

ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
CONSILIUL LOCAL CISNĂDIE

HOTĂRÂREA nr.

**privind aprobarea planului urbanistic zonal pentru
"Comasare terenuri și construire locuințe" în Cisnădioara, str. Pinului FN, CF. 104893, 108638,
116148, 109632, 109633; beneficiari Dinu Andrei și coproprietarii**

Consiliul Local al orașului Cisnădie, întrunit în ședință publică ordinară în număr de consilieri,
la data de 24 aprilie 2025;

Analizând Referatul de aprobare nr. 10146/10.04.2025 întocmit de inițiator și Raportul de
specialitate nr. 10163/10.04.2025 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 "Comasare terenuri și construire locuințe" în Cisnădioara,
str. Pinului FN, CF. 104893, 108638, 116148, 109632, 109633; beneficiari Dinu Andrei și
coproprietarii, 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 5283 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 stabiliți prin P.U.Z și R.L.U aferent: Indicatori Urbanistici stabiliți prin P.U.Z
și R.L.U aferent:**

"COMASARE TERENURI ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚE"

- POT max.= 25%

- CUT max.= 0,5mp ADC/mp teren

- regim de înălțime propus= D+P+1E/S+P+1E/P+M

- înălțimea maximă admisă = Hmax. 7.20 m măsurată la C.T.N, la cornișa superioară/aticul ultimului nivel, în punctul cel mai înalt. Se va lua în calcul o linie paralelă cu linia pământului, astfel încât înălțimea maximă a construcției să fie de 7.20 m în orice punct al construcției, conform H.C.L. Cîsnădie nr. 154/2021. Înălțimea maximă a construcțiilor de tip anexă nu va depăși 2.50 m, măsurată la cornișa superioară, în punctul cel mai înalt. 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 unifamiliale amplasate izolat, inclusiv anexele acestora

*** funcțiuni admise cu condiționări:**

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

*** funcțiuni interzise:**

Alte funcțiuni decât cele admise

*** amplasarea construcțiilor față de aliniament:**

Construcțiile se vor amplasa conform planșei de Reglementări Urbanistice, Pl. nr. U03.1. Construcțiile se vor retrage cu 3,00 m de la aliniamentul nou creat;

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

Construcțiile vor fi amplasate în regim de construire izolat. Clădirile se vor retrage față de limitele laterale, cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3,00 m conform planșei de Reglementări Urbanistice, Pl. nr. U-03.1.

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

Construcțiile vor fi amplasate în regim de constuire izolat. Clădirile se vor retrage față de limitele posterioare, cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5,00 m conform planșei de Reglementări Urbanistice Pl. nr. U-03.1.

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

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

*** spații verzi :** Spațiile verzi vor ocupa minim 35% din suprafața parcelei

*** împrejmuirile:** Împrejmuirea spre stradă va fi transparentă cu înălțimi de maxim 2,00 m. Se recomandă ca acestea să aibă următoarea configurație: un soclu opac de maxim 0,60 m și partea transparentă până la înălțimea de 2.00 m dublată cu gard viu.

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

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

*** accesuri și circulații:**

Accesul auto și cel pietonal se vor realiza din drumul de exploatare: De2485/18 propus pentru supralărgire la o ampriză de 9.00 m (De 2485/15) respectiv De 2485/22 și De 2485/20 propuse pentru supralărgire la o ampriză de 8,50 m (De 2485/22 și De 2485/20). În vederea realizării supralărgirii drumurilor existente și obiectivelor de utilitate publică, se va ceda în condițiile legii suprafața de 284,0 mp în favoarea domeniului public.

Reglementări privind echiparea tehnico-edilitară:

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

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

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

- alimentarea cu gaze: în prezent, zona studiată nu există rețele destinate alimentării cu gaze naturale în vecinătatea obiectivului studiat. Asigurarea alimentării cu gaze naturale se va realiza prin extinderea rețelei și bransamente subterane.

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

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

S-a prezentat Certificatul de Urbanism nr. 793 din 29.10.2024 aflat în perioada de valabilitate și Certificatul de Urbanism nr. 917 din 27.10.2022, Avizul de Oportunitate nr. 11662 din 08.06.2023 și Raportul Informării și Consultării publicului nr. 160 din 04.01.2024 - documente emise de Primăria Orașului Cisnădie și Propunerea de avizare - faza preliminară cu 6/P.V. din 12.09.2023 cu nr. 18673 din 25.09.2023 emisă de C.T.A.T.U. din cadrul Primăriei Orașului Cisnădie.

În urma ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 22.02.2024 se avizează Planul urbanistic zonal și regulamentul local de urbanism aferent acestuia, în baza Propunerii de avizare nr. 6332 din 18.03.2024 emisă de Consiliul Județean Sibiu.

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

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.

Observații:

La faza DTAC, în cazul în care, pe parcursul lucrărilor se descoperă vestigii arheologice (morminte, fragmente de ziduri/fundații sau materiale de construcție rulate-piatră cioplită/sculptată, cărămidă, etc) executantul este obligat să dispună sistarea temporară a lucrărilor și să anunțe în termen 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.

Art. 5 Străzile rezultate în urma P.U.Z. sau P.U.D., cu un profil de minim 9,00 m, stabilit prin P.U.G. aprobat cu H.C.L. 238/2015, care sunt inițiate de persoane fizice sau juridice vor fi preluate în domeniul public doar dacă sunt echipate cu toate utilitățile, asfaltate atât carosabilul cât și trotuarele și au iluminat public, autorizarea construcțiilor va fi condiționată de autorizarea și realizarea drumurilor de acces. Se va respecta H.C.L. 154/31.08.2021, ART. 12 "CONDITIILE DE RENUNȚARE LA DREPTUL DE PROPRIETATE ÎN FAVOAREA ORAȘULUI CISNĂDIE, ASUPRA TERENURILOR AFERENTE INFRASTRUCTURII URBALE PROPUSE".

Accesul auto și cel pietonal se vor realiza din drumul de exploatare: De2485/18 propus pentru supralărgire la o ampriză de 9,00 m (De 2485/15) respectiv De 2485/22 și De 2485/20 propuse pentru supralărgire la o ampriză de 8,50 m (De 2485/22 și De 2485/20). În vederea realizării supralărgirii drumurilor existente și obiectivelor de utilitate publică, se va ceda în condițiile legii suprafața de 284,0 mp în favoarea domeniului public.

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

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

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

Art. 8 Se însușește Raportul informării și consultării publicului cu nr. 160 din 04.01.2024 prin care a fost îndeplinită procedura prevăzută în Ordinul nr. 2701/2011 art. 37, privind Metodologia de Informarea și consultarea publicului la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.

Art. 9 Prezenta se comunică beneficiarului Dinu Andrei și coproprietarii.

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 24 aprilie 2025, cu voturi „pentru”

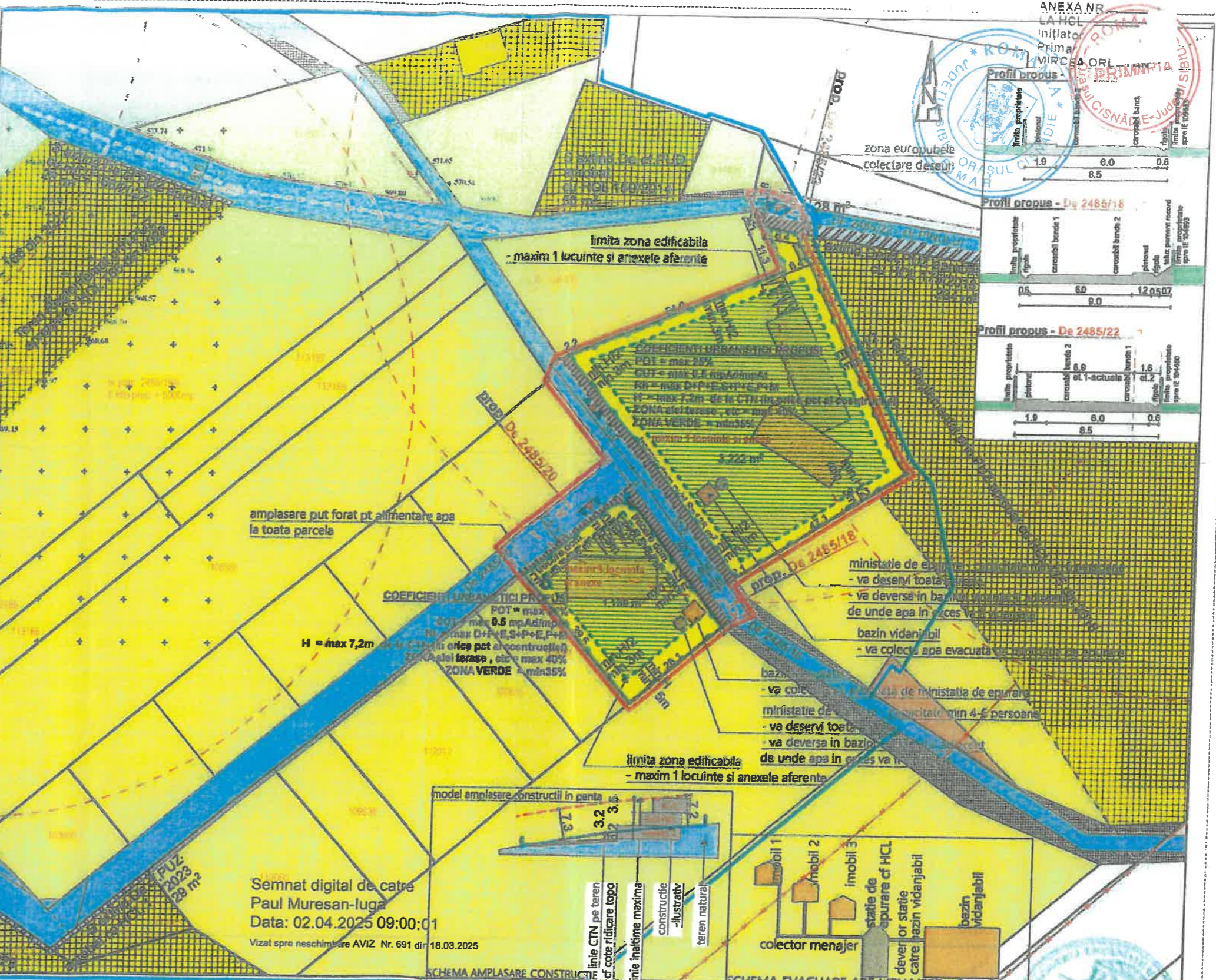
APROBAT,
PRIMAR
MIRCEA ORLATAN



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. DINU ANDREI
- str. Iezer nr. 9, ap. 35, Sibiu
- 1 ex. Afișaj

BILANT TERITORIAL - UTR L2 - locuinte unifamiliale			
S total reglementat, din care:	5283.0 mp	100.00%	
S drum nord partial De2485/22	37.0 mp		
S drum est partial De2485/20	244.0 mp	4.62%	
S drum central partial De 2485/18	358.0 mp	6.78%	
S teren DA - IE 109632	674.0 mp	12.76%	
S teren DA - IE 109633	585.0 mp	11.07%	
S teren TA - IE 104893	1481.0 mp	28.03%	
S teren TA - IE 108638	1457.0 mp	27.58%	
S teren TA- partial IE 100989	447.0 mp	8.46%	
S teren prop.priv. PUZ, din care:	4644.0 mp	87.90%	
S teren alocat pentru circ.public	283.0 mp	5.36%	
S teren Curti Constructii	4361.0 mp	82.55%	
Rezulta:			
S circulatii	922.0 mp	17.45%	
S teren C.C.	4361.0 mp	82.55%	
verificar:	5283.0 mp	100.00%	
SUPRAFETE MAX./MIN. pt teren C.C.			
S teren C.C. (max.2 locuinte / 2 loturi)	4361.0 mp	100.00%	
Sc max / POT max. din care:	1090.3 mp	25.00%	
Sc existent	213.0 mp	4.88%	
Sd max / CUT max.	2180.5 mp	0.5	
Sd existent	426.0 mp	0.1	
S verde minim	1526.4 mp	35.00%	
S max platforme dale/ beton	1744.4 mp	40.00%	
Rh	D+P+1E / S+P+1E / P+M		
Hmax (de la CTN in orice punct al constr.)	7.2 m		
*in zona de retragere fata de aliniament este permisa amplasarea de pergole/car porturi (fara pereti) daca acestea nu depasesc o inaltime de 2,5m			
* S min lot locuinte individuale=1000mp (se permite alipiri/dezmembrari cu conditia ca Slot rezultat >1000mp)			
* In caz operatiuni cadastrale retragerile mentionate si coeficienti urbanistici se vor calcula de la noua limita de proprietate si in raport cu suprafata fiecarui teren.			



ANEXA NR. LA HCL
 Initiator
 Primar
 MIRCEA ORL
 COMUNA CISNADIOARA
 JUDEUL SIBIU

Prof. propus - De 2485/18

Prof. propus - De 2485/22

LEGENDA:

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

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

SCHEMA AMPLASARE CONSTRUCTII IN PANTA ACCENTUATA

Beneficiar: DINU ANDREI - CI seria SR nr 057273
 str. lezer, nr. 9, ap 35, Sibiu, jud.SB - RO | dinunba23@hotmail.com

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

proiect: PUZ - COMASARE TERENURI SI CONSTRUIRE LOCUINTA
 Jud. Sibiu, Loc CISNADIOARA (Cisnadioara), De2485/18, f.n.teren initiator 1259mp, nr CF/IE 109632,109633
 coordonat: arh.urb.Trausan Radu Mihail
 proiectat/redactat: arh.urb.Trausan Radu Miha

SCHEMA EVACUARE APE MENAJERE
 Pana la realizarea retelor de canalizare in loc

Proiect nr: 04SB-2023
 Faza: P.U.Z. si A.O.
 Nr. planse: U-03.1
 Scara: 1:1000
 Data: mai 2023
 tomal planse: A3 orizontale | 29/2020 mro



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

- aferent PUZ - COMASARE TERENURI SI CONSTRUIRE LOCUINTA -

Capitolul I – DISPOZITII GENERALE

I.1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

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

Aceasta zona este compusa din:

drum nord partial De2485/22 drum est
partial De2485/20 drum central
partial De 2485/18
teren DA - IE 109632
teren DA - IE 109633
teren TA - IE 104893
teren TA - IE 108638

teren TA- partial IE 100989 nota: *IE part. 100989 = actual IE 116148 , in urma dezmembrarii IE 100989

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

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

Documentatia a fost solicitata beneficiarului prin Certificat de Urbanism nr. 917 din 27.10.2022, eliberat de Primaria Orasului Cisnădie.

I.2. Baza Legală a Elaborării

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

I.3. Domeniul de Aplicare

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

Suprafata totală a zonei de reglementare ce face obiectul PUZ-ului este de 5283mp

Capitolul II – DISPOZITII GENERALE

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

• autorizarea executarii constructiilor pe terenuri din intravilan este permisa cu respectarea conditiilor impuse de legislatia in vigoare, de regulamentul general de urbanism si de prezentul regulament; autorizarea se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rationala a terenurilor si pentru realizarea constructiilor, amenajarilor si lucrarilor tehnico-edilitare aferente acestora in ansambluri compacte.

• activitatile care prin natura lor pot crea servituti asupra terenurilor limitrofe si poluare nu sunt admise ca autorizare sau reautorizare.

• autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor care, prin amplasare, functiune, volumetrie, aspect arhitectural- conformare si amplasare goluri, raport piin-gol, material utilizate, invelitoare, cromatica etc.- depreciaza valoarea peisajului urban sau natural este interzisa.

• deșeurile rezultate în timpul desfășurării activității de construire cât și ca rezultat al utilizării ulterioare a construcțiilor vor fi colectate în recipiente speciale și eliminate de pe amplasament prin intermediul unor firme specializate în colectarea și neutralizarea acestor deșeuri.

II.2. Reguli cu privire la Siguranța Construcțiilor și Apararea Interesului Public

- autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zone expuse la riscuri naturale, alunecări de teren, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, zone inundabile etc. este interzisă, cu excepția celor care au drept scop limitarea efectelor acestora.
- autorizarea executării lucrărilor în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaz, apă, canalizare, căilor de comunicație etc. este interzisă.
- autorizarea executării lucrărilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei.
- autorizarea executării lucrărilor se face cu condiția ca toți coeficienții urbanistici propuși să nu depășească limitele stabilite prin prezentul regulament.
- se vor respecta normele de siguranță a construcțiilor în vigoare la data realizării investițiilor.
- se vor respecta normele de igienă și recomandările privind mediul de viață al populației aprobate cu Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014, cu completările și modificările sale în vigoare.
- se vor respecta distanțele de siguranță între clădiri conform Normativului de siguranță la foc a construcțiilor P118-99.

II.3. Reguli de Amplasare și Retrageri Minime Obligatorii

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

II.4. Reguli cu privire la Asigurarea Acceselor Obligatorii

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

II.5. Reguli cu privire la Echiparea Edilitară

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

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

- loturile pentru construcții trebuie să îndeplinească următoarele condiții:
 - suprafața minimă a parcelei de 1000mp
- După intrarea în vigoare a prezentei documentații, sunt permise dezmembrări și alipiri, investițiile ce se vor realiza pe parcelele rezultate în urma unor astfel de operații vor respecta regulile și distanțele de amplasare a zonelor edificabile reprezentate în planșa de reglementări aferente prezentului PUZ. În cazul dezmembrărilor alea de acces va asigura accesul la toate loturile fără acces din stradă și va rămâne în coproprietate.

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

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

Capitolul III – ZONIFICARE FUNCTIONALA (a zonei reglementate)

II.1. Unitati si Subunitati Functionele

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

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

Sectiunea I. UTILIZARE FUNCTIONALA

Articolul 1. Utilizari permise

Utilizări permise

- Locuinte unifamiliale amplasate izolat, inclusiv anexele acestora,

Articolul 2. Utilizari permise cu conditionari

Utilizări permise cu condiționari

- unitati de cazare , alimentatie publica si dotari de agrement si sport, cu conditia ca terenul pe care se vor amplasa sa fie de minim 1400mp.
- amplasarea de puncta de transformare, pompare, doar daca sunt strict legate de asigurarea utilitatilor in zona

Articolul 3. Utilizari interzise

Utilizări interzise

- toate celelalte functiuni nementionate mai sus.

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

Articolul 4. Caracteristici ale parcelelor

IV.ii.4.1 Parcela se consideră construibilă dacă are o suprafață de minim 1000 mp. si este accesibila pietonal si carosabil direct sau indirect dintr-o circulatie publica;

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

Articolul 5. Amplasarea cladirilor fata de aliniament

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

Retragerea constructiilor fata de aliniamentul stradal (latura de est) va fi de minim 3m.

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

IV.ii.6. **Cladirile, care vor fi construite in regim izolat, se vor retrage fata de limitele laterale din est, vest si sud cu o distanta de minim 3m.**

Cladirile se vor retrage fata de limita posterioara sudica a loturilor initiatoare cu o distanta minima de 5m.

In cazul reparcelarii retragerile vor fi de minim 3 pe oricare dintre laturi. si conditia cu Steren=min 1000 trebuie respectata.

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

IV.ii.7.1 **In cazul in care beneficiarul doreste edificarea mai multor constructii aceste Cladirile se vor amplasa pe aceeași parcela la o distanta minima egala cu inaltimea maxima a celei mai inalte, exceptie facand fatadele care enu adapostesc camere de dormit sau de zi si care pot fi la o distanta mai mica decat inaltimea celei mai mari cladiri.**

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

Articolul 8. Circulatii si Accese

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

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

Articolul 9. Stationarea autovehiculelor

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

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

IV.ii.9.3 Se vor asigura minim:

- pentru case de locuit:

- în interiorul parcelei: 2 auto;

- pentru celelalte functiuni permise:

- un loc de parcare la 150mp suprafata desfasurata a constructiei, dar minim doua locuri de parcare.

- un loc de parcare la 5-10 locuri la mese, dar minim doua locuri.

Articolul 10. Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor

IV.ii.10.1 Regim de înălțime admis va fi: S+P+E, D+P+E, P+M

IV.ii.10.2 Înălțimea maximă admisă va fi: H max. cornisa/atic = 7.2m măsurată de la CTN în orice punct al construcției;

Articolul 11. Aspectul exterior al clădirilor

IV.ii.11.1 Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

Articolul 12. Condiții de echipare edilitară

IV.ii.12.1 Pentru toate clădirile noi vor trebui asigurate dotările edilitare. Acestea se pot asigura prin intermediul rețelelor edilitare publice sau prin soluții alternative, cu asigurarea posibilității de racordare la viitoarele rețele publice și cu condiția respectării normelor în vigoare.

Articolul 13. Spații libere și spații plantate

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

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

Articolul 14. Imprejmuiri și Anexe -

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

Secțiunea iii. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**Articolul 15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

IV.iii.15.1 POT maxim admis = 25%

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

IV.iii.16.1 CUT maxim admis = 0.50

Bilanț teritorial maxim - propus

BILANȚ TERITORIAL - UTR L2 - locuințe unifamiliale				
S total reglementat, din care:	5283.0	mp	100.00%	
S drum nord partial De2485/22	37.0	mp		
S drum est partial De2485/20	244.0	mp	4.62%	
S drum central partial De 2485/18	358.0	mp	6.78%	
S teren DA - IE 109632	674.0	mp	12.76%	
S teren DA - IE 109633	585.0	mp	11.07%	
S teren TA - IE 104893	1481.0	mp	28.03%	
S teren TA - IE 108638	1457.0	mp	27.58%	
S teren TA- partial IE 100989	447.0	mp	8.46%	
S teren prop.priv. PUZ, din care:	4644.0	mp	87.90%	
S teren alocat pentru circ.public	283.0	mp	5.36%	
S teren Curti Constructii	4361.0	mp	82.55%	
Rezulta:				
S circulatii	922.0	mp	17.45%	
S teren C.C.	4361.0	mp	82.55%	
	verificare	5283.0	mp	100.00%
SUPRAFETE MAX./MIN. pt teren C.C.				
S teren C.C. (max.2 locuințe / 2 loturi)	4361.0	mp	100.00%	
Sc max / POT max. din care:	1090.3	mp	25.00%	
	Sc existent	213.0	mp	4.88%
Sd max / CUT max.	2180.5	mp	0.5	
	Sd existent	426.0	mp	0.1
S verde minim	1526.4	mp	35.00%	
S max platforme dale/ beton	1744.4	mp	40.00%	
Rh	D+P+1E / S+P+1E / P+M			
Hmax (de la CTN în orice punct al constr.)	7.2	m		

* în zona de retragere față de aliniament este permisă amplasarea de pergole/car porturi (fără pereti) dacă acestea nu depășesc o înălțime de 2,5m

* S min lot locuințe individuale=1000mp (se permit alipiri/dezmembrări cu condiția ca Slot rezultat >1000mp)

* In caz operatiuni cadastrale retragerile mentionate si coeficienti urbanistici se vor calcula de la noua limita de proprietate si in raport cu suprafata fiecarui teren.

COEFICIENTI URBANISTICI PROPUȘI

POT = max 25%

CUT = max 0.5 mpAd/mpAt

Rh = max D+P+E

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

ZONA alei terase , etc = max 40%

ZONA VERDE = min35%

Capitolul V – UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Conform PUG Cisnădie/ Cisnădioara.

ANEXA 1 la Regulament – GLOSAR DE TERMENI

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

– **Procent de Ocupare a Terenului (POT)** – raportul dintre suprafata construita (amprenta la sol a clădirii sau proiectia pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafata parcelei. Suprafata construita este suprafata construita la nivelul solului, cu exceptia teraselor descoperite ale parterului care depasesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiectia la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafata construita.

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT:

– dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafata planseelor existente la cele ale construcțiilor noi;
– dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafata planseelor existente la cele ale noii construcții. (Legea 350/2001 - Anexa 2. Definierea Termenilor Utilizați în Lege)

Parcelare – operatiunea de proiectare urbanistica prin care se determina divizarea unei sau mai multor proprietati funciare distincte, destinate construirii, in scopul atribuirii, concesiunii sau vanzarii loturilor rezultate (cf Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii).

Protectia mediului – ansamblu de actiuni si masuri privind protejarea fondului natural si construit in localitati si in teritoriul inconjurator (Legea nr. 350 /2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul).

Reparcelarea – actiunea de unificare a doua sau mai multor proprietati ori portiuni de proprietate cuprinse intr-un perimetru determinat intr-o documentatie de urbanism, avand drept scop o mai buna adecvare a parcelarului la utilizarea terenului, prin asigurarea utilitatilor comune, divizarea parcelarului in loturi construibile si redistribuirea acestora intre proprietari (Urbanproiect - Ghid privind reglementarea dezvoltării urbane prin operatiuni de parcelare si reparcarea a terenurilor

introduse in intravilan - 2002).

Retragere (a unei constructii) – distanta minima la care este permisa amplasarea unei constructii fata de un reper fix (spre exemplu limita de proprietate. Retragerea se masoara la nivelul parterului constructiei si poate fi depasita de balcoane, bovindouri, console, etc zlate la nivelurile de peste parter, cu conditia respectarii cadrului legal in vigoare.

Servitute – sarcina impusa asupra unui imobil (teren, constructie, spatiu amenajat) pentru uzul si utilitatea altui imobil cu alt proprietar (cf. GM-007-2000).

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

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

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

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

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

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

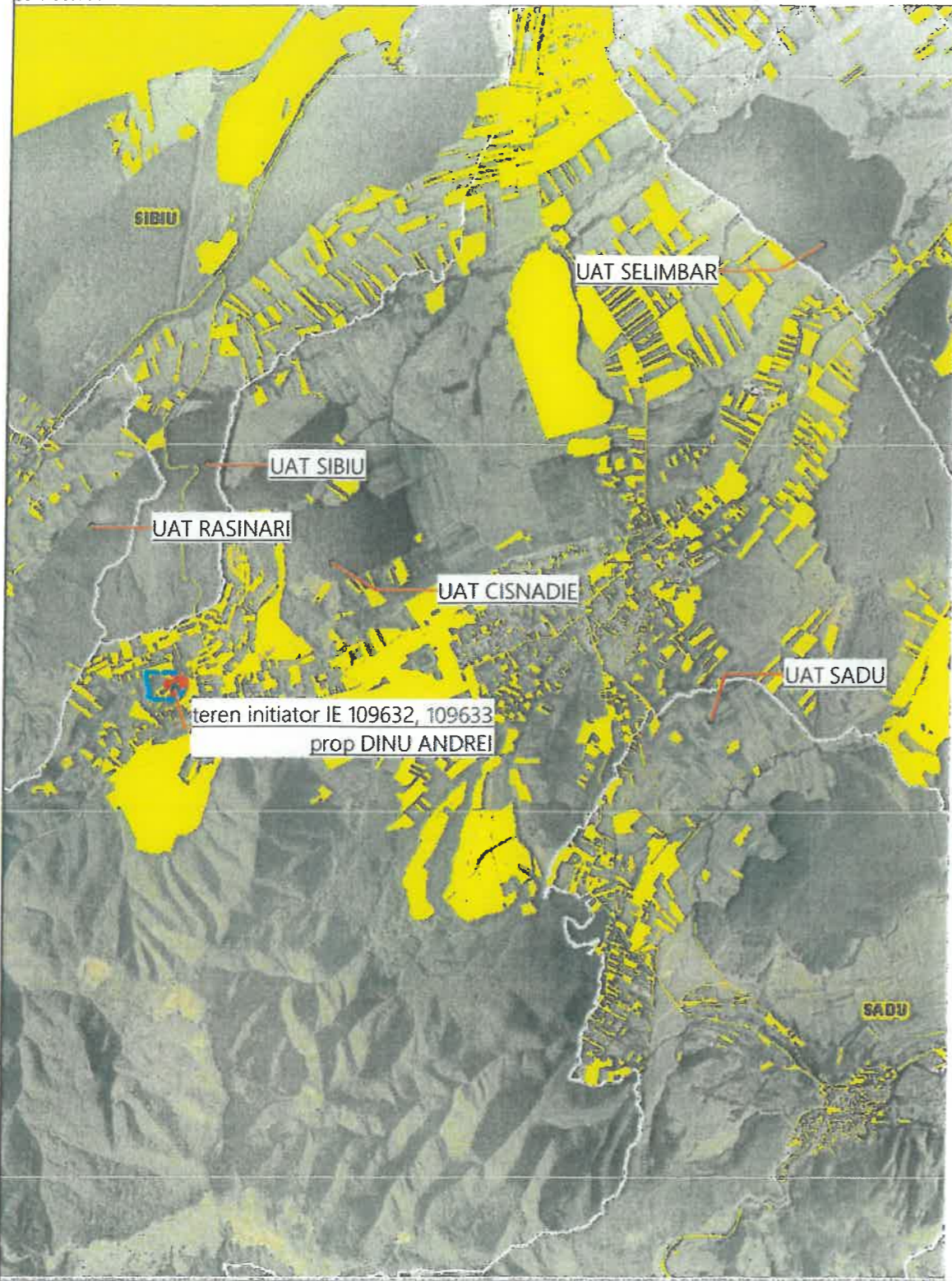
Zona protejată – teritoriu delimitat geografic, în cuprinsul caruia se afla elemente sau ansambluri ale patrimoniului natural sau cultural cu valoare deosebită. În raport cu natura elementelor de patrimoniu, zonele protejate sunt: a) zone naturale protejate, instituite pentru protejarea și punerea în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

Intocmit:

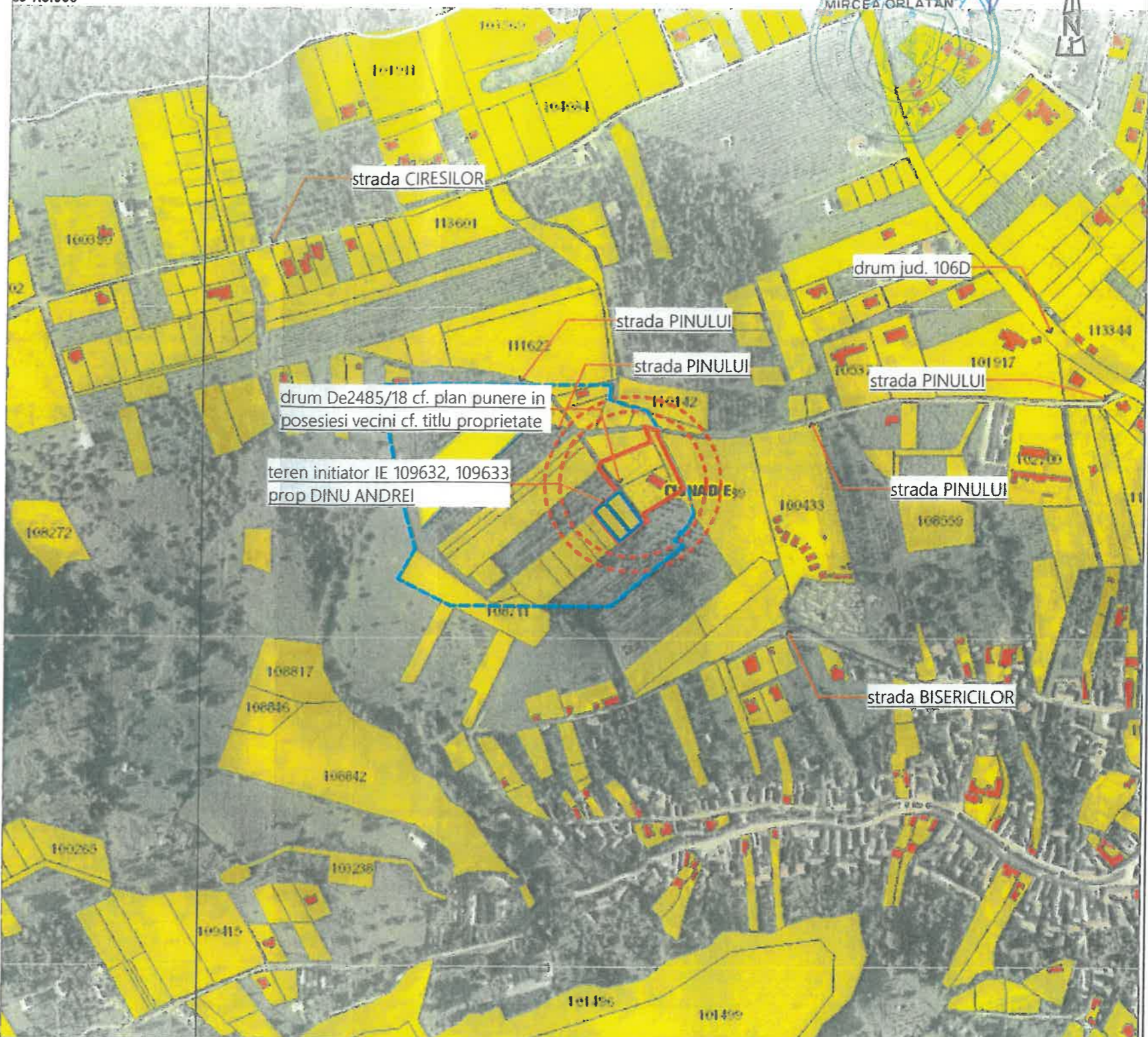
arh. TRAUSAN RADU MIHAIL



INCADRARE IN TERITORIU
sc 1:50.000



INCADRARE IN ZONA
sc 1:5.000



ANEXA NR
LA HCL
Inițiator
Primar
MIRCEA ORLĂȚAN

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

Beneficiar: DINU ANDREI - CI seria SR nr 057273
str. lezer, nr. 9, ap 35, Sibiu, jud.SB - RO | dinunba23@hotmail.com

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

proiect:
PUZ - COMASARE TERENURI SI CONSTRUIRE LOCUINTA
Jud. Sibiu, Loc CISNADIOARA (Cisnadie), De2485/18, f.n.,teren initiator 1259mp, nr CF/ IE 109632,109633
coordonat: arh.urb.Trausan Radu Mihail plansa: INCADRARE IN TERITORIU
INCADRARE IN ZONA
proiectat | redactat: arh.urb.Trausan Radu Mihail

KOR
Kada Mihail R.
TRAUSAN
arhitect
MEFGS
CASA DE SEMNATURA

Proiect nr: 04SB-2023
Faza: P.U.Z. si A.O.
Nr. plansa: U-01.1
Scara: 1:50.000; 1:5.000
Data: mai 2023
format plansa: A3 orizontal | 297x420 mm



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



Nr. 10146/10.04.2025

REFERAT DE APROBARE
PENTRU APROBAREA PLANULUI URBANISTIC ZONAL
"COMASARE TERENURI ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚE" în CISNĂDIOARA, str. PINULUI FN, CF.
104893, 108638, 116148, 109632, 109633 ; beneficiar DINU ANDREI și coproprietarii

Având în vedere documentația la faza P.U.Z, înaintată de DINU ANDREI și coproprietarii, 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 5283 mp, este situat în intravilanul localității Cisnădioara, str. Pinului, FN.

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

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





Serviciul Arhitect sef, urbanism si administrativ
Nr. 957/14.01.2025



De acord
Primar,
Vircea Orlățan

RAPORT DE SPECIALITATE
PENTRU APROBAREA PLANULUI URBANISTIC ZONAL
"COMASARE TERENURI ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚE" în CISNĂDIOARA, str. PINULUI FN, CF.
104893, 108638, 116148, 109632, 109633 ; beneficiar DINU ANDREI și coproprietarii

Având în vedere documentația la faza PUZ, înaintată de DINU ANDREI și coproprietarii, 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 5283 mp, este situat în intravilanul localității Cisnădioara, str. Pinului, FN

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

- UTR: L2 – Subzona locuințelor individuale și colective mici P+1
- categoria de folosință a terenului-cursi construcții, livadă
- POT max.= 25%
- CUT max.= 0,9mp ADC/mp teren

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

"COMASARE TERENURI ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚE"
- POT max.= 25%
- CUT max.= 0,5mp ADC/mp teren
- regim de înălțime propus= D+P+1E/S+P+1E/P+M
- înălțimea maximă admisă = Hmax. 7.20 m măsurată la C.T.N, la cornișa superioară/aticul ultimului nivel, în punctul cel mai înalt. Se va lua în calcul o linie paralelă cu linia pământului, astfel încât înălțimea maximă a construcției să fie de 7.20 m în orice punct al construcției, conform H.C.L. Cisnădie nr. 154/2021. Înălțimea maximă a construcțiilor de tip anexă nu va depăși 2.50 m, măsurată la cornișa superioară, în punctul cel mai înalt. 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 unifamiliale amplasate izolat, inclusiv anexele acestora

*** funcțiuni admise cu condiționări:**

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

*** funcțiuni interzise:**

Alte funcțiuni decât cele admise

*** amplasarea construcțiilor față de aliniament:**

Construcțiile se vor amplasa conform planșei de Reglementări Urbanistice, Pl. nr. U03.1. Construcțiile se vor retrage cu 3,00 m de la aliniamentul nou creat;

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

Construcțiile vor fi amplasate în regim de construire izolat. Clădirile se vor retrage față de limitele laterale, cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau atic, în

punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3,00 m conform planșei de Reglementări Urbanistice, Pl. nr. U-03.1.

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

Construcțiile vor fi amplasate în regim de constuire izolat. Clădirile se vor retrage față de limitele posterioare, cu o distanță minim egală cu înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5,00 m conform planșei de Reglementări Urbanistice Pl. nr. U-03.1.

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

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

*** spații verzi :** Spațiile verzi vor ocupa minim 35% din suprafața parcelei

*** împrejmuirile:** Împrejmuirea spre stradă va fi transparentă cu înălțimi de maxim 2,00 m. Se recomandă ca acestea să aibă următoarea configurație: un soclu opac de maxim 0,60 m și partea transparentă până la înălțimea de 2.00 m dublată cu gard viu.

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

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

*** accesuri și circulații:**

Accesul auto și cel pietonal se vor realiza din drumul de exploatare: De2485/18 propus pentru supralărgire la o ampriză de 9.00 m (De 2485/15) respectiv De 2485/22 și De 2485/20 propuse pentru supralărgire la o ampriză de 8,50 m (De 2485/22 și De 2485/20). În vederea realizării supralărgirii drumurilor existente și obiectivelor de utilitate publică, se va ceda în condițiile legii suprafața de 284,0 mp în favoarea domeniului public.

Reglementari privind echiparea tehnico-edilitară:

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

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

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

- **alimentarea cu gaze:** în prezent, zona studiată nu există rețele destinate alimentării cu gaze naturale în vecinătatea obiectivului studiat. Asigurarea alimentării cu gaze naturale se va realiza prin extinderea rețelei și branșamente subterane.

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

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

S-a prezentat Certificatul de Urbanism nr. 793 din 29.10.2024 aflat în perioada de valabilitate și Certificatul de Urbanism nr. 917 din 27.10.2022, Avizul de Oportunitate nr. 11662 din 08.06.2023 și Raportul Informării și Consultării publicului nr. 160 din 04.01.2024 - documente emise de Primăria Orașului Cisnădie și Propunerea de avizare - faza preliminară cu 6/P.V. din 12.09.2023 cu nr. 18673 din 25.09.2023 emisă de C.T.A.T.U. din cadrul Primăriei Orașului Cisnădie.

În urma ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 22.02.2024 se avizează Planul urbanistic zonal și regulamentul local de urbanism aferent acestuia, în baza Propunerii de avizare nr. 6332 din 18.03.2024 emisă de 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.

Observații: La faza DTAC, în cazul în care, pe parcursul lucrărilor se descoperă vestigii arheologice (morminte, fragmente de ziduri/fundații sau materiale de construcție rulate-piatră cioplită/sculptată, cărămidă, etc) executantul este obligat să dispună sistarea temporară a lucrărilor și să anunțe în termen 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.

**Arhitect sef,
Ionela Jula**



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



ARHITECT ȘEF
Nr. 10147/10.04.2025

către,
DINU ANDREI
si coproprietarii

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

Ca urmare a cererii adresate de către **DINU ANDREI și coproprietarii**, cu domiciliul/sediul în județul **Sibiu, loc. Sibiu**, înregistrată cu nr. 9643/07.04.2025 în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ nr. 10147/10.04.2025

"Comasare terenuri și construire locuințe" în Cisnădioara, str. Pinului FN, CF. 104893, 108638, 116148, 109632, 109633; beneficiari Dinu Andrei și coproprietarii

Inițiatori: Oprica Tudor Emilian și proprietarii

Proiectant general: SC UP-TOWN PROIECT SRL

Proiectant de specialitate: arh. urb. Trăușan Radu Mihai

Proiectant RUR: lit. D E - arh. urb. Trăușan Radu Mihai

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

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

"COMASARE TERENURI ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚE"

- POT max.= 25%

- CUT max.= 0,5mp ADC/mp teren

- regim de înălțime propus= D+P+1E/S+P+1E/P+M

- înălțimea maximă admisă = Hmax. 7.20 m măsurată la C.T.N, la cornișa superioară/aticul ultimului nivel, în punctul cel mai înalt. Se va lua în calcul o linie paralelă cu linia pământului, astfel încât înălțimea maximă a construcției să fie de 7.20 m în orice punct al construcției, conform H.C.L. Cisnădie nr. 154/2021. Înălțimea maximă a construcțiilor de tip anexă nu va depăși 2.50 m, măsurată la cornișa superioară, în punctul cel mai înalt. 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 unifamiliale amplasate izolat, inclusiv anexele acestora

*** funcțiuni admise cu condiționări:**

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

*** funcțiuni interzise:**

Alte funcțiuni decât cele admise

*** amplasarea construcțiilor față de aliniament:**

Construcțiile se vor amplasa conform planșei de Reglementări Urbanistice, Pl. nr. U03.1. Construcțiile se vor retrage cu 3,00 m de la aliniamentul nou creat;

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

Construcțiile vor fi amplasate în regim de construire izolat. Clădirile se vor retrage față de limitele laterale, cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3,00 m conform planșei de Reglementări Urbanistice, Pl. nr. U-03.1.

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

Construcțiile vor fi amplasate în regim de construire izolat. Clădirile se vor retrage față de limitele posterioare, cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5,00 m conform planșei de Reglementări Urbanistice Pl. nr. U-03.1.

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

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

*** spații verzi :** Spațiile verzi vor ocupa minim 35% din suprafața parcelei

*** împrejuririle:** Împrejurirea spre stradă va fi transparentă cu înălțimi de maxim 2,00 m. Se recomandă ca acestea să aibă următoarea configurație: un soclu opac de maxim 0,60 m și partea transparentă până la înălțimea de 2.00 m dublată cu gard viu.

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

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

*** accesuri și circulații:**

Accesul auto și cel pietonal se vor realiza din drumul de exploatare: De2485/18 propus pentru supralărgire la o ampriză de 9.00 m (De 2485/15) respectiv De 2485/22 și De 2485/20 propuse pentru supralărgire la o ampriză de 8,50 m (De 2485/22 și De 2485/20). În vederea realizării supralărgirii drumurilor existente și obiectivelor de utilitate publică, se va ceda în condițiile legii suprafața de 284,0 mp în favoarea domeniului public.

Reglementari privind echiparea tehnico-edilitară:

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

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

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

- **alimentarea cu gaze:** în prezent, zona studiată nu există rețele destinate alimentării cu gaze naturale în vecinătatea obiectivului studiat. Asigurarea alimentării cu gaze naturale se va realiza prin extinderea rețelei și branșamente subterane.

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

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

S-a prezentat Certificatul de Urbanism nr. 793 din 29.10.2024 aflat în perioada de valabilitate și Certificatul de Urbanism nr. 917 din 27.10.2022, Avizul de Oportunitate nr. 11662 din 08.06.2023 și Raportul Informării și Consultării publicului nr. 160 din 04.01.2024 - documente emise de Primăria Orașului Cisnădie și Propunerea de avizare - faza preliminară cu 6/P.V. din 12.09.2023 cu nr. 18673 din 25.09.2023 emisă de C.T.A.T.U. din cadrul Primăriei Orașului Cisnădie.

În urma ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 22.02.2024 se avizează Planul urbanistic zonal și regulamentul local de urbanism aferent acestuia, în baza Propunerii de avizare nr. 6332 din 18.03.2024 emisă de Consiliul Județean Sibiu.

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 ~~la~~ la



DIRECȚIA ARHITECT ȘEF

SERVICIUL
URBANISM, AMENAJAREA
TERITORIULUI ȘI MEDIU

Nr. 8434 din 01.04.2025
Ind. Dos. III-A-4

Aviz Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism

Ca urmare a cererii adresate de către **Dinu Andrei și coproprietarii** prin **Farcaș Andreea** cu domiciliul în Jud. Sibiu, Mun. Sibiu, înregistrată cu nr. **2508** din **05.02.2024** și completările cu nr. **8274** din **08.04.2024**, nr. **4725** din **20.02.2025** și nr. **7035** din **18.03.2025**.

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. 691 din 18.03.2025

Pentru:

PLAN URBANISTIC ZONAL ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM „COMASARE TERENURI ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚE, ÎN BAZA AVIZULUI DE OPORTUNITATE NR. 11662 / 08.06.2023 ȘI CERTIFICATULUI DE URBANISM NR. 917 / 27.10.2022” – terenuri situate în intravilanul Orașului Cîsnădie, Sat Cîsnădioara, zona Str. Pinului – Str. Bisericii, F.N. identificate prin C.F. Nr. **104893 Cîsnădie** (S din acte = 1.500 mp, S măsurată = 1.481 mp), C.F. Nr. **108638 Cîsnădie** (S = 1.457 mp), C.F. Nr. **116148 Cîsnădie** (S = 450 mp) aflate în proprietatea: Trăușan Radu Mihail și Trăușan Alexandra, C.F. Nr. **109632 Cîsnădie** (S = 674 mp), C.F. Nr. **109633 Cîsnădie** (S = 585 mp) aflate în proprietatea: Dinu Andrei și parțial Drumurile de exploatare **De 2485/18, De 2485/20, De 2485/22** și conform Certificatului de Urbanism nr. **793** din **29.10.2024** aflat în perioadă de valabilitate și Certificatului de Urbanism nr. **917** din **27.10.2022**.

Inițiatori: **Dinu Andrei și coproprietarii;**

Proiectant: **UP-TOWN PROIECT SRL - arh. Radu M. Trăușan, specialist atestat R.U.R. (D, E, F₆, G₅);**

Terenuri amplasate în intravilanul Orașului Cîsnădie, Sat Cîsnădioara, zona Str. Pinului – Str. Bisericii, F.N., având suprafața generatoare a documentației P.U.Z. de **5.283 mp**.

Prezenta documentație stabilește reglementări conform Avizului de Oportunitate nr. **11662** din **08.06.2023**, pentru terenurile înscrise în C.F. Nr. **104893 Cîsnădie** (S din acte = 1.500 mp, S măsurată = 1.481 mp), C.F. Nr. **108638 Cîsnădie** (S = 1.457 mp), C.F. Nr. **116148 Cîsnădie** (S = 450 mp), C.F. Nr. **109632 Cîsnădie** (S = 674 mp), C.F. Nr. **109633 Cîsnădie** (S = 585 mp) și parțial Drumurile de exploatare **De 2485/18, De 2485/20, De 2485/22**.

Prevederi stabilite conform P.U.G. și R.L.U. al Orașului Cîsnădie, proiect nr. 1/2011 aprobat prin H.C.L. Cîsnădie nr. 238 / 17.12.2015.

- teren situat în intravilanul Orașului Cîsnădie, Sat Cîsnădioara, zona Str. Pinului – Str. Bisericii, F.N. – Zona L2 - SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI P+1, P+2 SITUATE ÎN NOILE EXTINDERI;

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

Telefon
+40 269 217 733

E-Mail
judet@cjsibiu.ro

- categoria de folosință a terenurilor – curții construcții, livadă;
- P.O.T. max. – 25%;
- C.U.T. max. = 0,9;

Indicatori Urbanistici stabiliți prin P.U.Z. și R.L.U. aferent: - „COMASARE TERENURI ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚĂ”:

- POT max. propus = 25%
- CUT max. propus = 0,5;
- Regim de înălțime propus: $D + P + 1E / S + P + 1E / P + M$;
- H max. Coamă = + 7,20 m de la C.T.N.

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

• **Funcțiuni admise**

Locuințe unifamiliale amplasate izolat, inclusiv anexele acestora;

• **Funcțiuni admise cu condiționări**

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

• **Funcțiuni interzise**

Alte funcțiuni decât cele admise;

• **Amplasarea construcțiilor față de aliniament**

Construcțiile se vor amplasa conform planșei de Reglementări Urbanistice, Pl. Nr. U-03.1. Construcțiile se vor retrage cu minim 3,00 m de la aliniamentul nou creat;

• **Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale**

Construcțiile vor fi amplasate în regim de construire izolat. Clădirile se vor retrage față de limitele laterale, cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișă superioară sau atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3,00 m conform planșei de Reglementări Urbanistice, Pl. Nr. U-03.1;

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

Construcțiile vor fi amplasate în regim de construire izolat. Clădirile se vor retrage față de limitele posterioare, cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, măsurată la cornișă superioară sau atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5,00 m conform planșei de Reglementări Urbanistice, Pl. Nr. U-03.1;

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

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

• **Spații libere / plantate**

Spațiile verzi vor ocupa minim 35% din suprafața parcelei;

• **mprejmirile**

Împrejmuirea spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de maxim 2,00 m, se recomandă ca acestea să aibă următoarea configurație: un soclu opac de 0,60 m și parte transparentă până la înălțimea de 2,00 m dublat cu gard viu;

• **Aspectul exterior al clădirilor**

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

Adresă

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

Telefon

+40 269 217 733

E-Mail

Judet@cjsibiu.ro

• Spațiile pentru parcaje

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

• Accesuri și circulații

Accesul auto și cel pietonal se vor realiza din drumul de exploatare: De2485/18 propus pt. supralărgire la o ampriză de **9,00 m** (De 2485/18) respectiv De2485/22 și De2485/20 propuse pt. supralărgire la o ampriză de **8,50 m** (De 2485/22 și De 2485/20). În vederea realizării, supralărgirii drumurilor existente și obiectivelor de utilitate publică, se va ceda în condițiile legii suprafața de **284,0 mp** în favoarea domeniului public;

• Reglementări privind echiparea tehnico-edilitară

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

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

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

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

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

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

S-a prezentat Certificatului de Urbanism nr. **793** din **29.10.2024** aflat în perioadă de valabilitate și Certificatului de Urbanism nr. **917** din **27.10.2022**, Avizul de Oportunitate nr. **11662** din **08.06.2023** și Raportul informării și consultării publicului nr. **160** din **04.01.2024** emise de Primăria Orașului Cisnădie și Propunerea de avizare – faza preliminară cu **6/P.V. – 12.09.2023** nr. **18673** din **25.09.2023** emisă de C.T.A.T.U. din cadrul Primăriei Orașului Cisnădie.

În urma ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de **22.02.2024** se avizează Planul urbanistic zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia, în baza Propunerii de avizare nr. **6332** din **18.03.2024** emisă de Consiliul Județean Sibiu.

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

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

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

Telefon
+40 269 217 733

E-Mail
Judet@cjsibiu.ro

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. **793** din **29.10.2024** aflat în perioadă de valabilitate emis de Primăria Orașului Cisnădie.

Observații:

La faza DTAC, în cazul în care, pe parcursul lucrărilor se descoperă vestigii arheologice (morminte, fragmente de ziduri/fundații sau materiale de construcție rulate – piatră cioplită /sculptată, cărămidă, 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.

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

Semnat digital de către
Paul Muresan-luga
Data: 02.04.2025 08:58:17

Adresă

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

Telefon

+40 269 217 733

E-Mail

judet@cjsibiu.ro



REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA
CONSILIUL SUPERIOR

CERTIFICAT

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

Arhitect

RADU MIHAIL R. TRĂUȘAN

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

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

Președinte

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

1347

Seria D nr.

Data emiterii

01.03.2010



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

Nr. 22442 din 07/10/2024

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 793 din 29/10/2024

În scopul: ELABORARE PUZ PENTRU COMASARE TERENURI SI CONSTRUIRE LOCUINTE, IN BAZA AVIZULUI DE OPORTUNITATE NR. 11662/08.06.2023 SI CERTIFICATULUI DE URBANISM NR. 917/27.10.2022

Ca urmare a Cererii adresate de DINU ANDREI si proprietarii
cu domiciliul în județul Sibiu, municipiul SIBIU, localitate componentă
- , cod poștal - , Strada - nr. - , bloc - , scara - , et. - , ap. 35
tel/fax - , e-mail - înregistrată la nr.22442 din 07/10/2024

pentru imobilul - teren si/sau constructii - situat în județul Sibiu, oras CISNADIE, localitate componentă CISNADIOARA, cod poștal - , Strada ZONA STR. BISERICII, nr. FN, bloc -, scara - , et. - , ap. - sau identificat prin CF 116148, 104893, 108638, 109632, 109633 nr. topografic / nr. cadastral / 116148, 104893-C1, 108638, 109632, 109633

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

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

Terenul este:

- * situat în: INTRAVILAN, Proprietarii conform C.F. atasate
- * grevat cu servitute: NU
- * zona protejată: NU
- * cu interdicții de construire: DA PANA LA INTOCMIRE PUZ CU APROBARE HCL
- * zona declarată de interes public: NU

2. REGIMUL ECONOMIC

- * folosinta actuala: LIVADA, CURTI CONSTRUCTII
- * destinatia: L2-SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI P+1, P+2 SITUATE IN NOILE EXTINDERI
- * Stabilita prin: P.U.G. aprobat cu H.C.L. 238/2015, H.C.L.154/2021
- * reglementari fiscale: HCL 101/2023; ZONA DE IMPOZITARE "C"

3. REGIMUL TEHNIC

- * SUBZONA: L2 SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI P+1, P+2 SITUATE IN NOILE EXTINDERI
- * UTILIZARI: Locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri situate in noile extinderi se realizeaza pe fondul unei lotizari/parcelari agricole existente
- * CARACTERISTICI ALE PARCELELOR: Conform PUZ cu respectarea UTR L2, sect. II, art. 4
- * AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT: Conform PUZ cu respectarea UTR L2, sect. II, art. 5
- * AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR: Conform PUZ cu respectarea UTR L2, sect. II, art. 6, 7
- * CIRCULAȚII ȘI ACCESE, STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR: Conform PUZ cu respectarea UTR L2, sect. II, art. 9
- * ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR: Conform PUZ cu respectarea UTR L2, sect. II, art. 10
- * ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR: Conform PUZ cu respectarea UTR L2, sect. II, art. 11
- * CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ: Conform PUZ cu respectarea UTR L2, sect. II, art. 11
- * POT: 25%
- * CUT: pentru înalțimi P+1= 0,9 mp ADC/mp teren, pentru înalțimi P+2=1,3 ADC/mp teren
- * LUCRARI DE INTERES PUBLIC NECESARE FUNCȚIONĂRII OBIECTIVULUI: străzile rezultate în urma PUZ/PUD vor fi preluate în domeniul public doar dacă au fost echipate cu toate utilitățile, au fost asfaltate atât carosabilul cât și trotuarele și au iluminat public;
- * SPAȚII VERZI: Conform PUZ cu respectarea UTR L2, sect. II, art. 13
- * IMPREJMUIRE: Conform PUZ cu respectarea UTR L2, sect. II, art. 14
- * SUPRAFATA TERENULUI= 4666 mp

4. REGIMUL DE ACTUALIZARE

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

ELABORARE PUZ PENTRU COMASARE TERENURI SI CONSTRUIRE LOCUINTE, IN BAZA AVIZULUI DE OPORTUNITATE NR. 11662/08.06.2023 SI CERTIFICATULUI DE URBANISM NR. 917/27.10.2022

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

5. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

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

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

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

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

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

D.T.A.C.

D.T.O.E.

D.T.A.D.

d) Avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

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

- alimentare cu apă
- canalizare

- gaze naturale
- telefonizare

Alte avize/acorduri:

- INTOCMIRE PUZ CU APROBARE

HCL

- AVIZ DE OPORTUNITATE,

- AVIZ TRANSGAZ

- AVIZ PROTECTIA MEDIULUI

- AVIZ CONSILIUL JUDETEAN,

- STUDIU DE CIRCULATIE CONFORM

RGU SI RLU

- COPIE CERTIFICAT RUR

alimentare cu energie electrica

salubritate

alimentare cu energie termica

transport urban

d. 2. Avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu

protecția civilă

sănătatea populației

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

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

- RIDICARE TOPO CU VIZA OCPI, - STUDIU GEOTEHNIC

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

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

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

Primar,
Huja Gheorghe

L.S.



Secretar General
Rusu Ciprian Constantin

Arhitect-șef,
Jula Lenela

Intocmit,
Bănuș Elena

Achitat taxa de 55 lei, conform chitanței nr 3001398 din 07/10/2024
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului DIRECT la data de 06.11.2024.

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

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

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

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL,

ARHITECT ȘEF,

INTOCMIT,

Data prelungirii valabilității

Achitat taxa de lei, conform chitanței nr. din

Transmis solicitantului la data de



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

Nr 19843 din 18/10/2022

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 917 din 27/10/2022

În scopul: COMASARE TERENURI SI CONSTRUIRE LOCUINTA

Ca urmare a Cererii adresate de LIENERTH DANIEL
cu domiciliul în județul Sibiu, municipiul SIBIU, satul -, cod
poștal -, CO, nr. -, bloc -, scara -, et. -, ap. -, tel/fax
-, e-mail - Inregistrată la nr. 19843 din 18/10/2022

pentru imobilul - teren si/sau constructii - situat în județul Sibiu, oras CISNADIE, satul
CISNADIOARA, cod poștal -, ZONA STR. BISERICII, nr. FN, bloc -, scara -, et. -, ap. -
sau identificat prin CF 109632, 109633 nr. topografic / nr. cadastral 109632, 109633 /

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

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

- Terenul este:
- * situat în: INTRAVILAN. Proprietari: DINU ANDREI
 - * grevat cu servitute: NU
 - * zona protejată: NU
 - * cu interdicții de construire: DA PANA LA INTOCMIRE PUZ CU APROBARE HCL
 - * zona declarată de interes public: NU

2. REGIMUL ECONOMIC

- * folosința actuală: LIVADA
- * destinația: L2
- Stabilită prin: P.U.G. aprobat cu H.C.L. 238/2015, H.C.L. 164/2021
- * reglementări fiscale HCL 66/2021, ZONA DE IMPOZITARE "C"

3. REGIMUL TEHNIC

- * SUBZONA:L2 SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI P+1, P+2 SITUATE IN NOILE EXTINDERI
- * UTILIZARI: Locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri situate in noile extinderi se realizeaza pe fondul unei lotizari/parcelari agricole existente
- * CARACTERISTICI ALE PARCELELOR: Conform PUZ cu respectarea UTR L2, sect. II, art. 4
- * AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT: Conform PUZ cu respectarea UTR L2, sect. II, art. 5
- * AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR: Conform PUZ cu respectarea UTR L2, sect. II, art. 6, 7
- * CIRCULAȚII ȘI ACCESE. STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR: Conform PUZ cu respectarea UTR L2, sect. II, art. 9
- * ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR: Conform PUZ cu respectarea UTR L2, sect. II, art. 10
- * ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR: Conform PUZ cu respectarea UTR L2, sect. II, art. 11
- * CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ: Conform PUZ cu respectarea UTR L2, sect. II, art. 11
- * POT: 25%
- * CUT: pentru înalțimi P+1= 0,9 mp ADC/mp teren, pentru înalțimi P+2=1,3 ADC/mp teren
- * LUCRARI DE INTERES PUBLIC NECESARE FUNCTIONARII OBIECTIVULUI: strazile rezultate in urma PUZ/PUD vor fi preluate in domeniul public doar daca au fost echipate cu toate utilitatile, au fost asfaltate atat carosabilul cat si trotuarele si au iluminat public;
- * SPATII VERZI: Conform PUZ cu respectarea UTR L2, sect. II, art. 13
- * IMPREJMUIRE: Conform PUZ cu respectarea UTR L2, sect. II, art. 14
- * SUPRAFATA TERENULUI= 585 mp +674 mp

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

INTOCMIRE PUZ CU APROBARE HCL - COMASARE TERENURI SI CONSTRUIRE LOCUINTA

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

4.OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

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

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

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

În aceste condiții:

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

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

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.

F.6.1
(pag.3)

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

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

D.T.A.C.

D.T.O.E.

D.T.A.D.

d) Avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

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

alimentare cu apa

gaze naturale

Alte avize/acorduri:

canalizare

telefonizare

- INTOCMIRE PUZ CU APROBARE

alimentare cu energie electrica

salubritate

HCL

- AVIZ DE OPORTUNITATE,

- AVIZ TRANSGAZ

- AVIZ PROTECTIA MEDIULUI

- AVIZ CONSILIUL JUDETEAN,

- STUDIU DE CIRCULATIE CONFORM

RGU SI RLU

- COPIE CERTIFICAT RUR

alimentare cu energie termica

transport urban

d.2. Avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu

protecția civilă

sănătatea populației

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

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

- RIDICARE TOPO CU VIZA OCPI, - STUDIU GEOTEHNIC

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

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

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

Primar,
Huja George

L.S.



Secretar General,
Rusu Ciprian Constantin

Arhitect șef,
Julia

Intocmit,
Daniela SERBAN

Achitat taxa de 19 lei, conform chitanței nr 5000829 din 18/10/2022
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului DIRECT la data de 08.11.22

F.6.1
(pag.4)

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

se prelungeste valabilitatea
Certificatului de urbanism
de la data de 27.10.2024 până la data de 27.10.2025

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



SECRETAR GENERAL

ARHITECT ȘEF,

ÎNȚOCMIT,

Data prelungirii valabilității 12 luni

Achitat taxa de 6 lei, conform chitanței nr. 5001071 din 01.10.2024
Transmis solicitantului la data de 06.11.2024



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 108638 Cisnadie

Nr. cerere 41451
Ziua 04
Luna 04
Anul 2025

Cod verificare
100188184143



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:2824 N/Cisnadioara

Nr. topografic:3763

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

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	108638		1.457	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
31038 / 02/04/2018		
Act Notarial nr. 301, din 29/03/2018 emis de Piloiu Delia Cornelia;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) TRĂUȘAN RADU MIHAIL, si sotia 2) TRĂUȘAN ALEXANDRA, bun comun	A1
13869 / 14/02/2024		
Hotarare Judecatoreasca nr. 5933, din 22/12/2022 emis de JUDECATORIA SIBIU DOS 10824/306/2019, definitiva; Hotarare Judecatoreasca nr. incheiere, din 04/10/2023 emis de JUDECATORIA SIBIU DOS 10824/306/2019/A1, definitiva;		
B6	Se noteaza Sentinta civila nr. 5933/22.12.2022 pronuntata de Judecatoria Sibiu, in dosar nr. 10824/306/2019, definitiva avand ca obiect repositionare imobil	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

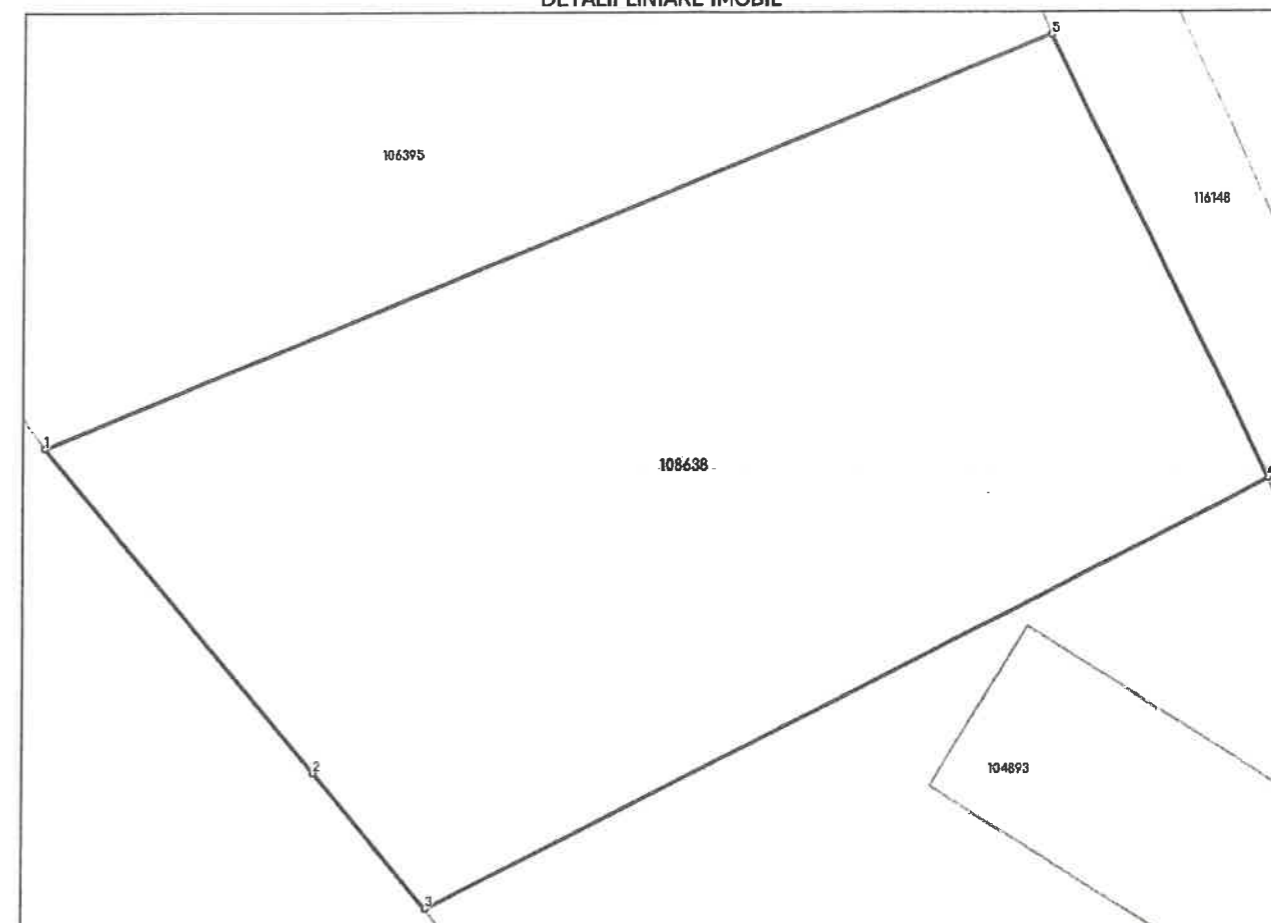
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
108638	1.457	

* 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	1.457	-	2135/7/2	3763	imobilul este imprejmuit

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	21.822
2	3	9.13
3	4	49.007
4	5	25.617
5	1	56.234

** 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,

04/04/2025, 12:03



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 109632 Cisnadie

Nr. cerere 41454
Ziua 04
Luna 04
Anul 2025

Cod verificare
100188184505



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

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

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	109632	674	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
36182 / 09/04/2021		
Act Notarial nr. 269, din 09/04/2021 emis de Dragomir Ovidiu Ioan;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) DINU ANDREI, necasatorit, bun propriu	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

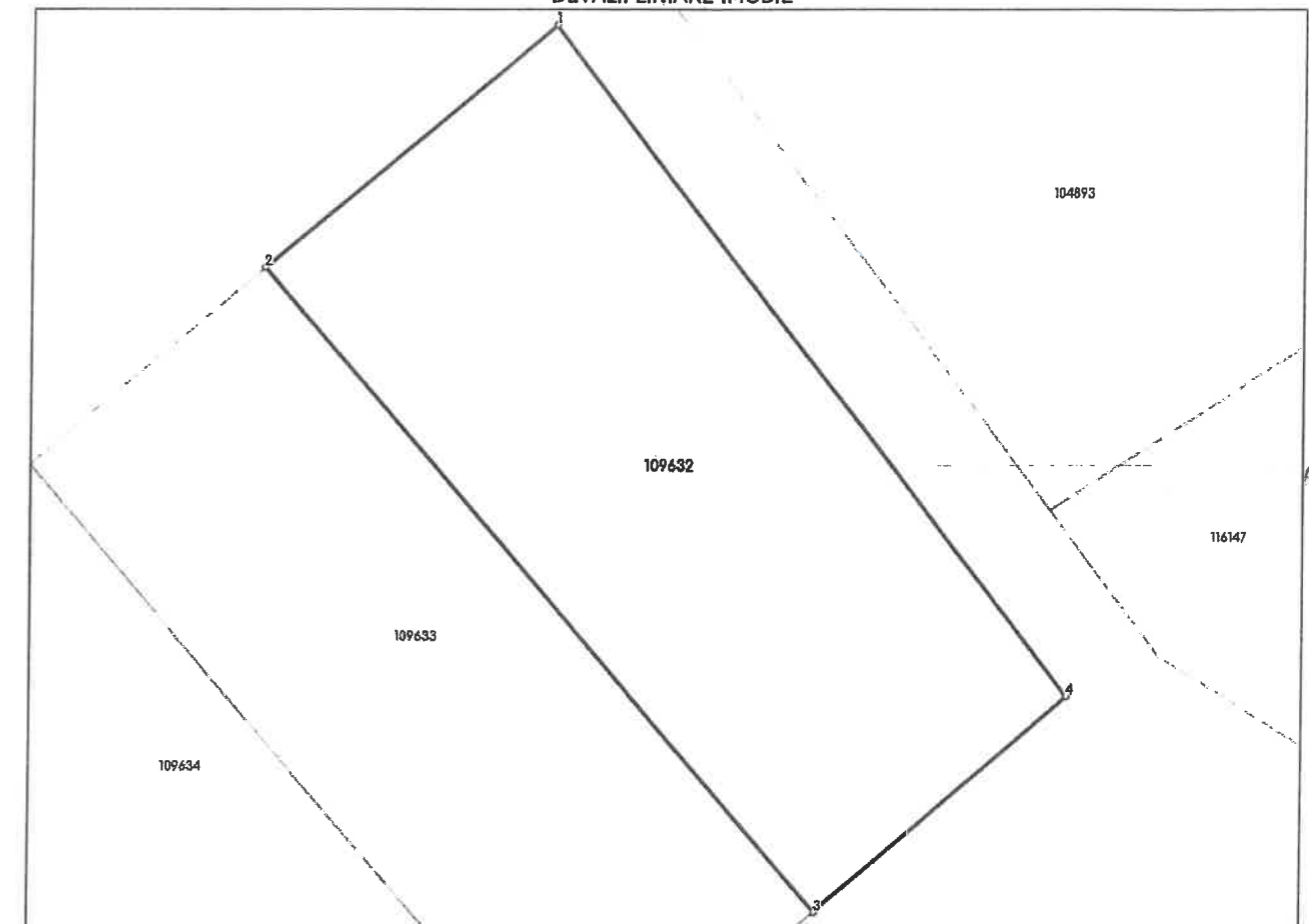
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
109632	674	

* 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	674	-	-	-	imobil neimprejmuit

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	17.878
2	3	40.263
3	4	15.709
4	1	40.082

** 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 ANCPPI 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,

04/04/2025, 12:03



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 109633 Cîsnadie

Nr. cerere 41452
Ziua 04
Luna 04
Anul 2025

Cod verificare
100188184504



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

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

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	109633	585	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
36179 / 09/04/2021		
Act Notarial nr. 268, din 09/04/2021 emis de Dragomir Ovidiu Ioan;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) DINU ANDREI, necasatorit - bun propriu	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

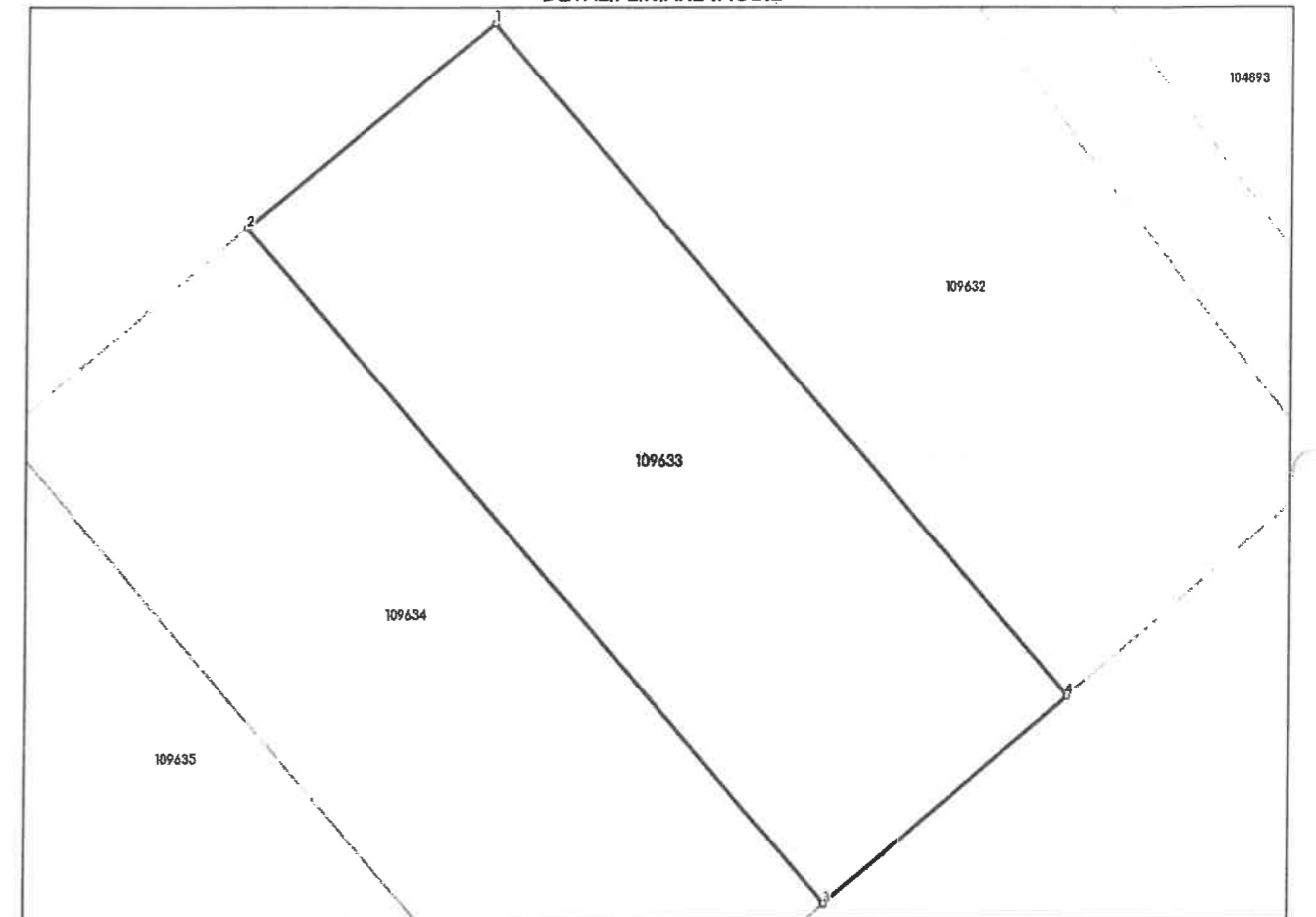
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
109633	585	

* 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	585	-	-	-	neimorejmit

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	14.5
2	3	40.455
3	4	14.513
4	1	40.263

** 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,
04/04/2025, 12:03



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 116148 Cisnadie

Nr. cerere 41453
Ziua 04
Luna 04
Anul 2025

Cod verificare
100188184503



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Sibiu, UAT Cisnadie, Loc. Cisnadioara, Nr. 25, str.PINULUI

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	116148	450	Teren împrejmuit; Nr. Top. 638/3/2

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
106435 / 02/10/2024		
Act Notarial nr. 786, din 02/10/2024 emis de Suci Dorin;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 116148 a imobilului cu numarul cadastral 116148 / UAT Cisnadie, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 100989 inscris in cartea funciara 100989;	A1
Certificat Grefa nr. 10824, din 22/10/2019 emis de JUDECATORIA SIBIU- dosar 10824/306/2019; Actiune In Instanta nr. - dosar 10824/306/2019, din 10/10/2019 emis de JUDECATORIA SIBIU;		
B5	Se noteaza actiunea civila formulata de Reger Iulius Stefan, in calitate de reclamant in contradictoriu cu SCIFO DIAMANTINO JONATHAN si ORASUL CISNADIE, prin primar, avand ca obiect granituire, incheierea nr. 95447 din 25/10/2019;	A1
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 100989/Cisnadie, inscrisa prin incheierea nr. 95447 din 25/10/2019;		
124449 / 13/11/2024		
Act Notarial nr. 965, din 12/11/2024 emis de Suci Dorin;		
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
1) TRĂUȘAN RADU MIHAIL, si sotia 2) TRĂUȘAN ALEXANDRA, bun comun		

C. Partea III. SARCINI .

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

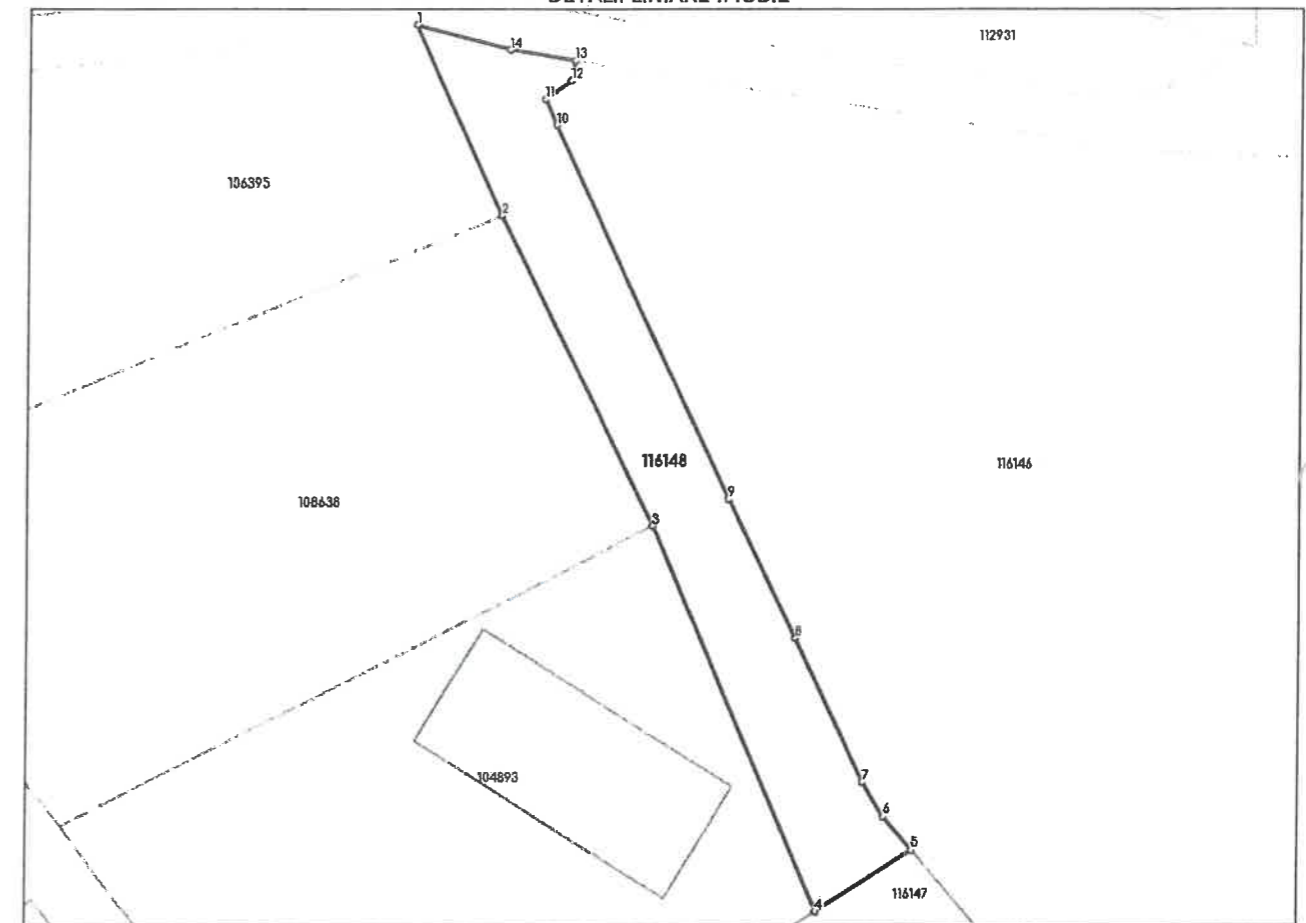
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
116148	450	Nr. Top. 638/3/2

* 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	406	-	-	-	Teren Imprejmuit
2	curți constructii	DA	44	-	-	-	Teren Imprejmuit

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	15.409
2	3	25.617
3	4	31.003
4	5	8.411
5	6	3.311

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
6	7	2.932
7	8	11.781
8	9	11.396
9	10	30.545
10	11	2.083
11	12	2.374
12	13	1.508
13	14	4.918
14	1	7.098

** 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 anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
 04/04/2025, 12:03



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 104893 Cisnadie

Nr. cerere 41455
Ziua 04
Luna 04
Anul 2025

Cod verificare
100188184507



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 2825 N/Cisnadioara
Nr. cadastral vechi: 3762

Adresa: Jud. Sibiu, UAT Cisnadie, Loc. Cisnadioara, Str PINULUI, Nr. 27

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	104893	Din acte: 1.500 Masurata: 1.481	

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	104893-C1	Jud. Sibiu, UAT Cisnadie, Loc. Cisnadioara, Str PINULUI, Nr. 27	Nr. niveluri: 1; S. construita la sol: 213 mp; CASA DE VACANTA ,compusa din: La DEMISOL: pivnita, centrala termica, zona de depozitare PARTER: bucatarie, camara, living, hol intrare, casa scarii, baie, baie, dormitor, dormitor, dormitor, balcon, balcon S CONSTRUITA DESFASURATA = 426 mp Anul constructiei: 2014

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
23399 / 24/04/2008		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 352 din 2008 emis de NP Butiu Liliana;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) TRAUȘAN RADU MIHAIL, necesarorit, ca bun propriu OBSERVATII: (provenita din conversia CF 2825 N/Cisnadioara)	A1
35645 / 25/05/2015		
Act Administrativ nr. 161-Autorizatie de construire, din 14/05/2013 emis de PRIMARIA CISNADIE (act administrativ nr. 2575/10-03-2015-Proces verbal de receptie la terminarea lucrarilor emis de PRIMARIA CISNADIE, act administrativ nr. 49/01-04-2015-Certificat de notare a constructiilor in Cartea Funciara emis de PRIMARIA CISNADIE; ; in scris sub semnatura privata nr. 301/13-10-2014-Certificat de performanta energetica emis de AUDITOR ENERGETIC LUCA V.BOGDAN; act administrativ nr. 45/14-05-2015-Certificat de atestare fiscala emis de PRIMARIA CISNADIE, act administrativ nr. 58/13-02-2010-Certificat de casatorie seria nr. emis de PRIMARIA SIBIU, declaratia aut.de NP Marinovici Oana Andreea cu nr.564/2015, documentatia cadastrala receptionata de OCPI SIBIU.);		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1 1) TRAUȘAN RADU MIHAIL, si sotia 2) TRAUȘAN ALEXANDRA, ca bun comun	A1.1
B6	Se noteaza calitatea de bun comun asupra imobilului constructie de sub A1.1	A1.1
13865 / 14/02/2024		
Hotarare Judecatoreasca nr. 5933, din 22/12/2022 emis de JUDECATORIA SIBIU DOS 10824/306/2019, definitiva; Hotarare Judecatoreasca nr. -, din 04/10/2023 emis de JUDECATORIA SIBIU DOS 10824/306/2019/a1, definitiva;		
B9	Se noteaza spre informare sentinta civila nr. 5933/22.12.2022 pronuntata de Judecatoria Sibiu, in dosar nr. 10824/306/2019, definitiva, si incheierea pronuntata in data de 04.10.2023 de Judecatoria Sibiu in dosar 10824/306/2019/a1, definitiva	A1, A1.1

C. Partea III. SARCINI .

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

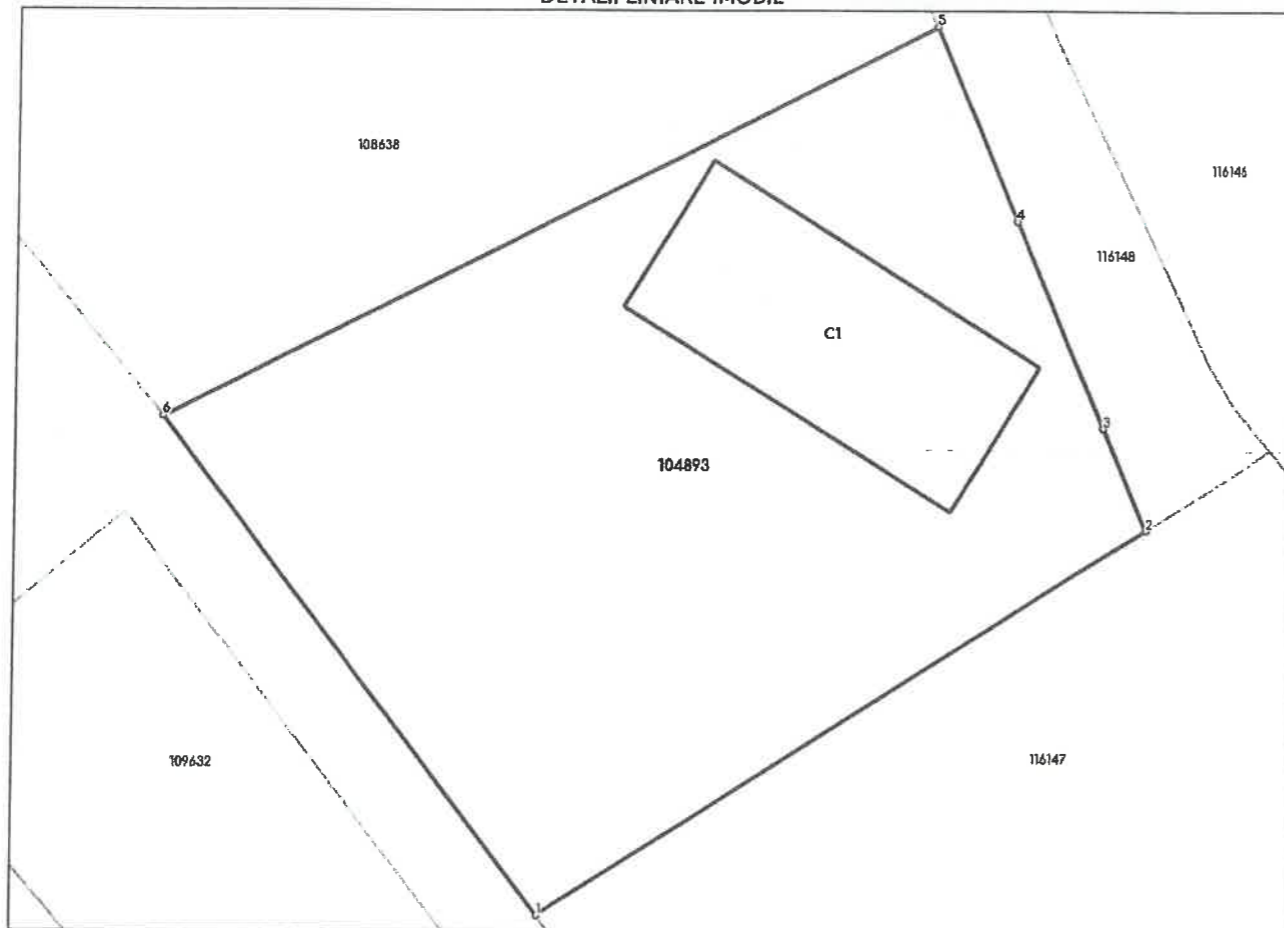
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
104893	Din acte: 1.500 Masurata: 1.481	

* 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	1.131	-	2135/7/3	-	
2	curți construcții	DA	350	-	2135/7/3	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	104893-C1	construcții de locuințe	213	Cu acte	S. construita la sol:213 mp; CASA DE VACANTA ,compusa din: La DEMISOL:pivnita,centrala termica,zona depozitare PARTER: bucatarie,camara,living,hol intrare, casa scarii,baie,baie,dormitor,dormitor, dormitor, balcon,balcon S CONSTRUITA DESFASURATA = 426 mp Anul constructiei:2014

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
1	2	40.741
2	3	6.282
3	4	12.743
4	5	11.978
5	6	49.007
6	1	35.601

** 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,

04/04/2025, 12:03



ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
PRIMĂRIA ORĂȘULUI CISNĂDIE

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

ARHITECT ȘEF

Nr. Intrare: 9397/08.05.2023

Nr. Ieșire: 11662/08.06.2023

Catre,
Dinu Andrei
Loc. Sibiu, str. Iezer, nr. 9, ap.35, jud. Sibiu

AVIZ DE OPORTUNITATE

În conformitate cu Legea 350/2001 modificată și actualizată, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, art. 32 alin. 4, la solicitarea d-voastră nr. 7113/03.04.2023 pentru PUZ "Comasare terenuri și construire locuință", amplasat în localitatea Cisnădioara, zona str. Bisericii, nr. FN, identificat cu CF. 109632, 109633; nr. cadastral 109632, 109633.

Va eliberăm avizul de oportunitate pentru întocmirea PUZ-ului

Cu respectarea următoarelor condiții:

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

1. Teritoriul reglementat prin P.U.Z.

- conform Planșei de Reglementări urbanistice, Anexa la avizul de oportunitate

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituti

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

3. Indicatorii urbanistici obligatorii – limite minime și maxime

- POT max. = max 25%
- CUT max. = 0,5 mpADC/mp
- H maxim= D+P+E (7,2 m de la CTN în orice pct. al construcției propuse); conform HCL 154/2021 "În localitatea componenta Cisnădioara, înălțimea maximă la coama este de 7,20 m conform P.U.G. aprobat cu HCL 238/2015, care se va stabili luând în calcul o parcelă realizată din linii drepte sau curbe cu terenul natural neamenajat (urmărind forma pământului natural din zona edificabilului sau a amenajărilor propuse), astfel încât în orice punct al construcției înălțimea maximă la coama nu va depăși 7,20 m de la cota terenului natural neamenajat (CTN) din acel punct"
- Spații verzi = minim 35%
- Distanța față de aliniament: retragerea față de aliniament va fi de minim 3,00m

- Distanțele față de limitele laterale vor fi cu minim ½ din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3,00m; distanța față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 5 m. Pe parcelele de colț nu se admit decât clădiri cu fațade amplasate pe ambele străzi;

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

- Parcajele se vor face doar în interiorul loturilor (minim 2 locuri de parcare/locuinta)
- Strazile nou aparute în urma PUZ vor fi preluate în domeniul public doar dacă au fost utilizate, asfaltate atât carosabilul cât și trotuarele și au iluminat public.
- Vor fi prevazute minim 2 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativa. Pentru functiuni complementare vor fi prevazute locuri de parcare cf. R.G.U.
- Intrucat în zona nu exista rețele de apa canal, acestea se vor face pe cheltuiala initiatorului.
- zona reglementata se afla într-o zona în care nu exista rețele edilitare, astfel încât realizarea acestora nu intra în planurile de dezvoltare a Primariei Orasului Cîsnădie. Astfel, initiatorul PUZ își asuma prin proiectul propus extinderea rețelelor în functie de necesitati.
- În momentul extinderii rețelelor edilitare, beneficiarii PUZ-ului au obligatia sa se branzeze la acestea

5. Capacitati de transport admise

- pentru zone rezidentiale

6. Alte avize

- Aviz Aeronautica

8. Alte observatii:

Bilantul teritorial va fi specificat în partea desenata (Plansa de Reglementari) și se va întocmi cf. GM 010-2000 „Ghid privind metodologia de elaborare și 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 în conformitate cu GM 010-2000 „Ghid privind metodologia de elaborare și continutul cadru al Planului Urbanistic de Zonal”. Acestea se vor corela cu memoriul aferent documentatiei și 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, în 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 Cîsnădie
- sa depuna plansa de reglementari, studiu de circulatie care sa cuprinda plansa cu situatia cadastrala existenta, plansa cu circulatia terenurilor și Regulamentul Local de Urbanism în format fizic și în format digital pentru afisarea acesteia pe site-ul Primariei Orasului Cîsnădie.
- plansele depuse în format digital vor fi semnate și stampilate,
- se vor specifica numerele de carte funciara și numerele cadastrale sau topografice ale tuturor proprietarilor terenurilor din zona studiata și a vecinilor zonei studiate
- dosarul cu datele pentru consultarea populatiei se va depune separat pentru întocmirea raportului consultarii populatiei și aducerea la cunostinta Consiliului Local.

Primar,
GHEORGHE HUJA



Arhitect șef,
IONELA JULA

BILANT TERITORIAL - UTR L2 - locuinte unifamiliale		
S total reglementat, din care:	5283.0 mp	100.00%
S drum nord partial De2485/22	37.0 mp	
S drum est partial De2485/20	244.0 mp	4.62%
S drum central partial De 2485/18	358.0 mp	6.78%
S teren DA - IE 109632	674.0 mp	12.76%
S teren DA - IE 109633	585.0 mp	11.07%
S teren TA - IE 104893	1481.0 mp	28.03%
S teren TA - IE 108638	1457.0 mp	27.58%
S teren TA - IE 100989	447.0 mp	8.46%
S teren prop.priv. PUZ, din care:	4644.0 mp	87.90%
S teren alocat pentru circ.public	283.0 mp	5.36%
S teren Curti Constructii	4361.0 mp	82.55%
Rezulta:		
S circulatii	922.0 mp	17.45%
S teren C.C.	4361.0 mp	82.55%
verificare	5283.0 mp	100.00%

SUPRAFETE MAX./MIN. pt teren C.C.		
S teren C.C. (max.2 locuinte / 2 loturi)	4361.0 mp	100.00%
Sc max / POT max. din care:	1090.3 mp	25.00%
Sc existent	213.0 mp	4.88%
Sd max / CUT max.	2180.5 mp	0.5
Sd existent	426.0 mp	0.1
S verde minim	1526.4 mp	35.00%
S max platforme dale/ beton	1744.4 mp	40.00%

Rh
Hmax (de la CTN in orice punct al constr.) 7.2m
*in zona de retragere fata de aliniament este permisa amplasarea de pergole/car porturi (fara pereti) daca acestea nu depasesc o inaltime de 2,5m
* S min lot locuinte individuale=1000mp (se permit alipiri/dezmembrari cu conditia ca Slot rezultat >1000mp
* In caz operatiuni cadastrale retragerile mentionate si coeficienti urbanistici se vor calcula de la noua limita de proprietate si in raport cu suprafata fiecarui teren.

ANEXA LA A.O. NR. 11662/08.06.2023

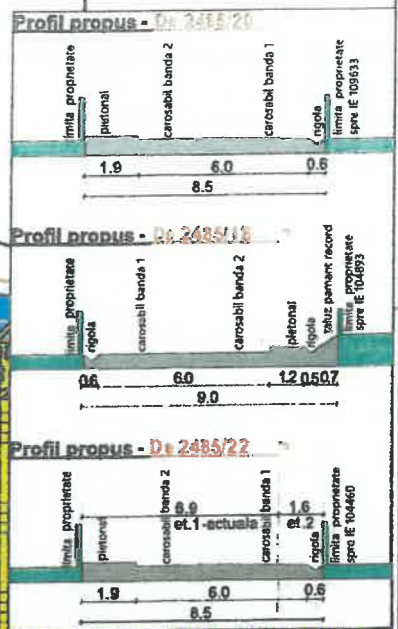
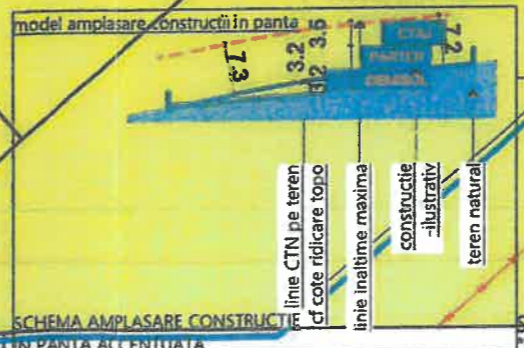
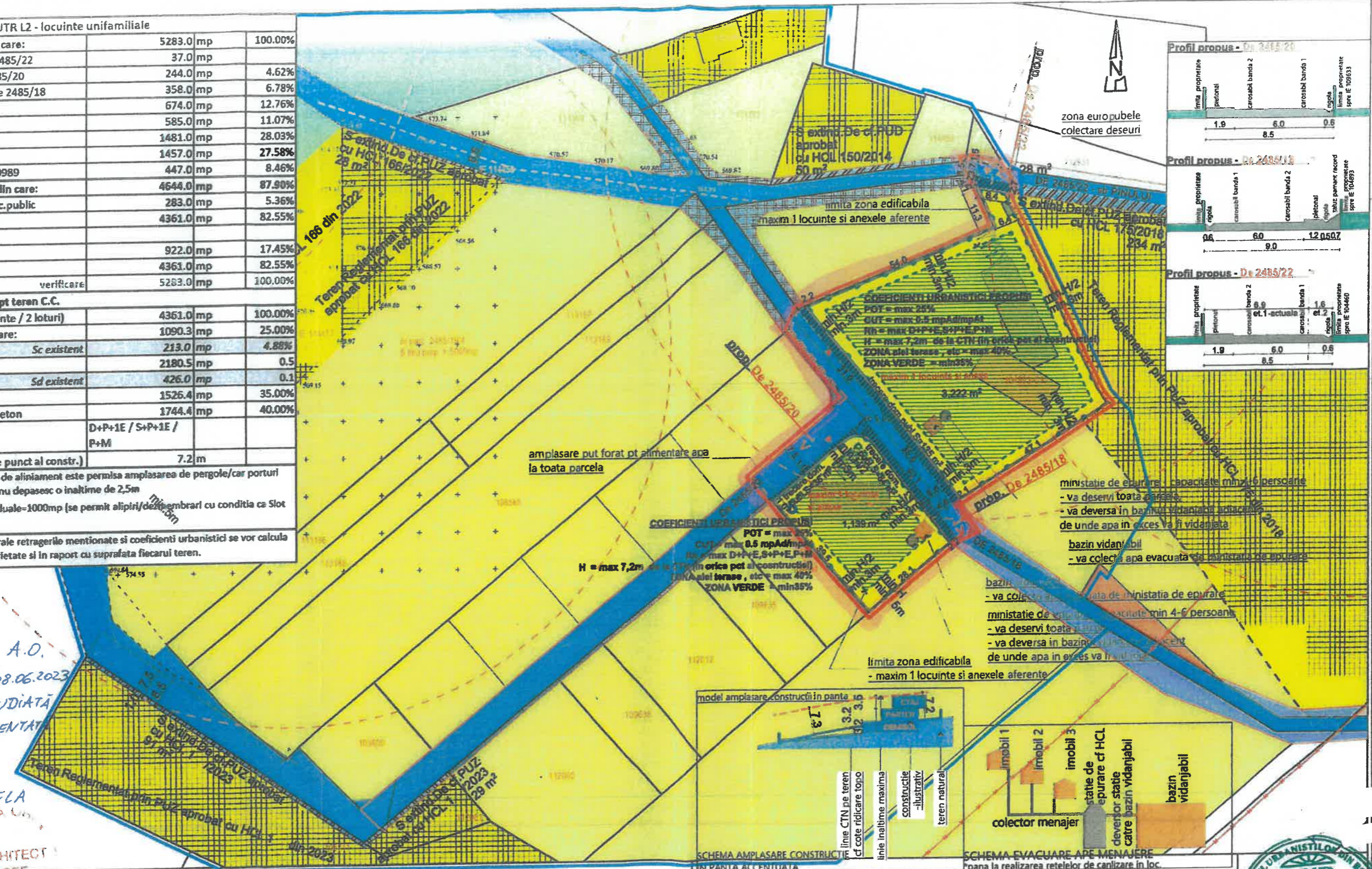
ZONA STUDIATA SI REGLEMENTATA

ARH. SEF: JULA IONELA

ARHITECT SEF

LEGENDA:

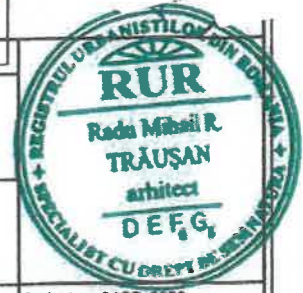
- LIMITA ZONA DE REGLEMENTARI
- LIMITA PARCELE PROPUSE prin prezentul PUZ
- LIMITA ZONA DE STUDIU
- LIMITA PARCELE EXISTENTE / NR CAD sau CF
- GARDURI EXISTENTE IN TEREN
- LIMITE PROPRIETATI FARA GEOMETRIE IN SISTEM ETERRA
- ZONA LOCUIRE, FCT.COMPLEMENTARE cf regulament PUZ
- ZONA EDIFICABILA MAXIMA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



ministatie de epurare - capacitate min 16 persoane
- va deservi toata zona
- va deversa in bazinul vidanjabil adiacent de unde apa in exces va fi vidanjabila
bazin vidanjabil
- va colecta apa evacuat de ministatia de epurare

bazin vidanjabil
- va colecta apa evacuat de ministatia de epurare
ministatie de epurare - capacitate min 4-6 persoane
- va deservi toata zona
- va deversa in bazinul vidanjabil adiacent de unde apa in exces va fi vidanjabila

Beneficiar: DINU ANDREI - CI seria SR nr 057273
str. lezer, nr. 9, ap 35, Sibiu, jud.SB - RO | dinunba23@hotmail.com
Proiectant Urbanism: SC UP-TOWN PROIECT SRL J32/ 1436/ 2008 | CUI: RO 24416906
Str. G-ral Magheru 60, 550254 Sibiu - RO | office@up-town.ro | +40 741 197553
proiect: PUZ - COMASARE TERENURI SI CONSTRUIRE LOCUINTA
Jud. Sibiu, Loc CISNADIOARA (Cisnadioara), De 2485/A, teren initiator 1259mp, nr CF/ IE 109632,109633
coordonat: arh.urb.Trausan Radu Mihail
proiectat/redactat: arh.urb.Trausan Radu Mihail



Proiect nr: 04SB-2023
Faza: P.U.Z. si A.O.
Nr. plansa: U-03.1
Scara: 1:1000
Data: mai 2023
format plansa: A3 orientat | 297x420 mm



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. Intrare: 16778/28.08.2023

Nr. Ieșire: 18673/25.09.2023

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

6/P.V. – 12.09.2023

PLAN URBANISTIC ZONAL "Comasare terenuri și construire locuință", terenul situat în intravilan, în loc. Cisnadie, localitatea componentă Cisnădioara, str. Bisericii, nr. FN, identificat prin C.F. 109632, 109633.

Comisia Tehnica de Amenajarea Teritoriului si Urbanism constituita in baza art.37 din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului si a H.C.L. nr. 233/17.12.2020 privind infiintarea C.T.A.T.U. ca organ consultativ cu atributii de expertizare tehnica si consultanta, intrunita in data de 12.09.2023, emite propunerea de avizare initiată de beneficiarul/a **DINU ANDREI**, cu privire la aprobarea Planului Urbanistic Zonal "**Comasare terenuri și construire locuință** ", situat pe str. Bisericii, nr. FN, loc. Cisnădioara, elaborat de SC UP-TOWN PROIECT SRL , arh. urb. Trausan Radu Mihail in baza Avizului de oportunitate nr. 11662/08.06.2023.

Intrunita in sedinta din data de 12.09.2023, analizand documentatia de urbanism:

Pentru Plan urbanistic zonal "**Comasare terenuri și construire locuință** ", situat pe str. Bisericii, nr. F.N., oras Cisnadie, localitatea componentă Cisnădioara , elaborat de SC UP-TOWN PROIECT SRL.

Prezenta Propunere de avizare se emite FAVORABIL

Prezentul raport se comunica:

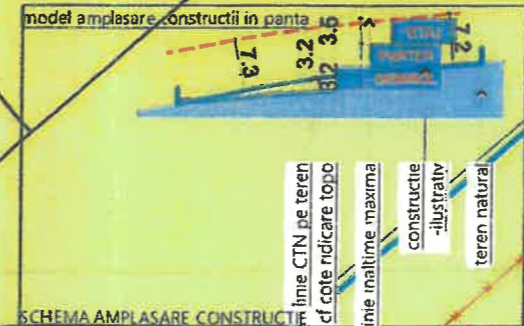
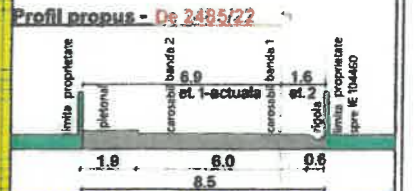
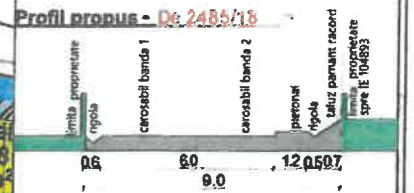
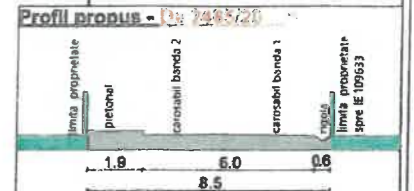
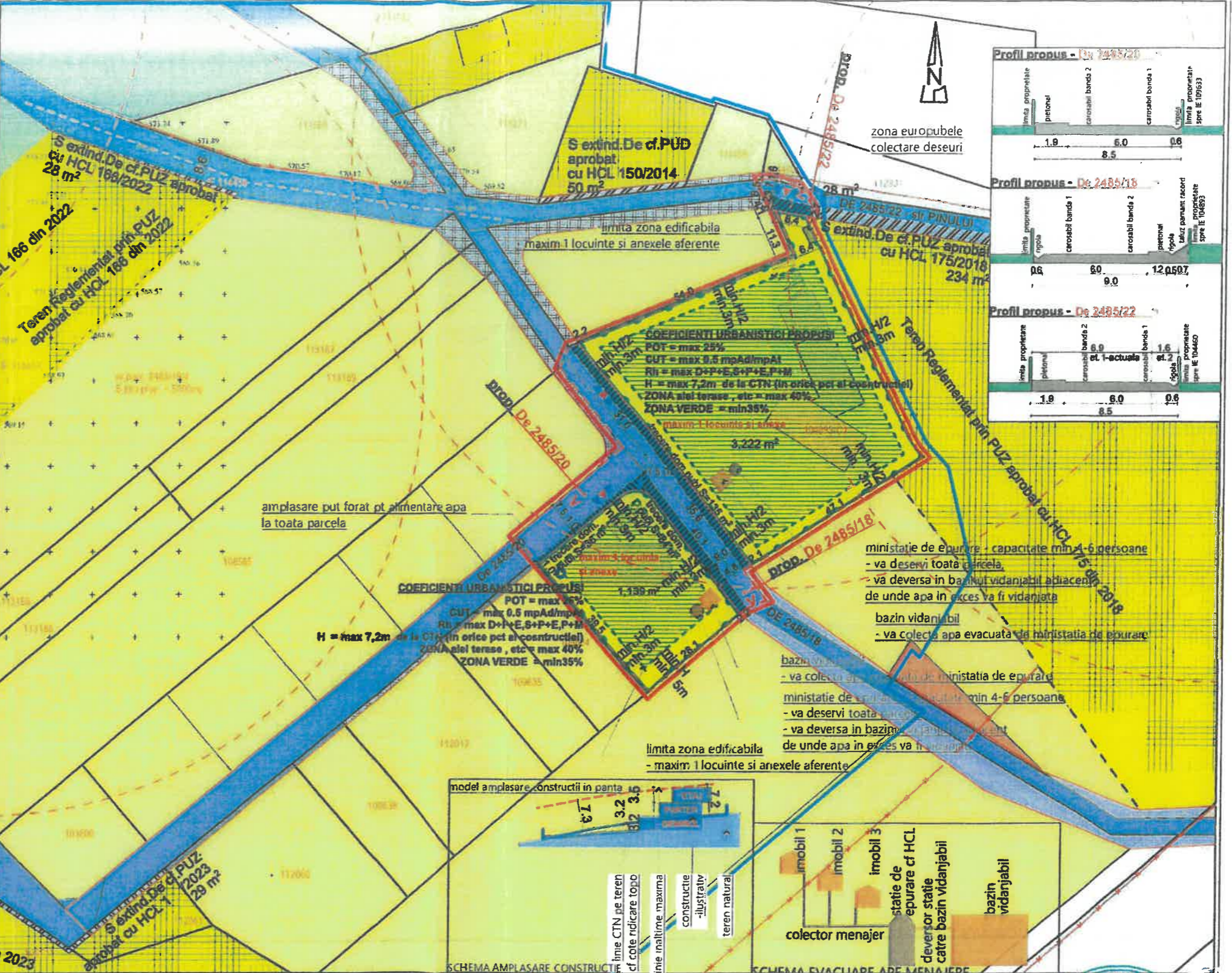
- Proiectantului SC UP-TOWN PROIECT SRL, arh. urb. Trausan Radu Mihail
- Beneficiar Dinu Andrei
- Membrilor C.T.A.T.U.

ARHITECT ȘEF,
Ionela IULIA



BILANT TERITORIAL - UTR L2 - locuinte unifamiliale		
S total reglementat, din care:	5283.0 mp	100.00%
S drum nord partial De2485/22	37.0 mp	
S drum est partial De2485/20	244.0 mp	4.62%
S drum central partial De 2485/18	358.0 mp	6.78%
S teren DA - IE 109632	674.0 mp	12.76%
S teren DA - IE 109633	585.0 mp	11.07%
S teren TA - IE 104893	1481.0 mp	28.03%
S teren TA - IE 108638	1457.0 mp	27.58%
S teren TA- partial IE 100989	447.0 mp	8.46%
S teren prop.priv. PUZ, din care:	4644.0 mp	87.90%
S teren alocat pentru circ.public	283.0 mp	5.36%
S teren Curti Constructii	4361.0 mp	82.55%
Rezulta:		
S circulatii	922.0 mp	17.45%
S teren C.C.	4361.0 mp	82.55%
verificare	5283.0 mp	100.00%
SUPRAFETE MAX./MIN. pt teren C.C.		
S teren C.C. (max.2 locuinte / 2 loturi)	4361.0 mp	100.00%
Sc max / POT max. din care:	1090.3 mp	25.00%
Sc existent	213.0 mp	4.88%
Sd max / CUT max.	2180.5 mp	0.5
Sd existent	426.0 mp	0.1
S verde minim	1526.4 mp	35.00%
S max platforme dale/ beton	1744.4 mp	40.00%
Rh	D+P+1E / S+P+1E / P+M	
Hmax (de la CTN in orice punct al constr.)	7.2 m	
*in zona de retragere fata de aliniament este permisa amplasarea de pergole/car porturi (fara pereti) daca acestea nu depasesc o inaltime de 2,5m		
* S min lot locuinte individuale=1000mp (se perm alipiri/desmembrari cu conditia ca Slot rezultat >1000mp)		
* In caz operatiuni cadastrale retragerile mentionate si coeficienti urbanistici se vor calcula de la noua limita de proprietate si in raport cu suprafata fiecarui teren.		

ANEXA LA PROPUNEA DE AVIZARE NR. 18673/25.03.2023 ARH. ȘEF: JULA



LEGENDA:

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

Beneficiar:	DINU ANDREI - CI seria SR nr 057273 str. lezer, nr. 9, ap 35, Sibiu, jud.SB - RO dinunba23@hotmail.com
Proiectant Urbanism:	SC UP-TOWN PROIECT SRL J32/ 1436/ 2008 CUI: RO 24416906 Str. G-ral Magheru 60, 550254 Sibiu - RO office@up-town.ro +40 741 197553
Proiect:	PUZ - COMASARE TERENURI SI CONSTRUIRE LOCUINTA
Jud. Sibiu, Loc CISNADIOARA (Cisnădie)	485/18, f.n.teren initiator 1259mp, nr CF/ IE 109632,109633
coordonat: arh.urb.Trausan Radu Mihail	planșă: REGLEMENTARI URBANISTICE
proiectat/redactat: arh.urb.Trausan Radu Mihail	
Proiect nr. 0485B-2023	Faza: P.U.Z. și A.O.
Nr. planșă: U-03.1	Scara: 1:1000
Data: mai 2023	Comas planșă: A3 orizontal 1 207x297 mm





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. 160/04.01.2024

RAPORT

**pentru informarea și consultarea publicului cu privire la PUZ
"COMASARE TERENURI SI CONSTRUIRE LOCUINTA" în CISNĂDIOARA, STR.
BISERICILOR FN, CF. nr. 109632, 109633 beneficiar DINU ANDREI**

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 "COMASARE TERENURI SI CONSTRUIRE LOCUINTA" în CISNĂDIOARA, STR. BISERICILOR FN, CF. nr. 109632, 109633 beneficiar DINU ANDREI, 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 dezbătă 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 5 adrese către proprietarii vecini ai amplasamentului studiat prin PUZ, în perioada 14.11.2023-11.12.2023 cu nr. 22732/10.11.2023 în care s-a prezentat modul în care pot analiza propunerile PUZ, și modul în care pot transmite observații.

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

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

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces :

Au participat aproximativ 8 persoane

5. alte modalități de informare:

- au fost afișate anunțuri la avizierul primăriei la faza de elaborare a propunerilor (9397/08.05.2023 perioada 26.05.2023-19.06.2023) cat si la faza de informare si consultare a populatiei (22945/14.11.2023 perioada 14.11.2023-11.12.2023)

- propunerile au fost afișate pe site-ul instituției atât la faza de inițiere (9397/08.05.2023 perioada mai-iunie 2023) cât și la faza de elaborare a propunerilor (22945/14.11.2023 perioada noiembrie-decembrie 2023), iar pentru a 3-a fază proiectul va rămâne pana la aprobarea HCL

- proiectul a fost expus în ședința C.T.A.T.U din data de 12.09.2023 cu PV. nr. 6/P.V.- 25.09.2023.

- a fost emisa Propunerea de avizare FAVORABILĂ a comisiei C.T.A.T.U. nr. 18673/25.09.2023.

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

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

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

Nu este cazul

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

Nu este cazul

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

Nu este cazul

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

Arhitect sef,
IONELA IUTĂ

INIȚIATOR
PRIMAR
GHEORGHE HUJA





Consiliul
Județean
Sibiu

Direcția Tehnică, Investiții și Patrimoniu
Serviciul Patrimoniu și Investiții
Nr. 18767/01.09.2023

Către, Dinu Andrei

În urma analizei documentației depuse la Consiliul Județean Sibiu și înregistrată cu nr. 18767 din 29.08.2023, referitoare la "Comasare terenuri și construire de locuință" propusă a fi amplasată în oraș Cisnădie, sat Cisnădioara strada zona străzii bisericii FN, vă comunicăm faptul că **nu este necesar acordul nostru favorabil**, deoarece amplasamentul care face obiectul PUZ în vederea construirii de locuință, nu se învecinează și nu are acces la un drum județean.

Cu stimă,

**Vicepreședinte
Marcel Constantin Luca**

Marcel-Constantin Luca
Data: 04.09.2023 11:22:05

**Director Executiv
Daniela Stoica**

Semnat digital de catre:
Daniela-Maria Stoica
Data: 04.09.2023 10:55:21

**Șef Serviciu
Horia Brad**

Semnat digital de catre:
Horia-Claudiu Brad
Data: 04.09.2023 07:48:21

**Consilier Superior
Dan Cocoroiu**

Dan Cocoroiu
Data: 01.09.2023 12:53:41

APĂ CANAL SIBIU S.A.



Str. Ezechil 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. 58209

AVIZ AMPLASAMENT PUZ Fără asigurarea utilităților apă-canal Nr. 34287 / 11.11.2024

1. Referitor la documentația: Comasare terenuri și construire locuință – faza PUZ
2. Amplasament: loc. Cislădioara, zona str. Bisericii, nr. FN CF 109632, 109633
3. Beneficiar: Dinu Andrei – mun. Sibiu, :
4. Proiectant: SC Up – Town Proiect SRL
5. Suprafață: 1259 m²

Avizul se emite pentru proiectul de arhitectură.

În prezent în zona unde este propusă construcția, nu există rețele apă-canal aflate în administrarea Apă Canal Sibiu SA.

Prezentul aviz este valabil 1 an.

Director General,
ing. Maier *[Signature]*

Director Tehnic,
ing. Tatu *[Signature]* Mairean

Responsabil Coordonare
Activitate Tehnică,
ing. Grama Corina



Întocmit,
ing. Munteanu Marius – *[Signature]*



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 Fara asigurarea utilitatilor apa-canal Nr. 13257 / 11.05.2023

1. **Referitor la documentatia:** Comasare terenuri si construire locuinta - faza PUZ
2. **Amplasament:** loc. Cisnadioara Zona str. Bisericii nr. FN CF 109632, 109633
3. **Beneficiar:** Dinu Andrei – mun. Sibiu
4. **Proiectant:** SC Up – Town Proiect SRL
5. **Suprafata:** 1259 mp

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

Prezentul aviz este valabil 1 an.

Director General,
ing. Maier Monica



Director Tehnic,
ing. Tatu Mairean

Sef Birou Tehnic,
ing. Grama Corina

Intocmit,
ing. Munteanu Marius-Claudiu



**Distribuție Energie
Electrică România**
Sucursala Sibiu

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

Tel: +40269 205999

Fax: +40269 205704

office.sibiu@distributie-energie.ro

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

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

www.distributie-energie.ro

Către **ANDREI DINU**,

Referitor la cererea de aviz de amplasament, înregistrată cu nr. 7020241108464 / 07.11.2024 pentru obiectivul: **INTOCMIRE PUZ CU APROBARE HCL-COMASARE TERENURI SI CONSTRUIRE LOCUINTA**

de la adresa: **CISNADIOARA**, sat -, strada **BISERICILOR**, nr. **CF 109632**, bloc -, etaj -, apartament -, cod postal **55301**, numar cadastral **109633, 109632, 108638, 104893, 116148**, județul Sibiu.

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

AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL Nr. 7020241108464 / 28.11.2024

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 Nu exista rețea electrică de distribuție de - -.
3. Avizul de amplasament nu constituie aviz tehnic de racordare. Pentru obținerea acestuia, în vederea racordării la rețeaua electrică de distribuție a obiectivului sau creșterea puterii aprobate pentru acest obiectiv trebuie să solicitați la OD (operatorul de distribuție) avizul tehnic de racordare. Prin cererea de aviz de amplasament ați solicitat racordarea obiectivului la rețeaua electrică de distribuție publică pentru o putere maxim simultan absorbită de - kW.
4. Valabilitatea avizului de amplasament este până la 27.10.2025, cu posibilitatea prelungirii cu durata de prelungire a valabilității Certificatului de urbanism, respectiv a Autorizației de construire, cu condiția de a nu se schimba elementele care au stat la baza emiterii lui.
5. Prezentul aviz de amplasament este valabil numai pentru amplasamentul obiectivului, conform planului nr. **U-04.1 PR NR 04SB/2023** și a Certificatului de urbanism nr. **917 / 27.10.2022**
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 instalații electrice ce nu aparțin OD (operatorului de distribuție) este necesar sa vă adresați deținătorilor acestor instalații (Transelectrica, Hidroelectrica, Termoelectrica, alți deținători) - în vederea obținerii avizelor de amplasament.
9. Săpăturile în zona traseelor de cabluri se vor face numai manual, cu asistență tehnică din partea operatorului de distribuție.
10. Executarea lucrărilor în apropierea instalațiilor operatorului de distribuție se va face cu respectarea strictă a condițiilor din prezentul aviz, precum și a normelor tehnice de protecția muncii specifice. Beneficiarul lucrării, respectiv executantul, sunt răspunzători și vor suporta consecințele, financiare



**Distribuție Energie
Electrică România**
Sucursala Sibiu

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

Tele: +40269 205999

Fax: +40269 205704

office.sibiu@distributie-energie.ro

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

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

www.distributie-energie.ro

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

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

Nu sunt afectate instalațiile electrice aparținând DEER Sibiu.

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

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

Director Sucursala SIBIU
Radu NANU

Radu
Nanu

Semnat digital de
Radu Nanu
Data: 2024.11.28
10:54:41 +02:00

Sef S.A.R. SIBIU
MONICA DRAGOSIN

Monica-Elena
Dragosin

Semnat digital de
Monica-Elena Dragosin
Data: 2024.11.27
14:24:13 +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. J12/352/2002 / J32/214/2002

www.distributie-energie.ro

Către **ANDREI DINU**,

Referitor la **cererea de aviz de amplasament**, înregistrată cu nr. 7020230823022 / 02.08.2023 pentru **obiectivul : COMASARE TERENURI SI CONSTRUIRE LOCUINTA** de la **adresa: CISNADIE, sat CISNADIOARA, strada zona strazii bisericii, nr. F.N, bloc -, etaj -, apartament -, cod postal 555301, numar cadastral 109632, 109633,, județul SIBIU.**

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

AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL Nr. 7020230823022 / 11.09.2023

cu următoarele precizări:

1. Obiectivul nu este amplasat în zona de siguranță a rețelelor electrice de distribuție publică și se încadrează în distanțele normate față de acestea.
2. În zonă **Nu exista** rețea electrică de distribuție de - -.
3. Avizul de amplasament nu constituie aviz tehnic de racordare. Pentru obținerea acestuia, în vederea racordării la rețeaua electrică de distribuție a obiectivului sau creșterea puterii aprobate pentru acest obiectiv trebuie să solicitați la OD (operatorul de distribuție) avizul tehnic de racordare. Prin cererea de aviz de amplasament ați solicitat racordarea obiectivului la rețeaua electrică de distribuție publică pentru o putere maxim simultan absorbită de - kW.
4. **Valabilitatea avizului de amplasament este până la 27.10.2024**, 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. **U-03.1 PR NR 04SB/2023** și a Certificatului de urbanism nr. **917 / 27.10.2022**
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** instalații electrice ce nu aparțin OD (operatorului de distribuție) este necesar sa vă adresați deținătorilor acestor instalații (Transelectrica, Hidroelectrica, Termoelectrica, alți deținători) - în vederea obținerii avizelor de amplasament.
9. Săpăturile în zona traseelor de cabluri se vor face numai manual, cu asistență tehnică din partea operatorului de distribuție.
10. Executarea lucrărilor în apropierea instalațiilor operatorului de distribuție se va face cu respectarea strictă a condițiilor din prezentul aviz, precum și a normelor tehnice de protecția muncii specifice. Beneficiarul lucrării, respectiv executantul, sunt răspunzători și vor suporta consecințele, financiare sau de alta natură, ale eventualelor deteriorări ale instalațiilor și/sau prejudicii aduse utilizatorilor acestora ca urmare a nerespectării regulilor menționate.



**Distribuție Energie
Electrică România**
Sucursala Sibiu

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

Tel: +40269 205999

Fax: +40269 205704

office.sibiu@distributie-energie.ro

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

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

www.distributie-energie.ro

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

Nu sunt afectate instalațiile electrice aparținând SROR Sibiu.

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

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

Director Sucursala SIBIU
Vasile Cristian DAN

Vasile-
Cristian Dan

Semnat digital de
Vasile-Cristian Dan
Data: 2023.09.12
18:36:30 +03:00

Sef S.A.R. SIBIU
MONICA DRAGOSIN

Monica-
Elena
Dragosin

Semnat digital de
Monica-Elena
Dragosin
Data: 2023.09.11
18:18:16 +03:00

Intocmit
Ovidiu Bratu

Lienerth Daniel
Strada Alea El Greco, număr 4
Localitate Sibiu, județ Sibiu

AVIZ DE PRINCIPIU
385344190/14.11.2024

Stimate domnule/doamnă

Urmare a solicitării dumneavoastră, vă comunicăm **avizul de principiu**, necesar întocmirii documentației pentru faza P.U.Z., pentru lucrarea **"INTOCMIRE PUZ CU APROBARE HCL- COMASARE TERENURI SI CONSTRUIRE LOCUINTA "**, din localitatea **Cisnadioara, strada Zona str. Bisericii, nr. CF 109632, 109633, 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



IORDAN
-IOAN
TALVAN
Digitally signed
by IORDAN-
IOAN TALVAN
Date:
2024.11.14
14:16:53
+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 Genera
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:
RO11BRDE2705V27540412700
Capital Social Subscris și Vărsat:
773.257.777,5 RON

DANIEL LIENERTH
Strada Alea El Greco, număr 4
Localitate Sibiu, județ Sibiu

AVIZ DE PRINCIPIU
382077367/03.10.2023

Stimate domnule/doamnă

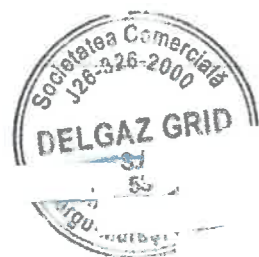
Urmare a solicitării dumneavoastră, vă comunicăm **avizul de principiu**, necesar întocmirii documentației pentru faza P.U.Z., pentru lucrarea "INTOCMIRE PUZ CU APROBARE HCL COMASARE TERENURI SI CONSTRUIRE LOCUINTA ", din localitatea Cisnadioara, strada Zona str. Bisericii, nr. CF 109632, 109633, județ Sibiu

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

Cu respect,

Badiu Lucica
Coordonator Acces la Rețea

Dăncilă Daniel Ilie
Emitent Avize si Acorduri



DANIEL
ILIE
DANCILA
Digitally signed
by DANIEL ILIE
DANCILA
Date: 2023.10.03
15:13:10 +03'00'

Delgaz Grid SA

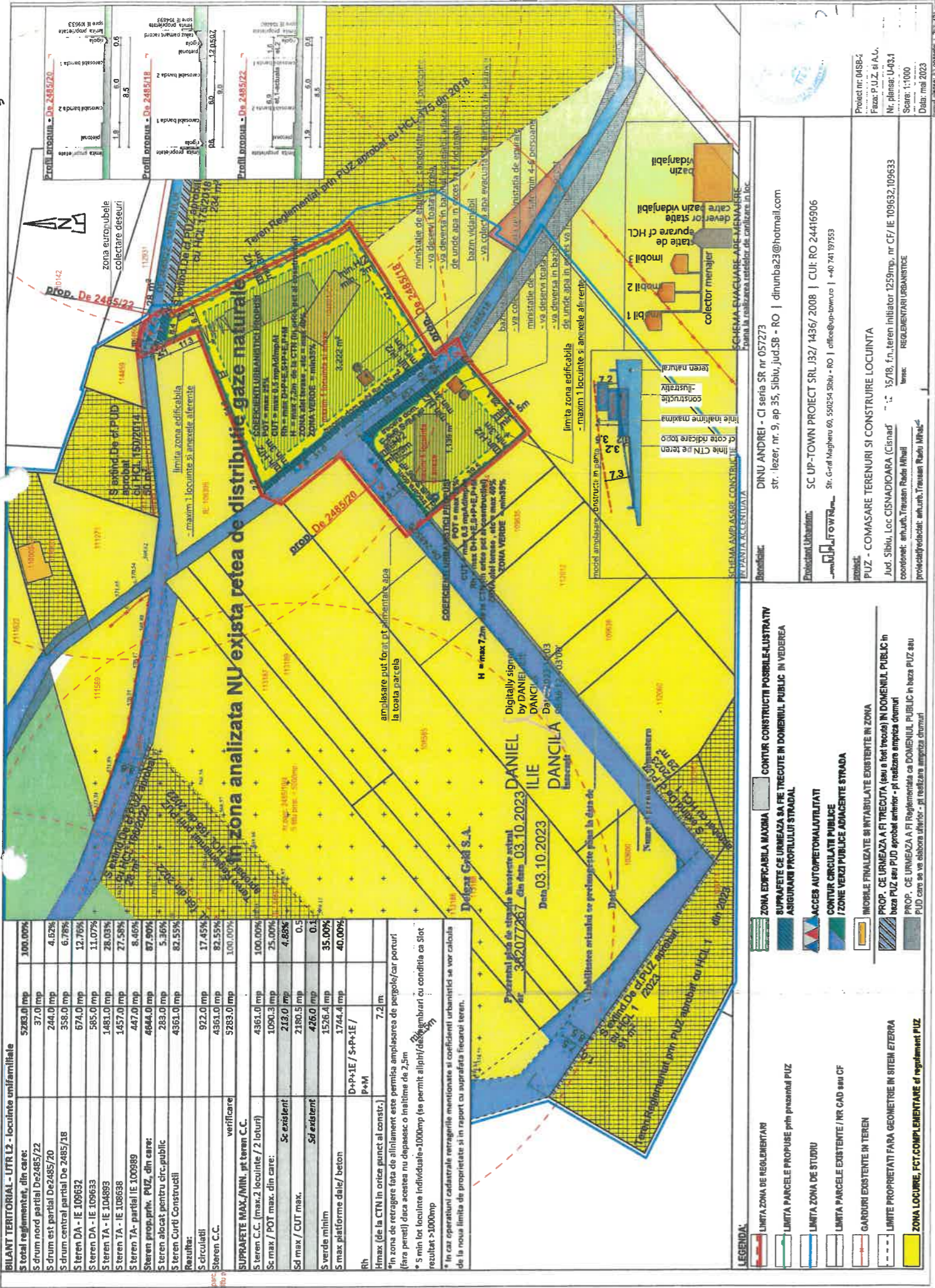
Departament Acces la Rețea
Echipa Acces la Rețea Sibiu
www.delgaz-grid.ro

Președintele Consiliului de
Administrație
Volker Raffel

Directori Generali
Cristian Secoșan (Director Genera
Mihaela Loredana Cazacu (Adj.)
Anca Liana Evoie (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



BILANT TERRITORIAL - UTR L2 - locuinte unifamiliale

S total reglementat, din care:	5283,0 mp	100,00%
S drum nord parțial De2485/20	37,0 mp	4,02%
S drum est parțial De2485/20	244,0 mp	4,62%
S drum central parțial De 2485/18	358,0 mp	6,78%
S teren DA - IE 109632	674,0 mp	12,76%
S teren DA - IE 109633	585,0 mp	11,07%
S teren TA - IE 104893	1481,0 mp	28,03%
S teren TA - IE 108638	1457,0 mp	27,58%
S teren TA - parțial IE 109889	447,0 mp	8,46%
S teren prop.prv. PUZ, din care:	4644,0 mp	87,90%
S teren alocat pentru circ.pubic	283,0 mp	5,36%
S teren Curb Construcții	4361,0 mp	82,53%
Restul:		
S circulații	922,0 mp	17,45%
S teren C.C.	4361,0 mp	82,55%
verificare:	5283,0 mp	100,00%
SUPRAFEȚE MAX./MIN., pt teren C.C.		
S teren C.C. (max.2 locuinte / 2 loturi)	4361,0 mp	100,00%
Se max. / POT max. din care:	1090,3 mp	25,00%
Se existent	2180,5 mp	4,88%
Sd max / CUT max.	2180,5 mp	0,5
S verde minim	426,0 mp	0,1
S max platforme dale/ beton	1536,4 mp	35,00%
P+M	1744,4 mp	40,00%
Rh		
Hmax (de la CTN în orice punct al constr.)	7,2m	

* In zona de retragere față de aliniament este permisă amplasarea de pergole/car porturi (fără pereti) dacă acestea nu depășesc o înălțime de 2,5m
 * S min lot locuinte individuale=1000mp (se permit alipii/desamburari cu condiția ca slot rezultat=1000mp
 * In caz operațiuni cadastrale retragerile menționate și coeficienții urbanistici să se vor calcula de la noua limită de proprietate și în raport cu suprafața fiecărui teren.

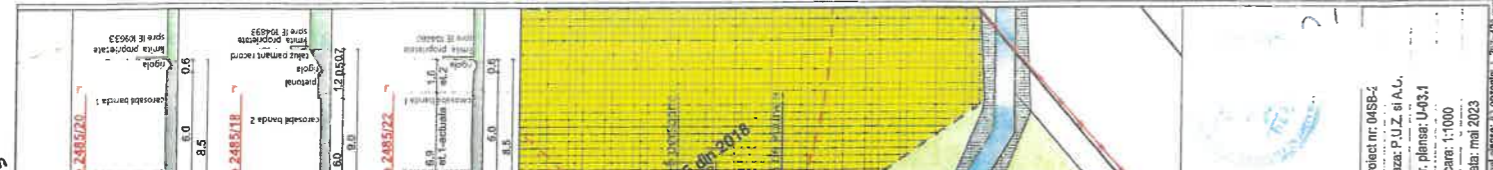
LEGENDA

- LIMITA ZONA DE REGLEMENTARI
- LIMITA PARCELE PROPUSE PRIN PREZENTUL PUZ
- LIMITA ZONA DE STUDIU
- LIMITA PARCELE EXISTENTE / NR CAD sau CF
- GARDURI EXISTENTE IN TEREN
- LIMITA PROPRIETATI FARA GEOMETRIE IN SISTEM ETERRA
- ZONA LOCUIRE, FCT, COMPLEMENTARE cf reglement PUZ
- ZONA EDIFICABILA MAXIMA
- SUPRAFEȚE CE URMEAZA SA FIE TRECUTE IN DOMENIUL PUBLIC IN VEDEREA ASIGURARI PROPIETATII STRADALE
- ACCES AUTOPROTECTORALITATI
- CONTUR CIRCULATI PUBLICE
- ZONE VERZI PUBLICE ADJACENTE STRADA
- IMOBILE FINALIZATE SI INTABULATE EXISTENTE IN ZONA
- PROP. CE URMEAZA A FI TRECUTA (sau a fi trecuta) IN DOMENIUL PUBLIC IN baza PUZ sau PUD aprobat anterior - pt realizarea emplașa drumuri
- PROP. CE URMEAZA A FI REGLEMENTATA CA DOMENIUL PUBLIC IN baza PUZ sau PUD care sa va elabore ulterior - pt realizarea emplașa drumuri

Beneficiar: DINU ANDREI - CI seria SR nr 037273
str. Iezer, nr. 9, ap. 35, Sibiu, Jud.SB - RO | dinunba23@hotmail.com

Proiectant/Elaborator: SC UP-TOWN PROIECT SRL 332/1436/2008 | CUI: RO 24416906
Str. G-raf Magheru 66, 590254 Sibiu - RO | office@up-town.ro | +40 741 197553

Proiect nr.: 0456-4
Faza: P.U.Z. și A.L.
Nr. planșă: U-01.1
Scara: 1:1000
Data: mai 2023





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



Către:	DI. DINU ANDREI cu domiciliul în jud. Sibiu, mun. Sibiu, str. lezer, nr. 9, ap. 35, CNP 181104324885, SR/057273,	Înregistrat S.C. SOMA S.R.L. 3637 / 05.10.2023
În atenția:		
Referitor:	Aviz salubritate	

Subscrisa SOMA SRL – Punct de lucru în jud. Sibiu, loc. Cisnădie, str. Șelimbărului, nr. 90, avizează favorabil executarea lucrărilor de intocmire PUZ cu aprobare HCL – comasare terenuri si construire locuinta, cu următoarele condiții:

- lucrările desfășurate să nu împiedice activitatea de colectare a deșeurilor, executantul obligându-se să asigure accesul mașinilor de salubritate în zilele de colectare, conform graficului făcut public;
- să asigure accesul autospecialelor de colectare și transport, în sensul în care calea de acces să aibă o lățime minimă de 4 metri și să permită accesul autospecialelor de colectare a deșeurilor cu o masă maximă autorizată de 21 tone. În cazul în care această cale de acces nu are ambele capete racordate la alte străzi sau alei, trebuie asigurat un spațiu pentru efectuarea manevrelor de întoarcere a autospecialei de colectare și transport de minim 100 mp. (10mx10m);
- să realizeze spațiul destinat recipientelor de colectare a deșeurilor menajere conform planului de situație prezentat în documentația anexată cererii de întocmire a avizului de salubritate pentru imobilul teren și/sau construcții situat(e) în județul Sibiu, Ors. Cisnădie, str. Bisericii, nr. FN, sau înscris în CF nr. 109632, 109633 nr. topografic 109632, 109633.
- să anunțe S.C. SOMA S.R.L. - punct de lucru în Cisnădie, str. Șelimbărului nr. 90, pentru încheierea unui contract de prestări servicii în vederea colectării, transportului și eliminării deșeurilor generate din activități de reamenajare, construcții sau demolări. Totodata vă reamintim că este strict interzisă abandonarea sau depozitarea ilegală a deșeurilor riscând sancțiuni conform legislației în vigoare.

Prezentul aviz este valabil pentru perioada de valabilitate a autorizației de intocmire PUZ cu aprobare HCL – comasare terenuri si construire locuinta.


Director,
Ing. RUSU IONUȚ

Întocmit,
Ioana Pena

Am primit un exemplar

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

COD : 9.1. - 02. - rev 1

Nr. ETM 31318 / 10.04.2025

Către,
DINU ANDREI,
SIBIU, Str. Iezer, nr. 9, ap. 35, jud. Sibiu.

Referitor la solicitarea dumneavoastră, înregistrată la SNTGN Transgaz SA cu nr. ETM 28275/02.04.2025, privind eliberarea avizului de amplasament pentru lucrarea: „**COMASARE TERENURI ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚĂ**”, în oraș CISNĂDIE, sat CISNĂDIOARA, zona str. BISERICII, nr. FN, CF nr. 109632, 109633, jud. Sibiu, vă comunicăm că, în urma analizării documentației depuse, se emite:

AVIZ FAVORABIL

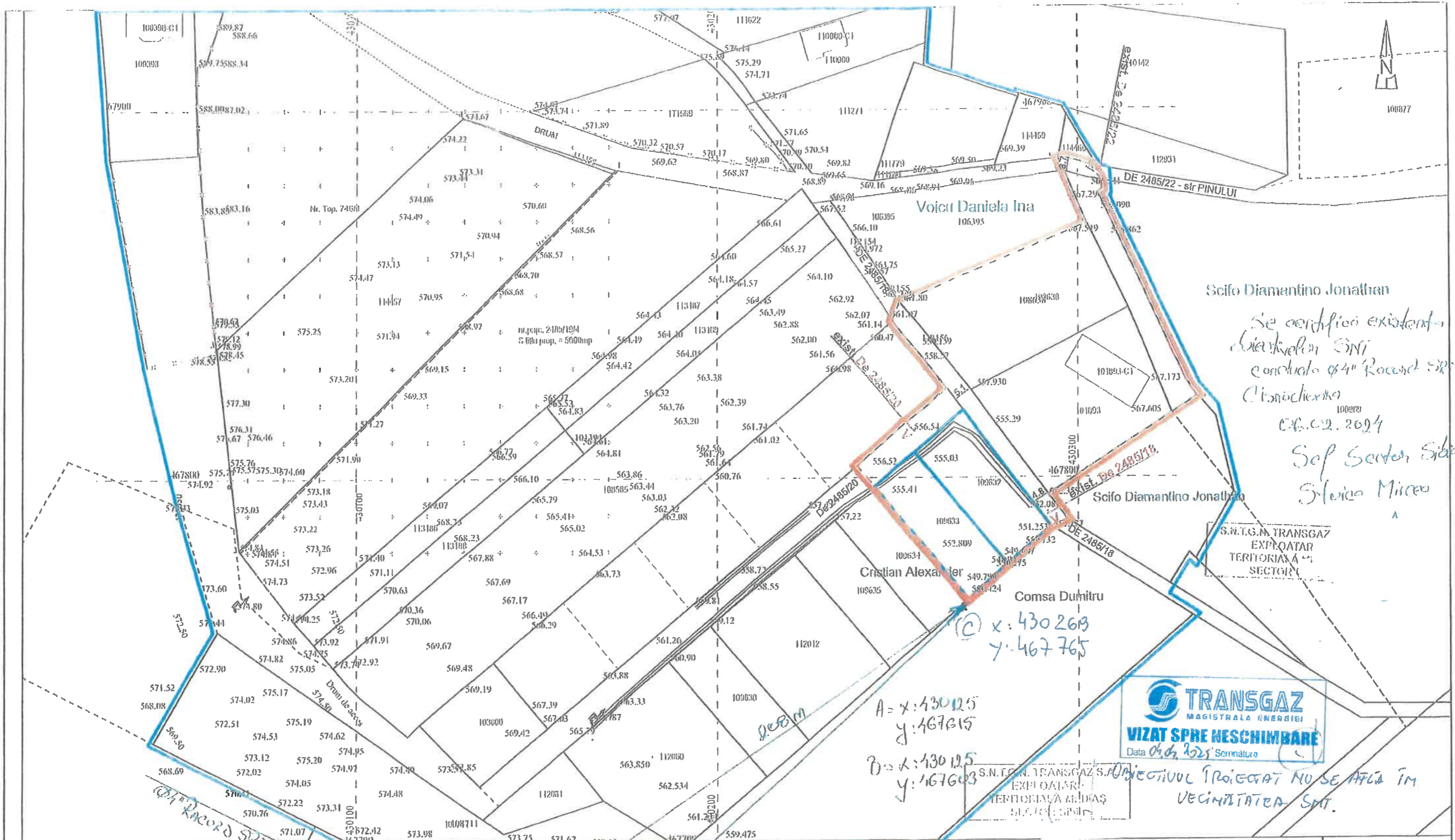
deoarece lucrarea mai sus menționată nu afectează obiectivele Sistemului național de transport gaze naturale, fiind amplasată la o distanță mai mare **de 200 m** față de acestea.

Menționăm că acest aviz este emis strict pentru lucrarea specificată în Certificatul de urbanism Nr. 917 din 27/10/2022 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



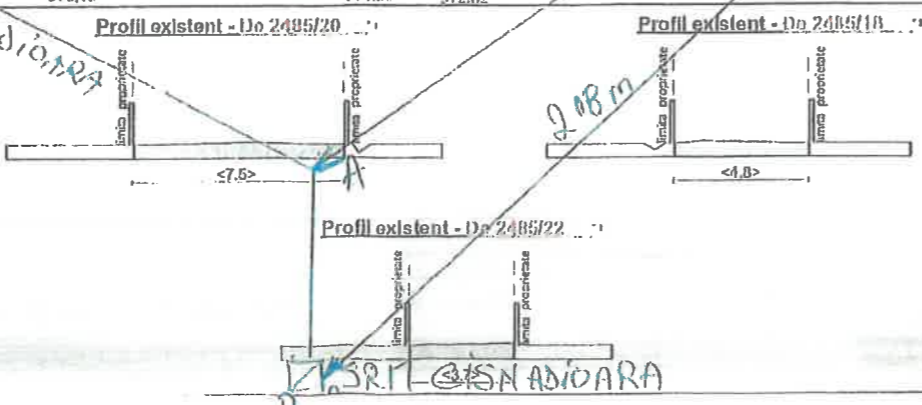


Se certifica existenta
cartii plan SNTI
condus de 40 Record SNTI
Cisnadioara
100909
06.02.2024
Sof Serviciu Sida
Sida Mircea



$A = x: 430225$
 $y: 467315$
 $B = x: 430125$
 $y: 467603$
 $C = x: 430263$
 $y: 467765$

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



Beneficiar:	DINU ANDREI - CI seria SR nr 057273 str. lezer, nr. 9, ap 35, Sibiu, jud.SB - RO dinunba23@hotmail.com
Proiectant Urbanism:	SC UP-TOWN PROIECT SRL J32/ 1436/ 2008 CUI: RO 24416906 Str. G-ral Magheru GO, 550254 Sibiu - RO office@up-town.ro +40 741 197553
Proiect:	PUZ - COMASARE TERENURI SI CONSTRUIRE LOCUINTA Jud. Sibiu, Loc CISNADIOARA (Cisnadie), De2485/18, f.n.,teren Initalator 1259mp, nr Ci/ IE 109632,109633
coordonat:	arh.urb.Trausan Radu Mihail
proiectant/redactat:	arh.urb.Trausan Radu Mil.
plansa:	ANALIZA - SITUATIE EXISTENTA PLAN TOPOGRAFIC ZONA STUDIU-
Proiect nr:	043B-2023
Faza:	P.U.Z. si A.O.
Nr. plansa:	U-02.1
Scara:	1:1000
Data:	mai 2023

OBIECTIVUL PROIECTAT NU SE AFLA IN
VECINATATEA SMT.

Nr. ETM 13296 / 14.02.2024

Către
DINU ANDREI,
SIBIU - jud. Sibiu .

Referitor la solicitarea dumneavoastră, înregistrată la SNTGN Transgaz SA cu nr. ETM 9079/01.02.2024, privind eliberarea avizului de amplasament pentru lucrarea: **COMASARE TERENURI ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚĂ în oraș CISNĂDIE, sat CISNĂDIOARA, zona str. BISERICII, nr. FN, CF nr. 109632, 109633, 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. 917 din 27/10/2022 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





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

Aviz

To: DINU ANDREI
Fax:
Telefon: 0757756618
Date: 10-04-2025

From: Orange Romania
Telefon: 2033000
Pagini, inclusiv: 3
aceasta:
Referinta: AFO029251/23798/2188
4

Referitor la cererea dvs. din data de **03-04-2025** prin care solicitati avizul S.C.ORANGE ROMÂNIA S.A., pentru lucrarea **COMASARE TERENURI SI CONSTRUIRE LOCUINTA** in **Cisnădie, jud.Sibiu**, va comunicam:

aviz pozitiv

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



ORANGE Romania S.A.



S.C. PROTELCO S.A.

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

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

IBAN: RO68 RZBR 0000 0600 1153 3051

Banca: RAIFFEISEN BANK - AGENTIA CAMPINA

Data: 10-04-2025

Referinta: AFO029251/23798/.....

23798

Catre:

DINU ANDREI

conform Certificat de Urbanism nr.917 din 27.10.2022

In atentie,

DINU ANDREI

CONDITII TEHNICE Conform solicitare

AFO029251/23798 din data 03-04-2025

Ca raspuns la solicitarea dvs. privind eliberarea avizului Orange România S.A. pentru lucrarea

COMASARE TERENURI SI CONSTRUIRE LOCUINTA, conform Certificat de Urbanism nr.917 din

27.10.2022, Sibiu, Cisnadie

va comunicam urmatoarele:

CONDITII TEHNICE

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

Nu este afectat tarseul Orange.

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

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

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

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

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

DIRECTOR OPERATIUNI

Ing. Patrasca Constantin

COORDONATOR COMPARTIMENT

(PR) Ing. Corai Stefan

INTOCMIT
Corai Stefan



S.C. PROTELCO S.A.

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

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

IBAN: RO68 RZBR 0000 0600 1153 3051

Banca: RAIFFEISEN BANK - AGENTIA CAMPINA

CONDITII SPECIALE

Nu este cazul.

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

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

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

COORDONATOR COMPARTIMENT
Ing. Serban Ionel

INTOCMIT
Coraiu Stefan



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: 03.10.2023
Numar de inregistrare : 513 SB

Catre: **LIENERTH DANIEL pentru DINU ANDREI**
Adresa: **SIBIU,**

AVIZ CONDITIONAT

Ca răspuns la solicitarea dvs. privind eliberarea avizului de telecomunicații pentru: **"INTOCMIRE P.U.Z. CU APROBARE HCL – COMASARE TERENURI SI CONSTRUIRE LOCUINTA" in JUD. SIBIU, ORAS CISNADIE, SATUL CISNADIOARA, ZONA STRADA BISERICII, FN, CF 109632, 109633, C.U.NR.917/27.10.2022,** conform documentației depusa, vă comunicăm următoarele:

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, cît 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:

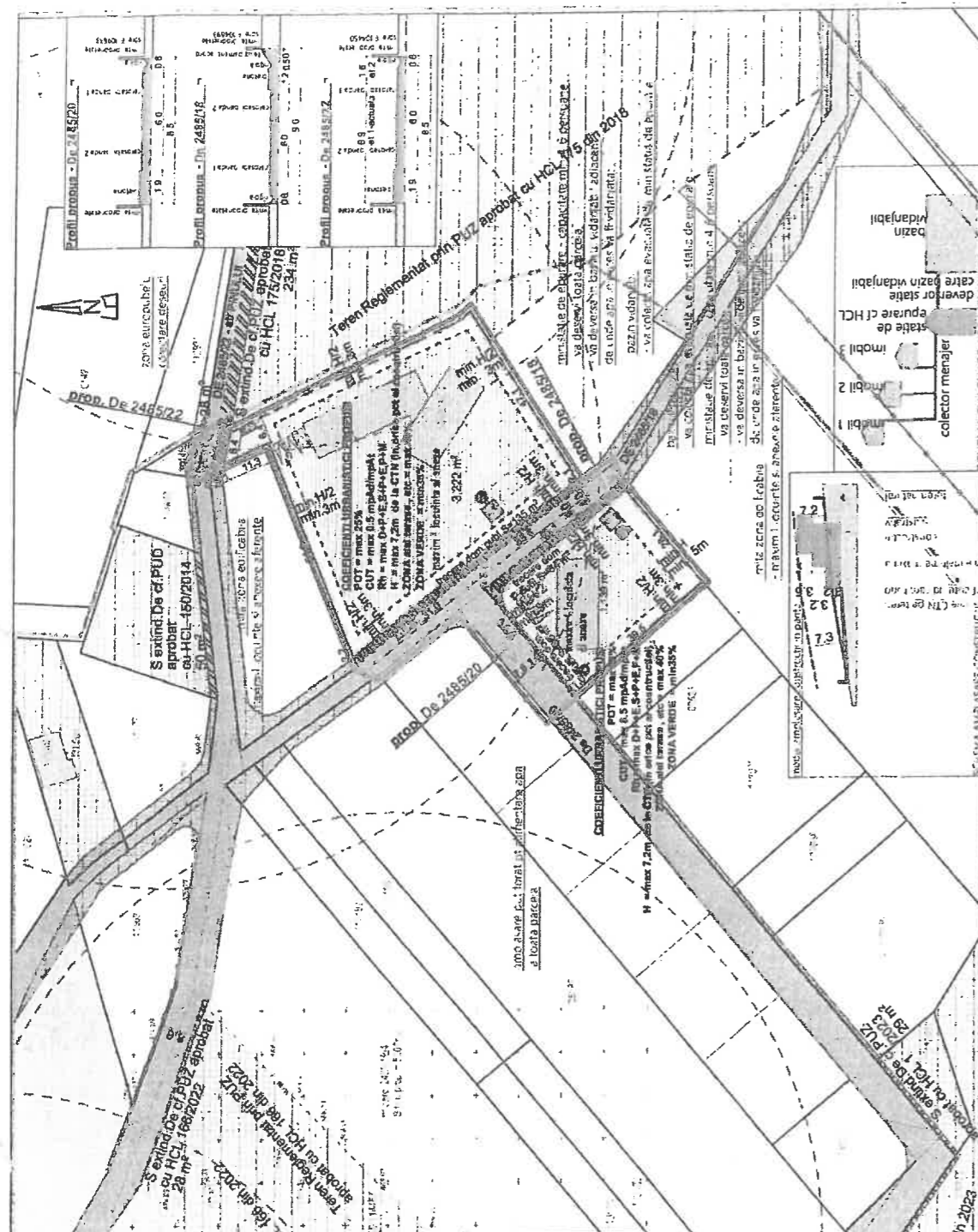
- Execuția lucrărilor pentru care s-a solicitat avizul efectuate în zona instalațiilor telecomunicații se vor executa numai sub asistența tehnică a Orange. Pentru aceasta cu 48 ore înainte de începerea lucrărilor beneficiarul /constructorul va solicita acordarea de asistență tehnică, telefonic și prin fax, la telefon **Sanislau Eugen – telefon 0760246006; Rosu Marian 0760/247413**
- Predarea amplasamentului privind rețeaua tc.existentă se va concretiza prin semnarea unui Proces Verbal de predare / primire amplasament, ce va constitui anexa a unei Minute/Convenții, semnate de ambele părți, beneficiar / constructor și Orange, la predarea amplasamentului.
- **Avizul conditionat este valabil numai pentru faza de "INTOCMIRE P.U.Z."**
- În cazul în care sunt produse avarii ale instalațiilor de telecomunicații, ca urmare a nerespectării prevederilor prezentului aviz, contravaloarea lucrărilor de remediere a instalațiilor avariate, precum și daunele solicitate de clienții Orange datorită întreruperii furnizării 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

BILANT TERITORIAL - UTR L2 - locuinte unifamiliale		
S total reglementat, din care:	5283,0 mp	100,00%
S drum nord parțial De 2485/22	37,0 mp	
S drum est parțial De 2485/20	244,0 mp	4,62%
S drum central parțial De 2485/18	358,0 mp	6,78%
S teren DA - IE 109632	674,0 mp	12,76%
S teren DA - IE 109633	585,0 mp	11,07%
S teren TA - IE 104893	1481,0 mp	28,03%
S teren TA - IE 106638	1457,0 mp	27,58%
S teren TA - parțial IE 100989	447,0 mp	8,46%
S teren prop,priv. PUZ, din care:	4644,0 mp	87,90%
S teren alocat pentru circ public	283,0 mp	5,36%
S teren Curb Constructii	4361,0 mp	82,55%
Rezultate:		
S circulati	922,0 mp	17,45%
S teren C.C.	4361,0 mp	82,55%
SUPRAFE TE MAX./MIN. pt teren C.C.		
S teren C.C. (max.2 locuinte / 2 loturi)	4361,0 mp	100,00%
S max / POT max, din care:	1090,3 mp	25,00%
S existent	273,0 mp	4,88%
S existent	2180,5 mp	0,5
S existent	426,0 mp	0,1
S verde minim	1526,4 mp	35,00%
S max platforme dale/ beton	1744,4 mp	40,00%
Rh	D+P+1E / S+P+1E / P-M	
Hmax (de la CTM in orice punct al constr.)	7,2 m	
* In zona de retrogradare totala de aliniament este permisa amplasarea de porțelilor parcuri (para parati) inalta acestora nu depasesc o inaltime de 2,5m		
* 5 mtr lină de limită individuală: 1000mp (sa permit alipiri/600) amenajat cu cordoane ca si loc rezultat >1000mp		
* In caz operatiuni caracterizate retragerii mentionate si coeficienti urmasitii se vor calcula de la noua linia de proprietate si in raport cu suprafeata fiecarei teren.		



LEGENDA:

- LIMITA ZONA DE REGLEMENTAR
- LIMITA PARCELE PROPUSE PRIN PREZENTUL PUZ
- LIMITA ZONA DE STUDIU
- LIMITA PARCELE EXISTENTE / NR CAD SAU CF
- GARDURI EXISTENTE IN TEREN
- LIMITA PROPRIETATI PANA GEOMETRIE IN SISTEM ETEREA
- ZONA LOCUIRE, FCT.COMPLEMENTARE cf reglement PUZ
- ZONA EDIFICABILA MAXIMA
- SUPRAFE TE DE URMEAZA SA FIE TRECUTE IN DOMENIUL PUBLIC IN VEDEREA ASIGURARI PROFULUI STRADAL
- ACCES AUTOPIETONAL/UTILITATI
- CONTUR CIRCULATI PUBLICE
- ZONE VERZI PUBLICE ADJACENTE STRADA
- IMOBILE FINALIZATE SI INTABULATE EXISTENTE IN ZONA
- PROP. CE URMEAZA A FI TRECUTA (sau a fost trecuta) IN DOMENIUL PUBLIC IN baza PUZ sau PUZ aprobat anterior - pt realizarea amplasamentului
- PROP. CE URMEAZA A FI REGLEMENTATE CA DOMENIUL PUBLIC IN baza PUZ sau PUZ aprobat anterior - pt realizarea amplasamentului

Beneficiar: DINU ANDREI - Ci seria SR nr 057273
str. Iezer, nr. 9, ap 35, Sibiu, jud SB - RO | dinumbaz3@hotmail.com

Proiectant Urbanistic: SC UP-TOWN PROIECT SRL 132/1436/2008 | CUI: RO 24416905
Str. G-ral Magheru 60, 550254 Sibiu - RO | office@up-town.ro | +40 741 919553

Proiectant Arhitectural: SC COMASARE TERENURI SI CONSTRUCII LOCUINTA
Jud. Sibiu, Loc. CISNADIOARA (Clmadie), Dea2485/18, In. Izer, nr. 9, nr. 1559, nr. CF/IE-109632, 109633
coordonator: arh.urb. Trausan Radu Mihail
proiectant: arh.urb. Trausan Radu Mihail

Proiect nr: 0488/2023
Faza: P.U.Z. SA O
Nr. planșă: U-03.1
Scara: 1:1000
Data: mai 2023



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI SIBIU

Nr. 20286 / 14.11.2023

Referitor dosar 17364/6962/29.09.2023

DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE
Nr. SB 95 din 14.11.2023

Ca urmare a notificării depuse de **DINU ANDREI** cu domiciliul în **Sibiu, s.d. Sibiu**, înregistrată la A.P.M. Sibiu cu nr. **17364** din **29.09.2023** și completările 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, cu modificările și completările ulterioare;
- 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;
- Ord. 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 membre în cadrul Comitetului Special Constituit în data de 01.11.2023,
 - 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. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
 - în lipsa comentariilor motivate din partea publicului interesat,
- decide:**

Planul Urbanistic de Zonal - “Comasare terenuri și construire locuință” propus a fi amplasat în **Cisnădioara, str. Bisericii, fn, CF nr. 109632, 109633, județul Sibiu, nu are efect semnificativ asupra mediului, prin urmare nu este necesară efectuarea evaluării de mediu.**



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI SIBIU

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

E-mail: office@apmsb.anpm.ro; Tel. 0269/422.653, 0743037012;

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



Justificarea prezentei decizii:

1. Caracteristicile planului cu privire, în special, la:

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

Amplasamentul planului este situat în intravilanul localității Cisnădie, sat Cisnădioara, str. Bisericii, nr. fn, CF nr. 109632, 109633, cu folosința actuală a terenului – livadă, suprafața reglementată = 5283 mp, suprafață generatoare PUZ = 1259 mp. Prin plan se propune construirea a 2 locuințe unifamiliale, în zonă UTR L2 –locuințe unifamiliale, conform prevederilor PUG Cisnădie.

Bilanț teritorial:

BILANȚ TERITORIAL - UTR L2 - locuințe unifamiliale		
S total reglementată, din care:	5283.0 mp	100.00%
S drum nord partial De2485/22	37.0 mp	
S drum est partial De2485/20	244.0 mp	4.62%
S drum central partial De 2485/18	358.0 mp	6.78%
S teren DA - IE 109632	674.0 mp	12.76%
S teren DA - IE 109633	585.0 mp	11.07%
S teren TA - IE 104893	1481.0 mp	28.03%
S teren TA - IE 108638	1457.0 mp	27.58%
S teren TA- partial IE 100989	447.0 mp	8.46%
S teren prop.priv. PUZ, din care:	4644.0 mp	87.90%
S teren alocat pentru circ.public	283.0 mp	5.36%
S teren Curti Constructii	4361.0 mp	82.55%
Rezulta:		
S circulatii	922.0 mp	17.45%
S teren C.C.	4361.0 mp	82.55%
SUPRAFETE MAX./MIN. pt teren C.C.		
S teren C.C. (max.2 locuinte / 2 loturi)	4361.0 mp	100.00%
Sc max / POT max. din care:	1090.3 mp	25.00%
<i>Sc existent</i>	213.0 mp	4.88%
Sd max / CUT max.	2180.5 mp	0.5
<i>Sd existent</i>	426.0 mp	0.1
S verde minim	1526.4 mp	35.00%
S max platforme dale/ beton	1744.4 mp	40.00%
Rh	D+P+1E / S+P+1E / P+M	
Hmax (de la CTN in orice punct al constr.)	7.2m	
*in zona de retragere fata de aliniament este permisa amplasarea de pergole/car porturi (fara pereti) daca acestea nu depasesc o inaltime de 2,5m		
* S min lot locuinte individuale=1000mp (se permit alipiri/dezmembrari cu conditia ca Slot rezultat >1000mp		
* In caz operatiuni cadastrale retragerile mentionate si coeficienti urbanistici se vor calcula de la noua limita de proprietate si in raport cu suprafata fiecarui teren.		

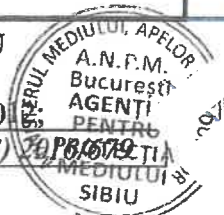


AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI SIBIU

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

E-mail: office@apmsb.anpm.ro; Tel. 0269/422.653, 07430370

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



Indici urbanistici:

- Regim maxim de înălțime propus:

P.O.T. maxim admis = 25%

C.U.T. maxim admis = 0,5

- Regim de înălțime propus maxim: D+S+E, S+P+E, P+M

- H. maxim 7,2 m;

- Zonă verde minim 35%.

Echiparea edilitară: amplasamentul studiat nu beneficiază de rețele de alimentare cu apă și canalizare. Se propun 2 puțuri forate pentru alimentarea cu apă și 2 bazine vidanjabile etanșe pentru colectarea apelor uzate menajere. Conform adresei nr. 7342/23.10.2023 emisă de Sistemului de Gospodărire a Apelor Sibiu, pentru realizarea investiției nu este necesară solicitarea și obținerea avizului de gospodărire a apelor.

Conform Avizului – Amplasament PUZ nr. 13257/11.05.2023, emis de SC APĂ CANAL SIBIU SA, în prezent în zona unde este propusă construcția, nu există rețele publice apă-canal.

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 inițierea planului s-au emis: Certificatul de urbanism nr. 917/27.10.2022 și Avizul de oportunitate nr. 11662/08.06.2023, din partea Primăriei Orașului Cisnădie;

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

– planul se încadrează în opțiunile administrației publice locale și ale populației privind dezvoltarea urbanistică a zonei;

– zone verzi de minim 35 %;

d) problemele de mediu relevante pentru plan sau program:

– se va avea în vedere refacerea zonelor afectate de lucrări;

– platforme pentru colectarea deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă și amplasate astfel încât să respecte OMS nr. 119/2014, actualizat.

e) relevanța planului sau programului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu: amplasamentul nu este situat în arie naturală protejată.

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

a) probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor: nu este cazul;

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): conform adresei nr. 10992/29.08.2023 emisă de Direcția de Sănătate Publică a Județului Sibiu, nu este necesară eliberarea Notificării privind Asistența de Specialitate de Sănătate Publică;

e) mărimea și spațialitatea efectelor (zona geografică și mărimea populației potențial afectate): nu este cazul;



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI SIBIU

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

E-mail: office@apmsb.anpm.ro; Tel. 0269/422.653, 0743037012

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



- f) valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat, date de:
- (i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural: nu este cazul.
 - (ii) depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului: nu este cazul;
 - (iii) folosirea terenului în mod intensiv: nu este cazul;
- g) efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional: nu este cazul.

Obligațiile titularului:

- respectarea prevederilor planului aprobat;
- respectarea legislației de mediu în vigoare;
- respectarea legislației privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, în conformitate cu prevederile Legii nr. 24/2007, cu modificările și completările ulterioare;
- respectarea condițiilor impuse prin avizele tehnice de specialitate emise de instituțiile competente, conform legii.

Informarea și participarea publicului la procedura de evaluare de mediu: elaborarea primei versiuni a planului a fost mediatizată de către titular în mass-media (publicații în ziar: 20.09.2023 și 25.09.2023); anunțul deciziei etapei de încadrare a fost publicat în mass-media de titular în data de 02.11.2023 și pe website-ul APM Sibiu în data de 02.11.2023.

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

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

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

**DIRECTOR EXECUTIV,
Ciprian SIMULESCU**



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

**ÎNTOCMIT,
Consilier Melinda DRAGOMIR**



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI SIBIU

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

E-mail: office@apmsb.anpm.ro; Tel. 0269/422.653, 0743037012;

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



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*

Nr. SB – 10992/29.08.2023

Către

DINU ANDREI

Mun. Sibiu,

Jud. Sibiu

La solicitarea Dvs. înregistrată la D.S.P. Jud. Sibiu cu nr. SB – 10992 din
29.08.2023, pentru proiectul:

"COMASARE TERENURI ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚĂ"

din: **Loc. Cisnădioara (Oraș Cisnădie), Str. Bisericii, Nr. FN,**

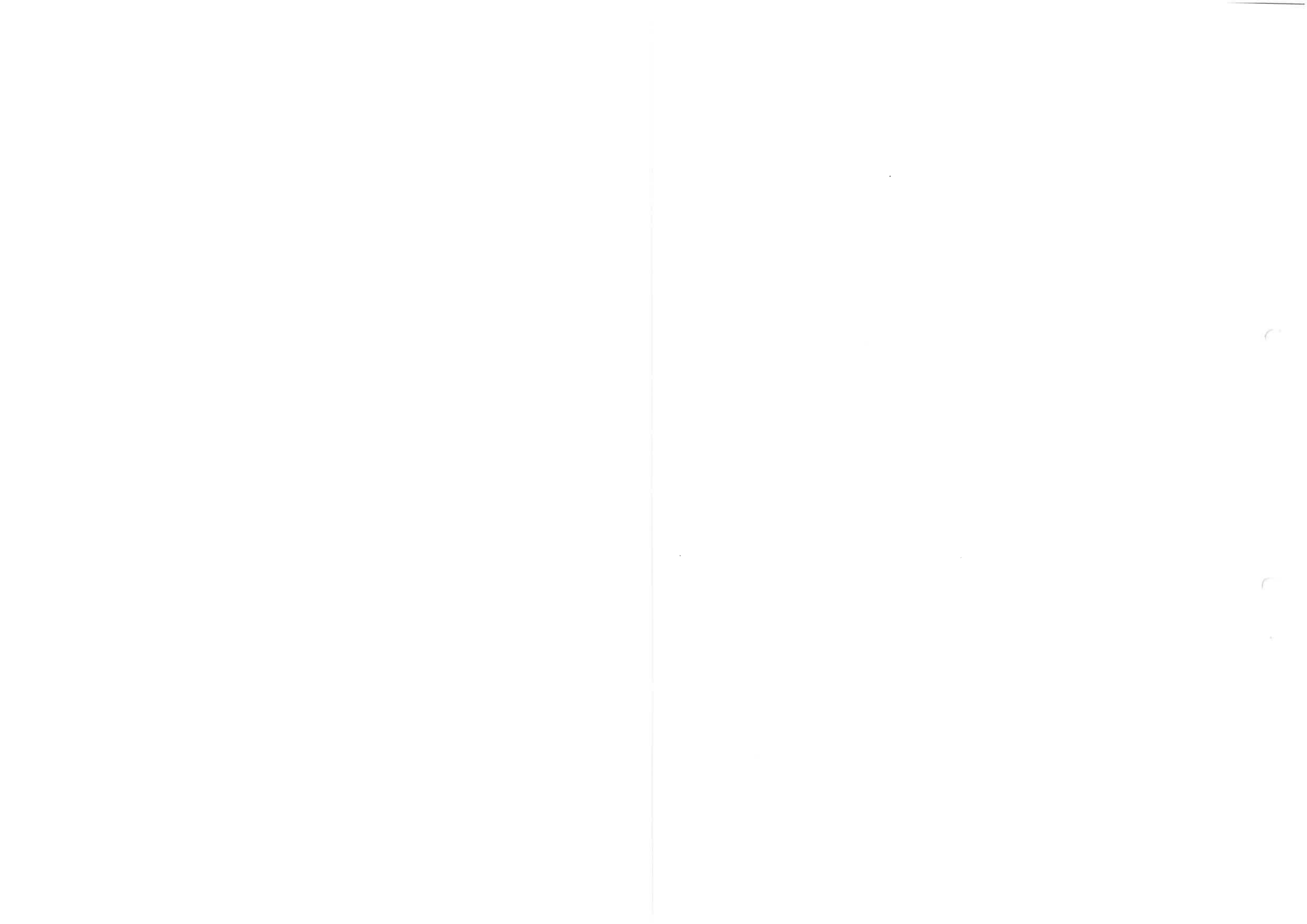
CF 109632, CF 109633,

Județul Sibiu,

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

DIRECTOR EXECUTIV,
Ec. Cojocaru Nicolae Horațiu







SERVICIUL RUTIER

NESECRET
SIBIU

Nr. 1032621 din 20.11.2024
Exemplar nr. 1 / 2

Către,

DINU ANDREI
MUN. SIBIU

Beneficiar: DINU ANDREI

Solicitarea dumneavoastră, înregistrată în evidențele Serviciului Rutier din cadrul Inspectoratului de Poliție Județean Sibiu la data de 07.11.2024, cu numărul de mai sus și documentația anexată în vederea obținerii *avizului Poliției Rutiere pentru amenajarea accesului obiectivelor social-economice la drumul public*, în faza de P.U.Z. pentru terenul situat în CISNĂDIOARA, ZONA STRĂZII BISERICII, respectiv: „PUZ - COMASARE TERENURI ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚE”, conform CERTIFICAT DE URBANISM NR. 917/27.10.2022, PRELUNGIT PÂNĂ LA DATA DE 27.10.2025 EMIS DE PRIMĂRIA ORAȘULUI CISNĂDIE, au fost analizate și vă comunicăm

ACORDUL NOSTRU DE PRINCIPIU FAVORABIL

cu respectarea următoarelor condiții principale:

- solicitarea dumneavoastră, precum și condițiile tehnice să fie agreate de Consiliul Județean Sibiu, după caz, și Consiliul Local al Orașului Cisnădie, astfel încât să nu fie pusă în pericol siguranța traficului rutier;
- conform documentației depuse, amplasarea construcțiilor, împrejurimile, străzile, modificările și completările ulterioare vor respecta prevederile *Ordonanței de Guvern nr. 43/1997 actualizată, privind regimul drumurilor*;
- pentru accesul la strada principală va fi construit un drum sau mai multe drumuri colectoare, în funcție de situație;
- accesul la drumul public, atât cel pietonal cât și cel auto, se va executa, conform *normativelor STAS* și se va asigura scurgerea apelor pluviale în lungul drumului public;
- pentru faza DTAC se va solicita avizul poliției rutiere și al administratorul drumului. pentru amenajarea accesului la drumul public în baza unui dosar¹ ce trebuie să conțină, obligatoriu, următoarele documente:
 - cerere conform modelului prevăzută de art. 52 alin. 1 Ordonanței de Guvern nr. 43/1997 actualizată, privind regimul drumurilor;
 - proiect tehnic, semnat de către cei care l-au întocmit;
 - punctul de vedere, în scris, al proiectantului drumului, privind modul în care terenul este sau nu afectat de lucrările prevăzute a se executa în cadrul viitorului proiect, în cazul realizării accesului rutier la un obiectiv social-economic pe un sector de drum aflat în curs de reabilitare sau în vecinătatea traseului unui drum viitor (autostradă, drum expres).
- proiectul tehnic pentru acces la drumul public trebuie să cuprindă o documentație de specialitate care, obligatoriu, va cuprinde:
 - memoriu de prezentare a lucrării;
 - planuri de situație, la scara 1:250/ 1:500/ 1:1000, după caz, care să cuprindă semnalizarea rutieră aferentă accesului rutier;
 - referat privind verificarea de specialitate la cerințele A4, 82, D2 ale proiectului, întocmit de către un verificator de proiecte de drumuri atestat M.L.P.A.T.
- beneficiarul obiectivului are obligația de a respecta și implementa modul de reglementare a circulației în zona accesului, prin indicatoare și marcaje rutiere care vor fi executate pe cheltuiala proprie și de unități specializate;

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

➤ la amenajarea accesurilor și intersecțiilor se va avea în vedere normativul *AND 600/2010*, fiind respectată întocmirea razelor de racordare și virare, precum și amenajările rutiere ce se impun, precum benzi de inserție sau de intrare;

➤ beneficiarul obiectivului este obligat să execute pe cheltuiala proprie modificarea accesului, dacă aceste operații sunt impuse de modernizarea drumului public, creșterea valorilor de trafic sau de sporirea securității rutiere.

➤ conform *normativelor STAS referitoare la proiectarea străzilor în localitățile urbane* se va avea în vedere respectarea următoarelor condiții:

- străzi de categoria I și II, lățimea totală a părții carosabile fiind de minim 7,0m, adică 3.5m fiecare bandă.

- străzi de categoria III și IV, lățimea totală a părții carosabile fiind de minim 6,0m, adică 3.0m fiecare bandă.

➤ dacă nu este îndeplinită condiția lățimii minime a părții carosabile de 6m, nu se va putea realiza circulația în ambele sensuri;

➤ trotuarele vor fi realizate prin delimitare fizică cu bordura, nefiind la același nivel cu partea carosabilă și necesitând o lățime minimă de 1m, maxim 5m pentru străzile de categoria I și II și respectiv o lățime minimă de 1m, maxim 3m pentru străzile de categoria III și IV ;

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

➤ se va avea în vedere, conform normativului referitor la parcaje – NP 24 – 2022-

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

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

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

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

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

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

Perioada de valabilitate a avizului este de 12 luni de la data emiterii.

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

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

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

Cu stimă,

ADJUNCTUL ȘEFULUI ÎNSUȘITĂTORATULUI DE POLIȚIE

AL JUDEȚULUI SIBIU
Comisar-șef de poliție,
NICOLAIAN-IOAN

SEFUL SERVICIULUI RUTIER

Comisar-șef de poliție,
MAXIM BOGDAN-ALENTIN

Red. VD / S.R. / 2 ex. în 20.11.2024



SERVICIUL RUTIER

NESECRET
SIBIU

Nr. 389241 din 21.09.2023
Exemplar nr. 1 / 2

Către,

Domnul DINU ANDREI
Mun. Sibiu, "

Beneficiari: DINU ANDREI

Solicitarea dumneavoastră, înregistrată în evidențele Inspectoratului de Poliție Județean Sibiu – Serviciul Rutier la data de 18.09.2023, cu numărul de mai sus și documentația anexată în vederea obținerii avizului poliției rutiere pentru amenajarea accesului obiectivelor social-economice la drumul public, respectiv „Comasare terenuri și construire locuință” pe terenul situat în intravilanul localității Cîsnădie, conform *Certificatului de urbanism numărul 917 din 27.10.2022* eliberat de către Primăria Orașului Cîsnădie, au fost analizate și vă comunicăm

AVIZUL NOSTRU DE PRINCIPIU FAVORABIL

cu respectarea următoarelor condiții principale:

- solicitarea dumneavoastră, precum și condițiile tehnice să fie agreate de Consiliul Județean Sibiu, după caz, și Consiliul Local al Orașului Cîsnădie, astfel încât să nu fie pusă în pericol siguranța traficului rutier;
- conform documentației depuse, amplasarea construcțiilor, împrejuririle, străzile, modificările și completările ulterioare vor respecta prevederile *Ordonanței de Guvern nr. 43/1997 actualizata, privind regimul drumurilor*;
- pentru accesul la strada principală va fi construit un drum sau mai multe drumuri colectoare, în funcție de situație;
- accesul la drumul public, atât cel pietonal cât și cel auto, se va executa, conform normativelor STAS și se va asigura scurgerea apelor pluviale în lungul drumului public;
- la demararea lucrărilor de construire se va solicita avizul poliției rutiere și al administratorul drumului, pentru amenajarea accesului la drumul public în baza unui dosar¹ ce trebuie să conțină, obligatoriu, următoarele documente:
 - cerere conform modelului prevăzută de art. 52 alin. 1 *Ordonanței de Guvern nr. 43/1997 actualizata, privind regimul drumurilor*;
 - proiect tehnic, semnat de către cei care l-au întocmit;
 - punctul de vedere, în scris, al proiectantului drumului, privind modul în care terenul este sau nu afectat de lucrările prevăzute a se executa în cadrul viitorului proiect, în cazul realizării accesului rutier la un obiectiv social-economic pe un sector de drum aflat în curs de reabilitare sau în vecinătatea traseului unui drum viitor (*autostradă, drum expres*).
- proiectul tehnic pentru acces la drumul public trebuie să cuprindă o documentație de specialitate care, obligatoriu, va cuprinde:
 - memoriu de prezentare a lucrării;

¹ Informații suplimentare: <http://sb.politia.romana.ro/ro/uita/politia-rutiera/documentatie-avize-emise-de-politia-rutiera-sibiu>

- planuri de situație, la scara 1:250/ 1:500/ 1:1000, după caz, care să cuprindă semnalizarea rutieră aferentă accesului rutier;
- referat privind verificarea de specialitate la cerințele A4, B2, D2 ale proiectului, întocmit de către un verificator de proiecte de drumuri atestat M.L.P.A.T.
- beneficiarul obiectivului are obligația de a respecta și implementa modul de reglementare a circulației în zona accesului, prin indicatoare și marcaje rutiere care vor fi executate pe cheltuiala proprie și de unități specializate;
- daca ieșirea se construiește în zona unde partea carosabilă este marcată cu marcaj axial longitudinal continuu, ieșirea se va face obligatoriu cu viraj dreapta :
- beneficiarul obiectivului este obligat să execute pe cheltuiala proprie modificarea accesului, dacă aceste operații sunt impuse de modernizarea drumului public, creșterea valorilor de trafic sau de sporirea securității rutiere.
- înainte de începerea lucrărilor, beneficiarul va întocmi documentația² pentru instituirea restricțiilor de circulație și va obține avizele și aprobările conform prevederilor *Normelor Metodologice privind condițiile de închidere a circulației și de instituire a restricțiilor de circulație în vederea executării de lucrări în zona drumului public și/sau protejarea drumului, aprobate prin ordinul comun MI – MT nr. 1112/411, publicat în Monitorul Oficial nr. 397/24.08.2000;*
- mijloacele de semnalizare rutieră propuse a fi amplasate în zona obiectivului vor fi realizate cu respectarea condițiilor tehnice și a *normativelor STAS : SR 1848-1,2,3/2011 și SR 1848-7/2015.*

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

Nerespectarea uneia, sau după caz, a mai multor condiții dintre cele impuse prin prezentul aviz, atrage nulitatea acestuia.

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

Perioada de valabilitate a avizului este de 12 luni de la data emiterii.

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

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

Vă asigurăm de întreaga disponibilitate pentru creșterea gradului de siguranță a participanților în trafic și îmbunătățirea semnalizării și sistematizării rutiere.

Cu stimă,

**ADJUNCTUL ȘEFULUI INSPECTORATULUI DE POLIȚIE
AL JUDEȚULUI SIBIU**

Comisar-șef de poliție,

TARNU LUCIAN-IOAN

ȘEFUL SERVICIULUI RUTIER

Comisar-șef de poliție,

MAXIM BOGDAN-VALENTIN

Red. NID / S.R. / 2 ex. în 21.09.2023

² cerere și proiect tehnic, semnat de către cei care l-au întocmit, care să conțină: un memoriu de prezentare a lucrării și planuri de situație (la scară 1:250/1:500/1:1000, după caz) care să cuprindă semnalizarea rutieră aferentă proiectului.

MINISTERUL AFACERILOR INTERNE
DEPARTAMENTUL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ
INSPECTORATUL GENERAL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ
Inspectoratul pentru Situații de Urgență
"Cpt. Dumitru Croitoru" al județului Sibiu



AVIZ
de
AMPLASARE ÎN PARCELĂ
nr. 69/23/SU-SB din 14.09.2023

Ca urmare a cererii înregistrate cu nr. 4047921 din 29.08.2023, adresată de către **DINU ANDREI**, cu domiciliul/sediul în Sibiu, jud. Sibiu, în baza prevederilor art. 11, lit. e) din Hotărârea Guvernului nr. 1.492/2004 privind principiile de organizare, funcționarea și atribuțiile serviciilor de urgență profesionale, cu modificările și completările ulterioare, ale Legii nr. 307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare, și ale art. 24 din Regulamentul general de urbanism, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 525/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, se avizează amplasarea în parcelă a construcției:

"Întocmire PUZ pentru comasare terenuri și construire locuință"

dispusă în Cisnădie, localitatea Cisnădioara, str. Bisericii, fn, nr. CF 109632 și 109633, nr. cad. 109632 și 109633, jud. Sibiu.

Documentele vizate spre neschimbare fac parte integrantă din prezentul aviz.

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

INSPECTOR ȘEF
Locotenent-colonel,

TREFAȘ LUCIAN
15.09.2023



ADMINISTRAȚIA NAȚIONALĂ
„APELE ROMÂNE”
ADMINISTRAȚIA BAZINALĂ DE APĂ
OLT
SISTEMUL DE GOSPODĂRIRE A APELOR SIBIU



Către: **DINU ANDREI**

Str. _____
C.N.P. _____
biu, jud. Sibiu



Referitor la: emitere punct de vedere

Urmare adresei dumneavoastră și analizei documentelor înregistrate la Sistemul de Gospodărire a Apelor Sibiu la numărul nr. 7 130 din 12.10.2023, privind solicitarea unui punct de vedere în ce privește gospodăria apelor pentru investiția: **COMASARE TERENURI ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚĂ**, oraș Cisnădie, sat Cisnădioara, str. Bisericii, FN CF 109632, CF 109633, județ Sibiu, pentru care a fost emis Certificatul de Urbanism nr. 917 din 27.10.2022 de către Primăria Orașului Cisnădie, vă comunicăm următoarele:

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

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

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

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

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

Cu respect,

DIRECTOR,
Ing. Sandu Mircea BÎRS



INGINER ȘEF,
Ing. Sebastian Nicolae FORIR

Avize și Autorizații,
Ing. Iulian FORAN

CT 74 din 23.10.2023

F-RS-3/ 1 742 / 23.10.2023 /Avize și Autorizații

42752/16.03.2025

DINU ANDREI

Adresă de corespondență: linpartnersibiu@gmail.com

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

AVIZ FAVORABIL

pentru documentația "PUZ - construire locuință", pe terenul situat în localitatea Cislădie, strada Pinului nr. FN, NC 109632, 109633, CF 109632, 109633, județul Sibiu. Amplasamentul este situat în suprafața de proiecție la sol a zonei IV de servitute aeronautică civilă a Aeroportului Internațional Sibiu, iar cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului este de 564,22 m.

Amplasamentul obiectivului este definit de următoarele coordonate geografice: 45°42'25,37" latitudine N; 24°06'11,66" longitudine E.

Avizul este condiționat de:

1. Respectarea amplasamentului 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. 917 din 27.10.2022;
3. Respectarea înălțimii maxime a obiectivului de 7,20 m, respectiv cota absolută maximă de 571,42 m (564,22 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 7,20 m înălțimea maximă a construcției);
4. Furnizarea la faza DTAC a documentației cu coordonate geografice în sistemul WGS-84, precum și a cotei terenului în sistem Marea Neagră 75 determinate numai de specialiști autorizați în domeniul geodeziei care fac dovada dreptului de semnătură conform legislației aplicabile;
5. Utilizarea pentru încălzire a unor instalații și echipamente care să nu producă perdele de fum rezultate prin arderea combustibililor;
6. Iluminatul exterior din cadrul lotului să nu prezinte fascicule de lumină orientate în sus;

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/ 21.233.40.82,
Telex: LRBBYAYA, BUHTOYA, www.caa.ro

e-mail: contact@caa.ro



7. Este interzisă desfășurarea, pe terenul sus menționat, a unor activități care pot afecta traficul aerian din zonă - lansări de artificii, lampioane, baloane, etc.;
8. Se va elimina orice sursă de atragere a păsărilor, iar depozitarea resturilor menajere se va face în recipiente acoperite;
9. Prezentul aviz nu poate servi la obținerea Autorizației de Construire;
10. Obligația beneficiarului de a înștiința viitorii proprietari / chiriași / locatari cu privire la respectarea prevederilor cuprinse în prezentul aviz;
11. **Beneficiarul și proiectantul / elaboratorul documentației tehnice răspund pentru corectitudinea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în documentația transmisă spre avizare;**
12. **Prezentul document prelungește valabilitatea avizului 36848 din 15.01.2024 până la data de 15.01.2026.**

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

36848/15.01.2024

DINU ANDREI

Adresă de corespondență: linpartnersibiu@gmail.com

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

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

AVIZ FAVORABIL

pentru documentația "PUZ - construire locuință", pe terenul situat în localitatea Cisnădie, strada Pinului nr. FN, NC 109632, 109633, CF 109632, 109633, județul Sibiu. Amplasamentul este situat în suprafața de proiecție la sol a zonei IV de servitute aeronautică civilă, la 8728,00 m sud față de axa pistei 09 - 27 a Aeroportului Internațional Sibiu și la 263,50 m est de pragul 27 al pistei, iar cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului este de 564,22 m.

Amplasamentul obiectivului este definit de următoarele coordonate geografice: 45°42'25,37" latitudine N; 24°06'11,66" longitudine E.

Avizul este condiționat de:

1. Respectarea amplasamentului 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. 917 din 27.10.2022;
3. Respectarea înălțimii maxime a obiectivului de 7,20 m, respectiv cota absolută maximă de 571,42 m (564,22 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 7,20 m înălțimea maximă a construcției);
4. Furnizarea la faza DTAC a documentației cu coordonate geografice în sistemul WGS-84, precum și a cotei terenului în sistem Marea Neagră 75 determinate numai de specialiști autorizați în domeniul geodeziei care fac dovada dreptului de semnătură conform legislației aplicabile;
5. Utilizarea pentru încălzire a unor instalații și echipamente care să nu producă perdele de fum rezultate prin arderea combustibililor;

AACR CONTACT

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

e-mail: contact@caa.ro



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

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

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

(E-signed)

Director General

Nicolae STOICA

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

STUDIU GEOTEHNIC

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

**„ÎNTOCMIRE PUZ CU APROBARE HCL
TERENURI ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚĂ”**

- FAZA: P.U.Z. -

Imobile înscrise în C.F. nr. 109632, 109633 Cisnădie

Beneficiar: **DINU ANDREI**

Inginer geolog: **MATEIU Adrian-Ioan**



MATCON GEOCAD S.R.L.

FIȘĂ DE PROIECT

DENUMIRE LUCRARE: Studiu geotehnic privind proiectul în scopul:
**“ÎNTOCMIRE PUZ CU APROBARE HCL – COMASARE TERENURI ȘI
CONSTRUIRE LOCUINȚĂ”**

– imobile înscrise în C.F. nr. 109632, 109633 Cisnădie

FAZA: **PLAN URBANISTIC ZONAL**

BENEFICIAR: **DINU ANDREI**

DATĂ ELABORARE: **Septembrie 2023**

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

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



CUPRINS

I. INTRODUCERE.....	4
I.1 Scopul studiului. Denumire obiectiv. Adresă amplasament	4
I.2 Încadrarea preliminară în categoria geotehnică.....	4
II. DATE DE INTERES GENERAL	5
II.1 Geomorfologia și geologia regiunii	5
II.2 Repere climatice și hidrologice	6
II.3 Adâncimea de îngheț.....	7
II.4 Zonalitate seismică	7
II.5 Istoricul antecedentelor terenului.....	9
II.6 Vecinătăți.	9
II.7 Încadrarea obiectivului în zone de risc.....	9
III. REZULTATELE CERCETĂRII GEOTEHNICE DE TEREN	11
III.1 Metodologia de lucru	11
III.2 Intervalele de timp în care s-a desfășurat activitatea.....	11
III.3 Analiză preliminară	12
III.4 Prospecțiune geotehnică prin foraje.....	12
III.5 Nivel hidrostatic.....	12
IV. EVALUARE GEOTEHNICĂ	12
IV.1 Încadrarea în categoria geotehnică	12
IV.2 Evaluarea presiunii convenționale și a parametrilor fizici, condiții de fundare	13
IV.3 Stabilitatea generală și locală	14
V. CONCLUZII	14
V.1 Concluzii	14
V.2 PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ	16
V.3 PLAN DE SITUAȚIE.....	17
V.4 FIȘA CU STRATIFICAȚIA FORAJULUI F1	18

I. INTRODUCERE

I.1 Scopul studiului. Denumire obiectiv. Adresă amplasament

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

Denumire obiectiv: Elaborare proiect pentru: **“ÎNTOCMIRE PUZ CU APROBARE HCL – COMASARE TERENURI ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚĂ”**.

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

I.2 Încadrarea preliminară în categoria geotehnică

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

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

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

II. DATE DE INTERES GENERAL

II.1 Geomorfologia și geologia regiunii

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

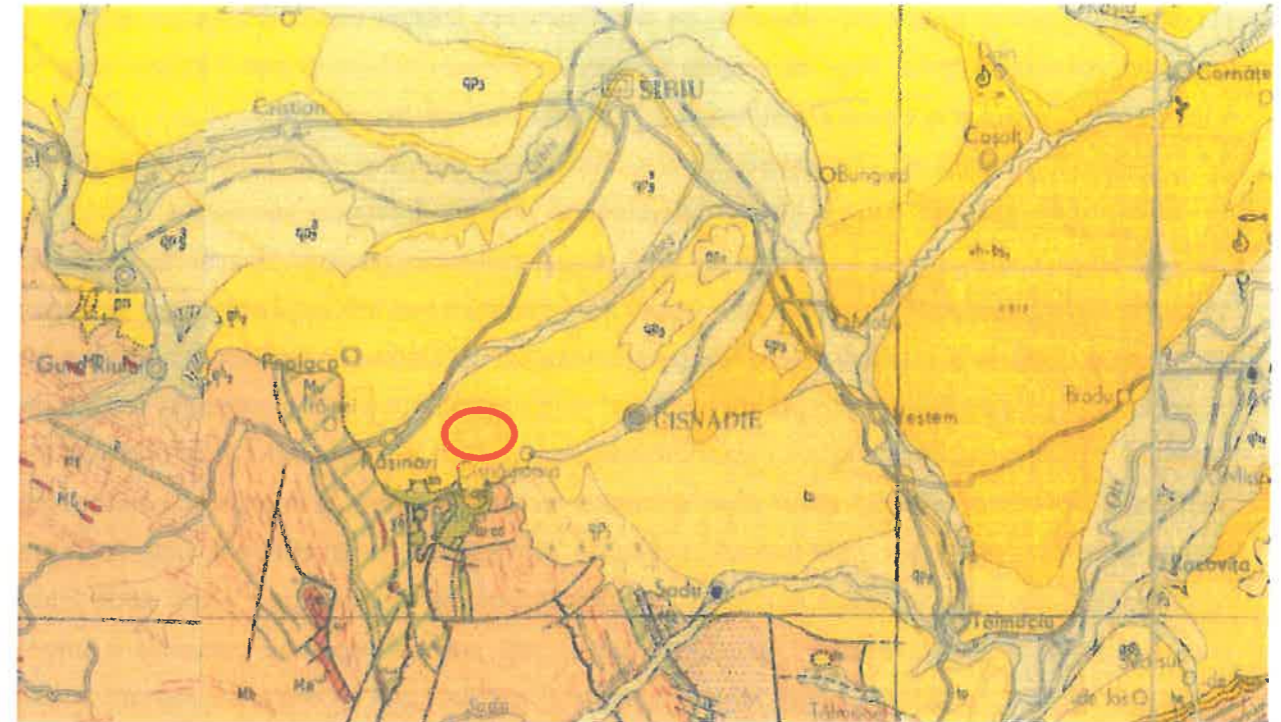
Treptele de relief ale Depresiunii Sibiului. Evoluția geologică și morfologică a impus trei trepte de relief: treapta colinară, treapta câmpiei piemontane și lunca. Dinamica versanților. Strâns corelată cu relieful fluvial este evoluția versanților de vale, care la nivelul Depresiunii Sibiului nu înregistrează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

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

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

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

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



LEGENDA:

qh ₂	pietrisuri si nisipuri, cuaternar-holocen superior
to	breci, conglomerate, nisipuri, marnе, tufuri sare, cuaternar-holocen inferior
qp ₃	blocuri, pietrisuri, argile nisipoase, cuaternar-pleistocen superior
pn	nisipuri, argile marnoase, pietrisuri, neogen-pliocen-pannonian
qp _{1/2}	- depozite proluviale, pietrisuri, nisipuri-pleistocen superior-cuaternar
vh-bs ₁	- calcare, gresii, nisipuri, pietrisuri-bessarabian-volihinian-sarmatian-miocen-neogen
	depozite proluviale

II.2 Repere climatice și hidrologice

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

700 mm. Localitatea Cisnădioara se încadrează în zone de climat submontan cu temperaturi moderate de tip climatic II.

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

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

II.3 Adâncimea de îngheț.

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

II.4 Zonalitate seismică

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

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

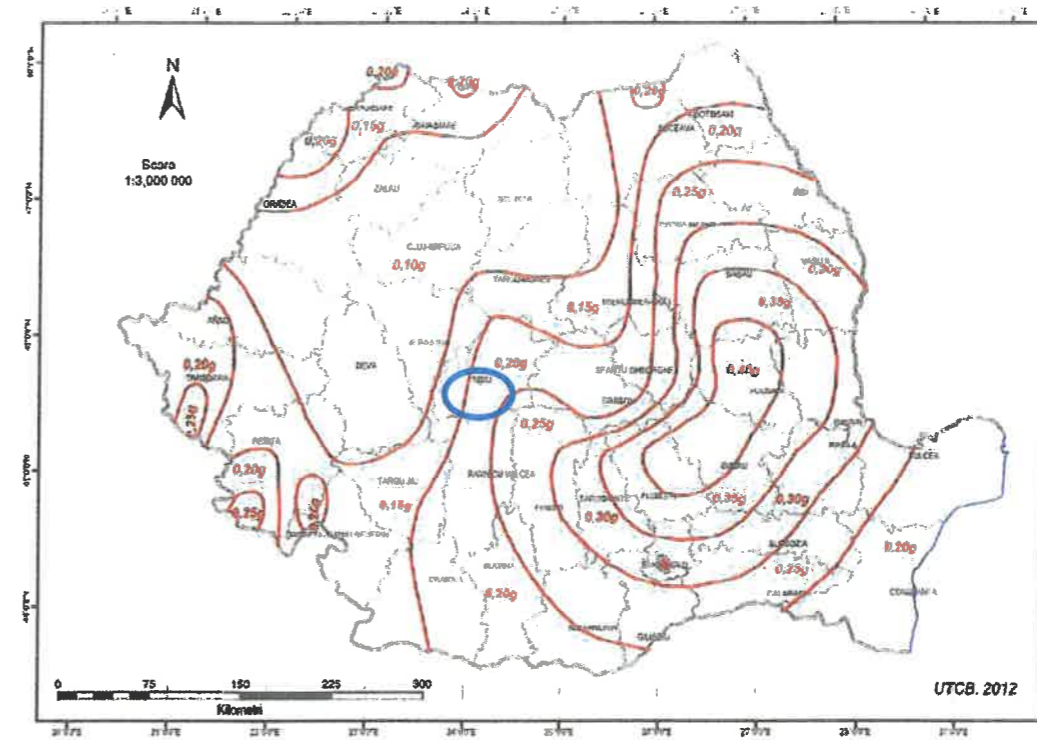


Figura 3: Zonarea teritoriului României în termeni de perioada de control (colț), T_c a spectrului de răspuns.

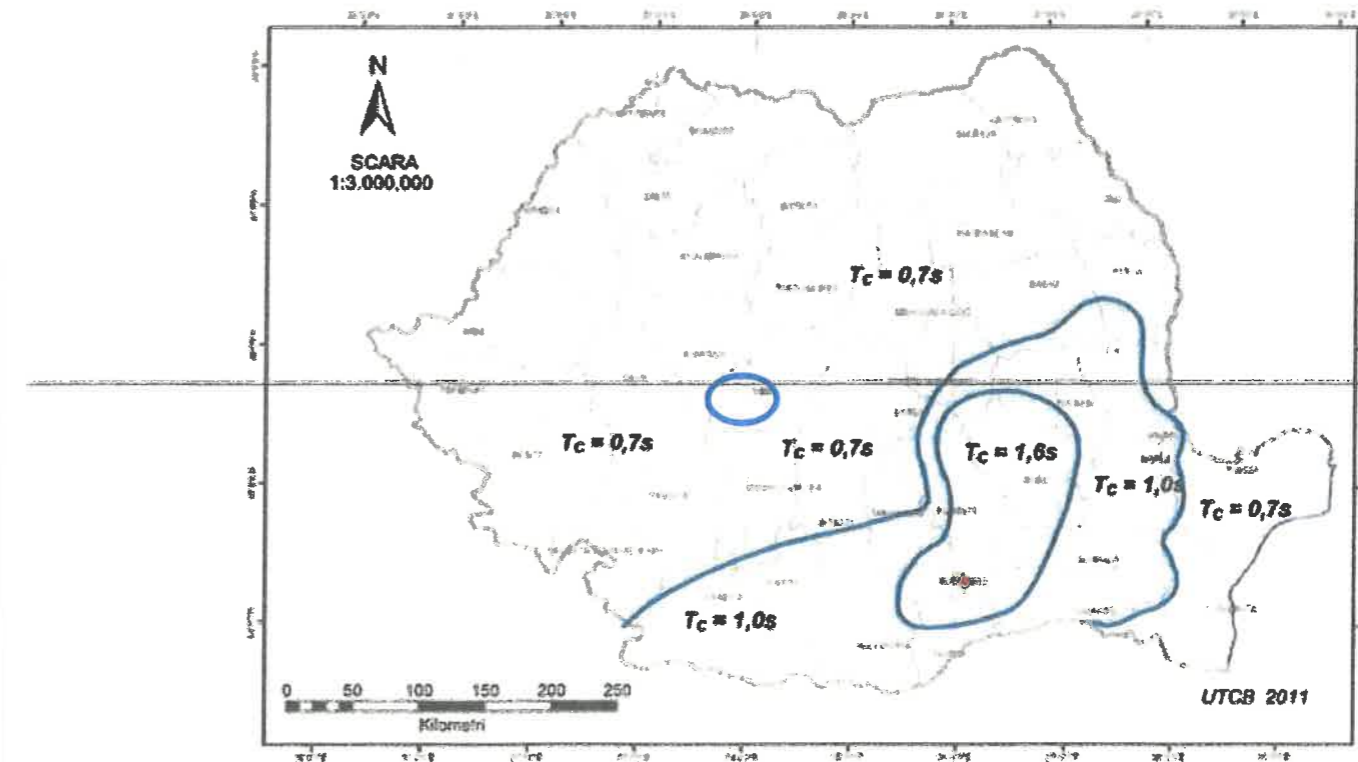
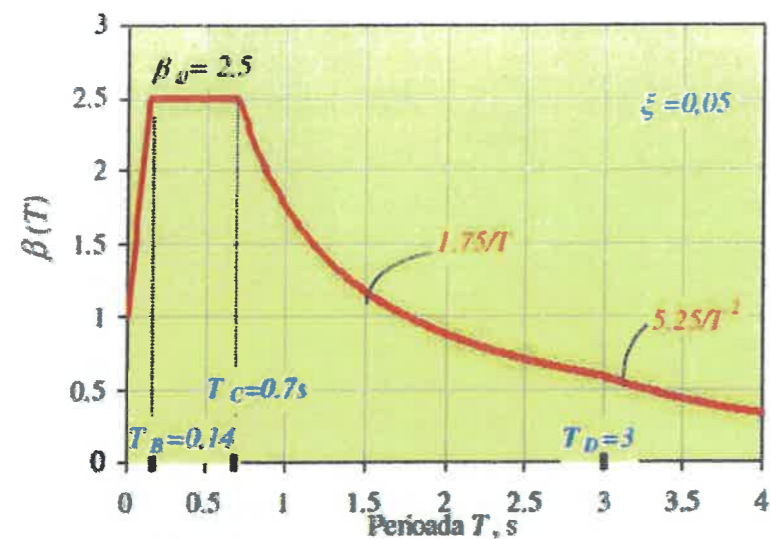


Figura 4: Spectrele normalizate de răspuns elastic ale accelerației absolute pentru fracțiunea din amortizarea critică $\xi = 5\%$ în condițiile seismice și de teren din România.



II.5 Istoricul antecedentelor terenului.

Nu se cunosc probleme semnificative ale acestuia.

II.6 Vecinătăți.

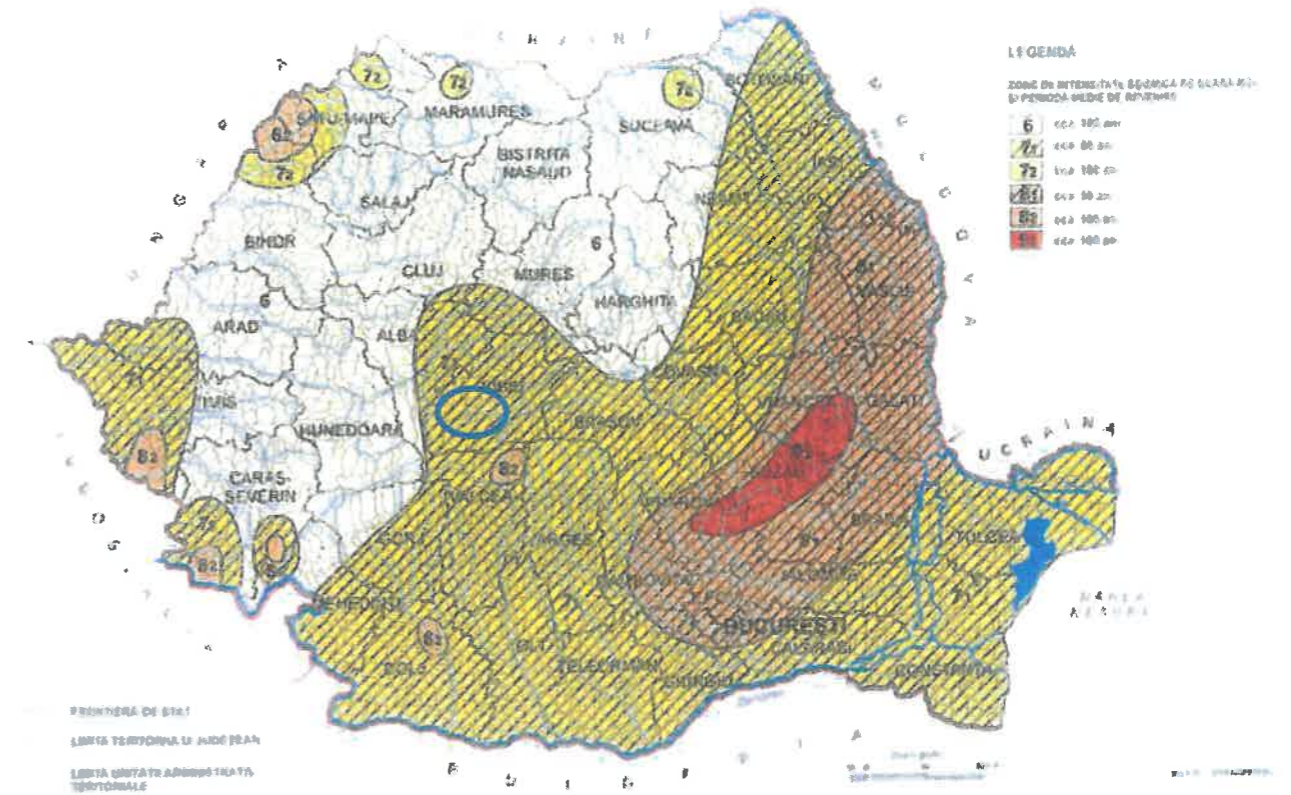
În vecinătatea amplasamentului sunt construcții asemănătoare în regim de înălțime parter.

II.7 Încadrarea obiectivului în zone de risc

Conform prevederilor legii 575/2001 (Lege privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a V-a, zone de risc natural, publicată în M.O. nr 726/2001) pentru amplasamentul situat în localitatea Cisnădioara, se știu următoarele:

- **Cutremurele de pământ** - în conformitate cu anexa nr. 1, localitatea Cisnădioara, se încadrează în zona cu intensitatea seismică pe scara MSK este 7₁, cu o perioadă de revenire de cca. 50 ani (conf. SR 11100/1-92) (Fig. 5).

Figura 5: Planul de amenajare a teritoriului național secțiunea a V-a – Zone de risc natural: Cutremure de pământ.



❖ Inundații - în conformitate cu anexa nr. 4a, localitatea Cisnădioara, nu se încadrează în zona cu risc de inundații. (Fig. 6).

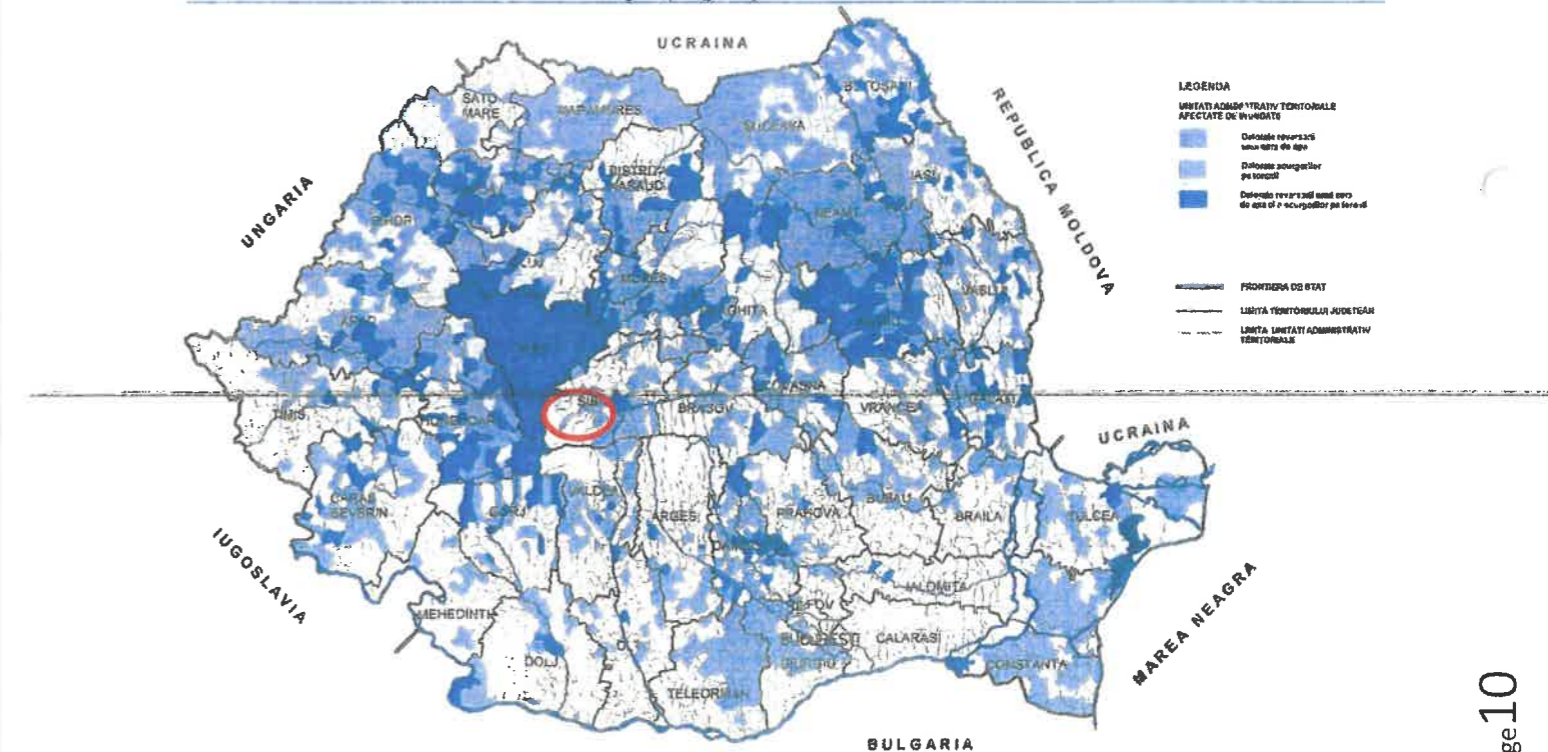


Figura 6: Planul de amenajare a teritoriului național secțiunea a V-a – Inundații.

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

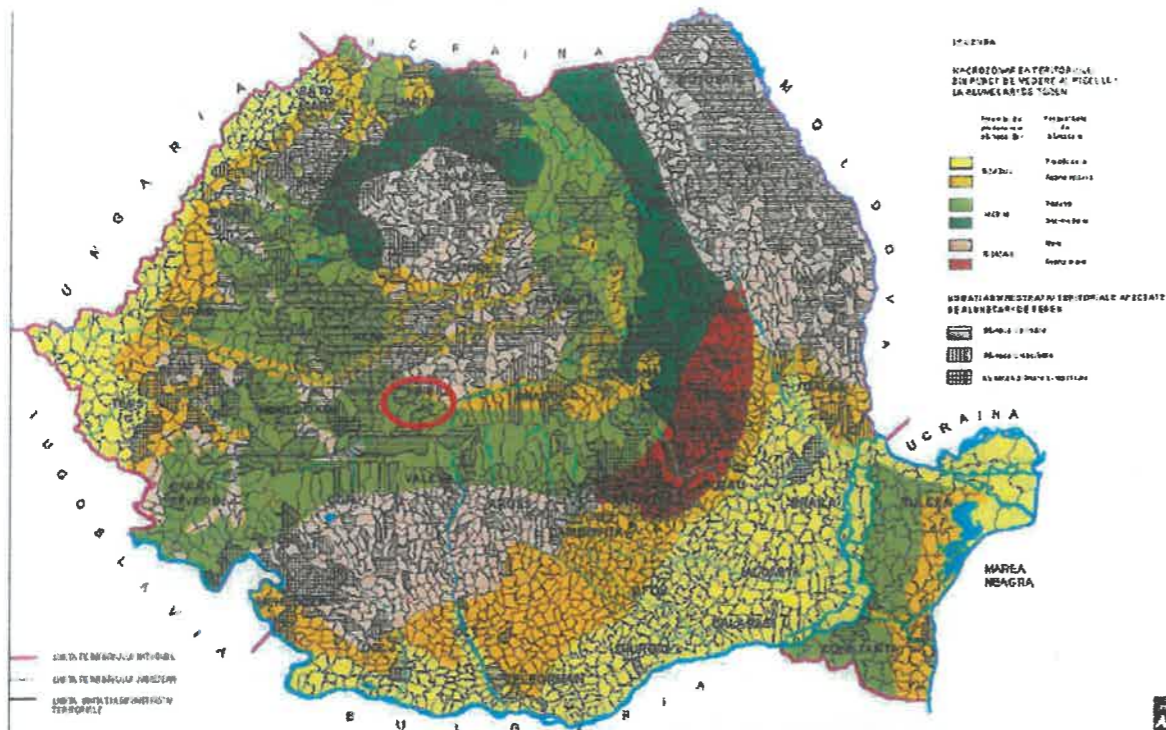


Figura 7: Planul de amenajare a teritoriului național secțiunea a V-a – Alunecări de teren, anexa 6.

III. REZULTATELE CERCETĂRII GEOTEHNICE DE TEREN

III.1 Metodologia de lucru

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

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

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

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

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

III.3 Analiză preliminară

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

III.4 Prospekțiune geotehnică prin foraje

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

Stratificația terenului:

Forajul 1:

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

III.5 Nivel hidrostatic

Apa subterană a fost interceptată în cadrul lucrărilor de foraj la adâncimea de 2,3 - 2,5 m, și pot apărea infiltrații mai puternice în funcție de precipitații.

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

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

IV. EVALUARE GEOTEHNICĂ

IV.1 Încadrarea în categoria geotehnică

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

unde:

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

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

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

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

- ❖ Stratul bun de fundare poate fi: argile prafoase - nisipuri cafenii cu intercalatii de nisipuri ruginii.
- ❖ Adâncimea minimă de fundare: $D = -1,20$ m. față de c.t.n., adâncime ce asigură protejarea pământului de sub talpa fundației împotriva variației sezoniere a umidității.

IV.3 Stabilitatea generală și locală

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

V. CONCLUZII

V.1 Concluzii

Se recomandă:

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

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

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


Intocmit:

Inginer geolog: MATEIU Adrian-Ioan

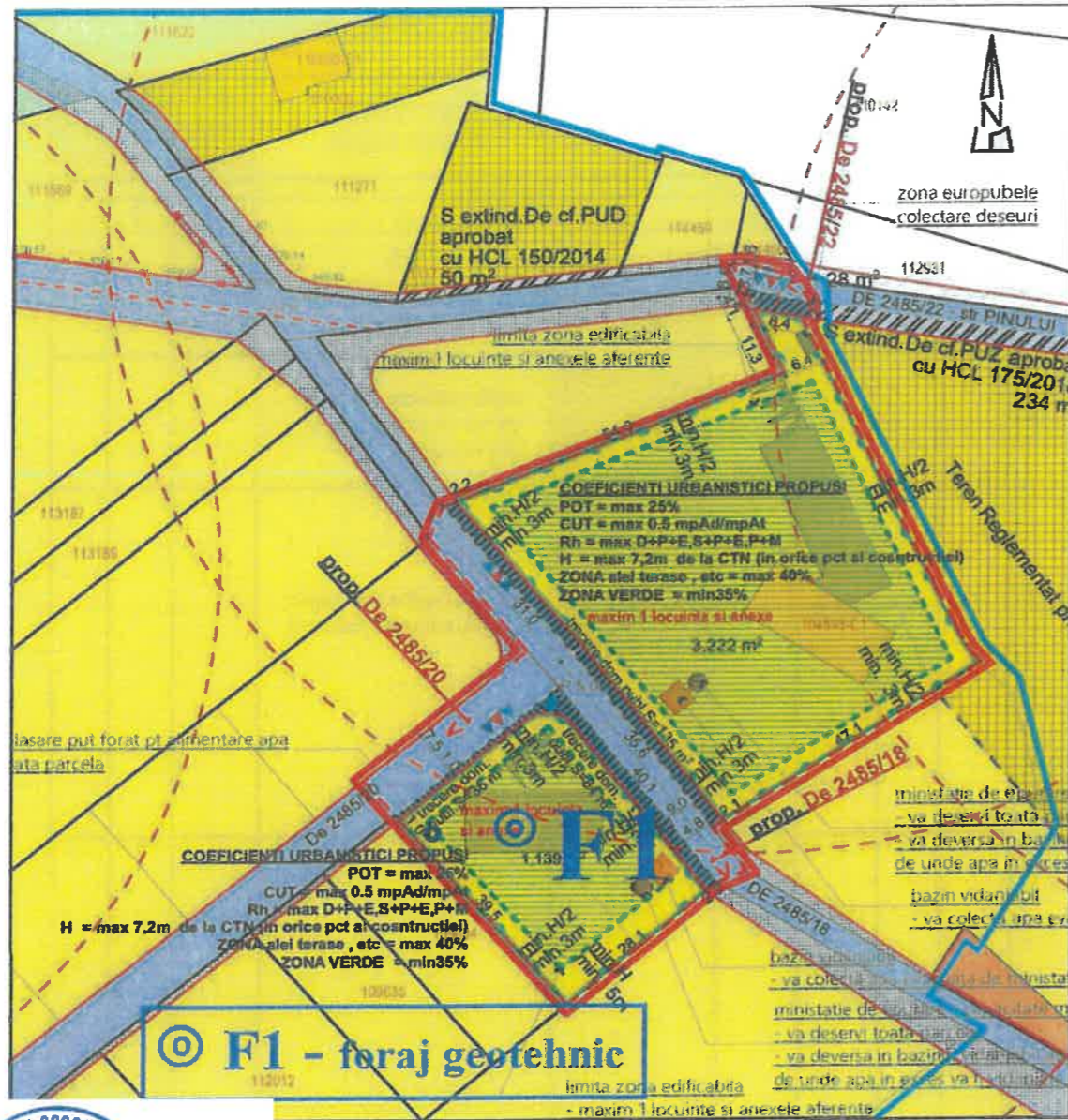



V.2 PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ






 J32/11/2018 CUI: 38668873		Titlu proiect: STUDIU GEOTEHNIC "ÎNTOCMIRE PUZ CU APROBARE HCL – COMASARE TERENURI ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚĂ"	FAZA P.U.Z.
Intocmit	Ing. Geo. Mateiu Adrian-Ioan	Titlu planșă: PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ	Planșa nr. G-1
Verificat	Ing. Geo. Mateiu Adrian-Ioan		
Beneficiar	DINU ANDREI		

V.3 PLAN DE SITUAȚIE



 J32/11/2018 CUI: 38668873		Titlu proiect: STUDIU GEOTEHNIC "ÎNTOCMIRE PUZ CU APROBARE HCL – COMASARE TERENURI ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚĂ"	FAZA P.U.Z.
Intocmit	Ing. Geo. Mateiu Adrian-loan	Titlu planșă: PLAN DE SITUAȚIE	Planșa nr. G-2
Verificat	Ing. Geo. Mateiu Adrian-loan		
Beneficiar	DINU ANDREI		

V.4 FIȘA CU STRATIFICAȚIA FORAJULUI F1

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



Intocmit,

Ing. Geo. Mateiu Adrian-Ioan

PROCES VERBAL DE RECEPȚIE 2678 / 2025

Întocmit astăzi, **08/01/2025**, privind cererea **124434** din **13/11/2024**
 având aviz de incepere a lucrărilor cu nr din

1. **Beneficiar:** DINU ANDREI
2. **Executant:** Bunea Vasile - Ionel
3. **Denumirea lucrărilor recepționate:** P.U.Z.- SUPORT TOPOGRAFIC PENTRU ELABORAREA PLANULUI URBANISTIC ZONAL (P. U. Z.) NECESAR ÎNTOCMIRII DOCUMENTAȚIEI DE AUTORIZARE A LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE ÎN SCOPUL: ELABORARE P.U.Z. PENTRU COMASARE TERENURI ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚE, ÎN BAZA AVIZULUI DE OPORTUNITATE NR. 11662/2023 ȘI C. U. NR. 917/2022.
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
CERERI	11.11.2024	înscris sub semnatura privata	PFA BUNEA VASILE IONEL
PLAN DE	11.11.2024	înscris sub semnatura privata	PFA BUNEA VASILE IONEL
URBANISM NR	29.10.2024	act administrativ	PRIMARIA CISNADIE
AVIZ	08.05.2023	act administrativ	PRIMARIA CISNADIE
MEMORIU	11.11.2024	înscris sub semnatura privata	PFA BUNEA VASILE IONEL

Așa cum sunt atașate la cerere.

5. Concluzii:

Pentru procesul verbal 2678 au fost recepționate 1 propuneri:

- * În urma verificărilor de birou, am constatat că documentația înregistrată la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sibiu sub nr. 124434/13.11.2024, recepție tehnică elaborată în scopul :„ELABORARE P.U.Z. PENTRU COMASARE TERENURI ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚE ”- desfășurat pe suprafața de 4648 mp, aferent imobilului înscris în CF 109632 Cisnadie, CF 109633 Cisnadie, CF 104893 Cisnadie, CF 108638 Cisnadie și CF 116148 Cisnadie se încadrează în prevederile normelor tehnice, instrucțiunilor și regulamentelor elaborate de Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară.

6. Erori topologice față de alte entități spațiale:

Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
104893	Avertizare	Receptia:6881163: Imobilul TR-2394-1 se suprapune cu terenul 104893 din stratul permanent pe o suprafata de 1481 mp!
109632	Avertizare	Receptia:6571272: Imobilul TR-2115-2 se suprapune cu terenul 109632 din stratul permanent pe o suprafata de 674 mp!
109633	Avertizare	Receptia:6571272: Imobilul TR-2115-2 se suprapune cu terenul 109633 din stratul permanent pe o suprafata de 585 mp!
116148	Avertizare	Receptia:6881163: Imobilul TR-2394-1 se suprapune cu terenul 116148 din stratul permanent pe o suprafata de 450 mp!
108638	Avertizare	Receptia:6881163: Imobilul TR-2394-1 se suprapune cu terenul 108638 din stratul permanent pe o suprafata de 1457 mp!

Lucrarea este declarată **Admisă**

Inspector
VIRGINIA-OFELIA COMAN

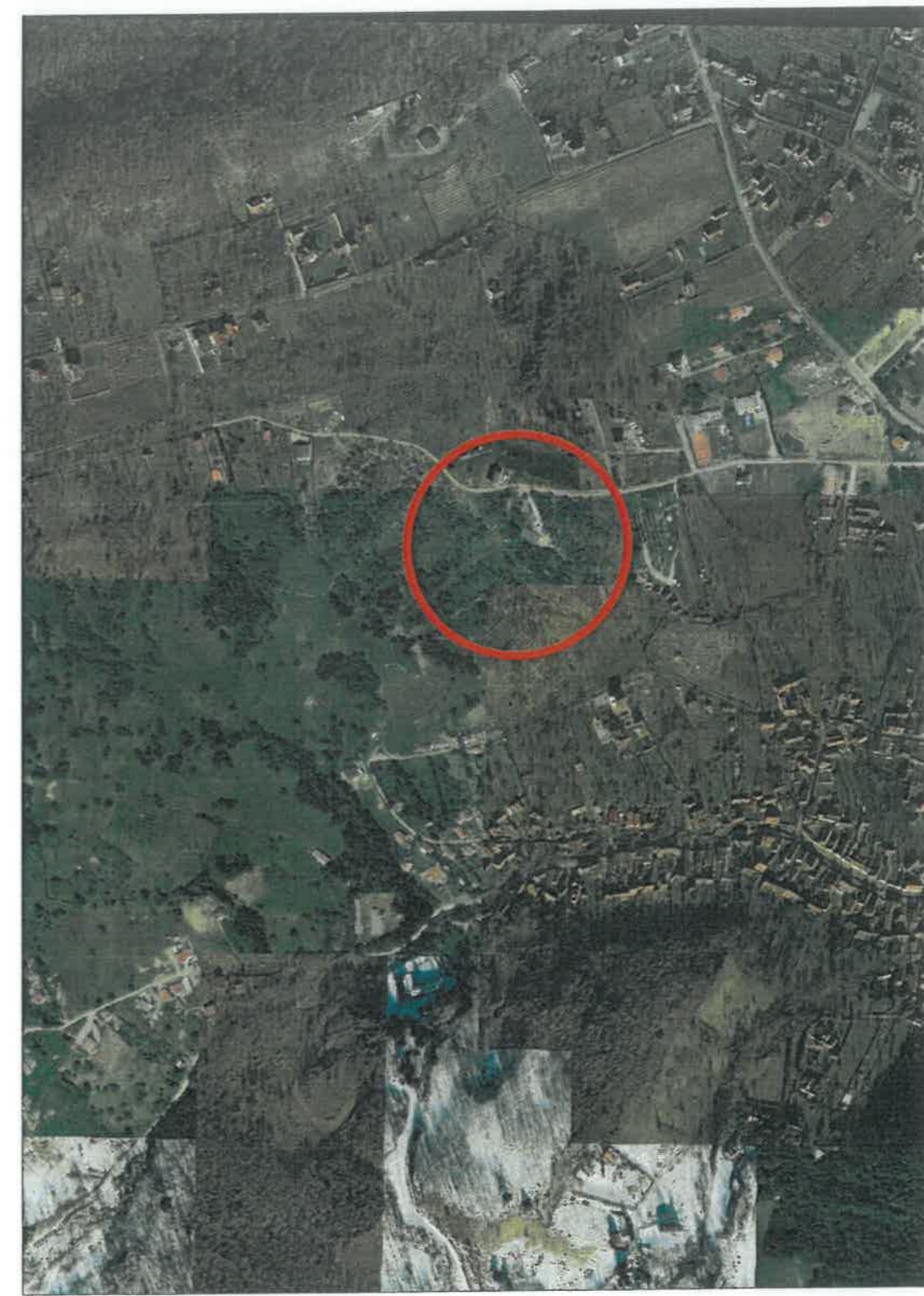
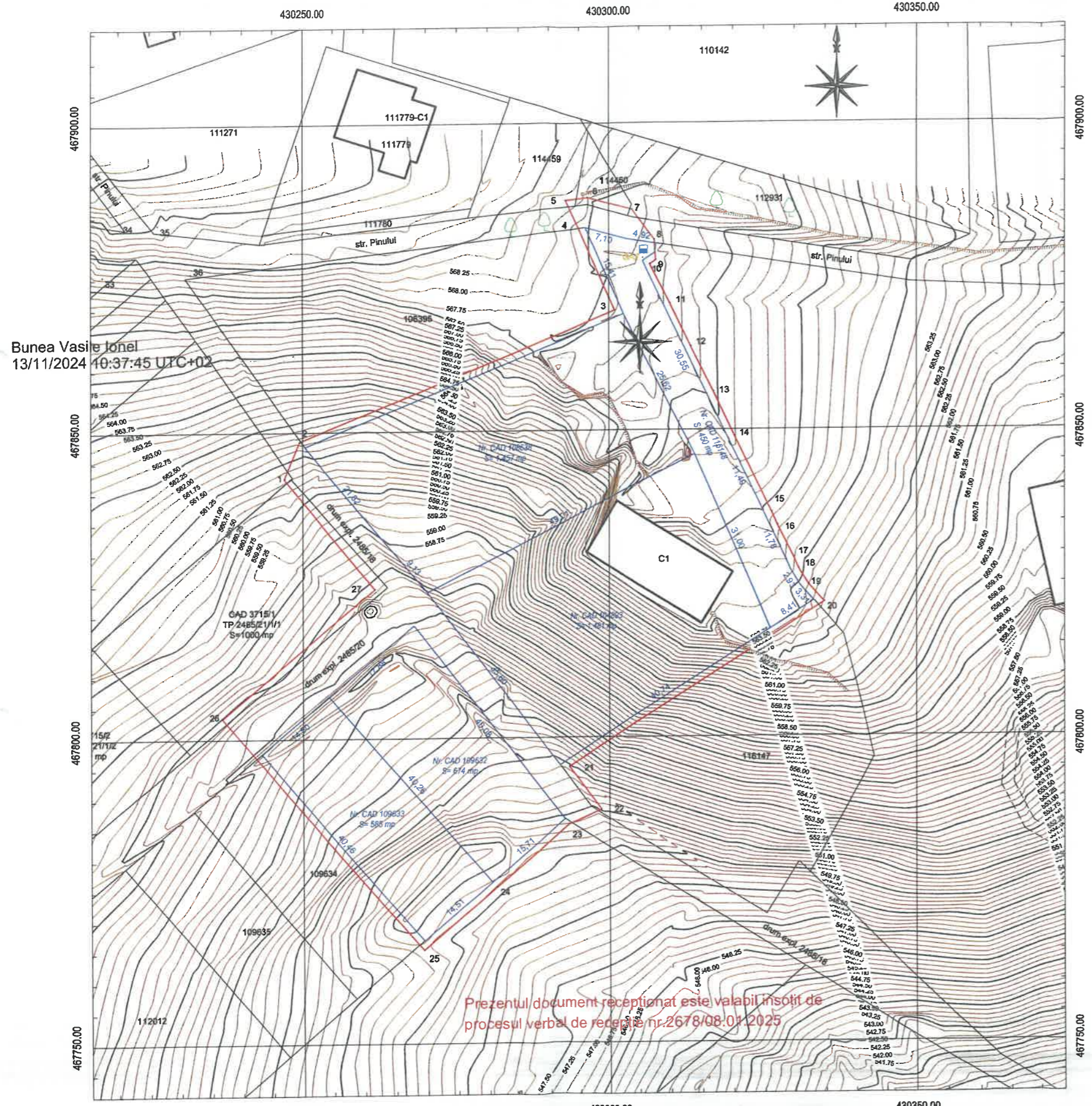
Virginia-Ofelia Coman
 Digitally signed by Virginia-Ofelia Coman
 Date: 2025.01.08 10:48:02 +02'00'

1. The first part of the document is a list of names and titles, including the names of the authors and the titles of their works. This list is organized in a table-like format with columns for names and titles.

2. The second part of the document is a list of dates and times, which appears to be a schedule or a timeline of events. This list is organized in a table-like format with columns for dates and times.

PLAN TOPOGRAFIC DE SITUAȚIE
SCARA 1:500

PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ
TERITORIUL CISNĂDIE
SCARA 1:5.000



Bunea Vasile Ionel
13/11/2024 10:37:45 UTC+02

Prezentul document recepționat este valabil însoțit de
procesul verbal de recepție nr.2678/08.01.2025

Virginia-Ofelia Coman
Digitally signed by Virginia-Ofelia Coman
Date: 2025.01.08 10:47:21 +02'00'

PERSONA FIZICA AUTORIZATA BUNEA VASILE IONEL Certificat Autorizare Seria RO-SB-F Nr. 0028/2010 - Cate B		BENEFICIAR DINU ANDREI și PROPRIETARII		Proiect Nr. S06/2024
Actiunea:	Numele			Documentație tehnică, suport topografic pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.) necesar întocmirea documentației de autorizare a lucrărilor de construire în scopul - ELABORARE P.U.Z. PENTRU COMASARE TERENURI ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚE, ÎN BAZA AVIZULUI DE OPORTUNITATE NR. 11682/2023 ȘI C. U. NR. 917/2022 - Sistem de Proiecție: Național STEREOGRAFIC 1970
Desenat:	Ing. Bunea V. Ionel			
Verificat:	Ing. Bunea V. Ionel			
Aprobat:	Ing. Bunea V. Ionel			
LOCALITATEA CISNĂDIE, sat Cisnădie PLAN TOPOGRAFIC DE SITUAȚIE PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ		500 5.000 Data 11.2024		

PROCES VERBAL DE RECEPȚIE 3030 / 2023

Întocmit astăzi, 11/12/2023, privind cererea 120218 din 08/11/2023
având aviz de incepere a lucrărilor cu nr din

1. Beneficiar: DINU ANDREI
2. Executant: Bunea Vasile - Ionel
3. Denumirea lucrărilor recepționate: P.U.Z.- SUPORT TOPOGRAFIC PENTRU ELABORAREA PLANULUI URBANISTIC ZONAL (P. U. Z.) NECESAR ÎNTOCMIRII DOCUMENTAȚIEI DE AUTORIZARE A LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE ÎN SCOPUL: ÎNTOCMIRE P.U.Z. PENTRU COMASARE TERENURI ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚĂ.
4. Nominalizarea documentelor și a documentațiilor care se predau Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară SIBIU conform avizului de începere a lucrărilor:

Număr act	Data act	Tip act	Emitent
URBANISM NR	27.10.2022	act administrativ	PRIMARIA CISNADIE
DOCUMENTAȚIE	07.11.2023	inscris sub semnatura privata	PFA BUNEA VASILE IONEL
CERERI	07.11.2023	inscris sub semnatura privata	PFA BUNEA VASILE IONEL
OP	07.11.2023	inscris sub semnatura privata	PFA BUNEA VASILE IONEL
PLAN SITUATIE	07.11.2023	inscris sub semnatura privata	PFA BUNEA VASILE IONEL

Așa cum sunt atașate la cerere.

5. Concluzii:

Pentru procesul verbal 3030 au fost recepționate 1 propuneri:

* În urma verificărilor de birou, am constatat că documentația înregistrată la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sibiu cu nr. 120218/08.11.2023, recepție tehnică PLAN URBANISTIC ZONAL elaborat în scopul COMASARE TERENURI ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚĂ desfășurat pe suprafața de 1260 mp, pentru imobilele înscrise în CF 109632 CISNĂDIE și CF 109633 CISNĂDIE se încadrează în prevederile normelor tehnice, instrucțiunilor și regulamentelor elaborate de Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară.

6. Erori topologice față de alte entități spațiale:

Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
109632	Avertizare	Receptia 2683570: Imobilul TR-2262-1 se suprapune cu terenul 109632 din <u>stratul permanent!</u>
109633	Avertizare	Receptia 2683570: Imobilul TR-2262-1 se suprapune cu terenul 109633 din <u>stratul permanent!</u>

Lucrarea este declarată Admisă

Inspector
MIHAELA MARIANA GEANA

Mihaela-
Mariana
Geana

Semnat digital de Mihaela-Mariana
Geana
DN: cn=MI, In-Cisnadie, o=ANCPI Sibiu,
cn=Mihaela-Mariana Geana,
serialNumber=GMM3, st=Sibiu,
givenName=Mihaela-Mariana,
sn=Geana
Data: 2023.12.11 15:13:29 +02'00'

1000

1000

1000

1000

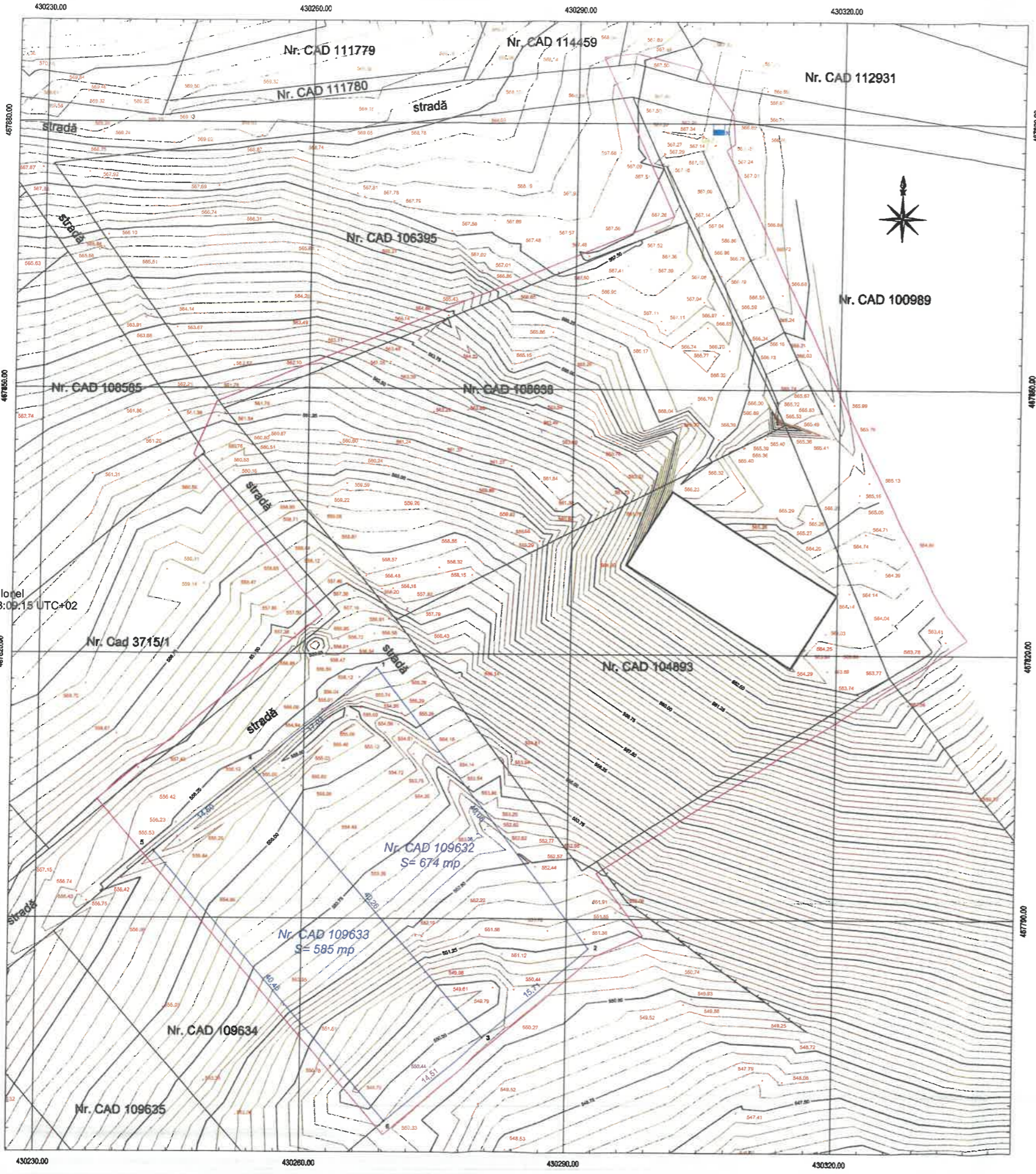
1000

1000

1000

PLAN TOPOGRAFIC DE SITUAȚIE
SCARA 1:250

PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ
TERITORIUL CISHĂDIE
SCARA 1:2.000



Bunea Vasile Ionel
08/11/2023 13:09:15 UTC+02

LIMITĂ ZONĂ REGLEMENTATĂ

Prezentul document recepționat este valabil însoțit de procesul verbal de recepție nr. 3030/11.12.2023

Mihaela-
Mariana Geana

PERSONA FIZICĂ AUTORIZATĂ BUNEA VASILE IONEL Certificat Autorizare Seria RO-SB-F Nr. 00292010 - Categoria B		BENEFICIAR IONU ANDREI	Proiect Nr. 517 / 2023
Acțiune: Desenează: Verificat: Aprobat:	Numele: Ing. Bunea V. Ionel Ing. Bunea V. Ionel Ing. Bunea V. Ionel		
LOCALITATEA CISHĂDIE, sat CISHĂDIE PLAN TOPOGRAFIC DE SITUAȚIE PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ		Data 11.2023	1:250 1:2.000

