

* **funcțiuni admise:** locuințe individuale sau colective mici cu maxim 2 unități locative pe parcelă amplasate izolat;

* **funcțiuni admise cu condiționări:** funcțiuni comerciale, servicii profesionale, ateliere cu suprafața până la 250.0 mp ADC cu condiția să se încadreze pe parcela propusă cu tot cu locurile de parcare necesare;

- funcțiuni care să nu genereze transporturi grele, să nu fie poluante, să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție.

* **funcțiuni interzise:** alte funcțiuni decât cele admise. Se interzic cu caracter definitiv, fără posibilitatea modificării ulterioare următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 250 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare;

- Activități productive poluante, cu risc tehnologic, sau care sunt incomode prin traficul generat

- construcții provizorii de orice natură- inclusiv chioșcuri și panouri publicitare;

- depozitare de materiale refolosibile, depozitare en-gross

- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;

- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;

- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice, stații de betoane, autobaze și stații de întreținere auto, spălătorii chimice;

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

* **amplasarea construcțiilor față de aliniament:**

Construcțiile se vor amplasa conform planșei de reglementări Urbanstice, Pl. nr. U0.2. Construcțiile se vor retrage cu minim 5.00 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 de la limitele laterale cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3,00 m.

* **amplasarea construcțiilor 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.

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

Construcțiile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, pentru fațadele cu ferestre a camerelor de locuit, distanța se poate reduce la jumătate din înălțime dacă fronturile opuse nu au camere locuibile, dar nu mai puțin de 4,00 m.

* **spații libere/plantate:** spațiile verzi vor ocupa minim 35% din suprafața parcelei

* **împrejmuirile:** împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de maxim 2,00 m din care un soclu de 0,60 m, restul o parte transparentă, ce poate fi dublată cu gard viu. Împrejmuirile pe limitele laterale și posterioare vor avea înălțimea de maxim 2,50 m

* **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, deci în afara circulațiilor publice. Pentru locuințele individuale se vor asigura minim 2 locuri de parcare iar pentru celelalte funcțiuni permise se vor norma conform R.G.U.

* **accesuri și circulații:** Accesul auto și cel pietonal se va realiza din strada propusă la o ampriză totală de de 8.50 m. În vederea realizării supralărgirii drumurilor existente și obiectivelor de utilitate publică, se va ceda în condițiile legii suprafața de 64.00 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 extinderea și branșamente la rețeaua de apă și racorduri la rețeaua de canalizare pentru toate obiectivele propuse prin P.U.Z. 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 nu 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 Certificatul de Urbanism nr. 553 din 19.07.2023, Avizul de Oportunitate nr.24535 din 05.12.2023, Raportul Informării și Consultării publicului nr. 16312 din 18.07.2024 - documente emise de Primăria Orașului Cisnădie și Propunerea de avizare - faza preliminară cu P.V 6 din 03.04.2024 cu nr. 10102 din 24.04.2024 emisă de C.T.A.T.U. din cadrul Primăriei Orașului Cisnădie.

În urma ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 23.12.2024 se avizează Planul urbanistic zonal și regulamentul local de urbanism aferent acestuia, în baza Propunerii de avizare nr. 2400 din 30.01.2025 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.

Art. 5 Străzile rezultate în urma P.U.Z. sau P.U.D., cu un profil de minim 8.50 m, stabilit prin P.U.G. aprobat cu H.C.L. 238/2015, care sunt inițiate de persoane fizice sau juridice vor fi preluate în domeniul public doar dacă sunt echipate cu toate utilitățile, asfaltate atât carosabilul cât și trotuarele și au iluminat public, autorizarea construcțiilor va fi condiționată de autorizarea și realizarea drumurilor de acces. Accesul auto și cel pietonal se va realiza din strada propusă la o ampriză totală de de 8.50 m. În vederea realizării supralărgirii drumurilor existente și obiectivelor de utilitate publică, se va ceda în condițiile legii suprafața de 64.00 mp, în favoarea domeniului public. Se va respecta H.C.L. 154/31.08.2021, ART. 12 "CONDITIILE DE RENUNȚARE LA DREPTUL DE PROPRIETATE ÎN FAVOAREA ORAȘULUI CISNĂDIE, ASUPRA TERENURILOR AFERENTE INFRASTRUCTURII URABNE PROPUSE".

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

- proiect de împrejmuire provizorie a șantierului,
- platformă de curățare a roților 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. 16312/18.07.2024 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 Oprica Tudor Emilian și proprietarii

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 ORLĂȚAN



Difuzare:

- 1 ex. Institutia Prefectului - judetul Sibiu
- 1 ex. Primar
- 1 ex. Secretar General
- 1 ex. Dosar ședință
- 1 ex. Evidențe hotărâri
- 1 ex. Serviciul arhitect șef, urbanism și administrativ
- 1 ex. Compartimentul cadastru și agricultură
- 1 ex. O.C.P.I. Sibiu
- 1 ex. Oprica Tudor Emilian
str. Cetății nr. 71, Cisnădie, jud. Sibiu
- 1 ex. Afișaj

PLAN URBANISTIC ZONAL

PUZ - CONSTRUIRE LOCUINTA, ANEKE, GARAJ, FILIGORIE, SOPROM, AMENAJARI EXTERIOARE, IMPREMIURE TEREN SI BRANSAMENTE UTILITATI
 PLANTA 00.2 - REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE

jud. Sibiu, Cismădie, str. Cetății nr. CF NR 110936 și CF NR 107158 Cismădie



ZONĂ FUNCȚIONALĂ		EXISTENT		PROPUȘ	
mp	%	mp	%	mp	%
SUPRAFAȚA PROPUȘĂ PENTRU CEDARE (pentru realizarea proiectului de drum)	0.0	0.0	0.0	64.0	2.0
SUPRAFAȚA TEREN ÎN STADIU DE DRUM	0.0	0.0	0.0	2388.0	102.0
TEREN LIBER ÎN TOCMIȘII	2450.0	100.0	0.0	0.0	0.0
PROPRIETĂȚI PRIVATE	0.0	0.0	0.0	1073.7	45.0
SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ	0.0	0.0	0.0	477.2	20.0
CIRCULAȚII PETAŢIONALE SI CAROSABILE	0.0	0.0	0.0	835.1	35.0
ZONĂ VERDE - SPĂȚII VERZI	0.0	0.0	0.0	2650.0	100.0
SUPRAFAȚĂ TOTALĂ PUZ					

CALCULUL SUPRAFEȚEI IMOBIL - teren - imobil nr. cadastral 110936; CF nr. 110936 Cismădie

INVENTAR DE COORDONATE

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
1	467672.803	434440.312
2	467653.178	434444.699
3	467642.078	434383.738
4	467661.726	434379.055
7	467672.758	434440.066

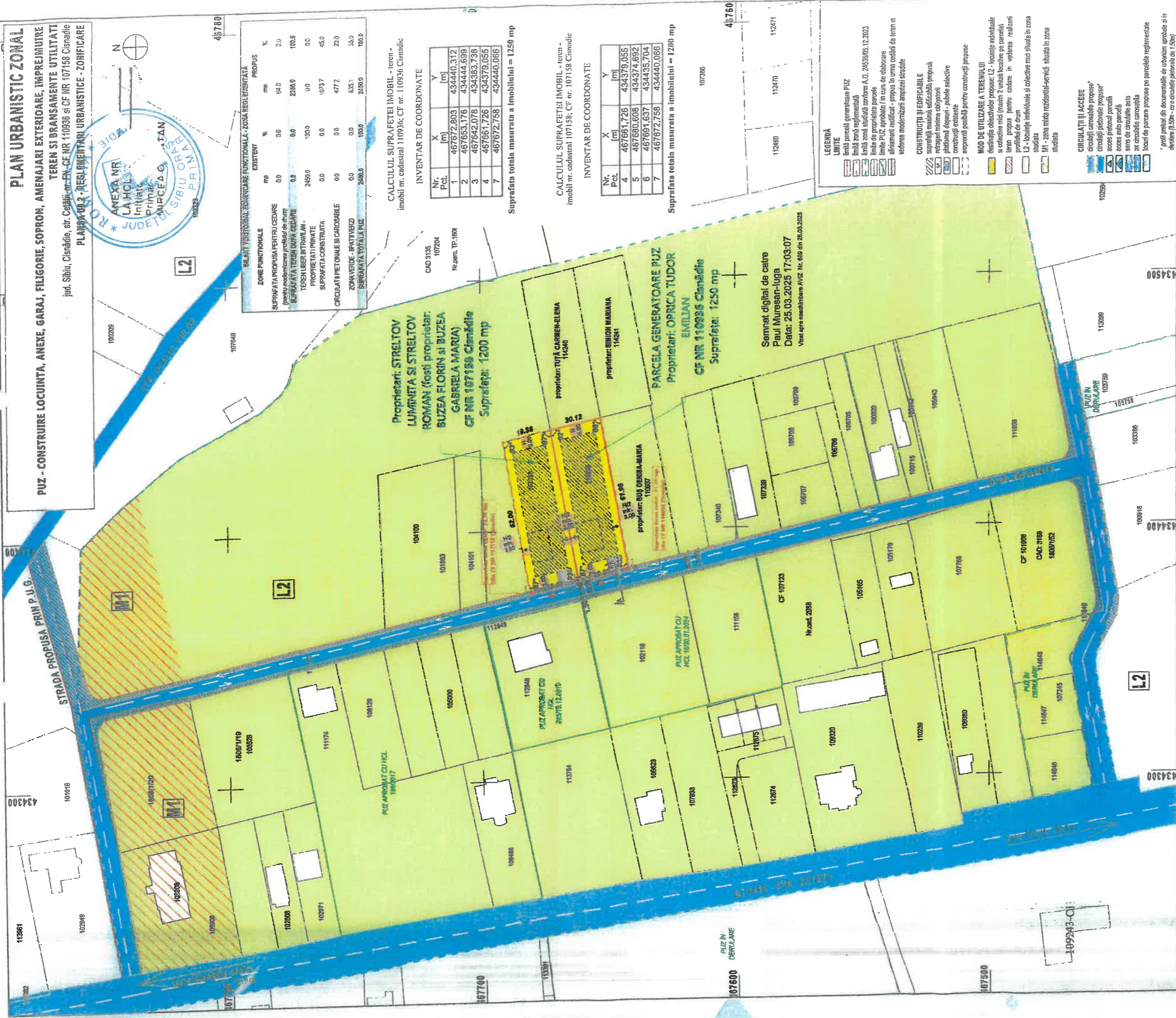
Suprafața totală măsurată a imobilității = 1250 mp

CALCULUL SUPRAFEȚEI IMOBIL - teren - imobil nr. cadastral 107158; CF nr. 107158 Cismădie

INVENTAR DE COORDONATE

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
4	467661.726	434379.055
5	467680.608	434374.692
6	467691.637	434435.704
7	467672.758	434440.066

Suprafața totală măsurată a imobilității = 1210 mp



LEGENDA

LIMITE

- Limita parcelă generatoare PUZ
- Limita zonă reglementată
- Limita zonă studiată conform A.O. 24535/05.12.2023
- Limita de proprietate parcelă
- Limita PUZ aprobabilă / în curs de elaborare
- Aliniament rectificat - propus în urma codării de teren în vederea modernizării amplasamentului

CONSTRUCȚII ȘI EDIFICABILE

- Suprafață maximă edificabilă propusă
- Retenții minime obligatorii
- Platformă deșeurilor - puțurile selective
- Construcții existente
- Amplasament posibil pentru construcții propuse

MOD DE UTILIZARE A TERENULUI

- Destinație obiectivelor propuse: L2 - locuințe individuale și colective mici (maxim 2 unități locative pe parcelă)
- Teren propus pentru cedare în vederea realizării proiectului de drum
- L2 - locuințe individuale și colective mici situate în zona studiului
- M1 - zona mixta rezidențială-servicii - situată în zona studiului

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Circulații comasabile propuse*
- Circulații pietonale propuse*
- Acces privat parcelă
- Acces auto parcelă
- Sens de circulație auto
- Acces carosabil
- Locuri de parcare propuse pe parcesele reglementate

*pentru proiectul din documentația de urbanism aprobabilă și în derulare (0.20m - cu o circulație pietonală de 1.50m)

REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUȘE

- LOCUINȚE INDIVIDUALE SAU COLECTIVE MICI (MAXIM 2 UNITĂȚI LOCATIVE PE PARCELĂ)
- SE ADMIT FUNCȚIUNI COMERCIALE ȘI SERVICII PROFESIONALE CU CONDIȚIA CA SUPRAFAȚA ACESTORA SĂ NU DEPĂȘEAȘĂ 250 MP APC ȘI SĂ NU GENEREZE TRANSPORTURI GRELE
- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT - CLĂDIRILE SE VOR RETRAGE FAȚĂ DE ALINIAMENT CU MINIM 6.00 m
- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELOR
- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELOR
- FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE DISTANȚA MINIMĂ EGALĂ CU ÎNĂLȚIMEA LA CORNIȘĂ, DAR NU MAI PUTÎN DE 3.00 m
- FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE DISTANȚA MINIMĂ EGALĂ CU ÎNĂLȚIMEA LA CORNIȘĂ, DAR NU MAI PUTÎN DE 3.00 m
- FAȚĂ DE LIMITELE POSTERIOARE DISTANȚA MINIMĂ EGALĂ CU ÎNĂLȚIMEA LA CORNIȘĂ, DAR NU MAI PUTÎN DE 5.00 m
- CIRCULAȚII ȘI ACCESURI - PARCELELE SÎNT CONSIDERATE CONSTRUIBILE DOAR DĂCĂ AU ACCES CAROSABIL DE MINIM 5.00 m DINTR-O CIRCULAȚIE PUBLICĂ
- ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR - H MAXIM = S/D+P+1/1M, H MAXIM LA CORNIȘĂ = 7.00 m DE LA CTN, H MAXIM LA COAMĂ ȘI ATIC SUPERIOR = 10.00 m DE LA CTN
- PARCAJE - SE PROPUN MINIM 2 LOCURI DE PARCARE PENTRU FIECARE UNITATE LOCATIVĂ (NU SE ADMITE PARCAREA PE CIRCULAȚIILE PUBLICE)
- PENTRU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE VOR FI PREVĂZUTE LOCURI DE PARCARE CONFORM RGU
- ÎMPREJMUIRI - ÎMPREJMUIRILE SPRE STRADA VOR AVEA MAXIM 2.00 m DIN CARE ÎN SOCUL OPAC DE 0.80 m ȘI O PARTE TRANSPARENTĂ DUBLĂȚĂ DE GARD VIU
- ÎMPREJMUIRI LATERALE VOR AVEA ÎNĂLȚIME DE MAXIM 2.50 m
- SPĂȚII VERZI ȘI SPĂȚII PLANTATE - SPĂȚII VERZI MINIM 35 %
- INDICATORI URBANISTICI - POT MAXIM ADMIS = 95 %, CUT MAXIM ADMIS = 1.40

PROFIILE STRADALE

scara: 1:200

POT MAXIM = 95 % - CUT MAXIM = 1.40

H maxim = S/D+P+1/1M

H maxim cornișă = 7.00 m de la CTN

H maxim coamă/atic = 10.00 m de la CTN

Parcelă generatoare PUZ, CF NR. 110936 CISMĂDIE - TEREN SITUAT ÎN INTRAVILAN PROPRITARI: OPRIȚA TUDOR EMILIAN ȘI OPRIȚA ADRIANA-MIHAIELA

Se abage pentru reglementare: CF NR 107158 CISMĂDIE

PROPRITARI: STRELTOV LUMINIȚA ȘI STRELTOV ROMAN (foști proprietari: BUZEA FLORIN ȘI BUZEA GABRIELA MARIA)

Fotocopia actuală: intravilan - înredă

Suprafața = 1250 mp

SUPRAFAȚĂ TOTALĂ REGLEMENTATĂ PRIN PUZ = 2450 mp

CONFORM AVIZ DE OPORTUNITATE NR. 3655/05.12.2023

EMILIAN OPRIȚA TUDOR

em. CRISAN EMIL AURELIAN
 stag.urb. Madalina A. Perlbis
 stag.urb. Madalina A. Perlbis

SCARA: 1:200, 1:1000

DATA: 11/2024

REGLAMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE

PROIECT 17/2023

FAZA P.U.Z.

PLANSĂ U0.2

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE LOCUINTA, ANEXE, GARAJ, FILIGORIE, SOPRON, AMENAJARI EXTERIOARE, IMPREJMUIRE TEREN, BRANSAMENTE UTILITATI

ORAȘ CISNĂDIE, STRADA CETĂȚII, FN

CF NR 110936 și CF NR 107158 Cisnădie

Beneficiar:

Primăria Orașului Cisnădie

- La inițiativa proprietarilor parcelei generatoare PUZ:
OPRICA TUDOR-EMILIAN și soția OPRICA ADRIANA-MIHAELA

Data elaborării:

MARTIE 2024



I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul RLU

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

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

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

2. Baza legală a elaborării

Documentațiile care stau la baza întocmirii planului urbanistic zonal sunt:

- GM 010/2000 Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal – reglementare tehnică (ordin 176/N/2000)
- GM 007/2000 Ghid privind elaborarea și aprobarea RLU (ordin 21/N/2000)
- HG 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism republicată
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare, precum și OUG nr. 7/2011 privind completarea și modificarea acesteia
- Legea nr. 50/1991 cu modificările și completările ulterioare privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor și completări
- Legea fondului funciar nr.18/1991 cu modificările și completările ulterioare
- Legea cadastrului imobiliar și publicității imobiliare nr. 7/1996 cu modificările și completările ulterioare
- Legea privind calitatea în construcții nr. 10/1995 cu modificările și completările ulterioare
- Legea 265/2006 pentru aprobarea ordonanței nr. 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările ulterioare
- Legea nr. 107/1996 privind apele, cu modificările și completările ulterioare
- Legea privind regimul juridic al drumurilor nr. 82/1998 pentru aprobarea OG nr. 43/1997
- Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică și regimul juridic, cu modificările și completările ulterioare
- Codul Civil din 2009, actualizat
- Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației cu modificările și completările ulterioare
- P.U.G. orașul Cisnădie aprobat cu HCL nr. 238/2015
- Certificatul de urbanism nr. 553 emis în data de 19/07/2023 eliberat de Primăria Orașului Cisnădie
- Avizul de oportunitate nr. 24535 din 05/12/2023 eliberat de Primăria Orașului Cisnădie.

3. Domeniul de aplicare

PUZ și Regulamentul Local de Urbanism aferent cuprind norme obligatorii pentru autorizarea construcțiilor pentru imobilele cu CF NR 110936 Cisnădie și CF NR 107158 Cisnădie, situate în intravilanul orașului Cisnădie, pe str. Cetății, FN, marcate pe planșele aferente acestui Regulament Urbanistic Zonal.

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

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

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

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

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

EXPUNEREA LA RISCURI TEHNOLOGICE

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

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

ASIGURAREA ECHIPĂRII EDILITARE

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

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

ASIGURAREA COMPATIBILITĂȚII FUNCȚIUNILOR

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

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

LUCRĂRI DE UTILITATE PUBLICĂ

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

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE

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

AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE

Amplasarea clădirilor față de drumurile publice se face în conformitate cu prevederile RLU aferent PUG.

În zona drumul public se pot autoriza:

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

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

AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT

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

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

AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI

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

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

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

ACCES CAROSABIL

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

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

ACCES PIETONAL

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

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

o. Reguli cu privire la echiparea edilitară

RACORDAREA LA REȚELE DE ECHIPARE EDILITARĂ

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

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

Extinderea de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

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

PARCELAREA

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

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

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

ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

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

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

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

ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

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

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

PARCAJE

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare, se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Prin excepție, utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor județene sau de către primari, conform legii.

SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform Regulamentului General de Urbanism: pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2mp/locuitor.

ÎMPEJMURI

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

- Împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
- Împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

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

III. PREVEDERI LA NIVELUL SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 1 UTILIZĂRI ADMISE

- Locuințe individuale sau colective mici cu maxim 2 unități locative pe parcelă

Art. 2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

Art. 3 UTILIZĂRI INTERZISE

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

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

- Funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc 250 mp ADC și generează transporturi grele și trafic de persoane, care au program prelungit peste ora 22,00 și produc poluare
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Construcții provizorii de orice natură – inclusiv chioșcuri și panouri publicitare;
- Depozitare en-gros;
- Depozitarea pentru vânzare a unor substanțe inflamabile sau toxice;
- Activități productive care utilizează pentru depozitare terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- Depozități de materiale re folosibile;
- Platforme de colectare a deșeurilor;
- Stații de betoane;
- Autobaze și stații mari de întreținere auto;
- Spălătorii chimice;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente, excepția o constituie instituțiile statului care au ca obiect eliminarea riscurilor precum alunecări de teren sau inundații;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice, excepție o constituie instituțiile statului care au ca obiect eliminarea riscurilor precum alunecări de teren sau inundații.

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

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

- Se admit operațiuni de comasare sau divizare a parcelelor;
- Autorizarea executării parcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:
 - o Front la stradă de minimum 14 m pentru clădirile izolate;
 - o Suprafața minimă a parcelei de minim 350 mp pentru clădiri amplasate izolat;
 - o Adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Art. 5 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

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

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

- Retragerile față de aliniament de minim 5,00m pentru a permite amenajarea locurilor de parcare;
- Retragerile față de limitele laterale vor fi cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă a construcțiilor propuse, dar nu mai puțin de 3,00m;
- Retragerile față de limitele posterioare vor fi egale cu înălțimea măsurată la cornișă construcției propuse, dar nu mai puțin de 5,00m.

AN. 7 AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚA DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA

- Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile, distanța se poate reduce la jumătate din înălțime dacă fronturile opuse nu au camere locuibile, dar nu la mai puțin de 4,00m.

Art. 8 CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

- Parcela este considerată construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 5,00 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut printr-una din proprietățile învecinate;
- Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingerea a incendiilor;
- Pentru circulațiile și accesurile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea materialelor și finisajelor permeabile, nu se recomandă utilizarea șapelor de beton;
- Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale;
- Accesurile pietonale se recomandă a fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace speciale de deplasare;
- Se propune modernizarea drumului de exploatare cu un profil de 8,50 m, cu două benzi carosabile de 3,50 m și un trotuar de 1,50 m.

Art. 9 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR. PARCAJE

- Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- Pentru fiecare locuință individuală se vor asigura 2 locuri de parcare pe parcelă;
- Se recomandă utilizarea unor pavaje permeabile (pavaje grilă/dale înierbate) pentru a evita mineralizarea excesivă a solului.

Art. 10 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

- Înălțimea construcțiilor propuse poate fi S/D+P+E/M;
- În funcție de conformația terenului natural se pot admite subsoluri sau demisoluri;
- Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișă superioară, în punctul cel mai înalt nu va depăși 7,00 m, iar la coamă sau atic superior nu va depăși 10,00 m.

Art. 11 ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

Art. 12 CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice existente;
- În cazul în care nu există posibilitatea extinderii rețelelor de apă și canalizare, se va impune obligativitatea instalării micro-stațiilor de epurare;
- Toate cablurile electrice și conductele aferente rețelelor edilitare vor fi amplasate în subteran sau în nișele construcțiilor cu acordul proprietarilor și fără afectarea circulației publice;
- Se interzice dispunerea antenelor TV în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor TV;
- Se interzice montarea aparatelor de aer condiționat pe fațadele către stradă, iar dacă acest lucru este necesar se recomandă o mascare a acestora pentru a nu fi vizibile direct din circulațiile publice;
- Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliile Locale;

- Lucrarile de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar.

Art. 13 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2mp/locuitor; Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și un arbore la fiecare 100 mp. Suprafața minimă verde va fi de 35% din suprafața parcelei;
- Spațiile vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă și vor fi tratate ca spații verzi decorative;
- Spațiile libere din interiorul parcelei vor fi tratate ca spații verzi și se recomandă evitarea acoperirii unor suprafețe mari cu finisaje impermeabile (beton, asfalt) fapt ce ar împiedica preluarea naturală de către sol a apelor provenite din precipitații;
- Se recomandă pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru accese și curți, pentru acestea recomandându-se dale înierbate sau pavaje grilă.

Art. 14 ÎMPREJMUIRI

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

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Art. 15 PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI – POT

- POT maxim = 35 %

Art. 16 COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI – CUT

- CUT maxim = 1,0

Documentația pentru care se elaborează prezentul regulament local de urbanism este pentru planul urbanistic zonal pentru CONSTRUIRE LOCUINTA, ANEXE, GARAJ, FILIGORIE, SOPRON, AMENAJARI EXTERIOARE, ÎMPREJMUIRE TEREN, BRANSAMENTE UTILITATI, CF NR 110936 CISNĂDIE și parcela inclusă pentru reglementare cu CF NR 107158 CISNĂDIE.

APROBAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

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



Întocmit,
Stag.urb. Petrișor Mădălina-Alexandra

Șef proiect,
Arh. Urb. Emil A.Crișan



PLAN URBANISTIC ZONAL

PUZ - CONSTRUIRE LOCUINTA, ANEXE, GARAJ, FILIGORIE, SOPRON, AMENAJARI EXTERIOARE, IMPREJMUIRE TEREN SI BRANSAMENTE UTILITATI
 ANEXA NR. —
 LA HCL —
 Inițiator Primar MIRCEA ORLĂȚAN
 jud. Sibiu, Cisnădie, str. Cetății, nr. FN, CF NR 110936 si CF NR 107158 Cisnădie

PLANȘA U0.1 - SITUATIA EXISTENTA SI INCADRARE

INCADRARE IN ZONA scara 1:10000 **INCADRARE PUG CISNADIE scara: 1:5000**



TERENURI SITUATE IN INTRAVILAN
 CONFORM PUG CISNADIE APROBAT CU HCL 238/2015
 terenurile sunt situate in UTR L2 - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI SITUATE IN NOILE EXTINDERI

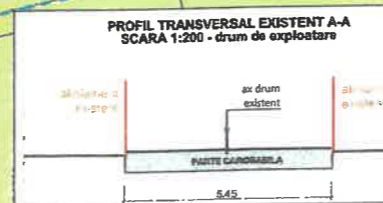
INCADRARE E-TERRA scara: 1:5000



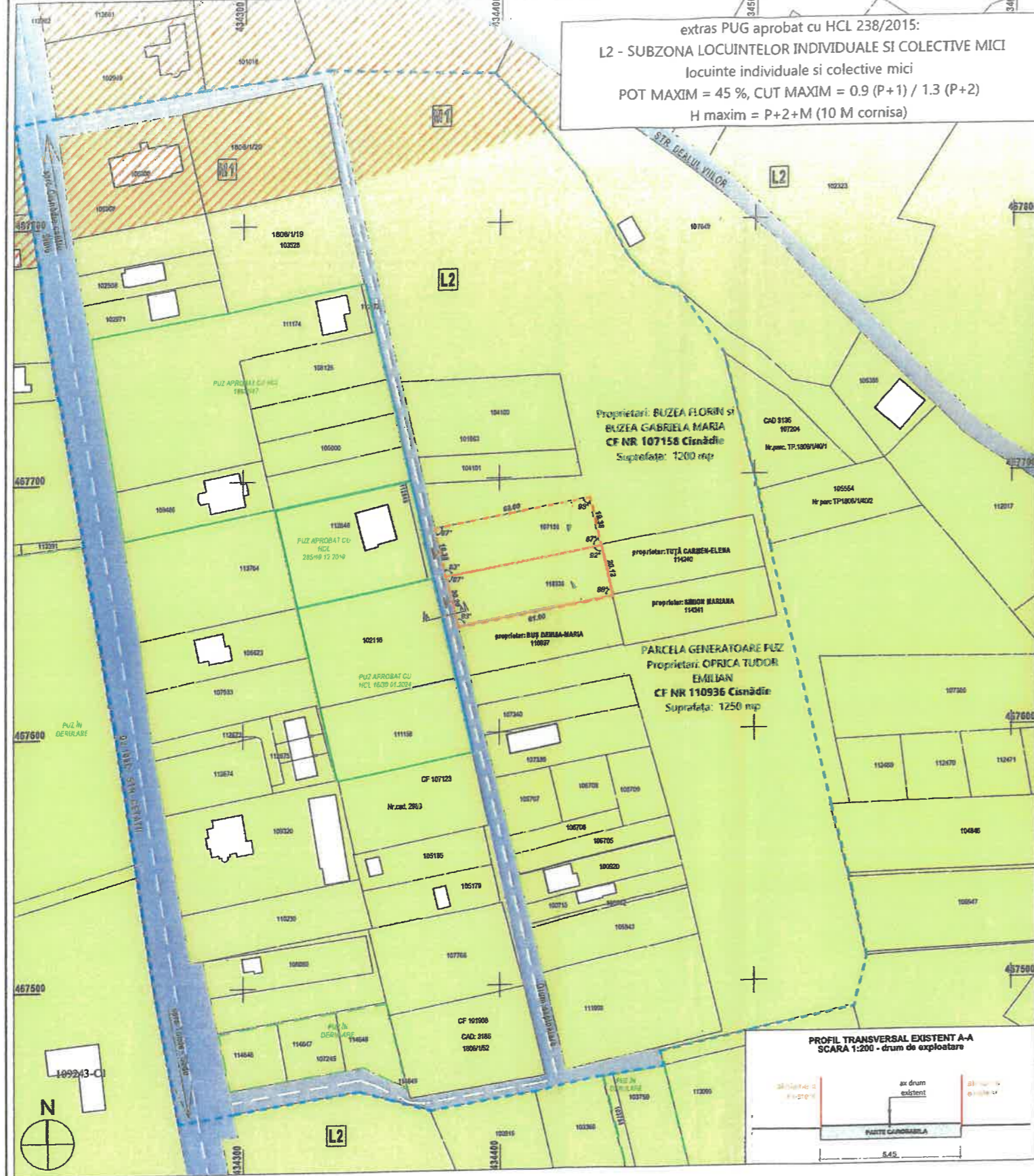
extras PUG aprobat cu HCL 238/2015:
L2 - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI
 locuinte individuale si colective mici
 POT MAXIM = 45 %, CUT MAXIM = 0.9 (P+1) / 1.3 (P+2)
 H maxim = P+2+M (10 M cornisa)

Proprietari: BUZEA FLORIN si BUZEA GABRIELA MARIA
CF NR 107158 Cisnădie
 Suprafata: 1200 mp

Proprietari: OPRICA TUDOR EMILIAN
CF NR 110936 Cisnădie
 Suprafata: 1250 mp



- LEGENDA**
- limită parcelă generatoare PUZ
 - limită zonă reglementată
 - limită zonă studiată cf. A.O. 24535/05.12.2023
 - limite de proprietate parcele
 - limite PUZ aprobate / in curs de elaborare
- CONSTRUCȚII ȘI EDIFICABILE**
- construcții existente
- MOD DE UTILIZARE A TERENULUI**
- L2 - locuințe individuale și colective mici situate în noile extinderi
 - M1 - zona mixta rezidential-servicii
- CIRCULAȚII ȘI ACCESE**
- circulații carosabile și pietonale existente
 - acces parcele propuse pentru reglementare



SITUATIA EXISTENTA scara: 1:2000

Parcelă generatoare PUZ: CF NR 110936 CISNĂDIE - TEREN SITUAT IN INTRAVILAN - PROPRIETARI: OPRICA TUDOR EMILIAN si OPRICA ADRIANA-MIHAELA
 Folosinta actuala: intravilan - livada

La care se adauga pentru reglementare parcela cu : CF NR 107158 CISNADIE - TEREN SITUAT IN INTRAVILAN - PROPRIETARI: BUZEA FLORIN si BUZEA GABRIELA MARIA
 Folosinta actuala: intravilan - livada

SUPRAFAȚĂ PARCELĂ GENERATOARE PUZ=1250 mp
SUPRAFAȚĂ TOTALĂ REGLEMENTATA PRIN PUZ = 2450 mp

VERIFICATOR/EXPERT E C O SPACE	SEMNTURA ECOSPACE DESIGN SRL	CERINTA Jud. Sibiu, Cisnădie, str. Cetății, nr. 71	REFERAT / EXPERTIZA NR / DATA
NUME arh. CRISAN EMIL AURELIAN	SEMNTURA arh. CRISAN EMIL AURELIAN	CLB 4632516	BENEFICIAR OPRICA TUDOR-EMILIAN si sotia OPRICA ADRIANA-MIHAELA
SEF PROIECT	PROIECTAT stag.urb. Madalina A.Petrisor	DATA 11/2024	PROIECT 17/2023
DESENAT stag.urb. Madalina A.Petrisor	SCARA 1:200, 1:10000, 1:5000, 1:2000	TITLU PLANSA SITUATIA EXISTENTA SI INCADRARE	FAZA P.U.Z.
		TITLU PLANSA SITUATIA EXISTENTA SI INCADRARE	PLANSA U0.1



Nr. 10087/10.04.2025

REFERAT DE APROBARE
PENTRU APROBAREA PLANULUI URBANISTIC ZONAL
"CONSTRUIRE LOCUINȚĂ, ANEXE, GARAJ, FILIGORIE, ȘOPRON, AMENAJĂRI EXTERIOARE,
ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI BRANȘAMENTE UTILITĂȚI" în CISNĂDIE, str. CETĂȚII FN, CF.
107158, 110936; beneficiari OPRICA TUDOR EMILIAN și PROPRIETARI

Având în vedere documentația la faza P.U.Z, înaintată de OPRICA TUDOR EMILIAN și proprietarii, ținând cont că documentația P.U.Z. se aprobă de Consiliul Local, propunem inițierea unui proiect de hotărâre pentru aprobarea documentației înaintate.

Terenul studiat care a generat documentația P.U.Z. în suprafață de 2450 mp, este situat în intravilanul localității Cisnădie, str. Cetății, FN.

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

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

Primar
Mircea Orlățan



Serviciul Arhitect sef, urbanism si administrativ
Nr. 10112/10.04.2025



De acord
Primar,
Îrcea Orlățan

RAPORT DE SPECIALITATE
PENTRU APROBAREA PLANULUI URBANISTIC ZONAL
"CONSTRUIRE LOCUINȚĂ, ANEXE, GARAJ, FILIGORIE, ȘOPRON, AMENAJĂRI EXTERIOARE,
ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI BRANȘAMENTE UTILITĂȚI" în CISNĂDIE, str. CETĂȚII FN, CF.
107158, 110936; beneficiari OPRICA TUDOR EMILIAN și PROPRIETARII

Având în vedere documentația la faza PUZ, înaintată de beneficiari OPRICA TUDOR EMILIAN și PROPRIETARII, ținând cont că documentația PUZ se aprobă de Consiliul Local, propunem inițierea unui proiect de hotărâre pentru aprobarea documentației înaintate.

Terenul studiat care a generat documentația PUZ în suprafață de 2450 mp, este situat în intravilanul localității Cisnădie, str. Cetății 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
- categoria de folosință a terenurilor-fânață
- POT admis =45%
- CUT admis = 0,9mp ADC/mp teren pentru regim P+1

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

"CONSTRUIRE LOCUINȚĂ, ANEXE, GARAJ, FILIGORIE, ȘOPRON, AMENAJĂRI EXTERIOARE, ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI BRANȘAMENTE UTILITĂȚI"

- POT max. propus =35%
- CUT max.propus = 1,00mp ADC/mp teren
- regim de construire propus = S/D+P+1/M
- înălțimea maximă coamă/atic = 10.00 m de la CTN
- înălțimea maximă la cornișă= 7.00 m de la CTN

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

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

*** funcțiuni admise:**

- locuințe individuale sau colective mici cu maxim 2 unități locative pe parcelă amplasate izolat;

*** funcțiuni admise cu condiționări:**

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

*** funcțiuni interzise:**

- alte funcțiuni decât cele admise

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

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 250 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic, sau care sunt incomode prin traficul generat
- construcții provizorii de orice natură- inclusiv chioșcuri și panouri publicitare;
- depozitare de materiale re folosibile, depozitare en-gross
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;

- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- Stații de betoane;
- autobaze și stații de întreținere auto;
- spălătorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

*** amplasarea construcțiilor față de aliniament:**

Construcțiile se vor amplasa conform planșei de reglementări Urbanstice, Pl. nr. U0.2. Construcțiile se vor retrage cu minim 5.00 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 de la limitele laterale cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3,00 m.

*** amplasarea construcțiilor 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.

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

Construcțiile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, pentru fațadele cu ferestre a camerelor de locuit, distanța se poate reduce la jumătate din înălțime dacă fronturile opuse nu au camere locuibile, dar nu mai puțin de 4,00 m.

*** spații libere/plantate:** spațiile verzi vor ocupa minim 35% din suprafața parcelei

*** împrejmuirile:** împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de maxim 2,00 m din care un soclu de 0,60 m, restul o parte transparentă, ce poate fi dublată cu gard viu. Împrejmuirile pe limitele laterale și posterioare vor avea înălțimea de maxim 2,50 m

*** 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, deci în afara circulațiilor publice. Pentru locuințele individuale se vor asigura minim 2 locuri de parcare iar pentru celelalte funcțiuni permise se vor norma conform R.G.U.

*** accesuri și circulații:** Accesul auto și cel pietonal se va realiza din strada propusă la o ampriză totală de de 8.50 m. În vederea realizării supralărgirii drumurilor existente și obiectivelor de utilitate publică, se va ceda în condițiile legii suprafața de 64.00 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 extinderea și bransamente la rețeaua de apă și racorduri la rețeaua de canalizare pentru toate obiectivele propuse prin P.U.Z. 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 nu 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 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 bransamente 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 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. 553 din 19.07.2023, Avizul de Oportunitate nr.24535 din 05.12.2023, Raportul Informării și Consultării publicului nr. 16312 din 18.07.2024 - documente emise de Primăria Orașului Cislădie și Propunerea de avizare - faza preliminară cu P.V 6 din 03.04.2024 cu nr. 10102 din 24.04.2024 emisă de C.T.A.T.U. din cadrul Primăriei Orașului Cislădie.

În urma ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 23.12.2024 se avizează Planul urbanistic zonal și regulamentul local de urbanism aferent acestuia, în baza Propunerii de avizare nr. 2400 din 30.01.2025 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 construcție (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, sau 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,
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. 10113/10.04.2025

către,
OPRICA TUDOR EMILIAN
și proprietarii

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

Ca urmare a cererii adresate de către **Oprica Tudor Emilian și proprietarii**, cu domiciliul/sediul în județul **Sibiu, loc. Cisnădie**, înregistrată cu nr. 8790/31.03.2025 în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ nr. 10113/10.04.2025

"Construire locuință, anexe, garaj, filigorie, șopron, amenajări exterioare, împrejmuire teren și branșamente utilități" în Cisnădie, str. Cetății FN, CF. 107158, 110936; beneficiarii Oprica Tudor Emilian și proprietarii

Inițiatori: Oprica Tudor Emilian și proprietarii
Proiectant general: SC ECOSPACE DESIGN SRL
Proiectant de specialitate: arh. Crișan Emil Aurelian
Proiectant RUR: lit. D E - arh. Crișan Emil Aurelian
Amplasare, delimitare, suprafața zona studiată în P.U.Z.: amplasat pe strada Cetății, nr. FN, în Cisnădie. Se va studia zona delimitată conform planșei de reglementări;

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

"CONSTRUIRE LOCUINȚĂ, ANEXE, GARAJ, FILIGORIE, ȘOPRON, AMENAJĂRI EXTERIOARE, ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI BRANȘAMENTE UTILITĂȚI"

- POT max. propus =35%
- CUT max.propus = 1,00mp ADC/mp teren
- regim de construire propus = S/D+P+1/M
- înălțimea maximă coamă/atic = 10.00 m de la CTN
- înălțimea maximă la cornișă= 7.00 m de la CTN

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

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

* **funcțiuni admise:** locuințe individuale sau colective mici cu maxim 2 unități locative pe parcelă amplasate izolat;

* **funcțiuni admise cu condiționări:** funcțiuni comerciale, servicii profesionale, ateliere cu suprafața până la 250.0 mp ADC cu condiția să se încadreze pe parcela propusă cu tot cu locurile de parcare necesare;

- funcțiuni care să nu genereze transporturi grele, să nu fie poluante, să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție.

* **funcțiuni interzise:** alte funcțiuni decât cele admise. Se interzic cu caracter definitiv, fără posibilitatea modificării ulterioare următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 250 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare;

- Activități productive poluante, cu risc tehnologic, sau care sunt incomode prin traficul generat

- construcții provizorii de orice natură- inclusiv chioșcuri și panouri publicitare;

- depozitare de materiale refofosibile, depozitare en-gross

- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;

- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;

- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice, stații de betoane, autobaze și stații de întreținere auto, spălătorii chimice;

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

* **amplasarea construcțiilor față de aliniament:**

Construcțiile se vor amplasa conform planșei de reglementări Urbanstice, Pl. nr. U0.2. Construcțiile se vor retrage cu minim 5.00 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 de la limitele laterale cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3,00 m.

* **amplasarea construcțiilor 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.

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

Construcțiile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, pentru fațadele cu ferestre a camerelor de locuit, distanța se poate reduce la jumătate din înălțime dacă fronturile opuse nu au camere locuibile, dar nu mai puțin de 4,00 m.

* **spații libere/plantate:** spațiile verzi vor ocupa minim 35% din suprafața parcelei

* **împrejuririle:** împrejuririle spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de maxim 2,00 m din care un soclu de 0,60 m, restul o parte transparentă, ce poate fi dublată cu gard viu. Împrejuririle pe limitele laterale și posterioare vor avea înălțimea de maxim 2,50 m

* **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, deci în afara circulațiilor publice. Pentru locuințele individuale se vor asigura minim 2 locuri de parcare iar pentru celelalte funcțiuni permise se vor norma conform R.G.U.

***accesuri și circulații:** Accesul auto și cel pietonal se va realiza din strada propusă la o ampriză totală de de 8.50 m. În vederea realizării supralărgirii drumurilor existente și obiectivelor de utilitate publică, se va ceda în condițiile legii suprafața de 64.00 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 extinderea și bransamente la rețeaua de apă și racorduri la rețeaua de canalizare pentru toate obiectivele propuse prin P.U.Z. 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 nu 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 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 bransamente 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 gunoierii menajere 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. 553 din 19.07.2023, Avizul de Oportunitate nr.24535 din 05.12.2023, Raportul Informării și Consultării publicului nr. 16312 din 18.07.2024 - documente emise de Primăria Orașului Cisnădie și Propunerea de avizare - faza preliminară cu P.V 6 din 03.04.2024 cu nr. 10102 din 24.04.2024 emisă de C.T.A.T.U. din cadrul Primăriei Orașului Cisnădie.

În urma ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 23.12.2024 se avizează Planul urbanistic zonal și regulamentul local de urbanism aferent acestuia, în baza Propunerii de avizare nr. 2400 din 30.01.2025 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 șef,
Jula Ionașcu



DIRECȚIA ARHITECT ȘEF

SERVICIUL
URBANISM, AMENAJAREA
TERITORIULUI ȘI MEDIU

Nr. **7675** din **25.03.2025**
Ind. Dos. III-A-4

Aviz Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism

Ca urmare a cererii adresate de către **Oprică Tudor Emilian** prin **ECOSPACE DESIGN SRL** prin **Petrișor Mădălina Alexandra** cu domiciliul / sediul în Jud. Sibiu, Orașul Cisnădie înregistrată cu nr. **550** din **10.01.2025** și completările cu nr. **4423** din **18.02.2025** și nr. **4428** din **18.02.2025**.

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

AVIZ Nr. **689** din **25.03.2025**

Pentru:

PLAN URBANISTIC ZONAL ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM „CONSTRUIRE LOCUINȚĂ, ANEXE, GARAJ, FILIGORIE, SOPRON, AMENAJĂRI EXTERIOARE, ÎMPREJMUIRE TEREN, BRANȘAMENTE UTILITĂȚI” – terenuri situate în intravilanul Orașului Cisnădie, zona Str. Cetății, F.N., identificate prin C.F. Nr. **107158 Cisnădie** (S = 1.200 mp) aflat în proprietatea: Strelțov Luminița și Strelțov Roman și C.F. Nr. **110936 Cisnădie** (S = 1.250 mp) - aflat în proprietatea: Oprica Tudor Emilian, Oprica Adriana Mihaela și conform Certificatului de Urbanism nr. **553** din **19.07.2023** aflat în perioadă de valabilitate.

Inițiatori: **Oprică Tudor Emilian;**
Proiectant: **ECOSPACE DESIGN SRL - arh. Crișan E. Aurelian, specialist atestat R.U.R. (D, E);**

Terenuri amplasate în intravilanul Orașului Cisnădie, zona Str. Cetății, F.N., având suprafața generatoare a documentației P.U.Z. de **2.450 mp**.

Prezenta documentație stabilește reglementări conform Avizului de Oportunitate nr. **24535** din **05.12.2023**, pentru terenurile înscrise în C.F. Nr. **107158 Cisnădie** (S = 1.200 mp) și C.F. Nr. **110936 Cisnădie** (S = 1.250 mp).

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

- teren situat în intravilanul Orașului Cisnădie, zona Str. Cetății, F.N. – Zona L2 - SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI;
- categoria de folosință a terenurilor – fânață;
- P.O.T. max. – 45%;
- C.U.T. max. pentru înălțimi $P + 1 = 0,9$;

Indicatori Urbanistici stabiliți prin P.U.Z. și R.L.U. aferent: - „CONSTRUIRE LOCUINȚĂ, ANEXE, GARAJ, FILIGORIE, SOPRON, AMENAJĂRI EXTERIOARE, ÎMPREJMUIRE TEREN, BRANȘAMENTE UTILITĂȚI”:

- POT max. propus	= 35%
- CUT max. propus	= 1,00;
- Regim de înălțime propus:	$S/D + P + 1/M$;
- H max. Coamă / Atic	= + 10,00 m de la C.T.N.
- H max. Cornișă	= + 7,00 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 individuale sau colective mici cu maxim 2 unități locative pe parcelă amplasate izolat;

• **Funcțiuni admise cu condiționări**

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

• **Funcțiuni interzise**

Alte funcțiuni decât cele admise;

Se interzic cu caracter definitiv, fără posibilitatea modificării ulterioare următoarele utilizări: funcțiuni comerciale, servicii profesionale, care depășesc 250 mp ADC și generează transporturi grele și trafic de persoane, care au program prelungit peste ora 22:00 și produc poluare; activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat; construcții provizorii de orice natură – inclusiv chioșcuri și panouri publicitare; depozitare en-gros, depozitari materiale refolosibile, platforme de pre colectare a deșeurilor urbane, depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice, stații de întreținere auto, stații de betoane, lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate; activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat; activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituții publice; lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice; efectuarea lucrărilor de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;

• **Amplasarea construcțiilor față de aliniament**

Construcțiile se vor amplasa conform planșei de Reglementări Urbanistice, Pl. Nr. U0.2. Construcțiile se vor retrage cu minim 5,00 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;

• **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;

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

Construcțiile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu ferestre a camerelor de locuit, distanța se poate reduce la jumătate din înălțime dacă fronturile opuse nu ferestre ale camerelor de locuit, dar nu mai puțin de 4,00 m;

Adresă

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

Telefon

+40 269 217 733

E-Mail

judet@cjsibiu.ro

- **Spații libere / plantate**

Spațiile verzi vor ocupa **minim 35%** din suprafața parcelei;

- **Împrejmuirile**

Împrejmuirea spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de **maxim 2,00 m** din care un soclu de 0,60 m, restul o parte transparentă, ce poate fi dublată cu gard viu. Împrejmuirile pe limitele laterale și posterioare vor avea înălțimea de **maxim 2,50 m**;

- **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;

- **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 vor norma conform R.G.U.;

- **Accesuri și circulații**

Accesul auto și cel pietonal se vor realiza din strada propusă la o ampriză de **8,50 m**. În vederea realizării, supralărgirii drumurilor existente și obiectivelor de utilitate publică, se va ceda în condițiile legii suprafața de **64,0 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 P.U.Z.. 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 nu 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 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 bransamente 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. **553** din **19.07.2023**, Avizul de Oportunitate nr. **24535** din **05.12.2023** și Raportul informării și consultării publicului nr. **16312** din **18.07.2024** emise de Primăria Orașului Cisnădie și Propunerea de avizare – faza preliminară nr. cu **P.V. 6** din **03.04.2024** cu nr. **10102** din **24.04.2024** emisă de C.T.A.T.U. din cadrul Primăriei Orașului Cisnădie.

În urma ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de **23.12.2024** se avizează Planul urbanistic zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia, în baza Propunerii de avizare nr. **2400** din **30.01.2025** 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. **535** din **19.07.2023** aflat în perioadă de valabilitate emis de Primăria Orașului Cisnădie.

Observații:

La faza DTAC, sau 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 catre
Paul Muresan-luga
Data: 25.03.2025 17:02:25

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

Telefon
+40 269 217 733

E-Mail
judet@cjsibiu.ro



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

Nr. 13886 din 11/07/2023

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 553 din 19/07/2023

**În scopul: CONSTRUIRE LOCUINTA, ANEXE, GARAJ, FILIGORIE, SOPRON, AMENAJARI EXTERIOARE,
IMPREJMUIRE TEREN, BRANSAMENTE UTILITATI;**

Ca urmare a Cererii adresate de OPRICA TUDOR EMILIAN
cu domiciliul în județul Sibiu, CISNADIE, localitate componentă -,
cod poștal 555300, CETATII, nr. -, bloc -, scara -, et. -, ap. -, tel/fax
-, e-mail - înregistrată la nr.13886 din 11/07/2023

pentru imobilul - teren si/sau constructii - situat în județul Sibiu, CISNADIE, localitate
componentă -, cod poștal 555300, CETATII, nr. FN, bloc -, scara -, et. -, ap. - sau
identificat prin CF 110936 nr. topografic / nr. cadastral110936 /

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

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

Terenul este:

- * situat în INTRAVILAN; PROPRIETARI: OPRICA TUDOR-EMILIAN SI SOTIA OPRICA ADRIANA-MIHAELA,
DREPT DE PROPRIETATE CUMPARARE, INCHEIEREA NR.86023 DIN 25/10/2016, DOBANDIT PRIN
CONVENTIE, COTA ACTUALA 1/2;
- * grevat cu servitute NU
- * zona protejată NU
- * cu interdicții de construire DA - PANA LA REALIZARE PUZ CU APROBARE HCL
- * zona declarată de interes public NU

2. REGIMUL ECONOMIC

- * folosința actuală: LIVADA
- * destinația: L2- SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI;
- * Stabilită prin: P.U.G. aprobat cu H.C.L. 238/2015; H.C.L. 154/2021
- * reglementări fiscale: H.C.L. 91/2022; ZONA DE IMPOZITARE "B"

3. REGIMUL TEHNIC

- * SUBZONA: L2 - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI;
- * UTILIZARI: SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI;
- * CARACTERISTICI ALE PARCELELOR: CONFORM PUZ CU APROBARE HCL
- * AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT: CONFORM PUZ CU APROBARE HCL
- * AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR: CONFORM PUZ CU APROBARE HCL
- * CIRCULAȚII ȘI ACCESE, STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR: CONFORM PUZ CU APROBARE HCL
- * ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR: CONFORM PUZ CU APROBARE HCL
- * ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR: CONFORM PUZ CU APROBARE HCL
- * CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ: L2 - toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- * SPAȚII VERZI: CONFORM PUZ CU APROBARE HCL
- * IMPREJMUIRE: CONFORM PUZ CU APROBARE HCL
- * POT: (maxim) = 45%
- * CUT: maxim pentru înălțimi P+1 = 0.9 mp 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
- * SUPRAFATA TERENULUI: 1250MP

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

INTOCMIRE PUZ CU APROBARE HCL PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA, ANEXE, GARAJ, FILIGORIE, SOPRON, AMENAJARI EXTERIOARE, IMPREJMUIRE TEREN, BRANSAMENTE UTILITATI;

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.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIIINȚARE 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):

- | | | |
|--|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> alimentare cu apa | <input checked="" type="checkbox"/> gaze naturale | Alte avize/acorduri:
INTOCMIRE PUZ CU APROBARE
HCL, AVIZ DE OPORTUNITATE, AVIZ
CONSILIUL JUDETEAN SIBIU, FLUXURI DE
CIRCULATII CONFORM RLU SI RGU, AVIZ
AERONAUTICA, AVIZ PROTECTIA
MEDIULUI |
| <input checked="" type="checkbox"/> canalizare | <input checked="" type="checkbox"/> telefonizare | |
| <input checked="" type="checkbox"/> alimentare cu energie
electrica | <input checked="" type="checkbox"/> salubritate | |
| <input type="checkbox"/> alimentare cu energie termica | <input type="checkbox"/> transport urban | |

d. 2. Avize și acorduri privind:

- securitatea la incendiu protectia civila sanatatea populatiei

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

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

RIDICARE TOPO CU VIZA OCPI ACTUALIZATA; STUDIU GEOTEHNIC

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

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

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



Secretar General,
Rusu Cinnia Constantin

Arhitect șef,
Jula Ionela

Intocmit,
Marius Popescu

Achitat taxa de 19 lei, conform chitanței nr 5000681 din 11/07/2023

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului DIRECT la data de 08.08.23

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

PROCES VERBAL DE RECEPȚIE 26 / 2025

Întocmit astăzi, 15/01/2025, privind cererea 135972 din 09/12/2024
având aviz de incepere a lucrărilor cu nr din

1. **Beneficiar:** OPRICA TUDOR-EMILIAN

2. **Executant:** Mateiu Adrian Ioan

3. **Denumirea lucrărilor recepționate:** Plan topografic necesar întocmirii documentatiei pentru:
"INTOCMIRE PUZ CU APROBARE HCL PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA, ANEXE, GARAJ, FILIGORIE,
SOPRON, AMENAJARI EXTERIOARE, IMPREJMUIRE TEREN, BRANSAMENTE UTILITATI".

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
PLAN	10.01.2025	înscris sub semnatura privata	Mateiu Adrian-Ioan
CERERE DE memoriu	10.01.2025	înscris sub semnatura privata	Mateiu Adrian-Ioan
Memoriu	08.12.2024	înscris sub semnatura privata	Mateiu Adrian-Ioan
Cerere de	08.12.2024	înscris sub semnatura privata	Mateiu Adrian-Ioan
Plan	08.12.2024	înscris sub semnatura privata	Mateiu Adrian-Ioan
CU nr.553	19.07.2023	act administrativ	Primăria orasului Cisnădie

Așa cum sunt atașate la cerere.

5. Concluzii:

Pentru procesul verbal 26 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. 135972/09.12.2024, recepție tehnică PLAN URBANISTIC ZONAL desfășurat
pe suprafața de 2450 mp, aferent imobilelor înscrise în CF 110936 CISNĂDIE, CF 107158 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
110936	Avertizare	Receptia:6622343: Imobilul TR-2298-1 se suprapune cu terenul 110936 din stratul permanent pe o suprafata de 1250 mp!
107158	Avertizare	Receptia:6622343: Imobilul TR-2298-2 se suprapune cu terenul 107158 din stratul permanent pe o suprafata de 1200 mp!

Lucrarea este declarată **Admisă**

Inspector
VIRGINIA-OFELIA COMAN

Virginia-
Ofelia Coman

Semna digital de Virginia Ofelia Coman
DTC=002, In-Sibiu, ou=ANCPI-SIBIU,
cnu=Virginia-Ofelia Coman,
serialNumber=CW02.11-Sibiu,
givenName=Virginia-Ofelia, sn=Coman

CALCULUL SUPRAFETEI IMOBIL - teren -
imobil nr. cadastral 110936; CF nr. 110936 Cismadie

INVENTAR DE COORDONATE

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
1	467672.803	434440.312
2	467653.178	434444.699
3	467642.078	434383.738
4	467661.726	434379.055
7	467672.758	434440.066

Suprafata totala masurata a imobilului = 1250 mp

CALCULUL SUPRAFETEI IMOBIL - teren -
imobil nr. cadastral 107158; CF nr. 107158 Cismadie

INVENTAR DE COORDONATE

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
4	467661.726	434379.055
5	467680.608	434374.692
6	467691.637	434435.704
7	467672.758	434440.066

Suprafata totala masurata a imobilului = 1200 mp

Intocmit:
PFA Mateiu Adrian-Ioan
aut. seria SB nr. 0124

Adrian-
Ioan
Mateiu

Adrian-Ioan Mateiu
Mateiu Adrian-
Ioan, OCPI:B,C, SB,
0124
2025.02.06
16:25:52 +02'00'



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 110936 Cisnadie

Nr. cerere	38749
Ziua	29
Luna	03
Anul	2025

Cod verificare
100187964311



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

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

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	110936	1.250	Teren imprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe	
98011 / 10/11/2017		
Act Notarial nr. 1950, din 20/10/2016 emis de NP Bianu Tudor Ioan;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare, încheierea nr. 86023 din 25/10/2016, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2 1) OPRICA TUDOR-EMILIAN, si sotia 2) OPRICA ADRIANA-MIHAELA, bun comun <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 110016/Cisnadie, inscrisa prin incheierea nr. 86023 din 25/10/2016;</i>	A1
98012 / 10/11/2017		
Act Notarial nr. 2409, din 10/11/2017 emis de Bianu Tudor Ioan;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin PARTAJ, cota actuala 1/2 1) OPRICA TUDOR-EMILIAN, si sotia 2) OPRICA ADRIANA-MIHAELA, bun comun	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

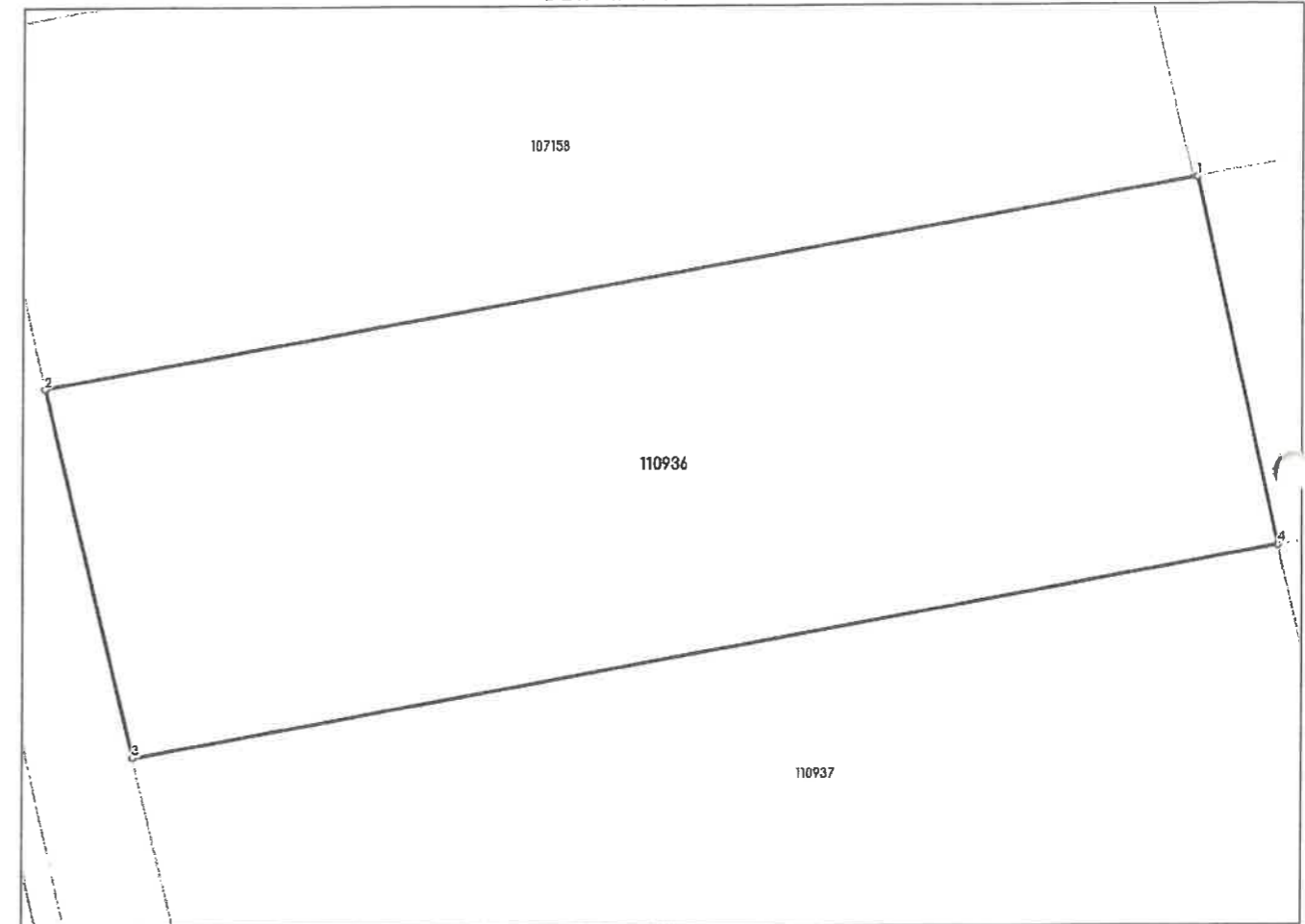
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
110936	1.250	

* 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	1.250	-	-	-	terenul este împrejmuit

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
1	2	62.25
2	3	20.198
3	4	61.963
4	1	20.109

** 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,

29/03/2025, 18:30



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 107158 Cisnadie

Nr. cerere	38750
Ziua	29
Luna	03
Anul	2025

Cod verificare
100187964312



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:12195N
Nr. cadastral vechi:4135

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

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	107158		1.200	Teren imprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
38567 / 15/04/2024		
Act Notarial nr. 707, din 12/04/2024 emis de SCERBAN NATALIA;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) STRELTOV LUMINIȚA, si sotul 2) STRELTOV ROMAN, bun comun	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

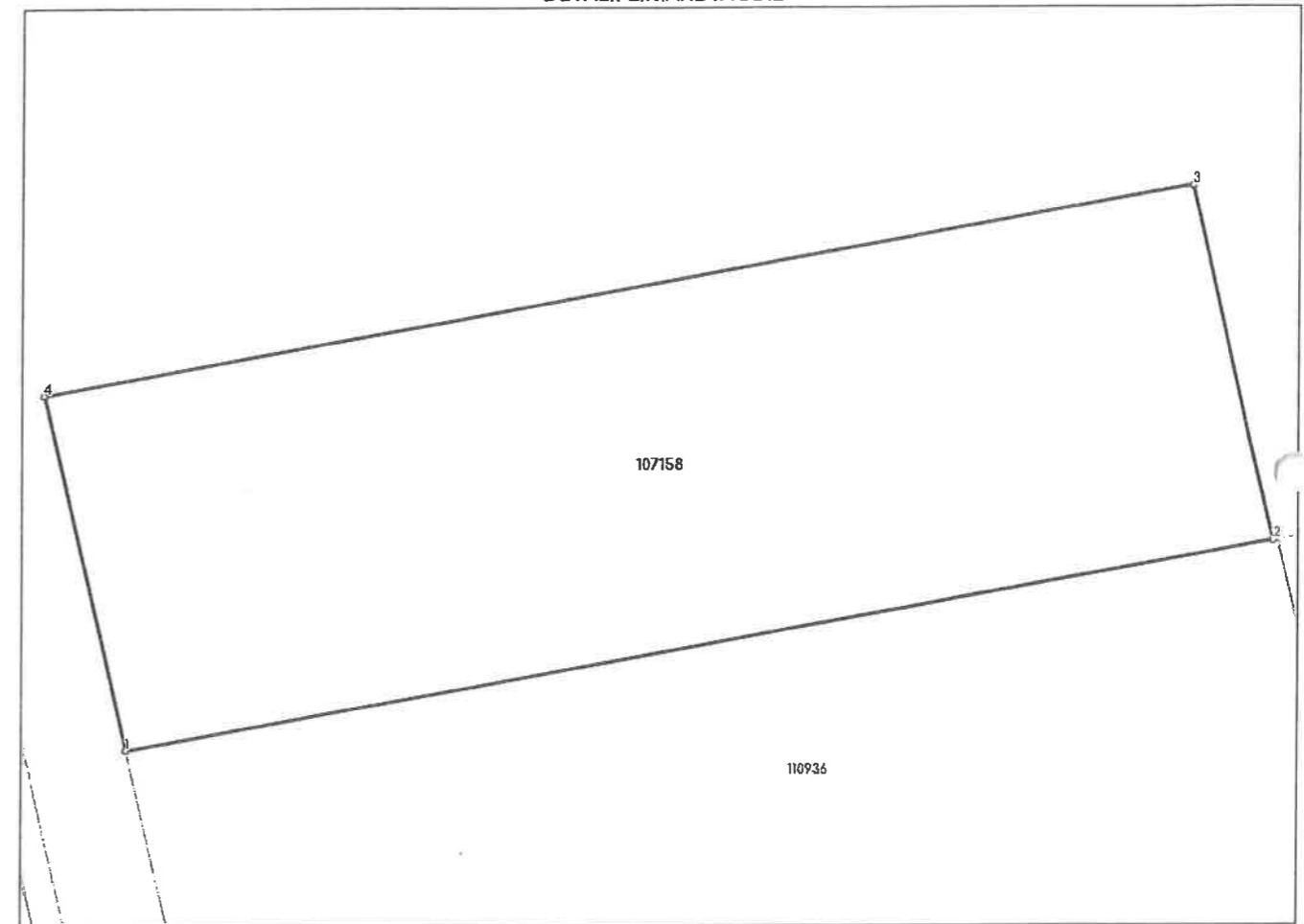
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
107158	1.200	

* 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	1.200	-	1806/1/26/2	-	IMOBIL IMPREJMUIT « Imobil înregistrat în planul cadastral fara localizare certa datorita lipsei planului parcelar »

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	62.0
2	3	19.376
3	4	62.001
4	1	19.38

** 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,

29/03/2025, 18:30



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: 5914/12.03.2024
Nr.iesire:10102/24.04.2024

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

P.V. 3 – 03.04.2024

**PLAN URBANISTIC ZONAL "CONSTRUIRE LOCUINTA, ANEXE, GARAJ,
FILIGORIE, SOPRON, AMENAJARI EXTERIOARE, IMPREJMUIRE TEREN,
BRANSAMETE UTILITATI", pe terenul situat in intravilanul localitatii Cisnădie, str.Cetatii, nr.
FN, identificat prin C.F. nr.110936, 107158.**

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 03.04.2024, emite propunerea de avizare initiata de beneficiar
OPRICA TUDOR EMILIAN, cu privire la aprobarea **Planului Urbanistic Zonal**
**"CONSTRUIRE LOCUINTA, ANEXE, GARAJ, FILIGORIE, SOPRON, AMENAJARI
EXTERIOARE, IMPREJMUIRE TEREN, BRANSAMETE UTILITATI",** str.Cetatii, nr. FN,
localitatea Cisnădie, elaborat de S.C. ECOSPACE DESIGN S.R.L., arh Emil Aurelian Crisan,
in baza **Avizului de oportunitate nr.24535/05.12.2023.**

Intrunita in sedinta din data de 03.04.2024, analizand documentatia de urbanism:

Pentru Plan urbanistic zonal **"CONSTRUIRE LOCUINTA, ANEXE, GARAJ,
FILIGORIE, SOPRON, AMENAJARI EXTERIOARE, IMPREJMUIRE TEREN,
BRANSAMETE UTILITATI "**, str.Cetatii, nr. F.N., loc. Cisnădie, elaborat de S.C. ECOSPACE
DESIGN S.R.L

Prezenta **Propunere de avizare** se emite **cu conditionari:**

- Se vor marca cedarile pentru profilul final de drum in zona studiata si zona reglementata si se vor mentiona lot 1 si lot 2 fiecare cu suprafata lui

Modificarile mentionate mai sus se vor aduce in etapa urmatoare aferenta documentatiei.

Neprezentarea modificarilor va duce la respingerea documentatiei.

Prezentul raport se comunica:

- Proiectantului S.C. ECOSPACE DESIGN S.R.L., arh.Emil Aurelian Crisan
- Beneficiar: OPRICA TUDOR EMILIAN
- Membrilor C.T.A.T.U.

ARHITECT ȘEF,
Ionela JULA



PLAN URBANISTIC ZONAL

PUZ - CONSTRUIRE LOCUINTA, ANEXE, GARAJ, FILIGORIE, SOPRON, AMENAJARI EXTERIOARE, IMPREJMUIRE TEREN SI BRANSAMENTE UTILITATI
 jud. Sibiu, Cisnădie, str. Cetății, nr. FN, CF NR 110936 si CF NR 107158 Cisnădie
PLAȘA U0.2 - REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE



Parcelă generatoare PUZ: CF NR 110936 CISNĂDIE - TEREN SITUAT IN INTRAVILAN
PROPRIETARI: OPRICA TUDOR EMILIAN si OPRICA ADRIANA-MIHAELA
 Folosinta actuala: intravilan - livada
 Suprafata = 1250 mp
Se adauga pentru reglementare: CF NR 107158 CISNADIE
PROPRIETARI: BUZEA FLORIN si BUZEA GABRIELA MARIA
 Folosinta actuala: intravilan - livada
 Suprafata = 1200 mp
SUPRAFAȚĂ TOTALĂ REGLEMENTATA PRIN PUZ = 2450 mp

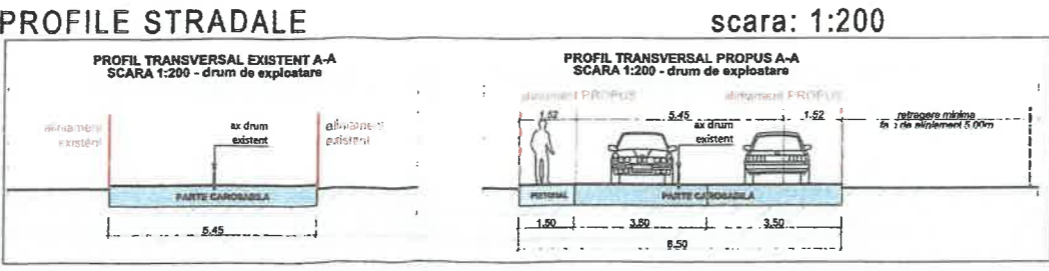
ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUȘ	
	mp	%	mp	%
SUPRAFATA PROPUSA PENTRU CEDARE (pentru modernizarea profilului de drum)	0.0	0.0	64.0	2.6
SUPRAFATA TEREN DUȚA CEDARE	0.0	0.0	2386.0	100.0
TEREN LIBER INTRAVILAN - PROPRIETATI PRIMATE	2450.0	100.0	0.0	0.0
SUPRAFATA CONSTRUITA	0.0	0.0	1073.7	45.0
CIRCULATI PIETONALE SI CAROSABILE	0.0	0.0	477.2	20.0
ZONA VERDE - SPATII VERZI	0.0	0.0	835.1	35.0
SUPRAFATA TOTALA PUZ	2450.0	100.0	2450.0	100.0

- LEGENDĂ**
- LIMITE**
- limită parcelă generatoare PUZ
 - limită zonă reglementată
 - limită zonă studiată conform A.O. 24535/05.12.2023
 - limite de proprietate parcele
 - limite PUZ aprobate / in curs de elaborare
 - aliniament rectificat - propus in urma cedării de teren in vederea modernizării amprizei stradale
- CONSTRUCȚII ȘI EDIFICABILE**
- suprafață maximă edificabilă propusă
 - retragere minime obligatorii
 - platformă deșeuri - pubele selective
 - construcții existente
 - amprună posibilă pentru construcții propuse
- MOD DE UTILIZARE A TERENULUI**
- destinația obiectivelor propuse: L2 - locuințe individuale și colective mici (maxim 2 unități locative pe parcela)
 - teren propus pentru cedare in vederea realizării profilului de drum
 - L2 - locuințe individuale și colective mici situate in zona studiată
 - M1 - zona mixtă rezidențial-servicii situată in zona studiată
- CIRCULAȚII ȘI ACCESE**
- circulații carosabile propuse*
 - circulații pietonale propuse*
 - acces pietonal parcelă
 - acces auto parcelă
 - sens de circulație auto
 - ax circulație carosabila
 - locuri de parcare propuse pe parcelele reglementate
- * profil preluat din documentatiile de urbanism aprobate si in derulare (8.50m - cu o circulație pietonala de 1.50m)

- REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUȘE**
- FUNCȚIUNI ADMISE**
- LOCUINȚE INDIVIDUALE SAU COLECTIVE MICI (MAXIM 2 UNITATI LOCATIVE PE PARCELA)
 - SE ADMIT FUNCȚIUNI COMERCIALE ȘI SERVICII PROFESIONALE CU CONDIȚIA CA SUPRAFAȚA ACESTORA SĂ NU DEPĂȘEASCĂ 250 MP ADC ȘI SĂ NU GENEREZE TRANSPORTURI GRELE
 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT
 - CLĂDIRILE SE VOR RETRAGE FAȚĂ DE ALINIAMENT CU MINIM 5.00 m
 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR
 - FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE DISTANȚA MINIMĂ EGALĂ CU JUMĂTATE DIN ÎNĂLȚIMEA LA CORNIȘĂ, DAR NU MAI PUȚIN DE 3.00 m
 - FAȚĂ DE LIMITELE POSTERIOARE DISTANȚA MINIMĂ EGALĂ CU ÎNĂLȚIMEA LA CORNIȘĂ, DAR NU MAI PUȚIN DE 5.00 m
- CIRCULAȚII ȘI ACCESURI**
- PARCELELE SUNT CONSIDERATE CONSTRUIBILE DOAR DACĂ AU ACCES CAROSABIL DE MINIM 5.00 m DINTR-O CIRCULAȚIE PUBLICA
 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR
 - H MAXIM = S/D+P+1/M
 - H MAXIM LA CORNIȘĂ = 7,00 m DE LA CTN
 - H MAXIM LA COAMĂ SAU ATIC SUPERIOR = 10,00 m DE LA CTN
- PARCAJE**
- SE PROPUN MINIM 2 LOCURI DE PARCARE PENTRU FIECARE UNITATE LOCATIVA (NU SE ADMITE PARCAREA PE CIRCULAȚIILE PUBLICE)
 - PENTRU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE VOR FI PREVĂZUTE LOCURI DE PARCARE CONFORM RGU ÎMPREJMUIRI
 - ÎMPREJMUIRILE SPRE STRADĂ VOR AVEA MAXIM 2,00 m DIN CARE UN SOCLU OPAC DE 0,60 m ȘI O PARTE TRANSPARENTĂ DUBLATĂ DE GARD VIU
 - ÎMPREJMUIRILE LATERALE VOR AVEA ÎNĂLȚIMI DE MAXIM 2,50 m
 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE
 - SPAȚII VERZI MINIM 35 %
- INDICATORI URBANISTICI**
- POT MAXIM ADMIS = 35 %
 - CUT MAXIM ADMIS = 1,00
- Anexa la Proiectarea CTATU nr. 10102/24.06.2024*
- Primăria Orașului Cisnădie*
- Arhitect ȘEF*
- Arh. CRISAN EMIL AURELIAN*

REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE scara: 1:2000

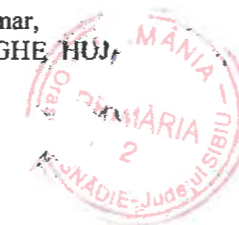
POT MAXIM = 35 % - CUT MAXIM = 1.0
 $H_{maxim} = S/D + P + 1/M$
H maxim cornisa = 7.00 m de la CTN
H maxim coama/atic = 10.00 m de la CTN



VERIFICATOR/EXPERT	SEMINTORA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR / DATA
E C O SPACE	Emil Aurelian E. CRISAN	ECOSPACE DESIGN SRL	CISNADIE
NUME	SEM	SCARA	BENEFICIAR
SEF PROIECT	arh. CRISAN EMIL AURELIAN	1:200, 1:2000	OPRICA TUDOR-EMILIAN si sotia OPRICA ADRIANA-MIHAELA
PROIECTAT	stag.urb. Madalina A.Petrisor	DATA	PROIECT 17/2023
DESENAT	stag.urb. Madalina A.Petrisor	02/2024	TITLU PROIECT
			PUZ - CONSTRUIRE LOCUINTA, ANEXE, GARAJ, FILIGORIE, SOPRON, AMENAJARI EXTERIOARE, IMPREJMUIRE TEREN SI BRANSAMENTE UTILITATI
			TITLU PLANSA
			REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE
			PLANSA U0.2

4. Dotari de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilitatilor
- Parcajele se vor face doar in interiorul loturilor (minim 2 locuri de parcare/locuinta)
 - Strazile nou aparute in urma PUZ vor fi preluate in domeniul public doar daca au fost utilizate, asfaltate atat carosabilul cat si trotuarele si au iluminat public.
 - Vor fi prevazute minim 2 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativa. Pentru functiuni complementare vor fi prevazute locuri de parcare conf. R.G.U.
 - propunerea se va corela cu PUZ aprobat cu HCL 285/19.12.2019 și PUZ aflat în derulare pentru CF nr. 102116
 - pentru zona de studiu, pe planșa de reglementări, se vor marca și studia drumurile conform profilelor din PUG, aprobat cu HCL 238/2015
5. Capacitati de transport admise
- pentru zone rezidentiale
6. Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale si/sau teritoriale pentru PUZ
- Aviz Apa-Canal, Aviz alimentare cu energie electrica, Aviz Gaze naturale, Aviz Telefonie, Aviz Salubritate, Aviz Consiliul Judetean Sibiu, Aviz Aeronautica, Aviz Protectia Mediului, Studiu geotehnic, Ridicarea topo cu viza OCPI, Securitatea la incendiu, Sanatatea populatiei
7. Alte observatii:
- Bilantul teritorial va fi specificat in partea desenata (Plansa de Reglementari) si se va intocmi cf. GM 010-2000 „Ghid privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic de Zonal”.
8. Propunere de avizare a comisiei C.T. A.T. U. :
- Legea nr. 350/2001 actualizată, privind amenajarea teritoriului și urbanismul; Ordinul MDRAP nr. 233/2016 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism
 - initiatorul P.U.Z. va prezenta documentatia in conformitate cu GM 010-2000 „Ghid privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic de Zonal”. Acestea se vor corela cu memoriul aferent documentatiei si cu cerintele din avizul de oportunitate.
9. Consultarea populatiei:
- initiatorul PUZ are obligatia de a afisa anuntul referitor la documentatia PUZ, pe un panou rezistent la intemperii, in loc vizibil la parcele care au generat intentia elaborarii PUZ, cf. Ordinului 2701/2010, art. 37, alin 4,5.
 - sa publice anunturi la avizierul primariei Orasului Cisnădie
 - sa depuna plansa de reglementari, studiu de circulatie care sa cuprinda plansa cu situatia cadastrala existenta, plansa cu circulatia terenurilor si Regulamentul Local de Urbanism in format fizic si in format digital pentru afisarea acestora pe site-ul Primariei Orasului Cisnădie.
 - plansele depuse in format digital vor fi semnate si stampilate,
 - se vor specifica numerele de carte funciara si numerele cadastrale sau topografice ale tuturor proprietarilor terenurilor din zona studiata si a vecinilor zonei studiate
 - dosarul cu datele pentru consultarea populatiei se va depune separat pentru intocmirea raportului consultarii populatiei si aducerea la cunostinta Consiliului Local.

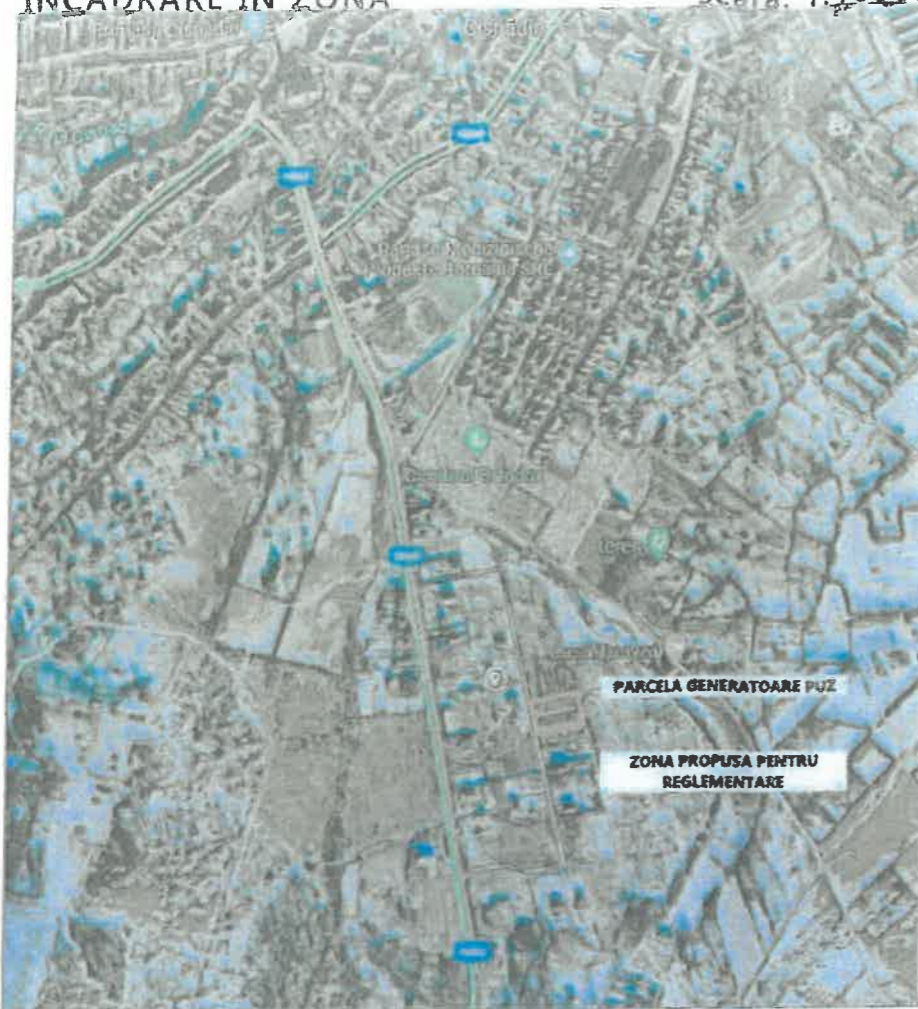
Primar,
GHEORGHE HUIJ



Arhitect șef,
IONELA ULA

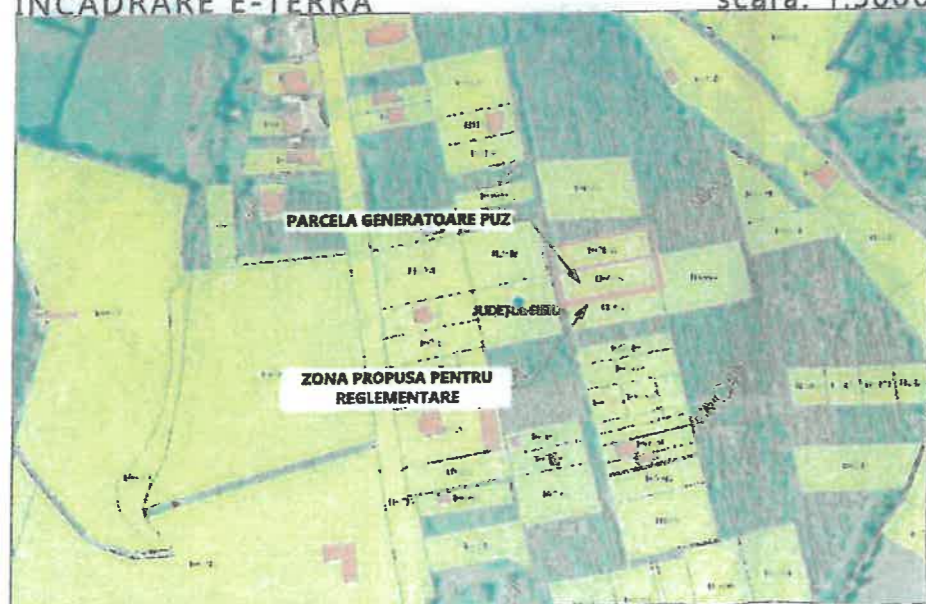
INCADRARE IN ZONA

scara: 1:10000



INCADRARE E-TERRA

scara: 1:5000



TEREN SITUAT IN INTRAVILAN

CONFORM PUG APROBAT CU HCL 238/2015

L2 - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI SITUATE IN NOILE EXTINDERI

PARCELA GENERATOARE PUZ: CF NR 110936 - SUPRAFATA = 1250 mp

PARCELE PROPU SE PENTRU REGLEMENTARE: CF NR 110936 (1250 mp), CF NR 107158 (1200 mp)

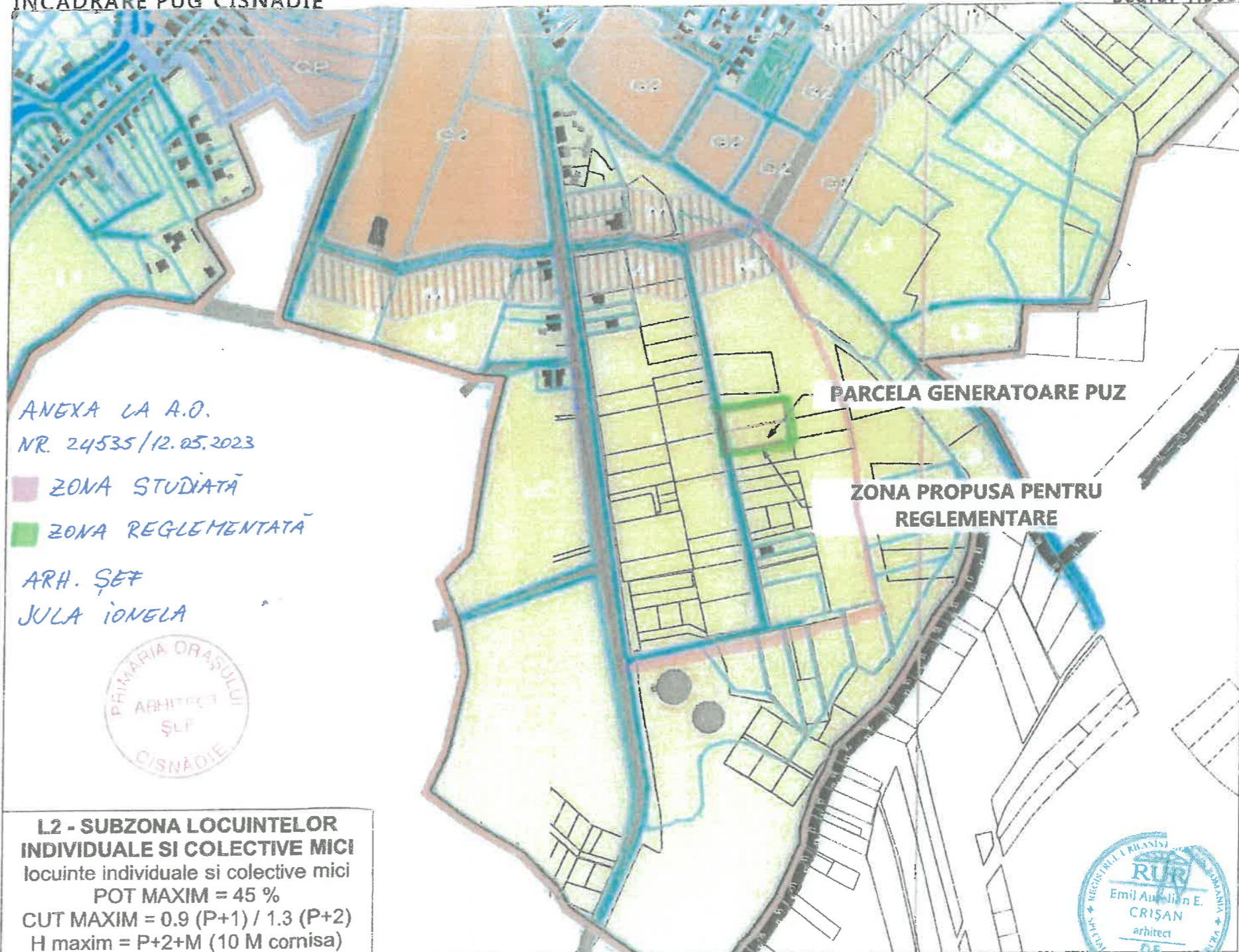
SUPRAFATA PUZ = 2450 mp

PLAN URBANISTIC ZONAL

PUZ - CONSTRUIRE LOCUINTA, ANEXE, GARAJ, FILIGORIE, SOPRON, AMENAJARI EXTERIOARE, IMPREJMUIRE TEREN SI BRANSAMENTE UTILITATI
jud. Sibiu, Cîsnădie, str. Cetății, nr. FN, CF NR 110936
PLAȘA U0.1 - INCADRARE IN ZONA

INCADRARE PUG CİSNADIE

scara: 1:5000



ANEXA LA A.O.
NR. 24535/12.05.2023

■ ZONA STUDIATĂ

■ ZONA REGLEMENTATĂ

ARH. ȘEF
JULA IONELA



L2 - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI
locuinte individuale si colective mici
POT MAXIM = 45 %
CUT MAXIM = 0.9 (P+1) / 1.3 (P+2)
H maxim = P+2+M (10 M cornisa)



VERIFICATOR/EXPERT	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR / DATA
E C O SPACE	arh. CRISAN EMIL AURELIAN	[Signature]	SCARA 1:10000, 1:5000	BENEFICIAR OPRICA TUDOR EMILIAN
				TITLU PROIECT PUZ - CONSTRUIRE LOCUINTA, ANEXE, GARAJ, FILIGORIE, SOPRON, AMENAJARI EXTERIOARE, IMPREJMUIRE TEREN SI BRANSAMENTE UTILITATI jud. Sibiu, Cîsnădie, str. Cetății, nr. FN, CF NR 110936
PROIECTAT	stag.urb. Madalina A.Petrisor	[Signature]	DATA 10/2023	PROIECT 17/2023
DESENAT	stag.urb. Madalina A.Petrisor	[Signature]		FAZA A.O.
				TITLU PLAȘA INCADRARE IN ZONA
				PLAȘA U0.1



ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
PRIMĂRIA ORAȘULUI CISNĂDIE

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

Serviciul arhitect șef, urbanism și administrativ
Nr. 16312/18.07.2024

RAPORT

**pentru informarea și consultarea publicului cu privire la PUZ
"CONSTRUIRE LOCUINTA, ANEXE, GARAJ, FILIGORIE, SOPRON, AMENAJARI
EXTERIOARE, IMPREJMUIRE TEREN SI BRANSAMENTE UTILITATI" în
CISNĂDIE, STR. SIBIULUI FN, CF. nr. 110936, 107158 beneficiar OPRICA TUDOR
EMILIAN și BUZEA FLORIN**

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

În perioada iunie-iulie 2024, Planul Urbanistic Zonal "CONSTRUIRE LOCUINTA, ANEXE, GARAJ, FILIGORIE, SOPRON, AMENAJARI EXTERIOARE, IMPREJMUIRE TEREN SI BRANSAMENTE UTILITATI" în CISNĂDIE, STR. SIBIULUI FN, CF. nr. 110936, 107158 beneficiar OPRICA TUDOR EMILIAN și BUZEA FLORIN, a fost supus consultării publicului la biroul Urbanism și Amenajarea Teritoriului din cadrul Primăriei Orașului Cisnădie în baza unui program prestabilit.

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

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

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

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

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

Au fost trimise 5 adrese către proprietarii vecini ai amplasamentului studiat prin PUZ, în perioada 10.06.2024- 05.07.2024 cu nr. 11365/14.05.2024 în care s-a prezentat modul în care pot analiza propunerile PUZ, și modul în care pot transmite observații.

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

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

**4. numărul persoanelor care au participat la acest proces :
Au participat aproximativ 8 persoane**

5. alte modalități de informare:

- au fost afișate anunțuri la avizierul primăriei la faza de elaborare a propunerilor (21891/31.10.2024 perioada 02.11.2023-26.11.2023 cat si la faza de informare si consultare a populatiei 11365/14.05.2024 perioada 10.06.2024-05.07.2024)

- propunerile au fost afișate pe site-ul instituției atât la faza de inițiere (21891/31.10.2024 perioada noiembrie 2023) cât și la faza de elaborare a propunerilor (11365/14.05.2024 perioada iunie-iulie 2024), iar pentru a 3-a fază proiectul va rămâne până la aprobarea HCL

- proiectul a fost expus în ședința C.T.A.T.U din data de 03.04.2024 cu PV. nr. 3/P.V. – 03.04.2024

- a fost emisă Propunerea de avizare a comisiei C.T.A.T.U. nr. 10102/24.04.2024 cu următoarele conditionari:

Se vor marca cedarile pentru profilul final de drum în zona studiată și reglementată și se vor menționa lot 1 și lot 2 fiecare cu suprafața lui.

- au fost montate panouri pe terenul generator al PUZ**
- nu fost depuse sesizări din partea vecinilor.**

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

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

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

Nu este cazul

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

Nu este cazul

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

Nu este cazul

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

**Arhitect șef,
IONELA TÎJLA**

**INITIATOR
PRIMAR,
GHEORGHE HUJA**





APĂ CANAL SIBIU S.A.

Str. Eschil nr. 6 550696, 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 Nr. 22644 / 10.09.2024

1. **Referitor la documentatia:** Construire locuinta, anexe, garaj, filigorie, sopron, amenajari exterioare, imprejmuire teren, bransamente utilitati - **faza PUZ**
2. **Amplasament:** loc. Cismadie str. Cetatii nr. FN CF 110936
3. **Beneficiar:** Oprica Tudosar - Emilian – loc. C
4. **Proiectant:** SC Ecospace Design SRL
5. **Suprafata:** 1250 mp

Avizul se emite pentru proiectul de arhitectura.

Pentru realizarea alimentarii cu apa, a canalizarii menajere si pluviale ale constructiilor propuse in cadrul PUZ-ului, se va inainta spre avizare un proiect tehnic de specialitate cu respectarea urmatoarelor:

PENTRU APA:

- prelungirea retele PE 110 mm pe drumul de exploatare cca. 160 m pana in dreptul incintelor studiate;
- executie bransamente individuale pentru fiecare incinta cu camin apometru si contor la limita de proprietate;

Toti contorii vor fi clasa de precizie "C" echipati cu modul electronic pentru citirea datelor de la distanta, incadrati de 2 robineti cu sfera.

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

PENTRU CANAL:

Rezolvare obligatoriu in sistem separativ

Se interzice evacuarea apelor pluviale in canalizarea menajera.

A. Pentru canalizarea menajera:

- executarea unei retele de canalizare menajera gravitationala pe drumul de exploatare cu descarcare in reseaua de canalizare PVC 250 mm existenta pe str. Cetatii si racorduri individuale pentru fiecare incinta cu camin de racord la limita de proprietate.

B. Pentru canalizarea pluviala:

Apele pluviale se vor gestiona local prin evacuare spre zonele verzi ale incintei fara afectarea proprietatilor invecinate, spre rigola stradala.

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

Va attentionam ca documentatiile faza DTAC ale imobilelor propuse in proiect nu se vor aviza de Apa Canal Sibiu S.A., pana la intocmirea si avizarea proiectului de specialitate al utilitatilor apa-canal, conform celor de mai sus.

Prezentul aviz este valabil 1 an si nu da drept de cuplare la retelele de apa si canalizare.



Director Tehnic,
ing. Tatu Mairean

Responsabil Coordonare
Activitate Tehnică,
ing. Granta 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. J12/352/2002 / J32/214/2002
www.distributie-energie.ro

Către **TUDOR EMILIAN OPRICA,**

Referitor la cererea de aviz de amplasament, înregistrată cu nr. 7020240705847 / 30.07.2024 pentru obiectivul : **INTOCMIRE PUZ CU APROBARE HCL PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA, ANEXE, GARAJ, FILIGORIE, SOPRON, AMENAJARI EXTERIOARE, IMPREJMUIRE TEREN, BRANSAMENTE UTILITATI**

de la adresa: **CISNADIE, sat -, strada CETATII, nr. CF. 110936, bloc -, etaj -, apartament -, cod postal 555300, numar cadastral 110936, 107158, județul SIBIU.**

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

AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL Nr. 7020240705847 / 27.08.2024

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 **19.07.2025**, 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. **U0.2 PR NR 17/2023** și a Certificatului de urbanism nr. **553 / 19.07.2023**
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 să vă adresați deținătorilor acestor instalații (Transelectrica, Hidroelectrică, Termoelectrică, alți deținători) - în vederea obținerii avizelor de amplasament.
9. Săpăturile în zona traseelor de cabluri se vor face numai manual, cu asistență tehnică din partea operatorului de distribuție.
10. Executarea lucrărilor în apropierea instalațiilor operatorului de distribuție se va face cu respectarea strictă a condițiilor din prezentul aviz, precum și a normelor tehnice de protecția muncii specifice. Beneficiarul lucrării, respectiv executantul, sunt răspunzători și vor suporta consecințele, financiare



**Distribuție Energie
Electrică România**
Sucursala Sibiu

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

Tel: +40269 205999

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

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: 2024.08.28
23:32:41 +03:00

Sef S.A.R. SIBIU
MONICA DRAGOSIN

Monica-
Elena
Dragosin

Semnat digital de
Monica-Elena
Dragosin
Data: 2024.08.27
16:36:24 +03:00

Intocmit
Ovidiu Bratu

TUDOR EMILIAN OPRICA
Strada Cetatii, număr 71
Localitate Cisnădie, județ Sibiu

AVIZ DE PRINCIPIU
384674086/01.08.2024

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 PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA, ANEXE, GARAJ, FILIGORIE, SOPRON, AMENAJARI EXTERIOARE, IMPREJMUIRE TEREN, BRANSAMENTE UTILITATI "**, din localitatea Cisnădie, strada Cetatii, nr. CF 110936, 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: 2024.08.01
15:05:29 +03'00'

Delgaz Grid SA

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

Președintele Consiliului de
Administrație
Volker Raffel

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

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

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



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

Aviz

To: TUDOR-EMILIAN OPRICA
Fax:
Telefon:
Date: 14-08-2024

From: Orange Romania
Telefon: 2033000
Pagini, inclusiv: 2
aceasta:
Referinta: AFO729170/11422/1077
3

Referitor la cererea dvs. din data de **30-07-2024** prin care solicitati avizul S.C.ORANGE ROMÂNIA S.A., pentru lucrarea **CONSTRUIRE LOCUINTA, ANEXE, GARAJ, FILIGORIE, SOPRON, AMENAJARI EXTERIOARE, IMPREJMUIRE TEREN, BRANSAMENTE UTILITATI** 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: 14-08-2024

Referinta: AFO729170/11422/.....11422

Catre:

TUDOR-EMILIAN OPRICA

Conform Certificat de Urbanism nr.553 din 19.07.2024

In atentie,

TUDOR-EMILIAN OPRICA

CONDITII TEHNICE Conform solicitare

AFO729170/11422 din data 30-07-2024

Ca raspuns la solicitarea dvs. privind eliberarea avizului Orange România S.A. pentru lucrarea
**CONSTRUIRE LOCUINTA, ANEXE, GARAJ, FILIGORIE, SOPRON, AMENAJARI EXTERIOARE,
IMPREJMUIRE TEREN, BRANSAMENTE UTILITATI, Conform Certificat de Urbanism nr.553 din 19.07.2024,
Sibiu, Cismadie**
va comunicam urmatoarele:

CONDITII TEHNICE

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

Nu este afectat traseul F.O Orange Romania SA.

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

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

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

Este interzisa folosirea informatiilor referitoare la instalatiile de telecomunicatii, pentru alte scopuri decat cele pentru care au fost furnizate, ca si transmiterea lor unor terti.
Masurile suplimentare impuse de lucrarea dumneavoastra sunt prezentate pe verso, facand parte integranta din avizul de principiu conditionat emis de Orange România S.A.

DIRECTOR OPERATIUNI

Ing. Patrasca Constantin

COORDONATOR COMPARTIMENT

Ing. Serban Ionel

INTOCMIT

Ing. Popescu Adina





S.C. PROTELCO S.A.

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

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

IBAN: RO68 RZBR 0000 0600 1153 3051

Banca: RAIFFEISEN BANK - AGENTIA CAMPINA

CONDITII SPECIALE

Nu este cazul.

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

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

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

COORDONATOR COMPARTIMENT

Ing. Serban Ionel



INTOCMIT

Ing. Popescu Adina



SOMA S.R.L.

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

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

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

Tel: 0269.562.056 Tel. dispecerat: 0269.988

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

Către:	DI. OPRICA TUDOR- EMILIAN cu domiciliul în jud. Sibiu, oraș Cisnădie, str CNP	Înregistrat S.C. SOMA S.R.L. Nr. 5790 din 05.08.2024
În atenția:		
Referitor :	Aviz salubritate	

Subscrisa SOMA SRL – Punct de lucru în jud. Sibiu, loc. Cisnădie, str. Șelimbărului, nr. 90, avizează favorabil executarea lucrărilor de întocmire PUZ cu aprobare HCL pentru construire locuință, anexe, garaj, filigorie, sopron, amenajări exterioare, împrejmuire teren, bransamente utilități, cu următoarele condiții:

- lucrările desfășurate să nu împiedice activitatea de colectare a deșeurilor, executantul obligându-se să asigure accesul mașinilor de salubritate în zilele de colectare, conform graficului făcut public;
- să asigure accesul autospecialelor de colectare și transport, în sensul în care calea de acces să aibă o lățime minimă de 4 metri și să permită accesul autospecialelor de colectare a deșeurilor cu o masă maximă autorizată de 21 tone. În cazul în care această cale de acces nu are ambele capete racordate la alte străzi sau alei, trebuie asigurat un spațiu pentru efectuarea manevrelor de întoarcere a autospecialei de colectare și transport de minim 100 mp. (10mx10m);
- să realizeze spațiul destinat recipientelor de colectare a deșeurilor menajere conform planului de situație prezentat în documentația anexată cererii de întocmire a avizului de salubritate pentru imobilul teren și/sau construcții situat(e) în județul Sibiu, oraș Cisnădie, cod poștal 555300, str. Cetății, nr. fn sau înscris în CF 110936, nr. topografic/ nr. cadastral 110936;
- să anunțe S.C. SOMA S.R.L. - punct de lucru în Cisnădie, str. Șelimbărului nr. 90, pentru încheierea unui contract de prestări servicii în vederea colectării, transportului și eliminării deșeurilor generate din activități de reamenajare, construcții sau demolări. Totodată vă reamintim că este strict interzisă abandonarea sau depozitarea ilegală a deșeurilor riscând sancțiuni conform legislației în vigoare.

Prezentul aviz este valabil pentru perioada de valabilitate a autorizației de întocmire PUZ cu aprobare HCL pentru construire locuință, anexe, garaj, filigorie, sopron, amenajări exterioare, împrejmuire teren, bransamente utilități.

Director,
Ing. RUSU IONUȚ



Am primit un exemplar

Întocmit,
Ec. Claudia Robu

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



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

AVIZ
de
AMPLASARE ÎN PARCELĂ
nr. 1086/24/SU-SB din 20.12.2024

Ca urmare a cererii înregistrate cu nr. 1056601 din 25.11.2024, adresată de către, S.C. ECOSPACE DESIGN S.R.L., cu sediul în mun. Sibiu, str. 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:

**” PUZ construire locuință, anexe, garaj, filigorie, șopron, amenajări exterioare,
împrejmuire teren și branșamente utilități”**

dispusă în oraș Cisnădie, str. Cetății, FN, CF 110936, 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
AL INSPECTORATULUI PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ
„Cpt. Dumitru Croitoru” AL JUDEȚULUI SIBIU

Locotenent Colone

Lucian TREFĂȘ





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

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

Nr. SB – 12645/20.09.2024

Către

OPRICA TUDOR-EMILIAN

Oraș Cisnădie, , , Jud. Sibiu

La solicitarea Dvs. înregistrată la D.S.P. Jud. Sibiu cu nr. SB – 12645 din
19.09.2024, pentru proiectul:

**“CONSTRUIRE LOCUINȚĂ, ANEXE, GARAJ, FILIGORIE, ȘOPRON,
AMENAJĂRI EXTERIOARE, ÎMPREJMUIRE TEREN,
BRANȘAMENTE UTILITĂȚI”**

din: **Oraș Cisnădie, Str. Cetății, Nr. FN, CF 110936,
Jud. Sibiu,**

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

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





AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI SIBIU

Nr. 18789 / 18.11.2024

Referitor dosar nr.: 16606/6926/09.10.2024

DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE

Nr. SB 119 din 18.11.2024

Ca urmare a notificării depuse de **OPRICĂ TUDOR EMILIAN** cu domiciliul în orașul Cisnădie, str. județul Sibiu, înregistrată la A.P.M. Sibiu cu nr. 16606 din data 09.10.2024, în baza:

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

Agenția pentru Protecția Mediului Sibiu

- ca urmare a consultării autorităților publice participante în cadrul ședinței Comitetului Special Constituit din data de 30.10.2024;
- în conformitate cu prevederile art. 5 alin. 3 pct. a) și a anexei nr. 1 - Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului din H.G. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- în lipsa comentariilor motivate din partea publicului interesat,



decide:

Planul Urbanistic Zonal - "Construire locuință, anexe, garaj, filigorie, șopron, amenajări exterioare, împrejmuire teren și branșamente utilități", propus a fi amplasat în orașul Cisnădie, str. Cetății, FN, CF: nr. 110936, nr. cad. 110936, județul Sibiu, nu are efect semnificativ asupra mediului, prin urmare nu este necesară efectuarea evaluării de mediu.

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:

Terenul studiat, proprietate a beneficiarilor Oprică Tudor Emilian și soția Oprică Adriana-Mihaela este situat în intravilanul orașului Cisnădie cu folosință actuală: livadă.

Zona generatoare P.U.Z. stabilită prin Avizul de Oportunitate nr. 24535/05.12.2023 are o suprafață de 1250 mp, nr. CF: 110936, suprafața reglementată și zona de studiu include parcelele conform planșei de încadrare în zonă, anexă la avizul de oportunitate parcela nr. CF: 110936 (1250 mp) și parcela nr. CF 107158 (1200 mp) în suprafață totală de 2450 mp-beneficiar Buzea Florin.

Se propune modernizarea drumului de exploatare printr-un profil de 8,50, cu două benzi carosabile de 3,50 și trotuar de 1,50 m , conform avizului de oportunitate. Se va asigura numărul necesar de locuri de parcare - 2 pentru fiecare unitate locativă în interiorul parcelelor, fără a fi afectat spațiul public.

Scopul elaborării PUZ-ului este construirea a unei locuințe individuale cu anexe specifice locuirii, împrejmuire și branșamente utilități, cu construcții în regim maxim de înălțime P+2+M (10 m la cornișă).

Bilanțul teritorial zonificare funcțională - zonă reglementată:

Zone functionale propuse	Existent		propus	
	Suprafață (mp)	Procent (%)	Suprafață (mp)	Procent (%)
Suprafață propusă pentru cedare (pentru modernizarea profilului de drum)	0,0	0,0	64,0	2,6
Suprafață teren după cedare	0,0	0,0	2386,00	100,0
Teren liber intravilan-suprafață privată	2450,0	100	0,0	0,0
Suprafață construită	0,0	0,0	1073,7	45,0
Circulații pietonale și carosabile	0,0	0,0	477,2	20,0
Zonă verde - spații verzi	0,0	0,0	835,1	35,0
Suprafață totală PUZ	2450,0	100,0	2450,0	100,0



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

Indice	Maxim propus
POT	35 %
CUT	1,0

Principalele reglementări urbanistice pentru terenul care a generat PUZ:

- utilizări admise - locuințe individuale sau colective mici (cu maxim două unități locative pe parcelă);
- utilizări admise cu condiționări - funcțiuni comerciale, servicii profesionale cu suprafață până la 250 mp, cu condiția să se încadreze pe parcela propusă cu tot cu locurile de parcare necesare și să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22,00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;
- amplasarea clădirilor față de aliniament - retragere cu o distanță de minim 5,00 m;
- amplasarea clădirilor față de limitele laterale - cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 3,00 m;
- amplasarea clădirilor față de limitele posterioare - cu cel puțin înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 5,00 m;
- POT maxim = 35%;
- CUT maxim = 1,0;
- regim de înălțime maxim = S/ D+P+E/M;
- H maxim la cornișă = 7,00m față de CTN;
- H maxim la coamă sau atic superior = 10,00m față de CTN;
- spații verzi = minim 35%.

Pentru plan a fost emis Aviz amplasament PUZ nr. 22644/10.09.2024 de către APĂ CANAL SIBIU S.A. conform căruia:

Pentru apă:

- prelungirea rețelei PE 110 mm pe drumul de exploatare cca. 160 m până în dreptul incintelor studiate;
- execuție branșamente individuale pentru fiecare incintă cu cămin apometru și contor la limita de proprietate, încadrați de 2 robineteți cu sferă;
- se interzice interconectarea între instalații interioare de apă potabilă cu instalații interioare de apă provenite din alte surse (fântâni, puțuri, bazine, etc);

Pentru canal:

- rezolvarea obligatoriu în sistem separativ;
- se interzice evacuarea apelor pluviale în canalizarea menajeră;



Pentru canalizarea menajeră:

- executarea unei rețele de canalizare menajeră gravitațională pe drumul de exploatare cu descărcare în rețeaua de canalizare PVC 250 mm existentă pe str. Cetății și racorduri individuale pentru fiecare incintă cu cămin de racord la limita de proprietate;

Pentru canalizarea pluvială:

- apele pluviale se vor gestiona local prin evacuare spre zonele verzi ale incintei fără afectarea proprietăților învecinate, spre rigola stradală;
- gestionarea apelor uzate menajere și pluviale în sistem separativ.

b) gradul în care planul sau programul influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele:

Pentru aprobarea inițierii Planului Urbanistic Zonal s-a emis Avizul de oportunitate nr. 24535/05.12.2023 de către Primăria Orașului Cisnădie;

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

- planul propus creează cadru pentru realizarea de locuințe unifamiliale împreună cu dotările conexe acestora în intravilanul localității Cisnădie, în subzona L2-subzona de locuințe individuale și colective mici;
- planul integrează considerentele de mediu din perspectiva dezvoltării durabile.

d) problemele de mediu relevante pentru plan sau program:

Se apreciază faptul că impactul asupra mediului este redus; se are în vedere asigurarea relației armonioase între cadrul natural și cel construit;

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

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

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

b) natura cumulativă a efectelor: nu e cazul;

c) natura transfrontalieră a efectelor: nu este cazul;

d) riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu (de exemplu, datorită accidentelor): conform punctului de vedere, emis de către Direcția de Sănătate Publică a Județului Sibiu nr. SB-12645/20.09.2024: "nu este necesară eliberarea Notificării privind Asistența de Specialitate de Sănătate Publică"

e) mărimea și spațialitatea efectelor (zona geografică și mărimea populației potențial afectate): planul determină utilizarea unei suprafețe mici la nivel local;

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

- a) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural: nu este cazul;

- b) depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului: nu este cazul ;
- c) folosirea terenului în mod intensiv: nu este cazul;
- g) efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protecție recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional: amplasamentul nu se află în sit NATURA 2000.

Condițiile de realizare a planului. Obligațiile titularului de plan:

- respectarea prevederilor planului aprobat;
- respectarea legislației de mediu în vigoare;
- respectarea condițiilor impuse prin avizele tehnice de specialitate emise de instituțiile competente, conform legii.
- respectarea legislației privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților în conformitate cu Legea nr. 24/2007;
- titularul planului are obligația să supună procedurii de adoptare planul propus, precum și orice modificare a acestuia, numai în forma avizată de autoritatea competentă pentru protecția mediului; conform art. 26 din HG 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe, cu modificările și completările ulterioare;
- respectarea tuturor condițiilor stabilite în urma dezbaterii în ședința Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 03.04.2024, conform raportului pentru informarea și consultarea publicului cu privire la PUZ și a P.V.3 - 03.04.2024;

Informarea și participarea publicului la procedura de evaluare de mediu/procedura de evaluare adecvată: elaborarea primei versiuni a planului a fost mediatizată de titular în mass media (publicații ziar: 09.09.2024 și 14.09.2024); anunțul deciziei etapei de încadrare a fost publicat în mass media de titular (ziar 04.11.2024) și pe site-ul A.P.M. Sibiu în 07.11.2024

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

Prezenta decizie a fost emisă în 3 (trei) exemplare originale, fiecare având un număr de 5 (cinci) 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 Oana-Maria GUREU**

24793/14.10.2024

OPRICA TUDOR-EMILIAN , OPRICA ADRIANA-MIHAELA

Adresă de corespondență: nicoleta.dide@topoexim.ro

Spre **1. AERODROMUL MĂGURA - 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 în vederea construirii unei locuințe, anexe, garaj, filigorie, șopron, pe terenul situat în orașul Cisnădie, str. Cetății FN, NC 110936, județul Sibiu. Amplasamentul este situat în suprafața de proiecție la sol a zonei II de servitute aeronautică civilă, la 2279,8 m vest față de axa pistei 15 - 33 a Aerodromului Măgura - Sibiu și la 2435,1 m sud de pragul 33 al pistei, iar cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului este de 500,12 m.

Amplasamentul obiectivului este definit de următoarele coordonate geografice: 45°42'20,91" latitudine N; 24°09'22,47" longitudine E.

Avizul este condiționat de:

1. Respectarea amplasamentelor și a datelor precizate în documentația transmisă spre avizare;
2. Prezentul aviz este emis ca urmare a analizei de specialitate din punct de vedere aeronautic, are caracter exclusiv tehnic și are la bază Certificatul de Urbanism nr. 553 din 19.07.2023;
3. Respectarea înălțimii maxime a obiectivelor de 10,00 m, respectiv cota absolută maximă de 510,12 m (500,12 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 10,00 m înălțimea maximă a construcțiilor);
4. Furnizarea la faza DTAC de coordonate geografice în sistemul WGS-84, precum și a cotei terenului în sistem Marea Neagră 75 determinate numai de specialiști autorizați în domeniul geodeziei care fac dovada dreptului de semnătură conform legislației aplicabile;
5. Utilizarea pentru încălzire a unor instalații și echipamente care să nu producă perdele de fum rezultate prin arderea combustibililor;

AACR CONTACT

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

e-mail: contact@caa.ro



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

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

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

(E-signed)

Director General

Nicolae STOICA

Nr. ETM 11403 / 11.02.2025

Către,
OPRICA TUDOR - EMILIAN
Cisnădie, județ Sibiu.

Referitor la solicitarea dumneavoastră, înregistrată la SNTGN Transgaz SA cu nr. ETM 8046/03.02.2025, privind eliberarea avizului de amplasament pentru lucrarea: „**CONSTRUIRE LOCUINȚĂ, ANEXE, GARAJ, FILIGORIE, ȘOPRON, AMENAJĂRI EXTERIOARE, ÎMPREJMUIRE TEREN, BRANȘAMENTE UTILITĂȚI**”, în orașul Cisnădie, str. Cetății, nr. FN, CF nr. 110936, 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.553 din 19.07.2023 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





REGISTRUL URBAŢIŞTILOR DIN ROMÂNIA
CONSILIUL SUPERIOR

CERTIFICAT

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

Arhitect

EMIL AURELIAN E. CRIŞAN

dreptul de semnătură pentru
coordonarea elaborării următoarelor documentaţii de amenajare
a teritoriului şi de urbanism :

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

Preşedinte

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

Seria D nr. 0595

Data emiterii

29.12.2005

FACTURA

Seria RUR Nr. 1038795

Furnizor : REGISTRUL URBANISTILOR DIN ROMANIA
 Nr. Reg. Com.: J
 C.I.F.: 17244352
 Sediul : BUCURESTI
 Judetul : SECTOR1
 Contul : RO36TREZ70020F335000XXX
 Banca : TREZORERIE MUN.BUCURESTI

Cumparator : PETRISOR MADALINA ALEXANDRA
 Nr. Reg. Com.:
 C.I.F.: 20244824
 Sediul : S⁷
 SIBIU
 Judetul : SIBIU
 Contul :
 Banca :

Capital social:5.568.830 lei

Nr. facturii : 1038795
 Data(ziua,luna ,anul): 13.01.2025
 Nr. aviz insotire a marfii:

Nr. crt.	Denumirea produselor sau a serviciilor	U.M.	Cantitate	Pret unitar (fara T.V.A.) - lei -	Valoare - lei -	% TVA	Valoare T.V.A. - lei -
0	1	2	3	4	5	6	7
1	TARIF EXERCITARE PT.PUZ ARH.CRISAN EMIL A.BENEF.OPRICA TUDOR EMILIAN AMPL STR.CETATII FN/CISNADIE/SB/S=0,13 HA/CF.110936/PUZ 160 EUR MOD DE PLATA Ord.Plt: 800,00 Document: 1038795/13.01.2025	LEI		800,0000	800,00		
A00375 ARH.CRISAN E.EMIL AURELIAN							
Intocmit de: DINCU STEFANIA NICOLETA Serie/Nr.act: / CNP:		Eliberat:					
Factura circula fara semnatura si stampila conform legii 227/2015 art.219 alin.29				Total din care : accize		800,00 0,00	
Date privind expeditia Numele delegatului C.N.P. Buletinul/cartea de identitate seria nr. eliberat Mijlocul de transport Expedierea s-a efectuat in prezenta noastra la data de 13.01.2025 ora 15:32:30 Semnaturile				Semnatura de primire		Total de plata: (col.5+col.6) 800,00	

S.C. GEOPROCONSULT S.R.L.

Activități de inginerie și consultanța tehnică legate de acestea

C.U.I. 38674999

O.R.C. J32/15/2018

TEL. (

Email: geoproconsultsibiu@gmail.com

STUDIU GEOTEHNIC
privind condițiile de fundare pe amplasamentul:

INTOCMIRE PUZ CU APROBARE HCL PENTRU CONSTRUIRE
LOCUIȚA, ANEXE, GARAJ, FILIGORIE, SOPRON, AMENAJARI
EXTERIOARE, IMPREJMUIRE TEREN, BRANSAMENTE UTILITATI

STRADA CETATII, NR. F.N., CF NR 110936, 107158 Cisnădie
ORAȘUL CISNĂDIE
JUDEȚUL SIBIU

Fază:P.U.Z

PROIECTANT: S.C. GEOPROCONSULT S



BENEFICIAR: OPRICA TUDOR EMILIAN

CAP. I – TEMA

Prezentul studiu geotehnic s-a întocmit la cererea beneficiarului OPRICA TUDOR EMILIAN, care solicită stabilirea condițiilor de fundare pe amplasamentul „INTOCMIRE PUZ CU APROBARE HCL PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚA, ANEXE, GARAJ, FILIGORIE, SOPRON, AMENAJARI EXTERIOARE, IMPREJMUIRE TEREN, BRANSAMENTE UTILITATI”, STRADA CETATII, NR. F.N., CF NR 110936, 107158 Cisnădie, oras Cisnădie, jud. Sibiu.

La baza elaborării studiului geotehnic au stat:

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

CAP. II – DATE GENERALE

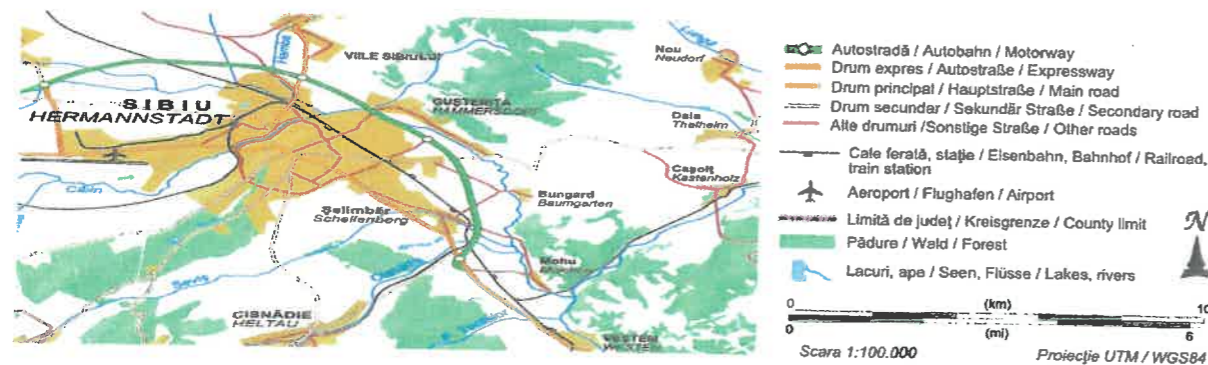
II.1 Amplasament



Suprafața de teren cercetată și destinată amplasării obiectivului proiectat este situată în perimetrul intravilan al orașului Cisnădie, mai exact pe STRADA CETATII, NR. F.N., CF NR 110936, 107158 Cisnădie, situat în zona sudică a localității.

II.2. Relieful

Orașul Cisnădie cuprinde două trepte de relief: - zona Munților Cibinului și ai Lotrului (la sud); - zona Depresiunea Sibiului sau a Cibinului (la nord), unde sunt așezate cele două localități componente Cisnădie și Cisnădioara. Prima din aceste trepte: Munții Cibinului și ai Lotrului se caracterizează prin masivități de relief domol cu



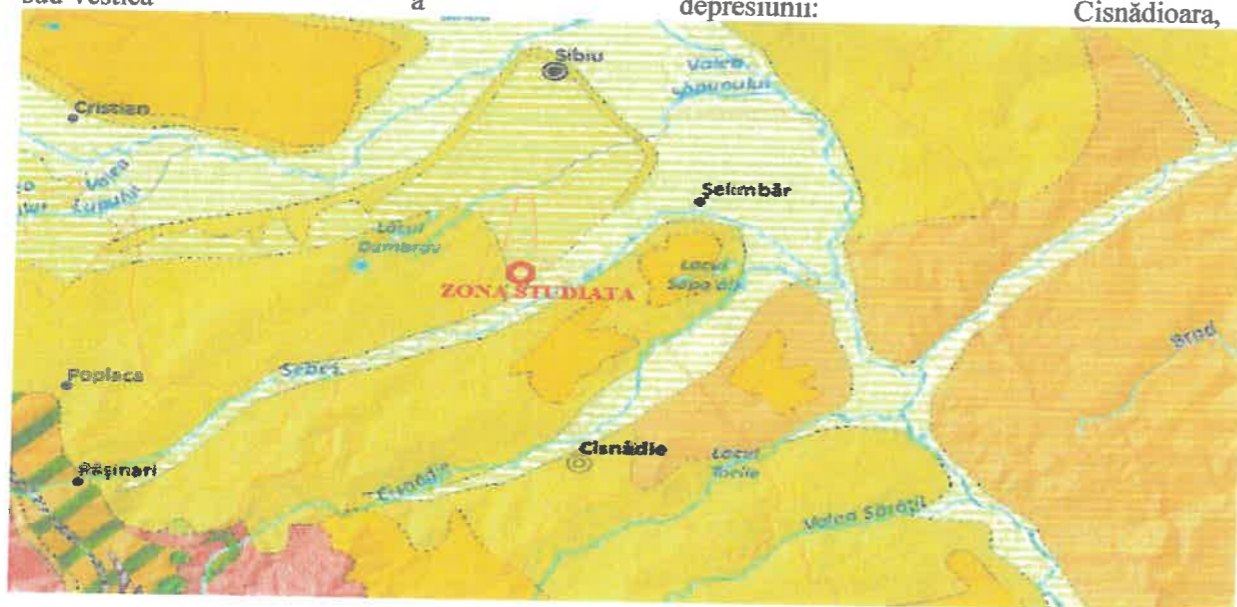
înălțimi cuprinse între 900 și 2000 m, rar depășind această înălțime. Cea de-a doua treaptă: Depresiunea Sibiului sau Cibinului este situată între Munții Cibinului și ai Lotrului la sud-vest și Podișul Târnavelor la nord-est.

La contactul muntelui cu vatra depresiunii zona premontană/piemontana care 39 delimitează la sud depresiunea, este caracterizată de tapșane și trepte netede, datorate eroziunii și acumularilor de pietrișuri, cu înălțimi de maxim 800-900 m, oferind condiții favorabile pentru înființarea așezărilor chiar la baza muntelui. Zona premontană/piemontană se continuă spre nord-est până la rama abruptă a Podișului Târnavelor cu terase întinse, formate de-a-lungul râurilor și cu seșul aluvial mai coborât, alcatuind vatra depresiunii. Orașul Cisnădie se află la o altitudine de: + 450 m în zona centrală; + 436 m în partea de nord-est; + 481 m în partea de sud-vest. Orașul Cisnădioara se află la o altitudine de: + 526 m în zona centrală; + 586 m în zona Dealului Cetații.

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

II.3. Geologia

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



Măgureaua Poplaca, Dealul Zidul.

Depozitele sedimentare care află în perimetrul analizat aparțin structurilor tinere, fiind reprezentate prin formațiuni sedimentare diferite în ceea ce privește gradul de cimentare, de consolidare, rezistența la acțiunea factorilor de mediu. Depozitele panoniene ocupă cea mai mare parte a teritoriului și sunt alcătuite din argile, nisipuri argiloase, marne, cu un grad foarte redus de cimentare. Ele vin în contact direct cu formațiunile cristaline și află la zi în Dealul Gușterița și pe frontul de cuestă al Podișului Hârtibaciului ce intră spre est și nord-est. Depozitele cele mai recente sunt cele cuaternare, care acoperă aproape în totalitate teritoriul administrativ al Sibiului și sunt reprezentate prin depozitele de terasă și depozite proluviale (conuri de dejecție) de vârstă

pleistocen, diferite ca geneză, grosime și alcătuire granulometrică (pietrișuri), cu tendință de formare de conglomerate (nisipuri înglobate într-o masă argiloasă) acoperite de o cuvertură de sol de grosimi variabile, precum și de depozite aluviale actuale (pietrișuri, nisipuri, mături holocene) foarte bine reprezentate în luncile Cibinului și afluenților acestuia.

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

Din punct de vedere *geomorfologic* perimetrul este situat în sudul Bazinului Transilvaniei, bazin format în timpul mișcărilor geo-tectonice din faza Iaramica, ca urmare a prăbușirii fundamentului din interiorul arcului carpatic și a evoluat pe un fundal rigid, începând din Paleogen. În timpul neozoicului, bazinul funcționează ca o zonă de subsidență ce permite acumularea unei serii sedimentare groase cu o constituție relativ monotona. Subasamentul de suprafață este constituit din depozite neogen superioare (argile marnoase, nisipuri gresificate)

Perioada cuaternară își aduce aportul prin depunerea discordantă a depozitelor aluvio-deluviale-proluviale, cu o granoclasare verticală, de la bolovanis și pietrisuri în baza, până la prafuri și argile la partea superioară a teraselor.

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 vârsta pontiană.

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

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

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

Pannonianul din sudul depresiunii Transilvaniei este constituit din două complexe :

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

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

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

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

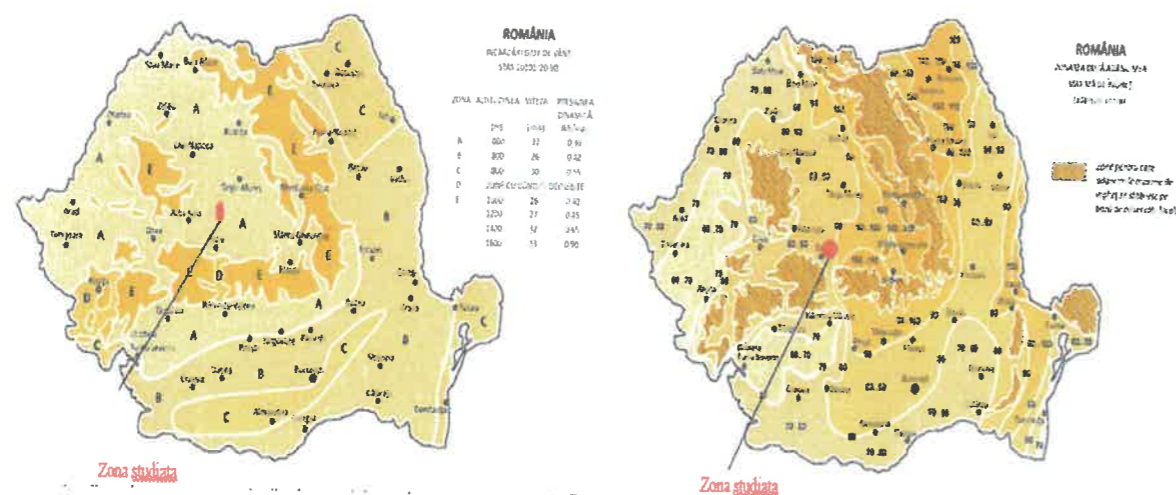
Tortonianul termenul cel mai dezvoltat al Miocenului, prezintă cea mai largă arie de răspândire în comparație cu celelalte depozite sedimentare. Formațiune transgresivă, se dezvoltă într-o variată gamă litologică pe diversi termeni ai Oligocenului, Cretacicului, Jurasicului, sau peste formațiunile cristaline. În general este constituit din conglomerate, pietrisuri, nisipuri, calcare organogene, marne, argile, gipsuri, carbuni și intercalatii de piroclastite.

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

Tortonianul inferior, mai fiind numit și "complexul roșu", fără argumente paleontologice. Vârsta tontonian-inferioară, atribuită acestor depozite a fost dovedită de rezultatele analizelor micropaleontologice efectuate în marnele tufacee, în care s-a întâlnit o asociație de globigerine, asociație redusă ca număr de specii, dar abundentă ca număr de indivizi. Depozitele orizontului superior, de o mare variație litologică, stau fie pe orizontul inferior al Tortonianului, fie ca sint dispuse transgresiv peste formațiunile mai vechi.

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

II.4 Clima



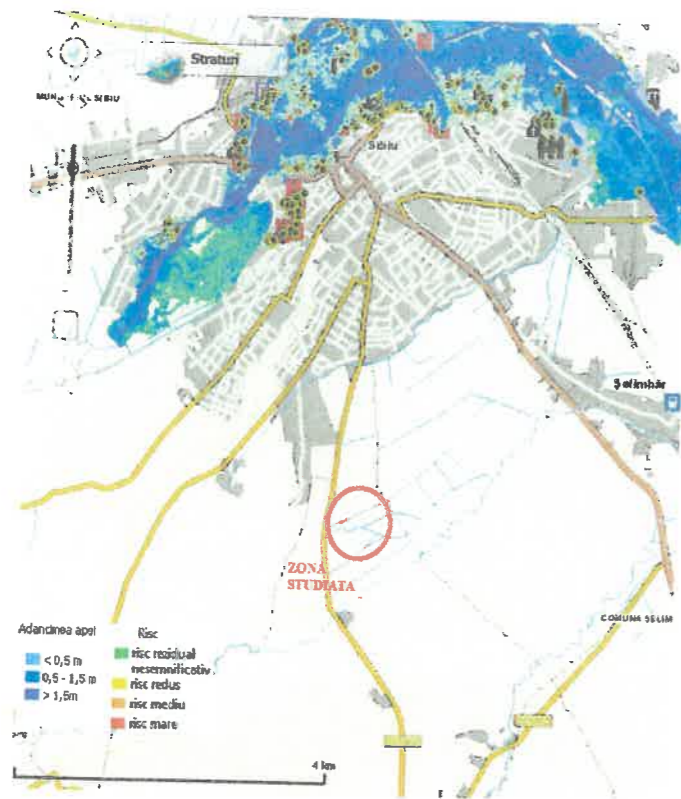
Clima orașului Cîsnădie și a satelor aparținătoare corespunde unei zone cu climat submontan cu temperatură moderată. Valorile nebulozității medii anuale se păstrează în jur de 5,5 iar ale umidității relative la 70-75%, mai ridicate în lungul luncilor râurilor. Zilele senine propriu zise oscilează între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

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

Ninsorile au loc în ca. 20 – 30 de zile, dar stratul de zăpadă se păstrează 40-50 de zile. Datorită apropierii munților, primăvara și uneori la începutul verii, ploile sunt însoțite de scăderi bruște de temperatură, grindina, cauzând stricăciuni sau chiar distrugerea, îndeosebi a culturilor de cereale, legume și fructe. Vânturile cele mai frecvente bat din direcțiile nord-est și sudic. Pe lângă acestea vânturile din sud, coborînd pe povârnișul munților, prin efectul de foehn, contribuie adesea la

topirea zăpezilor primăvara determinând distrugerea stratului protector de insolatie în timpul zilei și de iradiere a căldurii din sol în timpul nopții, ceea ce accentuează gradul de continentalitate al unor suprafețe întinse din comună. Fenomenul de ceață se produce frecvent toamna și primăvara.

II.5. Hidrologice și Hidrogeologice



Nu s-a interceptat apa subterană până la adâncime de 2,5m față de c.t.n. Sunt posibile apariția de ape de infiltrație provenite din precipitații la cote situate: între 1 m și 1.1. m față de c.t.n., cantitatea acestora fiind în funcție de regimul cantitativ al precipitațiilor cazute pe amplasament. Apele de precipitații cazute pe amplasament au slabe posibilități de scurgere și drenare, terenul fiind relativ plan și stratificat fiind orizontală având în componența pământului argiloase impermeabile.

În perioadele bogate în precipitații, apele de suprafață patrund prin crapăturile poligonale formate în anotimpul secetos, accentuând fenomenul de contractie-umflare care se manifestă activ în pachetul de argile de suprafață.

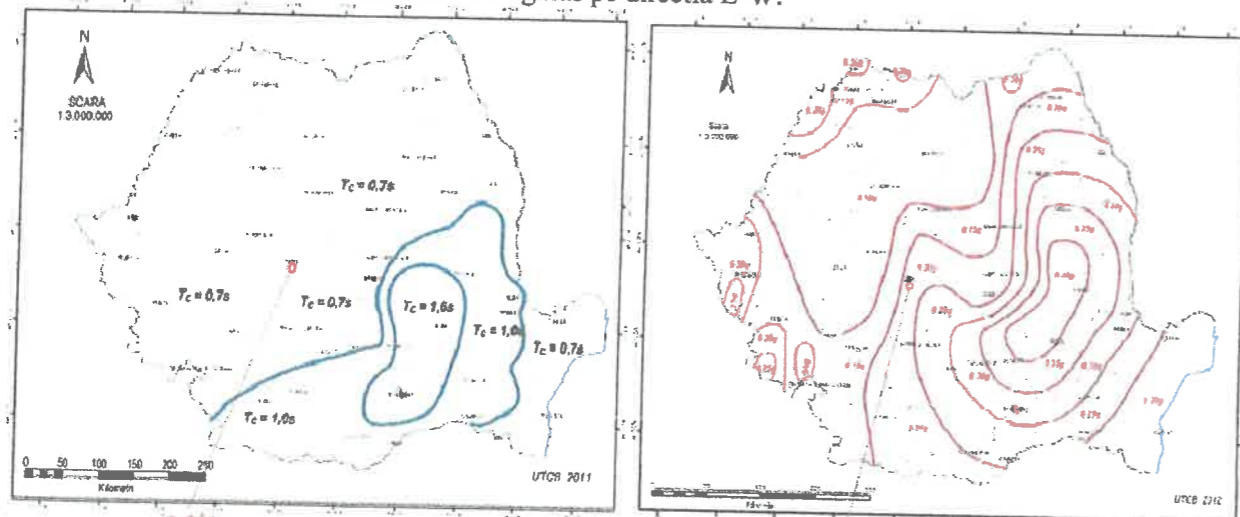
Potențialul natural este constituit din relieful deluros ce mărginește șesul străbătut de râul Cibin și afluenții săi: Seviș, Pârâul Rece al Cisnădiei, Hârțibaciu, Tocile, Lacurile Șopa. Terasele propriu-zise ale Cibinului se pot urmări de

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

II.6. Seismicitatea

În conformitate cu prevederile Normativului P100-1/2013, zona se încadrează în următorii parametrii seismici: accelerația terenului $a_g=0.20g$ iar perioada de colt $T_c=0.7\text{sec.}$

Amplasamentul studiat se încadrează în regiunea seismică Făgăraș, seismele fiind asociate cu falile structurale care afectează masivul Făgăraș pe direcția E-W.



III. STRATIFICATIA TERENULUI

III.1 Cercetarea terenului

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

Foraj nr.1:

-0.00-0.50m sol vegetal;

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

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

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

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

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

III.2. Categoria geotehnica

Conform N.P. 074-2022 categoria geotehnica este asociata cu riscul geotehnic. Acesta este redus in cazul categoriei geotehnice 1, moderat in cazul categoriei geotehnice 2 si mare in cazul categoriei geotehnice 3.

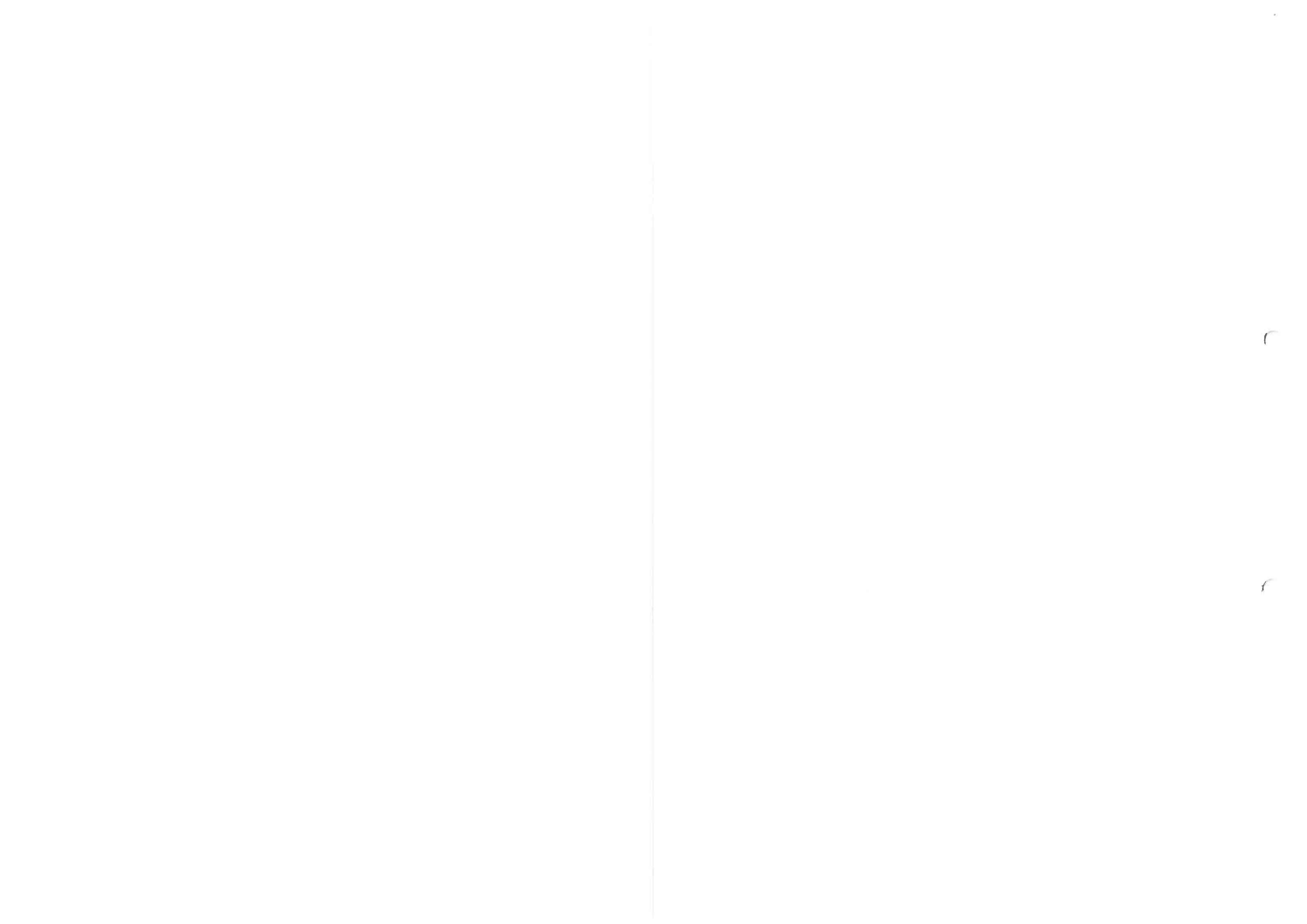
Factorii avuti in vedere pentru stabilirea riscului geotehnic sunt:

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

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

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

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



IV. CONCLUZII RECOMANDARI

Urmare a lucrarilor si observatiilor din teren se constata urmatoarele:

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

Natura terenului pune in evidente posibilitatea fundarii fara mijloace speciale de consolidare. Adancimea minima de fundare pentru constructia propusa, D_{min} va fi dictata de conditiile de proiectare, de dimensiunile propuse, modul de executie, insa nu la mai putin de -1.10 m fata de cota terenului natural, pe stratul argila prafoasa de culoare maronie, plastic-vartoasa, activa din punct de vedere contractie-umflarii. Se recomanda fundarea la -1,10 m fata de ctn pe stratul argila prafoasa de culoare maronie, plastic-vartoasa, activa din punct de vedere contractie-umflarii, incastrea fundatiilor va fi de 0,20 m in stratul bun de fundare si se va arma suplimentar talpa fundatie. Pentru toate calcule de rezistenta se vor lua in calcul valori ale presiunilor conventionale $P_{conv}=270Kpa$ conform STAS 3300/2/85. Se vor executa hidroizolatii cu dren de preluare a apelor de infiltratie, executarea trotuarelor se va face cu inclinatia spre exterior. Apele de ploaie se vor indeparta cat mai departe de constructie, prin burlane si rigole special amenajate.

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

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

P_{conv} sa calculat conform STAS 3300/2/85 si este valabil pentru $D_f = 2.0$ m si $B = 1.0m$.

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

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

unde:

CB – coeficient de corectie pentru latimea talpii fundatie

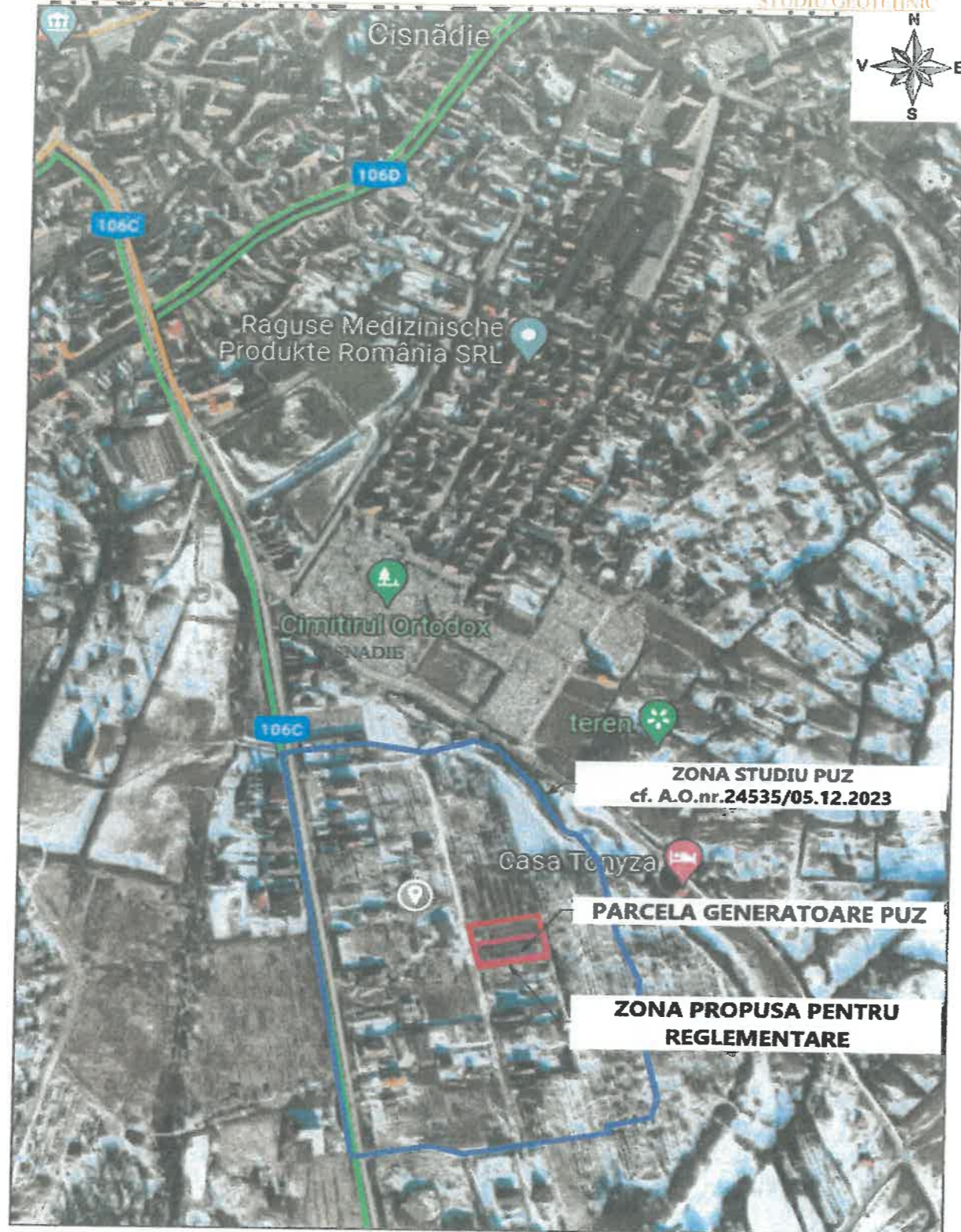
CD – coeficient de corectie pentru adancimea fundatie.

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

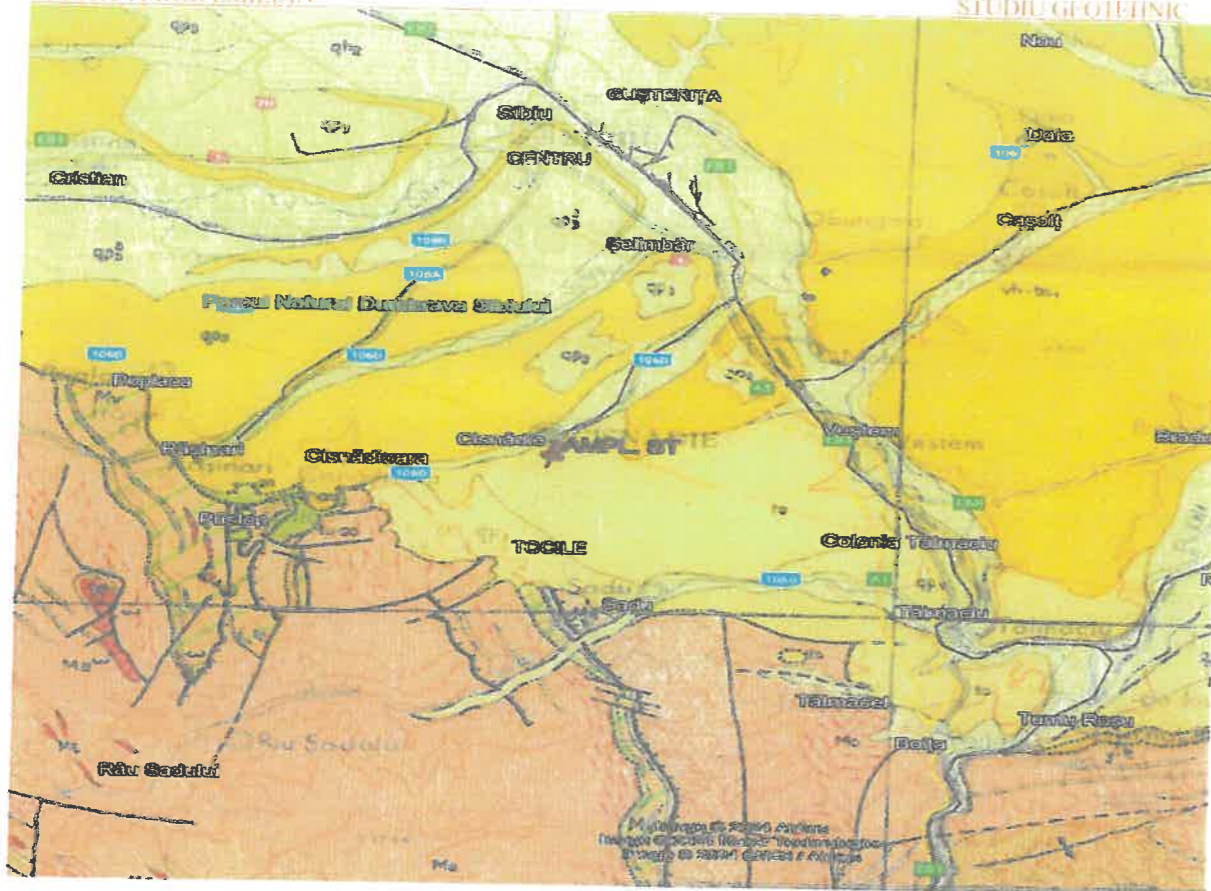
NOTA: La fazele avansate de proiectare sunt necesare executarea de noi foraje pentru detalierea stratificatiei terenului si pentru zona activa si precizarea conditiilor de fundare pentru fiecare amplasament in parte, in functie de particularitatile fiecarei constructii astfel incat studiul geotehnic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

Deplasarile in teren vor fi suportate de catre beneficiar.

Intocmit
Ing. Geo. Grava Cristoiu



S.C. GEOPROCONSULT S.R.L.		STUDIU GEOTEHNIC „INTOCMIRE PUZ CU APROBARE HCL PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚA, ANEXE, GARAJ, FILIGORIE, SOPRON, AMENAJARI EXTERIOARE, IMPREJMUIRE TEREN, BRANSAMENTE UTILITATII PLAN DE INCADREARE	Plansa 1
J32/15/2018	CUI 38674999		
INTOCMIT	Ing. C. Grava Cristian	Beneficiar: OPRICA TUDOR EMILIAN	
VERIFICAT	Ing. Geo. Grava Cristian		

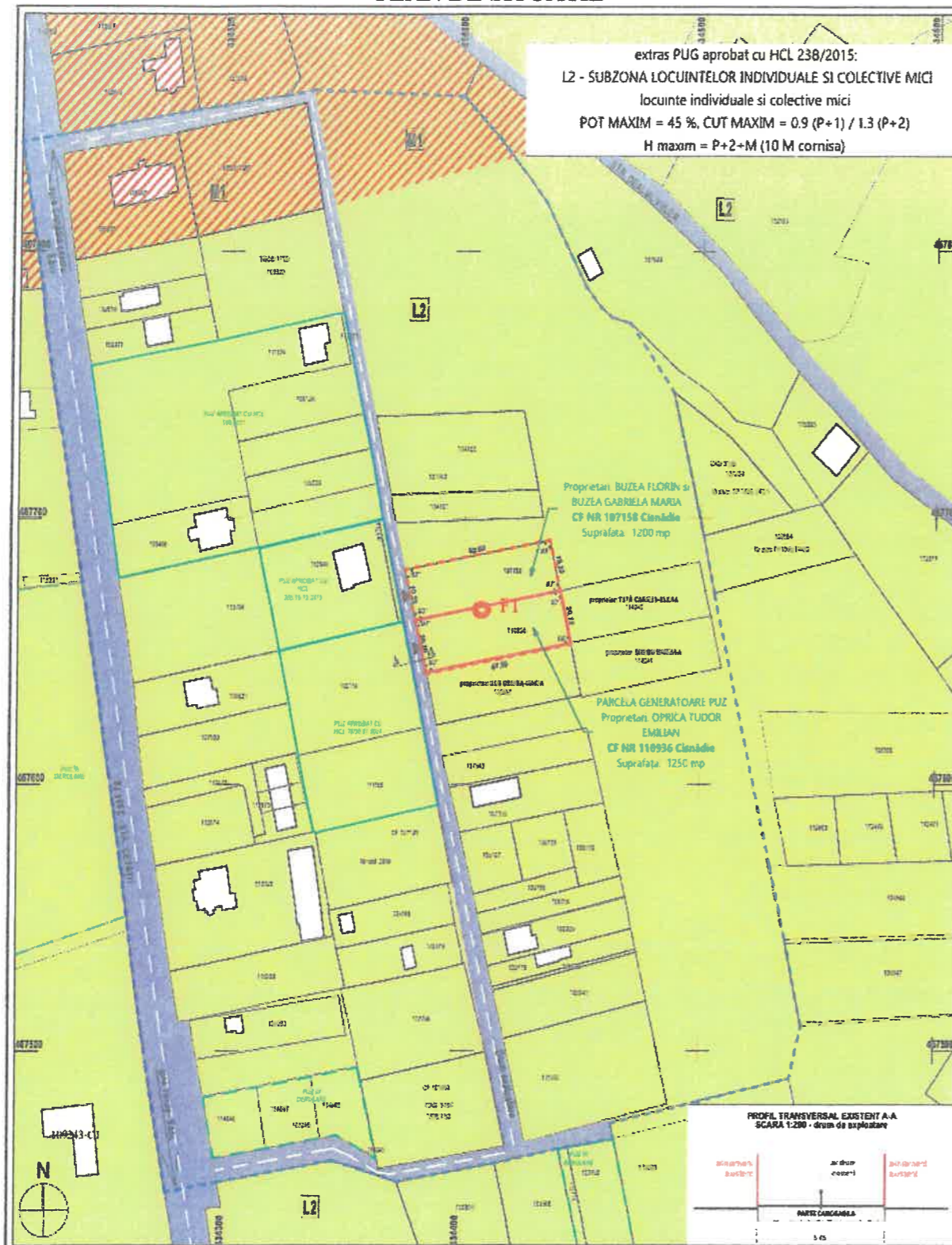


LEGENDA:




- qh2 pietrisuri si nisipuri, cuaternar-holocen superior
- to brezi, conglomerate, nisipuri, marne, tufuri sare, cuaternar-holocen inferior
- qp3 blocuri, pietrisuri, nisipuri, cuaternar-pleistocen superior
- pn nisipuri, argile marnoase, pietrisuri, neogen-pliocen-pannonian
- qp3 - depozite proluviale, pietrisuri, nisipuri-pleistocen superior-cuaternar
- vh-bs1 - calcare, gresii, nisipuri, pietrisuri-bessararabian-volihinian-sarmatian-miocen-neogen
- cuib fosilifer: nevertebrate
- zona studiata

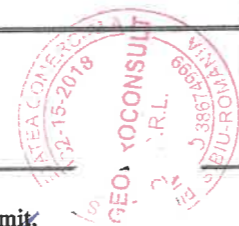
S.C. GEOPROCONSULT S.R.L.		STUDIUL GEOTEHNIC „INTOCMIRE PUZ CU APROBARE HCL PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚA, ANEXE, GARAJ, FILIGORIE, SOPRON, AMENAJARI EXTERIOARE, IMPREJMUIRE TEREN, BRANSAMENTE UTILITATI HARTA GEOLOGICA” (preluare H. G. a ROMÂNIEI 1:200000/1968	Plansa
J32/15/2018	CUI 38674999		2
INTOCMIT	Ing. Geo. Grava Cris	Beneficiar: OPRICA TUDOR EMILIAN	
VERIFICAT	Ing. Geo. Grava Cristian		

PLAN DE SITUATIE



S.C. GEOPROCONSULT S.R.L.		STUDIUL GEOTEHNIC "INTOCMIRE PUZ CU APROBARE HCL PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA, ANEXE, GARAJ, FILIGORIE, SOPRON, AMENAJARI EXTERIOARE, IMPREJMUIRE TEREN, BRANSAMENTE UTILITATI" PLAN DE SITUATIE	Plansa 3
J32/15/2018	CUI 38674999		
INTOCMIT	Ing. Geo. Cristian	Beneficiar: OPRICA TUDOR EMILIAN	
VERIFICAT	Ing. Geol. Ana Cristian		

FISA DE STRATIFICATIE				INTOCMIRE PUZ CU APROBARE HCL PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA, ANEXE, GARAJ, FILIGORIE, SOPRON, AMENAJARI EXTERIOARE, IMPREJMUIRE TEREN, BRANSAMENTE UTILITATI					
				OPRICA TUDOR EMI LIAN					
Cota foraj		Cota apa	Grosime strat	STRATI-FICATIA	DENUMIREA STRATURILOR	Nr. si felul probei	Cota proba		
F. 0.00	N.M. 0.00						F. 0.00	N.M. 0.00	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	
0,00					F1				
0,50			0,50		sol vegetal				
4,20			3,70		argila prafoasa de culoare maronie, plastic-vartoasa, activa din punct de vedere contractie-umflarii				
5,00			0,80		argila cenusie profoasa				



Intocmit,
Ing. Geo. Grava Cristian

