FLORIN DOMNARIU,

Referitor la cererea de aviz de amplasament, înregistrată cu nr. 7020231226853 / 22.12.2023 pentru obiectivul : **INTOCMIRE PUZ CU APROBARE HCL PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, EXTINDERE RELETE BRANSAMENTE UTILITATI SI IMPREJMUIRE TEREN**

de la adresa: CISPADIE, sat -, strada CETATII, nr. CF 113961, bloc -, etaj -, apartament -, cod postal 555300, numar cadastral 113961, județul SIBIU.

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

AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL Nr. 7020231226853 / 18.01.2024

cu următoarele precizări:

1. Obiectivul nu este amplasat în zona de siguranță a rețelelor electrice de distribuție publică și se încadrează în distanțele normate față de acestea.
2. În zonă **Exista** rețea electrică de distribuție de **Joasa tensiune** -.
3. Avizul de amplasament nu constituie aviz tehnic de racordare. Pentru obținerea acestuia, în vederea racordării la rețeaua electrică de distribuție a obiectivului sau creșterea puterii aprobate pentru acest obiectiv trebuie să solicitați la OD (operatorul de distribuție) avizul tehnic de racordare. Prin cererea de aviz de amplasament ați solicitat racordarea obiectivului la rețeaua electrică de distribuție publică pentru o putere maxim simultan absorbită de - kW.
4. **Valabilitatea avizului de amplasament este până la 22.06.2024**, cu posibilitatea prelungirii cu durata de prelungire a valabilității Certificatului de urbanism, respectiv a Autorizației de construire, cu condiția de a nu se schimba elementele care au stat la baza emiterii lui.
5. Prezentul aviz de amplasament este valabil numai pentru amplasamentul obiectivului, conform planului nr. **U0.3 PR NR 4222/2023** și a Certificatului de urbanism nr. **591 / 22.06.2022**
6. Tariful de emiterie a avizului de amplasament este în valoare de **95.00** lei, fara TVA.
7. Instalațiile de distribuție aparținând operatorului de distribuție au fost trasate orientativ pe planul de situație anexat.
8. În zonă **Nu exista** instalatii electrice ce nu aparțin OD (operatorului de distribuție) este necesar sa vă adresați deținătorilor acestor instalatii (Transelectrica, Hidroelectrica, Termoelectrica, alți deținători) - în vederea obținerii avizelor de amplasament.
9. Săpăturile în zona traseelor de cabluri se vor face numai manual, cu asistență tehnică din partea operatorului de distribuție.
10. Executarea lucrărilor în apropierea instalațiilor operatorului de distribuție se va face cu respectarea strictă a condițiilor din prezentul aviz, precum și a normelor tehnice de protecția muncii specifice. Beneficiarul lucrării, respectiv executantul, sunt răspunzători și vor suporta consecințele, financiare



**Distribuție Energie
Electrică România**
Sucursala Sibiu

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

Tel: +40269 205999

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

Fax: +40269 205704

R.C. DEER/Suc. 312/352/2002 / 332/214/2002

office.sibiu@distributie-energie.ro

www.distributie-energie.ro

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

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

Față de LEA 0.4 kV din zona se vor pastra distanțele minime impuse de Ordinul nr.239/2019 al ANRE ce aproba Norma Tehnica privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice.

Pe planul de situație s-a figurat orientativ LEA 0.4 kV existente în zona studiată.

Nu se va lucra sub conductoarele LEA 0.4kV cu obiecte de ridicat până la o distanță de minim 2 m pe orizontală până la conductorul cel mai apropiat.

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**
Marius-Nicolae CETERAS

**Nicolae
Muntenas**

Semnat digital de
Nicolae Muntenas
Data: 2024.02.04
15:59:49 +02:00

Sef S.A.R. **SIBIU**
MONICA DRAGOSIN

**Monica-Elena
Dragosin**

Semnat digital de
Monica-Elena Dragosin
Data: 2024.01.20
13:22:55 +02:00

Intocmit
Ovidiu Bratu



**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. 312/352/2002 / 332/214/2002

www.distributie-energie.ro

AVIZ CONDITIONAT

S.C.ORANGE ROMANIA COMMUNICATIONS S.A.
Inregistrata la Registrul Comertului sub nr. J40/8926/1997
CIF :RO427320
Sediu social: Bucuresti, Sector 1, Calea Victoriei, nr.35
Directia Executiva TEHNOLOGIE SI INFORMATIE ROMANIA
Divizia RETEA ACCES ROMANIA
Departamentul PROIECTARE SI IMPLEMENTARE RETEA PASIVA
Compartimentul: INVENTAR DE RETEA
Brasov, str. Mihail Sadoveanu, nr.7, tel.0268404171

Data: 10.01.2024
Numar de inregistrare : 651 SB

Catre: HILEAGA IOAN BENIAMIN pentru DOMNARIU OVIDIU FLORIN
Adresa: JUD. SIBIU, ORAS CISNADIE, STR. CETATII, FN, CF 113961, C.U.NR.591/22.06.2022

AVIZ CONDITIONAT

Ca raspuns la solicitarea dvs. privind eliberarea avizului de telecomunicatii pentru : **"INTOCMIRE PUZ CU APROBARE HCL PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, EXTINDERE RELETE, BRANSAMENTE UTILITATI SI IMPREJMUIRE TEREN" in JUD. SIBIU, CISNADIE, STR. CETATII, FN, CF 113961, C.U.NR.591/22.06.2022**, conform documentatiei depusa, va comunicam urmatoarele:

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

Avand în vedere importanța deosebită a rețelei de cabluri telefonice proprietatea Orange Romania, cât și faptul că acestea vor fi afectate de lucrările proiectate conform documentației prezentate, Orange este de acord cu aceasta lucrare numai în condițiile îndeplinirii următoarelor măsuri de protecție a rețelelor telefonice subterane și/sau aeriene:

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

Prezentul aviz este valabil pe toată perioada implementării investițiilor cu condiția începerii execuției lucrărilor în termenul prevăzut de lege, cu excepția cazurilor în care pe parcursul execuției lucrărilor sunt identificate elemente noi care să impună reluarea procedurilor de avizare prevăzute de lege, necunoscute la data emiterii avizelor/acordurilor, precum și/sau modificări ale condițiilor care au stat la baza emiterii acestora, după caz.

Se interzice folosirea informațiilor referitoare la instalațiile telefonice din prezentul aviz, în alte scopuri decât cele pentru care au fost furnizate, ca și transmiterea lor unor terți.

Responsabil eliberare Avize Tehnice,
Gabriela CHIRILA



S.C. SOMA S.R.L. J32/2368/2023
Sediul: Str. Pajistei nr. 39A, Cisnădie, jud. Sibiu
CUI: RO946778
Punct lucru Sibiu: str. Șelimbărului, nr. 90, loc. Cisnădie,
jud. Sibiu, Tel/fax: 0269.988, CUI:RO946778
Email: siblu@soma.ro, soma.sibiu@gmail.com
Web: www.somasibiu.ro



Către:	DI. DOMNARIU OVIDIU FLORIN cu domiciliul în jud. Sibiu, Ors. Cisnădie, str. a _____, CNP _____ SR _____	Înregistrat S.C. SOMA S.R.L. 4441 / 27.12.2023
În atenția:		
Referitor:	Aviz salubritate	

Subscrisa SOMA S.R.L. – Punct de lucru în jud. Sibiu, loc. Cisnădie, str. Șelimbărului, nr. 90, avizează favorabil executarea lucrărilor de **intocmire PUZ cu aprobare KCL pentru construire locuinte colective si functiuni complementare, extindere retele bransamente utilitati si imprejmuire teren**, 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 pentru imobilul teren și/sau construcții situat(e) în județul Sibiu, Ors. Cisnădie, cod poștal 555300, str. Cetatii, nr. FN, sau înscris în CF nr. 113961, nr. topografic 113961.
- să anunțe 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. Totodata vă reamintim că este strict interzisă abandonarea sau depozitarea ilegală a deșeurilor riscând sancțiuni conform legislației în vigoare.

Prezentul aviz este valabil pe perioada de valabilitate a autorizației pentru intocmire PUZ cu aprobare KCL entru construire locuinte colective și functiuni complementare, extindere retele bransamente utilitati si imprejmuire teren.



Întocmit,
Ioana Popa

Am primit un exemplar

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

MINISTERUL AFACERILOR INTERNE
DEPARTAMENTUL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ



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

AVIZ
de
AMPLASARE ÎN PARCELĂ
nr. 1004/24/SU-SB din 19.01.2024

Ca urmare a cererii înregistrate cu nr. 4048118 din 20.12.2023, adresată de către SC BENJAMIN HIL STUDIO SRL, cu sediul în com. Daia Romârii, în baza prevederilor art. 11 lit. e) din Hotărârea Guvernului nr. 1.492/2004 privind principiile de organizare, funcționarea și atribuțiile serviciilor de urgență profesionale, cu modificările și completările ulterioare, ale Legii nr. 307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare, și ale art. 24 din Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 525/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, se avizează amplasarea în parcelă a construcției:

„Întocmire PUZ cu aprobare HCL pentru construire locuințe colective cu funcțiuni complementare, extindere rețele bransamente și utilități și împrejmuire teren”
dispusă în județul Sibiu, Oraș Cisnădie, str. Cetății, FN, CF 113961

Documentele vizate spre neschimbare fac parte integrantă din prezentul aviz.

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

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

Locotenent Colonel

Lucian TREFAS



Ex Beneficiar

OPIS

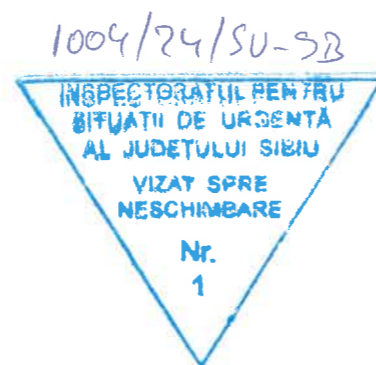
cu documentele depuse pentru eliberarea avizului de securitate la incendiu pentru amplasare în parcelă

Nr. crt.	Denumirea documentului	Seria, codul, nr. de înregistrare etc.	Numărul de file	Formatul
1.	Cerere-tip		1	A4
2.	Opis cu documentele depuse		1	A4
3.	Extras CF	113961/20 02 2023	3	A4
4.	Copie CI		1	A4
5.	Copie Certificat de Urbanism	Nr.591 din 22 06 2023	3	A4
6.	Plan de încadrare/ situația existentă	U0.1	2	A3
7.	Plan de situație – reglementări	U0.2	2	A3
8.	Echipare edilitară	U0.3	2	A3
9.	Proprietatea asupra terenului	U0.4	2	A3
10.	Posibilitate de mobilare urbanistica	U0.5	2	A3
11.	Memoriu si regulament		24	A4

Data

20 12 2023

Semnătura





**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 113961 Cisnadie

Nr. cerere	18126
Ziua	20
Luna	02
Anul	2023



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Cisnadie, Jud. Sibiu

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	113961	1.554	imobil imprejmuit

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
3302 / 13/01/2022	
Act Notarial nr. 6, din 12/01/2022 emis de Septilici Florentina Teodora;	
B1	Se înființează cartea funciara 113961 a imobilului cu numărul cadastral 113961 / UAT Cisnadie, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 110007 înscris în cartea funciara 110007;
Act Notarial nr. 1704, din 03/11/2021 emis de Draghici Elena;	
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumparare, inch. nr. 119335/2021 cf, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1
1) DOMNARIU OVIDIU-FLORIN, si sotia	
2) DOMNARIU CORNELIA, bun comun	
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 110007/Cisnadie, inscrisa prin incheierea nr. 119335 din 05/11/2021;	

C. Partea III. SARCINI .

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



Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
113961	1.554	imobil împrejmuit

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	livada	DA	1.554	28	1806/1/21/3/1	-	Imobil împrejmuit

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	26.066
2	3	59.609
3	4	24.947
4	5	21.603
5	1	40.027

** 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,

20/02/2023, 20:49



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

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

NOTIFICARE

ASISTENȚĂ DE SPECIALITATE DE SĂNĂTATE PUBLICĂ

Nr. 176/19.03.2024

La solicitarea adresată de **domnul DOMNARIU OVIDIU-FLORIN**, cu domiciliul în **Oraș Cisnădie, Str. Țesătorilor, Bl. 1, Sc. C, Et. 3, Ap. 31, Jud. Sibiu**, înregistrată la Direcția de Sănătate Publică a jud. Sibiu cu nr. SB - 3103 din data de 20.02.2024, pentru proiectul:

**"PUZ CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE,
EXTINDERE REȚELE BRANȘAMENTE UTILITĂȚI ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN"**

din: **Oraș Cisnădie, Str. Cetății, Nr. FN, CF 113961,
Jud. Sibiu,**

pe baza referatului de evaluare nr. 3103/12.03.2024, 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. Racordarea construcțiilor propuse la sistem centralizat sau individual de alimentare cu apă potabilă în conformitate cu normele legale în vigoare (Ord. MS nr 119/ 2014 actualizat, art. 2);
2. Racordarea la sistem de canalizare care asigură preluarea, colectarea, evacuarea și transportul apelor uzate, a apelor meteorice, precum și epurarea corespunzătoare a apelor uzate înainte de evacuare (Ord. MS nr 119/ 2014 actualizat, art. 2);
3. Amenajarea platformelor destinate depozitării recipientilor de colectare selectivă a deșeurilor menajere la o distanță de minim 10 metri de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei fanțe de scurgere și vor fi prevăzute cu

sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie; platformele pot fi cuplate cu instalații pentru bătut covoare (Ord. MS nr 119/ 2014 actualizat, art. 4);

4. Amenajarea spațiilor pentru gararea și parcarea autovehiculelor populației din zonă, la distanță de minimum 5 metri de ferestrele camerelor de locuit (Ord. MS nr 119/ 2014 actualizat, art. 4);
5. Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 ½ ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate (Ord. MS nr 119/ 2014 actualizat, art. 3);
6. Unitățile cu capacitate mică de producție, comerciale și de prestări servicii, discoteci, cluburi de noapte, care prin natura activității acestora pot crea riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populație prin producerea de zgomot, vibrații, praf, fum, gaze toxice sau iritante etc. se amplasează numai în clădiri separate, la distanță de minimum 15 m de ferestrele locuințelor (distanța minimă specificată se măsoară între fațada locuinței și perimetrul unității);
7. La parterul clădirilor de locuit sau structuri similare conform documentației cadastrale cum sunt demisol, parter înalt sau mezaninul se pot amplasa/ amenaja unități comerciale, unități de prestări servicii, cabinete medicale ambulatorii fără paturi, laboratoare de analize medicale, puncte externe de recoltare de probe biologice ale laboratoarelor de analize medicale, furnizori de îngrijiri la domiciliu, cabinet de practică pentru servicii publice conexe actului medical și cabinete medicale veterinare pentru animale de companie, cu excepția celor care prin natura activității lor pot crea riscuri pentru sănătate sau disconfort.

DIRECTOR EXECUTIV,
Ec. Cojocaru Nicolae Horațiu



HILEAGA IOAN BENIAMIN PENTRU
OVIDIU FLORIN DOMNARIU
Strada Tesatorilor, număr 1 ap. 31
Localitate Cisnădie, județ Sibiu

ĂVIZ DE PRINCIPIU
385916203/16.01.2025

Stimate domnule/doamnă

Urmare a solicitării dumneavoastră, vă comunicăm **avizul de principiu**, necesar întocmirii documentației pentru faza **P.U.Z.**, pentru lucrarea "**INTOCMIRE PUZ CU APROBARE HCL PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, EXTINDERE RETELE BRANSAMENTE UTILITATI SI IMPREJMUIRE TEREN** ", din localitatea Cisnădie, strada Cetatii, nr. CF 113961, județ Sibiu

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

Cu respect,

Badiu Lucica
Coordonator Acces la Rețea

Tâlván Iordan- Ioan
Manager de racordare



IODAN
-IOAN
TALVAN
Digitally signed
by IORDAN-
IOAN TALVAN
Date:
2025.01.16
14:40:16
+02'00'

Delgaz Grid SA

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

Președintele Consiliului de
Administrație
Volker Raffel

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

Sediul Central: Târgu Mureș
CUI: 10976687
Atribut fiscal: RO
J26/326/08.06.2000

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

OVIDIU FLORIN DOMNARIU

Localitate Cisnădie, județ Sibiu

AVIZ DE PRINCIPIU

382751820/22.12.2023

Stimate domnule/doamnă

Urmare a solicitării dumneavoastră, vă comunicăm **avizul de principiu**, necesar întocmirii documentației pentru faza **P.U.Z.**, pentru lucrarea **"INTOCMIRE PUZ CŪ APROBARE HCL PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, EXTINDERE RELETE BRANSAMENTE UTILITATI SI IMPREJMUIRE TEREN "**, din localitatea Cisnădie, strada Cetatii, nr. CF 113961, județ Sibiu

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

Cu respect,

Badiu Lucica
Coordonator Acces la Rețea

Dăncilă Daniel Ilie
Emitent Avize si Acorduri



DANIEL ILIE
DANCILA

Digitally signed by
DANIEL ILIE
DANCILA
Date: 2023.12.22
15:18:15 +02'00'

Delgaz Grid SA

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

Președintele Consiliului de
Administrație
Volker Raffel

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

Sediul Central: Târgu Mureș
CUI: 10976687
Atribut fiscal: RO
J26/326/08.06.2000

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



MINISTERUL CULTURII

DIRECȚIA JUDEȚEANĂ PENTRU CULTURĂ SIBIU

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

Nr. 1598 / 31.01.2025

Exemplar ..!

Către **DOMNARIU OVIDIU-FLORIN**

Ca răspuns la solicitarea dumneavoastră înregistrată instituția noastră cu nr. 1598 din 16.07.2024, completată cu nr. 1599 din 10.12.2024 (Raport de diagnostic arheologic) și 1598 din 15.01.2025, prin care ne solicitați punctul de vedere pentru proiectul **ÎNTOCMIRE P.U.Z. CU APROBARE H.C.L. PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, EXTINDERE REȚELE, BRANȘAMANTE UTILITĂȚI ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN**, propus a fi amplasat în Cisnădie, str. Cetății, FN, CF 113961, jud. Sibiu, pe baza rezultatelor diagnosticului arheologic mai sus menționat, luăm act de faptul că amplasamentul nu suprapune vestigii arheologice sau zone protejate, motiv pentru care decidem ca proiectul să nu parcurgă procedura de avizare a instituției noastre.

Mai precizăm de asemenea faptul că, pe baza concluziilor raportului de evaluare specifică mai sus menționat, intervenția propusă nu are impact asupra patrimoniului cultural național, istoric sau arheologic, raportul de diagnostic fiind aprobat de către Comisia Națională de Arheologie, conform procesului verbal al ședinței CNA din 20-27.01.2025, postat public la <https://www.cultura.ro/comisia-nationala-de-arheologie>.

Însă, având în vedere potențialul arheologic al localității, relevat de o serie de descoperiri arheologice și caracterul limitat al cercetării intruzive, nu excludem posibilitatea ca în viitor să apară unele vestigii arheologice și în perimetrul afectat de proiectul mai sus menționat, vestigii necunoscute nouă astăzi.

Prin urmare, vă comunicăm faptul că, în cazul în care descoperă pe parcursul lucrărilor vestigii arheologice (morminte, fragmente de ziduri / fundații sau materiale de construcție rulate – piatră cioplită / sculptată, cărămidă, monede, oase etc.), executantul este obligat să dispună sistarea temporară a lucrărilor și să anunțe în termen de maxim 72 de ore beneficiarul și D.J.C. Sibiu, conform prevederilor art. 4, alin. (4) și ale art. 10 din OG 43/2000 republicată.

Cu stimă,

Director Executiv,
dr. Ilie Dan Nanu



Consilier,
dr. Daniel Vasile Sana



ING Bank N.V. Amsterdam Bucharest Branch,
54A Aviator Popisteanu Street, Building no. 3, district 1, 012095 Bucharest, Romania
TR: J40/16100/1994, Tax ID: RO6151100, RIC: RB-PJS-40-024/18.02.1999
Tel: +40 21 222 16 00, Fax: +40 21 222 14 01, www.ing.ro
BIC code (SWIFT): INGBROBU

[Payment confirmation]

Account owner		Counterparty	
Name	Benjamin Hil Studio SRL	Name	Trezoraria Municipiul/17244352
Account number	RO27INGB0000999910780132	Account number	RO36TREZ70020F335000XXXX
CUI	43149902		
Address	Sat Daia Romana, Com Daia Romana, Nr 445 517270 Daia Romana		

Transaction details

Book date	Transaction type	Amount	Currency
10.07.2024	Transfer ING Business	-550.00	RON
3499	Taxa PUZ Construire locuinte colect ive si functiuni complementare Domn ariu Ovidiu Florin Cisnadle Sibiu Internal reference: 794446097		

IONUT STAN
Daily Business Banking Tribe Lead


ING Bank N.V. Amsterdam
Sucursala Bucuresti
Str. Aviator Popisteanu nr. 54A
012095 Bucuresti, Romania

LUANA SORESCU
Head Of Clients

This document was issued through an electronic payment system. Check ingwb.com/dgs to see whether and to which guarantee scheme your deposit is eligible. Valid without signature and stamp.

S.C. GEOPROCONSULT S.R.L.

Activități de inginerie și consultanță tehnică legate de acestea

C.U.I. 38674999

O.R.C. J32/15/2018

TEL. 0757461904

Email: geoproconsultsibiu@gmail.com

STUDIU GEOTEHNIC
privind condițiile de fundare pe amplasamentul:

**INTOCMIRE PUZ CU APROBARE HCL PENTRU CONSTRUIRE
LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE,
EXTINDERE REțele PENTRU BRANSAMENTE UTILITATI SI
IMPREJMUIRE TEREN**

**STRADA CETATII, NR. F.N., CF Cisnădie nr. 113961
CISNADIE
SIBIU**

Fază:P.U.Z

PROIECTANT: S.C. GEOPROCONSULT S.R.L.



BENEFICIAR: DOMNARIU OVIDIU FLORIN

CAP. I – TEMA

Prezentul studiu geotehnic s-a întocmit la cererea beneficiarului DOMNARIU OVIDIU FLORIN, care solicită stabilirea condițiilor de fundare pe amplasamentul „INTOCMIRE PUZ CU APROBARE HCL PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, EXTINDERE REȚELE PENTRU BRANSAMENTE UTILITATI SI IMPREJMUIRE TEREN”, strada Cetatii, nr. F.N., oras Cisnădie, jud. Sibiu.

La baza elaborării studiului geotehnic au stat:

- observațiile directe pe teren;
- prevederile **NORMATIVULUI PRIVIND DOCUMENTAȚIILE GEOTEHNICE PENTRU CONSTRUCȚII** – indicativ NP 074/2022, elaborate de UNIVERSITATEA TEHNICA DE CONSTRUCȚII BUCURESTI;
- identificarea naturii și stratificației terenului de fundare, starea și caracteristicile fizico-mecanice ale straturilor litologice care alcătuiesc terenul de fundare pe zona active a fundațiilor;
- identificarea condițiilor hidrogeologice (nivelul și variația sezonieră a apelor subterane);
- încadrarea amplasamentului din punct de vedere al seismicității și adâncimii de îngheț;
- determinarea portanței terenului de fundare conform prevederilor STAS 3300/2/85;
- semnalarea unor condiții speciale ale amplasamentului și a terenului de fundare care pot influența desfășurarea normală a realizării și comportării în timp a construcției.
- planul de încadrare în zona și planul de situație cu ridicările topo și amplasarea obiectivului;
- elemente referitoare la construcția proiectată furnizate de către beneficiar.

CAP. II – DATE GENERALE

II.1 Amplasament

Suprafața de teren cercetată și destinată amplasării obiectivului proiectat este situată în perimetrul intravilan al orașului Cisnădie, mai exact pe strada Cetatii, nr F.N., înscris în CF Cisnădie nr. 113961, nr. Cad. 113961, situat în zona sudică a localității.



II.2. Relieful

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

La contactul muntelui cu vatra depresiunii zona premontană/piemontana care 39 delimitează la sud depresiunea, este caracterizată de tapșane și trepte netede, datorate eroziunii și acumulărilor de

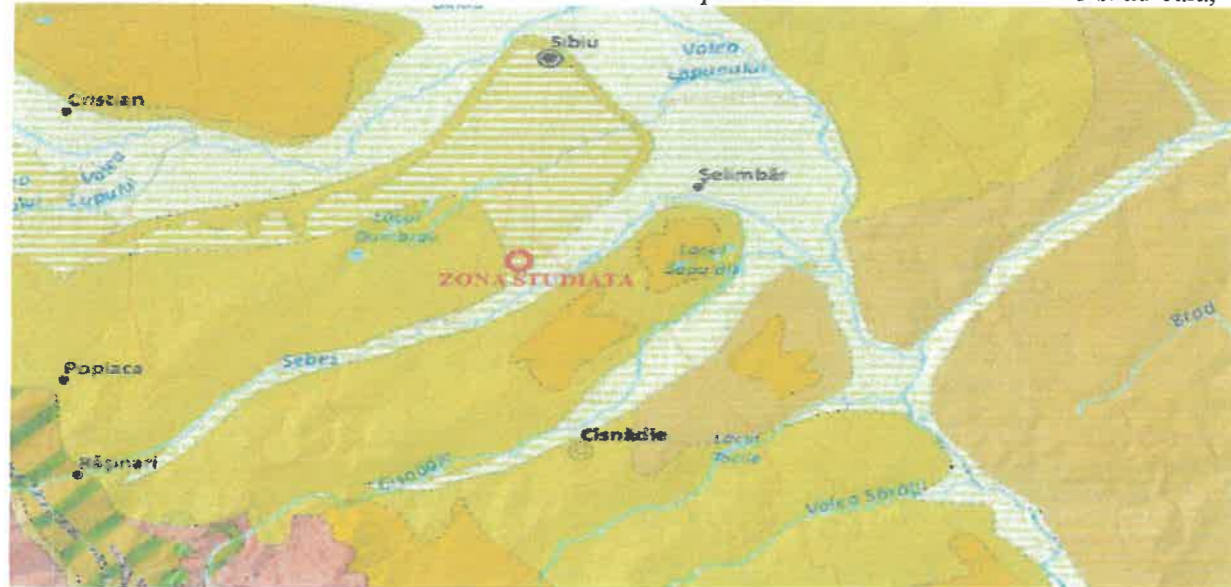


pietrișuri, cu înălțimi de maxim 800-900 m, oferind condiții favorabile pentru înființarea așezărilor chiar la baza muntelui. Zona premontană/piemontană se continuă spre nord-est până la rama abruptă a Podișului Tamavelor cu terase întinse, formate de-a-lungul râurilor și cu șesul aluvial mai coborât, alcătuind vatra depresiunii. Orasul Cisnădie se află la o altitudine de: + 450 m în zona centrală; + 436 m în partea de nord-est; +481 m în partea de sud-vest. Orasul Cisnădioara se află la o altitudine de: + 526 m în zona centrală; + 586 m în zona Dealului Cetații.

Lunca Cibinului formează fundul Depresiunii (alt. 400 m) fiind dominată de o treaptă medie (terasele și camerele de dejecție etajate) și colinele au un relief fragmentat de văi cu altitudine de 500-600 m. Văile cu orientare est-vest au condiționat existența unor șiruri întinse de pante sudice care au permis instalarea unei vegetații xeroterme caracteristică podișului. De asemenea colinele marginale care se termină spre depresiune cu un abrupt de eroziune au preponderent pante orientate spre sud-vest, care înlesnesc instalarea unor specii xeroterme pe aceste povârnișuri. Alterarea straturilor de argilă-marna a condiționat valuri de alunecare care au contribuit la formarea reliefului fragmentat al acestor coline. Tot în zona colinară există condițiile formării unor rape de eroziune regresivă.

II.3. Geologia

Fundamentul geologic al spațiului depresionar peste care se extinde teritoriul administrativ al orașului Cisnădie este alcătuit din sisturi cristaline (identificate prin foraje la o adâncime de 1500 m) și este acoperit cu o cuvertură groasă alcătuită din depozite sedimentare mio-pliocene și cuaternare. Prelungirea cristalinului Carpaților Meridionali în fundamentul Depresiunii Transilvaniei este evidențiată în apropierea Municipiului Sibiu prin măgurile cristaline care ies la zi la limita sudică și sud-vestică a depresiunii: Cisnădioara,



Măgureaua Poplaca, Dealul Zidul.

Depozitele sedimentare care afloră în perimetrul analizat aparțin structurilor tinere, fiind reprezentate prin formațiuni sedimentare diferite în ceea ce privește gradul de cimentare, de consolidare, rezistența la acțiunea factorilor de mediu. Depozitele panoniene ocupă cea mai mare parte a teritoriului și sunt alcătuite din argile, nisipuri argiloase, mame, cu un grad foarte redus de cimentare. Ele vin în contact direct cu formațiunile cristaline și afloră la zi în Dealul Gușterița și pe frontul de cuestă al Podișului Hârtibaciului ce intră spre est și nord-est. Depozitele cele mai recente sunt cele cuaternare, care acoperă aproape în totalitate teritoriul administrativ al Sibiului și sunt reprezentate prin depozitele de terasă și depozite proluviale (conuri de dejecție) de vârstă pleistocen, diferite ca geneză, grosime și alcătuire granulometrică (pietrișuri), cu tendință de formare de conglomerate (nisipuri înglobate într-o masă argilooasă) acoperite de o cuvertură de sol de grosimi variabile, precum și de depozite aluviale actuale (pietrișuri, nisipuri, mături holocene) foarte bine reprezentate în luncile Cibinului și afluenților acestuia.

Zona este cuprinsă în tipul de relief de câmpie fluviatilă cu terase și lunci, dezvoltat pe depozite cuaternare. Depresiunea Sibiului a funcționat începând aproximativ din Cretacicul superior ca o zonă de înecare ce s-a accentuat în timpul Paleogenului și Neogenului (ALEXANDRU, 1962). Fundamentul său s-a manifestat ca o cută sinclinală cu deplasarea descendentă continuă (ILIE, 1955). Structura în această regiune este relativ simplă. Cu toate că depresiunea este considerată tectonică, în marea ei majoritate este caracterizată prin dezvoltarea depozitelor cuaternare și absența deformărilor tectonice (ILIE ET STOENESCU, 1955). Depozitele cuaternare acoperă în cea mai mare parte formațiunile vechi badeniene și pontiene (ILIE, 1955). Localizarea și contextul geologic al regiunii Sibiu (modificat după CODARCEA ET AL., 1968, Harta geologică 1:200.000, Foaia Sibiu) Cuaternarul este reprezentat de Pleistocen superior, care formează depozite de pietrișuri și argile nisipoase, ce se distinge între Turnișor și Cristian precum și între Rușcior și Șura Mică și Holocen superior, care formează depozitele șesului aluvial constituite din acumulări de pietrișuri și argile.

Din punct de vedere *geomorfologic* perimetrul este situat în sudul Bazinului Transilvaniei, bazin format în timpul miscarilor 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 pietrișuri în baza, până la prafuri și argile la partea superioară a depozitelor de terasă.

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

Din punct de vedere geologic, depozitele în *depresiunea Transilvaniei* sunt sedimente ale fostelor mări ce au acoperit regiunea din Cretacicul superior (Pontian) până în Pleistocen. Depozitele pontiene sunt formate din marnă și marnoargile, peste care sunt sedimentate într-o stratificație încrucișată pietrișuri, nisipuri grosiere sau fine micacee.

Aceste depozite apar la zi doar în dealurile ce închid depresiunea la NV. În vatra depresiunii aceste depozite sunt acoperite de pietrișuri și nisipuri pleistocene, cu caracter deltaic, sedimentarea acestora continuând până la începutul Holocenului. Întreaga regiune este acoperită cu lehm (sedimente argilonisipoase), acesta formând roca mamă de sol.

Pleistocenul superior este reprezentat prin depozite glaciare, coluvial-deluviale și depozite proluviale.

Pannonianul din sudul depresiunii Transilvaniei este constituit din două complexe :

Un complex bazal marno-argilos de culoare vinetie, ce conține o bogată faună de congerii, melanopide și viviparide. În jurul localităților Apoldu și Toparcea din acest complex s-au colectat : congeria banatică, congeria zsigmondi, congeria partschi, paradacna lentzii etc. asociația de congerii și limnocardiide din complexul bazal are situația depozitelor în zona C/D a Pannonianului din Bazinul Vienei.

Un complex superior detritic, cu gresii friabile galbui și pietrișuri cu elemente rulate de cuarț alb, apoi nisipuri quartitice cu galetii moi și intercalatii de marnă galbui-roscate sau cenușii, ce conțin cardiacee și congerii. În gresiile ce afloră în satul Mag se găsesc forme de congeria subglobosă.

Volihinianul-Bessarabianul este în continuitate de sedimentare, peste Buglovia se dispune Sarmatianul (întreg Volihinianul și partea inferioară a Bessarabianului), alcătuit din depozite cu un caracter psamitic, parțial psefitic. El cuprinde conglomerate poligene, gresii nisipoase cenușii, rubanate, tufuri bentonizate și argile. Conglomeratele conțin elemente rulate de cuarț fumuriu, sisturi cristaline, calcare, roci eruptive cu dimensiuni până la 5 cm. calcarele conțin o faună abundentă, rău conservată, de cardiacee, cerți și trochide.

Depozitele Volihinianului și Bessarabianului se extind la sud de valea Muresului și sunt suportate de Tortonian. La Jeledinti afloră partea bazală a acestor depozite: gresiile și calcarele oolitice sunt dezvoltate la Tolita, Strei, Singiorgi și Santamaria de Piatra.

Tortonianul termenul cel mai dezvoltat al Miocenului, prezintă cea mai largă arie de răspândire în comparație cu celelalte depozite sedimentare. Formațiune transgresivă, se dezvoltă într-o variată gamă litologică pe diversi termeni ai Oligocenului, Cretacicului, Jurascului, sau peste

formatiunile cristaline. În general este constituit din conglomerate, pietrisuri, nisipuri, calcare organogene, marne, argile, gipsuri, carbuni și intercalatii de piroclastite.

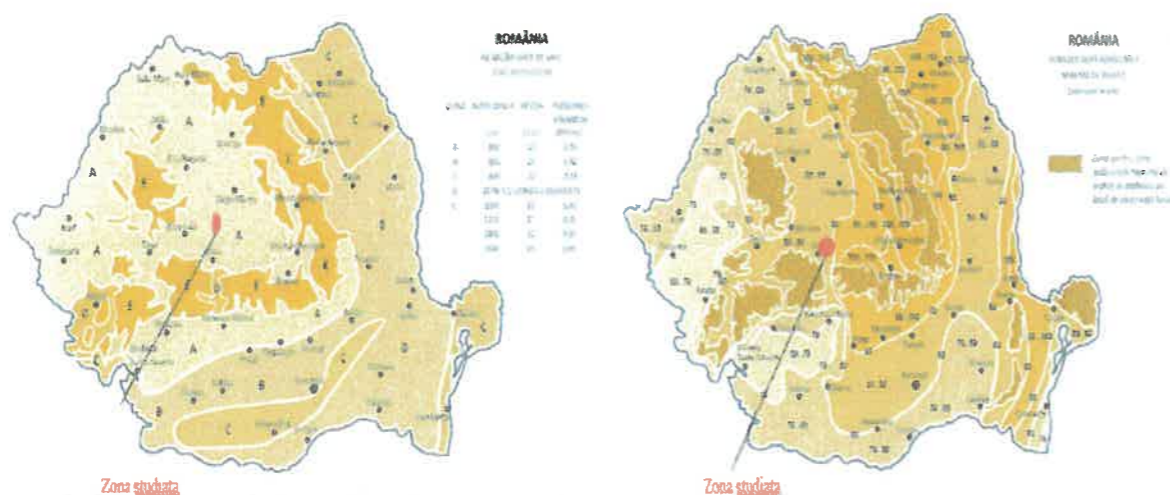
Tortonianul este reprezentat în baza prin "orizontul mamelor cu globigerine" un complex de breccii, marne tufacee cu globigerine, argile mamoase cenusii-albicioase uneori roscate, peste care se dispune un complex psefitic constituit din pietrisuri, nisipuri, precum și argile rosii cu pete verzui.

Tortonianul inferior, mai fiind numit și "complexul roșu", fără argumente paleontologice. Vârsta tortonian-inferioară, atribuită acestor depozite a fost dovedită de rezultatele analizelor micropaleontologice efectuate în mamele tufacee, în care s-a întâlnit o asociație de globigerine, asociație redusă ca număr de specii, dar abundentă ca număr de indivizi.

Depozitele orizontului superior, de o mare variație litologică, stau fie pe orizontul inferior al Tortonianului, fie ca sunt dispuse transgresiv peste formațiunile mai vechi.

Amplasamentul cercetat face parte din zona de terasă a paraului Sevis, fiind un teren plan și stabil, favorabil executării de construcții. Din punct de vedere geologic, zona terasei superioare prezintă o stratificație uniformă și orizontală: sub stratul de sol vegetal și umplutura de pământ argilos, urmează pachetul de argile prafoase, plastic-vartoase, sub care spre adâncime apar depozite de pietrisuri cu nisipuri și bolovanisuri, indesate.

II.4 Clima

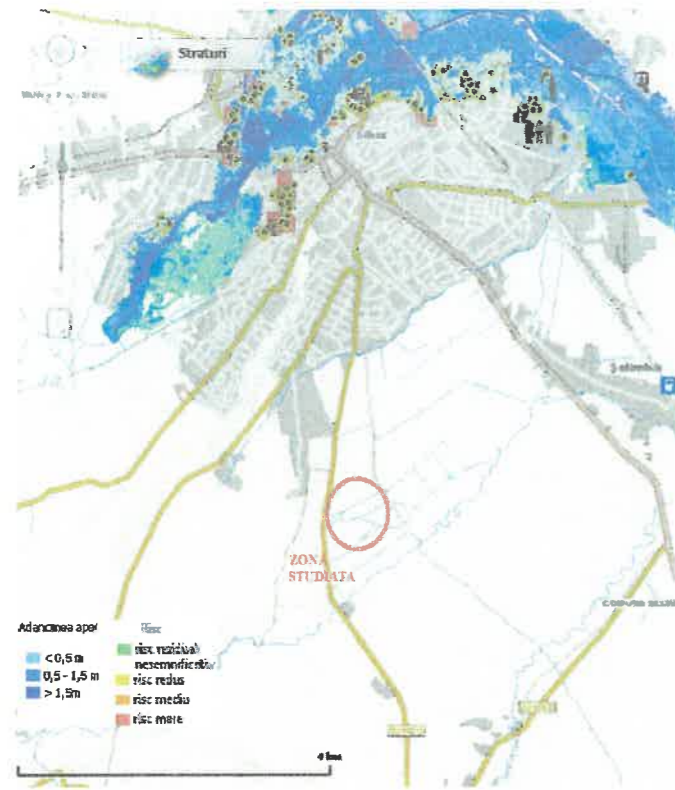


Clima orașului Cîsnădie și a satelor aparținătoare corespunde unei zone cu climat submontan cu temperatură moderată. Valorile nebulozității medii anuale se păstrează în jur de 5,5 iar ale umidității relative la 70-75%, mai ridicate în lungul luncilor râurilor. Zilele senine propriu zise oscilează între 55-60, iar cele cu cer acoperit ajung la 100-120. Radiația globală atinge valori medii anuale de 115-117 kcal/cm² (peste 80 kcal/cm²/an în sezonul cald). Temperatura medie anuală este de 9°C, temperatura maximă fiind de circa +30°C – atinsă în lunile iunie, iulie și august, iar temperatura minimă ajunge uneori, în lunile ianuarie și februarie la -28°C și -30°C. Numărul zilelor cu temperaturi peste 0°C este de 160-170 zile, iar al zilelor cu temperaturi peste 10°C ajunge la 80-100 de zile. Zile cu îngheț sînt ca. 110 – 120.

Durata de strălucire a soarelui depășește 2050 ore/an. Regimul ploilor este în general potrivit. Ploile cele mai abundente cad, îndeosebi, primăvara și toamna. Precipitațiile medii anuale ating 600 – 700 mm/an. În regimul de cădere al precipitațiilor, proces care are loc în ca. 120-130 zile, valorile maxime se produc în intervalul mai – iulie (iunie fiind luna cu căderile cele mai bogate în jur de 80 mm), iar cele mai reduse în sezonul rece (februarie și martie cu ca. 40 – 50 mm).

Ninsorile au loc în ca. 20 – 30 de zile, dar stratul de zăpadă se păstrează 40-50 de zile. Datorită apropierii munților, primăvara și uneori la începutul verii, ploile sunt însoțite de scăderi bruște de temperatură, grindina, cauzând stricăciuni sau chiar distrugerea, îndeosebi a culturilor de cereale, legume și fructe. Vânturile cele mai frecvente bat din direcțiile nord-est și sudic. Pe lângă acestea vânturile din sud, coborînd pe povârnișul munților, prin efectul de foehn, contribuie adesea la topirea zăpezilor primăvara determinînd distrugerea stratului protector de insolatie în timpul zilei și de iradiere a căldurii din sol în timpul nopții, ceea ce accentuează gradul de continentalitate al unor suprafețe întinse din comună. Fenomenul de ceață se produce frecvent toamna și primăvara.

II.5.Hidrologice si Hidrogeologice



Nu s-a interceptat apa subterana pana la adancime de 2,5m fata de c.t.n. Sunt posibile aparitia de ape de infiltratie provenite din precipitatii la cote situate: intre 1 m si 1.1. m fata de c.t.n., cantitatea acestora fiind in functie de regimul cantitativ al precipitatiilor cazute pe amplasament. Apele de precipitatii cazute pe amplasament au slabe posibilitati de scurgere si drenare, terenul fiind relativ plan si stratificatia fiind orizontala avand in componenta pamanturi argiloase impermeabile.

In perioadele bogate in precipitatii, apele de suprafata patrund prin crapaturile poligonale formate in anotimpul secetos, accentuind fenomenul de contractie-umflare care se manifesta activ in pachetul de argile de suprafata .

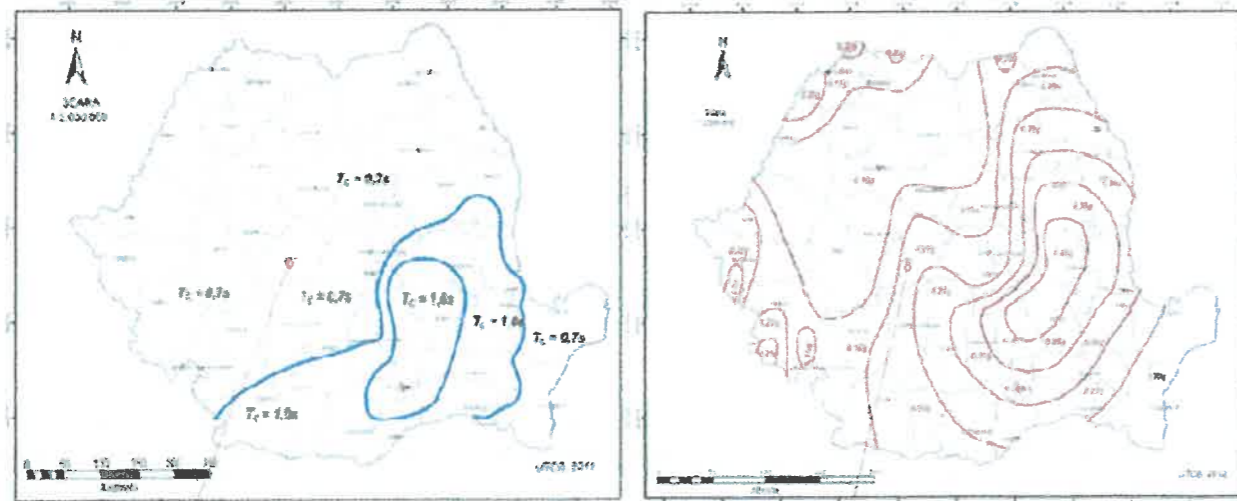
Potențialul natural este constituit din relieful deluros ce marginește șesul străbătut de râul Cibin și afluenții săi: Seviș, Pârâul Rece al Cisnădiei, Hârtibaciu, Tocile, Lacurile Șopa. Terasele propriu-zise ale Cibinului se pot urmări de-a

lungul Comunei Șelimbăr pe o lungime de ca. 15 km. În cea mai mare parte ele se prezinta sub forma a doua nivele și anume de 425 – 430 m, respectiv de 450 m. În anii ploioși debitele anuale reprezintă 210% din debitul mediu anual, iar în cei secetoși ca 40% din debitul mediu anual, debitele maxime în perioada mai – iulie, reprezentând 43% din volumul anual și cele minime, în perioada noiembrie – ianuarie, reprezentând 14% din volumul anual. Debitul mediu multianual de aluviuni în suspensie se situează la nivelul de 4,85 kg/s. Fenomenele specifice înghețului se înregistrează în fiecare an și durează în medie 45 zile. Podul de gheață are o frecvență de 55 % din ierni și durează în medie 10 zile.

II.6.Seismicitatea

In conformitate cu prevederile Normativului P100-1/2013, zona se incadreaza in umatorii parametrii seismici: acceleratia terenului $a_g=0.20g$ iar perioada de colt $T_c=0.7\text{sec.}$

Amplasamentul studiat se incadreaza in regiunea seismica Fagaras, seismele fiind asociate cu faliile structurale care afecteaza masivul Fagaras pe directia E-W.



III.STRATIFICATIA TERENULUI

III.1 Cercetarea terenului

Cercetarea terenului s-a facut prin 1 foraj care au pus in evidenta urmatoarea structura litologica a terenului:

Foraj nr.1:

-0.00-0.50m sol vegetal;

-0.50-4,20m argila prafoasa de culoare maronie, plastic-vartoasa, activa din punct de vedere contractie-umflarii;

-4,20-5,00m argila cenusie profoasa.

Nivelul apei subterane un s-a interceptat, in perioadele bogate in precipitatii sunt prezente ape de infiltratii provenite din ploii la cota -1m , -1.1 m fata de c.t.n..

Stratul de argila prafoasa are o textura laminara si sistoasa, structura fiind granulata fina.

Stratificatia este uniforma si orizontala. Apele provenite din precipitatii, in lipsa unor santuri de drenare, se scurg cu greutate, stratul de argila prafoasa devenind impermeabil.

III.2. Categoria geotehnica

Conform N.P. 074-2014 categoria geotehnica este asociata cu riscul geotehnic. Acesta este redus in cazul categoriei geotehnice 1, moderat in cazul categoriei geotehnice 2 si mare in cazul categoriei geotehnice 3.

Factorii avuti in vedere pentru stabilirea riscului geotehnic sunt:

Factorii de avut in vedere	Descriere	Punctaj
conditii de teren	teren bun	2
apa subterana	Epuisment normal	3
clasificarea constructiei dupa categoria de importanta	redusa	2
vecinatati	fara riscuri	1
valori seismice	acceleratia 0,20g	2
riscul geotehnic	moderat	10
Categoria geotehnic	2	

Lucrarile de prospectare a terenului au constat dintr-un foraj manual din care s-au recoltat probe pentru determinarea caracteristicilor fizico-mecanice ale startelor ce alcatuiesc terenul de fundare.

Caracteristicile fizico-mecanice ale terenului de fundare pentru s argila prafoasa de culoare maronie, plastic-vartoasa, activa din punct de vedere contractie-umflarii sunt urmatoarele:

- granulometria: - argila: 70%
 - praf: 20%
 - nisip: 10%
- indicele de plasticitate : $I_p = 38,2$
- indicele de consistenta : $I_c = 0,83$
- greutatea volumetrica : $\gamma_a = 18,7KN/m^3$
- porozitatea : $n = 43\%$
- indicele porilor : $e = 0,75$
- umiditatea naturala : $W_n = 23,6\%$
- gradul de saturatie : $S_r = 0,81$

IV. CONCLUZII RECOMANDARI

Urmare a lucrarilor si observatiilor din teren se constata urmatoarele:

- la adresa mentionata exista un teren lipsit de sarcini;
- terenul este inlinat, stabil, fara gropi sau accidente structurale;
- in zona exista constructii asemenatoare cu dezvoltare pe verticala;
- terenul raspunde exigentelor geotehnice pentru proiectul propus.

Natura terenului pune in evidente posibilitatea fundarii fara mijloace speciale de consolidare. Adancimea minima de fundare pentru constructia propusa, D_{fmin} va fi dictata de conditiile de proiectare, de dimensiunile propuse, modul de executie, in sa nu la mai putin de -1.20 m fata de cota terenului natural, pe stratul argila prafoasa de culoare maronie, plastic-vartoasa, activa din punct de vedere contractie-umflarii. Pentru toate calcule de rezistenta se vor lua in calcul valori ale presiunilor conventionale $P_{conv}=270\text{Kpa}$ conform STAS 3300/2/85. Se vor executa hidroizolatii cu dren de preluare a apelor de infiltratie, executarea trotuarelor se va face cu inclinatia spre exterior. Apele de ploaie se vor indeparta cat mai departe de constructie, prin burlane si rigole special amenajate.

La proiectare se va tine cont de normativul P-100-1/2019 din care rezulta faptul ca seismicitatea este de gradul VII zona "D" avand $a_g = 0.20g$ si $T_c = 0.7s$.

Adancimea de inghet data de STAS 6054/77 este de 0.9 m.

P_{conv} sa calculat conform STAS 3300/2/85 si este valabil pentru $D_f = 2.0$ m si $B = 1.0$ m. Pentru alte latimi ale talpii fundatiei sau alte adancimi ale fundatiei P_{conv} se calculeaza conform STAS 3300/2/85 pct. B2. Pentru latimi de fundatie $B > 1.0$ m si $D_f > 2.0$ m calculul presiuni conventionale se face cu formula:

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

unde:

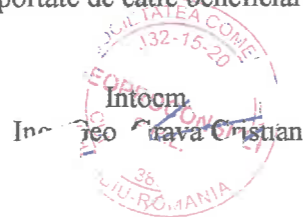
CB – coeficient de corectie pentru latimea talpii fundatie

CD – coeficient de corectie pentru adancimea fundatie.

In aceste conditii proiectul se poate executa din punct de vedere al exigentelor geo cu conditiile de fundare si cu valorile de calcul prezentate mai sus. Acest studiu poate fi utilizat numai pentru obiectivul mentionat si faza mentionata P.U.Z. in totalitatea sa si pentru caracteristicile mentionate ale obiectelor. In cazul modificarii dimensiunilor, adancimilor de fundare si amplasamentelor obiectelor este necesara consultarea elaboratorului studiului pentru adaptarea recomandarilor sau stabilirea realizarii unor noi lucrari de investigatie, laborator si conceptie.

NOTA: La fazele avansate de proiectare sunt necesare executarea de noi foraje pentru detalierea stratificatiei terenului si pentru zona activa si precizarea conditiilor de fundare pentru fiecare amplasament in parte, in functie de particularitatile fiecarei constructii astfel incat studiul geotehnic sa cuprinda toate datele necesare proiectarii structurii de rezistenta.

Deplasarile in teren vor fi suportate de catre beneficiar.

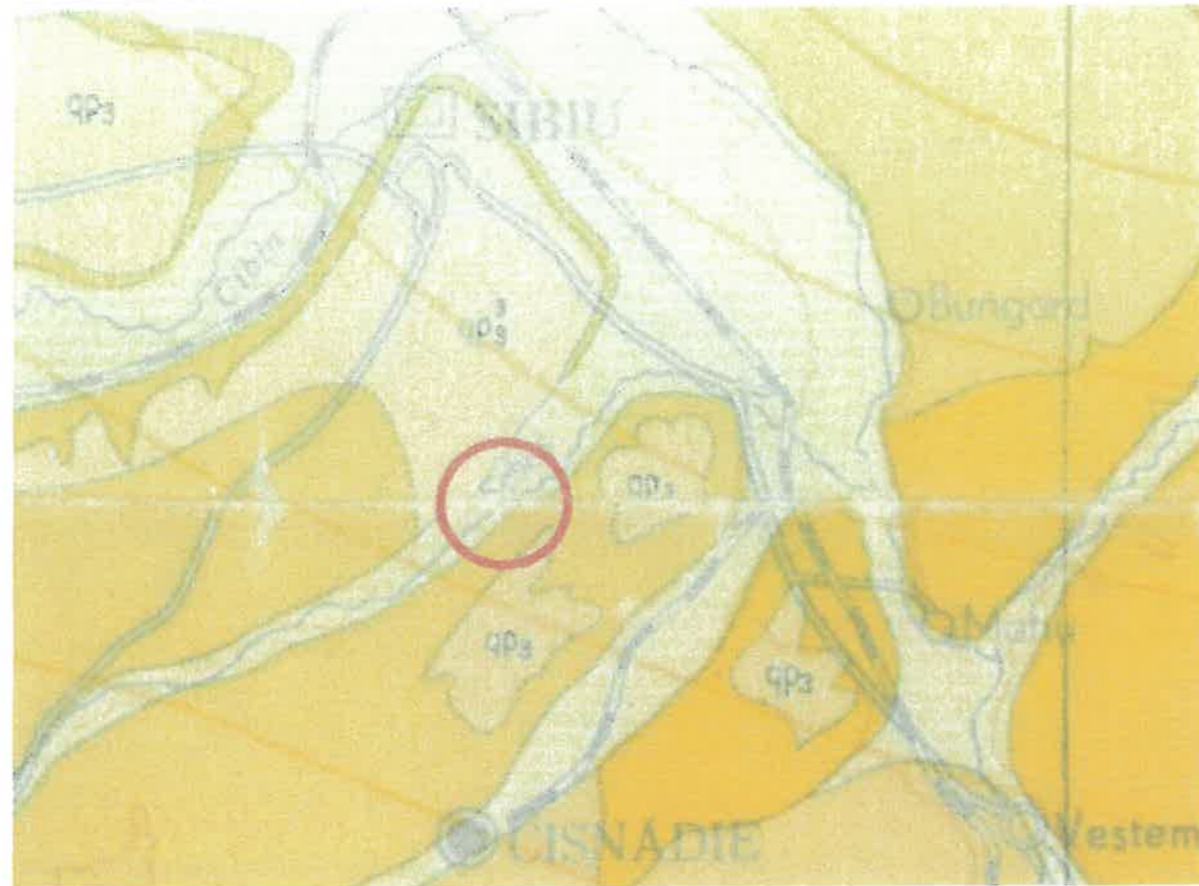


SCARA: 1:5000

INCADRARE ÎN ZONĂ



S.C. GEOPROCONSULT S.R.L.		STUDIU GEOTEHNIC „INTOCMIRE PUZ CU APROBARE HCL PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, EXTINDERE RETELE PENTRU BRANSAMENTE UTILITATI SI IMPREJMUIRE TEREN” PLAN DE INCADREARE	Plansa 1
J32/15/2018	CUI 38674000		
INTOCMIT	Ino Geo. Grava Cristian	Beneficiar: DOMNARIU OVIDIU FLORIN	
VERIFICAT	Geo. Grava Cristian		

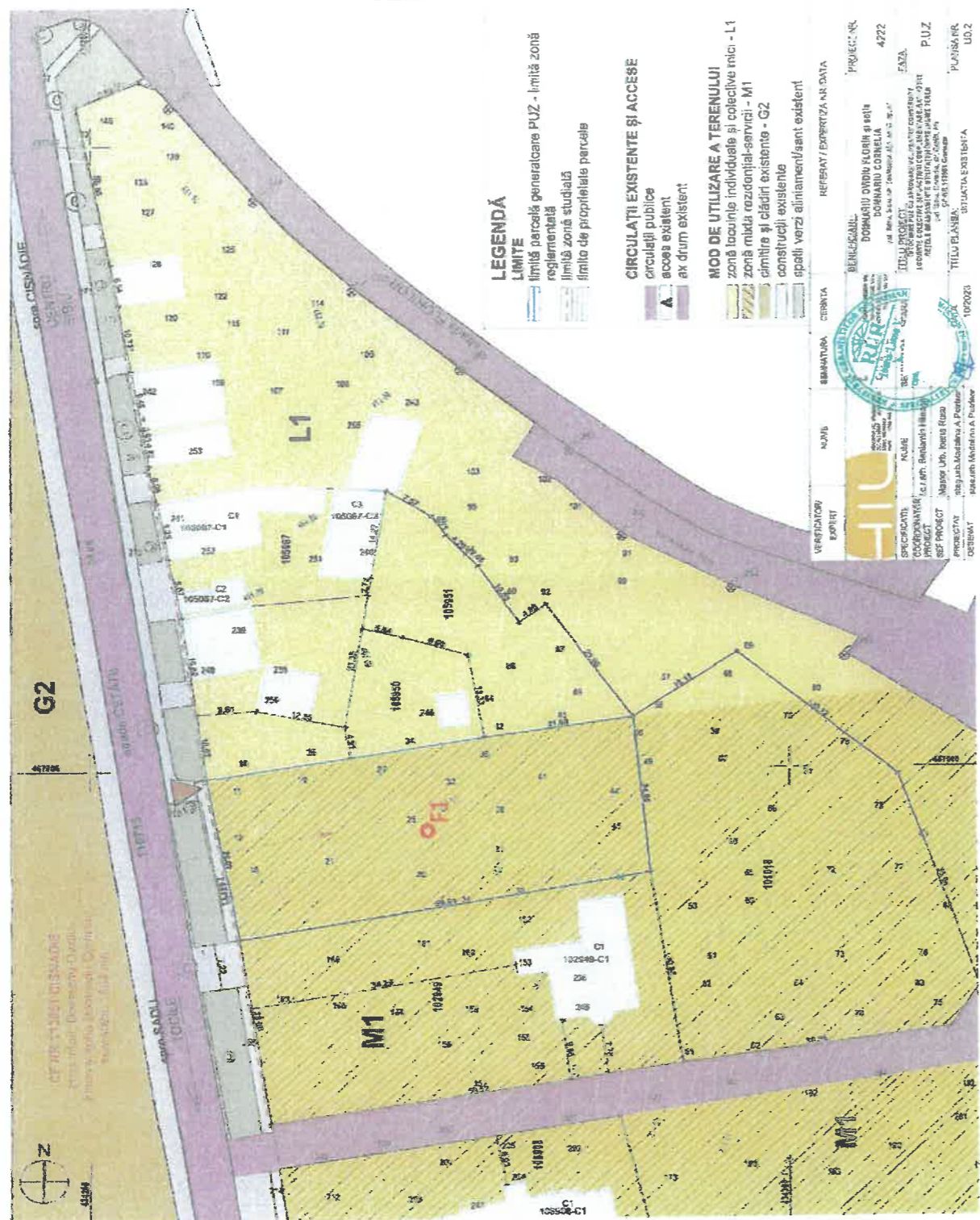


LEGENDA:


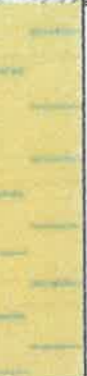

- qp2 pietrisuri si nisipuri, cuaternar-holocen superior
- to brezi, conglomerate, nisipuri, marnuri, tufuri sare, cuaternar-holocen inferior
- qp3 blocuri, pietrisuri, nisipuri, cuaternar-pleistocen superior
- pn nisipuri, argile marnoase, pietrisuri, neogen-pleistocen-pannonian
- qp3 - depozite proluviale, pietrisuri, nisipuri-pleistocen superior-cuaternar
- vh-bs1 - calcare, gresii, nisipuri, pietrisuri-bessarabian-volihinian-sarmatian-miocen-neogen
- Ⓞ - cuib fosilifer: nevertebrate
- zona studiata

S.C. GEOPROCONSULT S.R.L.		STUDIU GEOTEHNIC „INTOCMIRE PUZ CU APROBARE HCL PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, EXTINDERE RETELE PENTRU BRANSAMENTE UTILITATI SI IMPREJMUIRE TEREN HARTA GEOLOGICA” (preluare H. G. a ROMANIEI 1:200000/1968	Plansa 2
J32/15/2018	CUI 38674	Beneficiar: DOMNARIU OVIDIU FLORIN	
INTOCMIT	Ing. Geo. Grava Cristian		
VERIFICAT	Ing. Geo. Grava Cristian		

PLAN DE SITUATIE



S.C. GEOPROCONSULT S.R.L.		STUDIU GEOTEHNIC "INTOCMIRE PUZ CU APROBARE HCL PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, EXTINDERE REȚELE PENTRU BRANSAMENTE UTILITATI SI IMPREJMUIRE TEREN" PLAN DE SITUATIE	Plansa 3
J32/15/2018	CUI 38674999		
INTOCMIT	Ing. Geo. Gr. ...	Beneficiar: DOMNARIU OVIDIU FLORIN	
VERIFICAT	Ing. Ge. ...		

FISA DE STRATIFICATIE				CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, EXTINDERE REELE PENTRU DOMNARIU OVIDIU FLORIN				
Cota foraj		Cota apa	Grosime strat	STRATI- FICATIA	DENUMIREA STRATURILOR	Nr. si felul probei	Cota proba	
F. 0.00	N.M. 0.00						F. 0.00	N.M. 0.00
1	2	3	4	5	6	7	8	9
0,00					F1			
0,50			0,50		sol vegetal			
4,20			3,70		argila prafoasa de culoare maronie, plastic- vartoasa, activa din punct de vedere contractie- umflarii			
5,00			0,80		argila cenusie profoasa			

Intocmit,
Ing. Geo. Grava Cristian

