



Echipamente publice specifice zonei rezidențiale și funcțiuni compatibile cu acestea, după cum urmează:

- \*spații verzi amenajate,
- \*anexe gospodărești și garaje
- \*accesuri pietonale și carosabile
- \*rețele tehnico-edilitare.

**\* funcțiuni admise cu condiționări:**

- se admit servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250 mp A.D.C. și să nu genereze transporturi grele

**\* funcțiuni interzise:**

- se interzic orice alte utilizări decât cele admise cu condiționări;

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

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

\* activități productive poluante, cu risc tehnologic, sau care sunt incomode prin traficul generat( peste 5 autovehicule mici pe zi sau vehicule mici pe zi sau vehicule de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;

\* 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.

### **CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

**\* Caracteristici ale parcelelor:**

Se consideră construibile parcelele care au suprafața minimă de 350 mp și front de minimum 14.00 m. Prin documentața P.U.Z. se propune realizarea a 4 parcele destinate dezvoltării de locuințe unifamiliale și un lot cu destinația-alee de acces

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

Construcțiile aferente loturilor 2 și 5 se vor amplasa retras față de aliniamentul dinspre str. Livezii cu o distanță variabilă cuprinsă între 7.00 m-8.70 m, generată de zona de protecție LEA- conform Planșei nr. 0.2- Reglementări urbanistice

Nu se admite amplasarea de trepte pe trotuare care ar putea împiedica circulația pietonilor.

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

Clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișa superioară, dar nu mai puțin de 3,00 m.

Construcțiile tip anexă gospodărească sau garaj, se vor putea amplasa la o distanță minimă de 0.60 m față de limitele laterale ale parcelelor

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

Clădirile se vor retrage față de limitele posterioare ale parcelelor cu o distanță minim egală cu înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară, dar nu mai puțin de 5,00 m.

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

Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, măsurată la cornișa superioară pentru fațadele cu camere locuibile. Distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 4.00 m dacă fronturile opuse nu au camere locuibile.

Garajele și alte anexe se pot amplasa pe limita de proprietate, cu condiția să nu depășească înălțimea gardului dinspre parcelele învecinate (respectiv H=2.20 m)

**\* amenajarea spațiilor libere/plantate:** suprafața destinată spațiilor verzi va fi de minimum 30% din suprafața totală a fiecărei parcele. Spațiile libere din interiorul parcelei vor fi tratate, pe cât posibil, ca spații verzi, evitându-se acoperirea unor suprafețe mari cu finisaje impermeabile (betoane, asfalt), fapt ce ar împiedica preluarea naturală de către sol, a apelor provenite din precipitații. Spațiile libere, vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca și grădini de fațadă.

**\* asigurarea spațiilor pentru parcaje:** staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice. Necesarul locurilor de parcare destinate parcajelor auto se va calcula

ținându-se cont de funcțiunile propuse. Pentru fiecare locuință individuală se vor asigura 2 locuri de parcare pe parcelă.

\* **realizarea accesului și a circulațiilor:** toate construcțiile vor avea acces carosabil și pietonal dintr-o circulație publică în mod direct, sau prin drept de trecere legal obținut, prin una din proprietățile învecinate. Accesul auto și cel pietonal în zona reglementată, se va realiza din str. Livezii, având o ampriză totală de 10.00 m, prin intermediul unei alei de acces, de utilitate privată, conform Planșei nr. 0.2-Reglementări urbanistice. Pentru circulațiile și accesele din interiorul parcelei se recomandă utilizarea materialelor și finisajelor permeabile. Nu este recomandată utilizarea șapelor de beton.

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

- **alimentarea cu apă:** se va asigura prin bransarea la rețeaua publică de distribuție a apei potabile.
- **canalizarea:** se va asigura prin bransarea la rețeaua publică de canalizare
- **alimentarea cu energie electrică:** asigurarea necesarului de consum se va face prin bransarea la rețeaua deja existentă
- **alimentarea cu gaze:** se vor face extinderi la rețelele de distribuție din zonă pentru a asigura posibilitatea bransării la rețea a tuturor noilor utilizatori
- **salubritate:** Proprietarii vor încheia contracte cu firme de salubritate atât pentru deșeurile menajere, cât și pentru cele rezultate din timpul șantierului. După terminarea construcțiilor, proprietarii vor încheia contracte cu firme de salubritate pentru ridicarea gunoiiului în sistem selectiv.

S-a prezentat Certificatul de Urbanism nr. 737 din 02.10.2023, Certificatul de Urbanism nr. 738 din 02.10.2023, Avizul de Oportunitate nr. 1345 din 18.01.2024, Raportul Informării și Consultării publicului nr. 28473 din 18.12.2024 - documente emise de Primăria Orașului Cisnădie și Propunerea de avizare - faza preliminară cu P.V. 4 din 14.05.2024 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 10.03.2025 se avizează Planul urbanistic zonal și regulamentul local de urbanism aferent acestuia, în baza Propunerii de avizare nr. 7602 din 25.03.2025 emisă de Comisia C.T.A.T.U. din cadrul Consiliului Județean Sibiu.

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

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

**Art. 5** Străzile rezultate în urma P.U.Z. sau P.U.D., cu un profil de minim 10.00 m, stabilit prin P.U.G. aprobat cu H.C.L. 238/2015, care sunt inițiate de persoane fizice sau juridice vor fi preluate în domeniul public doar dacă sunt echipate cu toate utilitățile, asfaltate atât carosabilul cât și trotuarele și au iluminat public, autorizarea construcțiilor va fi condiționată de autorizarea și realizarea drumurilor de acces.

Toate construcțiile vor avea acces carosabil și pietonal dintr-o circulație publică în mod direct, sau prin drept de trecere legal obținut, prin una din proprietățile învecinate. Accesul auto și cel pietonal în zona reglementată, se va realiza din str. Livezii, având o ampriză totală de 10.00 m, prin intermediul unei alei de acces, de utilitate privată, conform Planșei nr. 0.2-Reglementări urbanistice.

Pentru circulațiile și accesele din interiorul parcelei se recomandă utilizarea materialelor și finisajelor permeabile. Nu este recomandată utilizarea șapelor de beton. Se va respecta H.C.L. 154/31.08.2021, ART. 12 "CONDITIILE DE RENUNȚARE LA DREPTUL DE PROPRIETATE ÎN FAVOAREA ORAȘULUI CISNĂDIE, ASUPRA TERENURILOR AFERENTE INFRASTRUCTURII URBALE PROPUSE".

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

- proiect de împrejmuire provizorie a șantierului,
- platformă de curățare a roților autoturismelor 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. 28473/18.12.2024 prin care a fost îndeplinită procedura prevăzută în Ordinul nr. 2701/2011 art. 37, privind Metodologia de Informarea și consultarea a publicului la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.

**Art. 9** Prezenta se comunică beneficiarului Șerbu Sorin Inocențiu.

**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 Cîsnădie în data de 24 aprilie 2025, cu voturi „pentru”

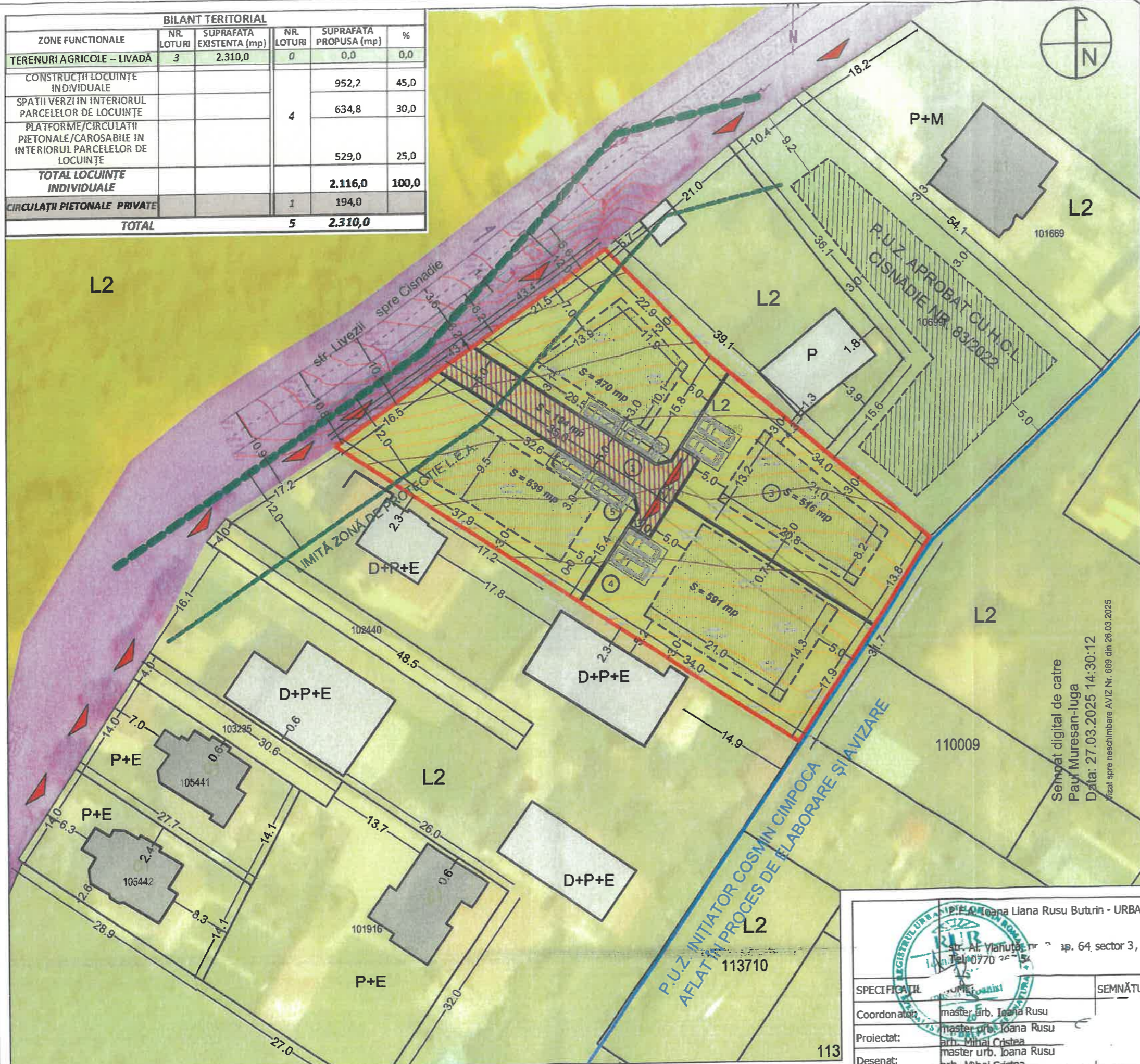


**APROBAT,  
PRIMAR,  
MIRCEA ORLĂȚAN**

**Difuzare:**

- 1 ex. Instituția Prefectului - județul 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. Șerbu Sorin Inocențiu  
str. Andrei Mureșanu
- 1 ex. Afișaj

BILANT TERITORIAL					
ZONE FUNCTIONALE	NR. LOTURI	SUPRAFATA EXISTENTA (mp)	NR. LOTURI	SUPRAFATA PROPUA (mp)	%
TERENURI AGRICOLE - LIVADA	3	2.310,0	0	0,0	0,0
CONSTRUCȚII LOCUINȚE INDIVIDUALE			4	952,2	45,0
SPATII VERZI IN INTERIORUL PARCELELOR DE LOCUINȚE				634,8	30,0
PLATFORME/CIRCULAȚII PIETONALE/CAROSABILE IN INTERIORUL PARCELELOR DE LOCUINȚE				529,0	25,0
<b>TOTAL LOCUINȚE INDIVIDUALE</b>				<b>2.116,0</b>	<b>100,0</b>
CIRCULAȚII PIETONALE PRIVATE			1	194,0	
<b>TOTAL</b>			<b>5</b>	<b>2.310,0</b>	



**PLAN URBANISTIC ZONAL**  
**CONSTRUIRE DOUĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI**  
**BRANȘAMENTE UTILITĂȚI CONFORM C.U. 737**  
**DIN 02.10.2023 ȘI CONSTRUIRE DOUĂ**  
**LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI BRANȘAMENTE**  
**UTILITĂȚI CONFORM C.U. 738 DIN 02.10.2023**  
**PI. 0.2. Reglementări urbanistice - zonificare**  
**Cisnădie str. Livezii F.N. C.F. 113091; 113089;**  
**113090**

**LEGENDĂ**  
**LIMITE**

- LIMITĂ PARCELE REGLEMENTATE
- PARCELE

**REGLEMENTĂRI URBANISTICE**

- L2 - LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI P+1, P+2 SITUATE IN NOILE EXTINDERI
- CIRCULAȚII PUBLICE
- CIRCULAȚII PRIVATE
- LINIE ELECTRICA AERIANA
- LIMITĂ ZONĂ DE PROTECȚIE L.E.A.
- CLĂDIRI EXISTENTE ÎNTABULATE
- CLĂDIRI EXISTENTE IDENTIFICATE PE ORTOFOTOPLAN DIN ANUL 2007
- AMPLASAMENT CLĂDIRI
- EDIFICABIL
- ACCESE AUTO

**S. reglementată P.U.Z = 2.310 mp**  
**Categorie de folosință - LIVADĂ INTRAVILAN**  
 P.O.T. maxim = 45%  
 C.U.T. maxim = 0.9  
 Spații verzi - minim 30%  
 H. max la comioșă = 7.00 m H. max la coamă = 9.5 m  
 Regim maxim de înălțime propus: P/D + E  
 Conform HG 1231/2008, art.20 construcțiile se încadrează la Categoria de Importanță REDUSA - "D". Conform P100-1/2013, vol. I cap 4.4.5 construcțiile se încadrează în clasa IV de importanță (clădiri de mica importanță).  
 Distanța de siguranță la foc, potrivit art 2.3 din P118 nu se normează deoarece pereții dintre clădirile învecinate sunt incombustibili cu R.F. 3 ore și tâmplăria din PVC și sticla cu RF 1,5 ore

	BENEFICIARI:		NR. PR.: 9/2023
	SORIN INOCENȚIU ȘERBU		
SPECIFICAȚII: master urb. Ioana Rusu Coordonator: master urb. Ioana Rusu Proiectat: arh. Mihai Cristea Desenat: master urb. Ioana Rusu, arh. Mihai Cristea	ADRESA:		FAZA: E.U.Z.
	ORAȘUL CISNĂDIE, STR. LIVEZII, F.N., C.F. 113089 ; 113091; 113090		
SEMNĂTURA: SCARA: 1:500 DATA: MARTIE 2025	TITLU PROIECT:		PL. NR.: 0.2.
	CONSTRUIRE DOUĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI BRANȘAMENTE UTILITĂȚI CONFORM C.U. 737 DIN 02.10.2023 ȘI CONSTRUIRE DOUĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI BRANȘAMENTE UTILITĂȚI CONFORM C.U. 738 DIN 02.10.2023		
TITLU PLANȘĂ:			REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE





# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

## P.U.Z. CONSTRUIRE DOUĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI BRANȘAMENTE UTILITĂȚI CONFORM C.U. 737 DIN 02.10.2023 ȘI CONSTRUIRE DOUĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI BRANȘAMENTE UTILITĂȚI CONFORM C.U. 738 DIN 02.10.2023

Județul Sibiu, orașul Cisnădie, str. Livezii, F.N. C.F. 113089 C.F. 113091 C.F.  
113090

### BENEFICIAR:

SORIN INOCENȚIU ȘERBU

### FAZA:

P.U.Z. PROIECT NR. 9/2023



## **1. DISPOZIȚII GENERALE**

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

Regulamentul Local de Urbanism, aferent Planului Urbanistic Zonal însoțește, explicitează și reglementează modul de aplicare a prevederilor P.U.Z. referitoare la amplasarea și amenajarea construcțiilor pe parcelele incluse în zona reglementată prin prezenta documentație de urbanism.

Regulamentul Local de Urbanism constituie un 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, indiferent de proprietarul terenului sau beneficiarul construcției.

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 - aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.

### **2. Baza legală a elaborării**

Regulamentul Local de Urbanism aferent la P.U.G. se elaborează în conformitate cu Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor, completată și republicată prin Legea 453 din 2001, Ordinul M.L.P.A.T. nr. 91/1991 privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor și a Regulamentului General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 republicat și Ghidul de elaborare a Regulamentului Local de Urbanism aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 80/N/1996 cu actualizări ulterioare și cu celelalte acte legislative specifice sau completarea domeniului, dintre care se menționează:

- o Codul Civil.
- o Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările ulterioare.
- o Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările ulterioare.
- o Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar, republicată cu modificările și completările ulterioare.
- o Legea nr. 215/2001 - Legea administrației publice locale, cu modificările și completările ulterioare.
- o Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările ulterioare.

o Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare.

o Legea nr. 7/1996 - Legea cadastrului și a publicității imobiliare, cu modificările și completările ulterioare.

o Legea nr. 26/1996 - Codul silvic, cu modificările ulterioare.

o Legea nr. 107/1996 - Legea apelor, cu modificările și completările ulterioare.

o Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică.

o Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările și completările ulterioare.

o Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor.

O ORDIN Nr. 119 din 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației

### **3. Domeniul de aplicare**

Regulamentul local de urbanism se aplică pe parcelele situate pe str. Livezii, F.N., C.F. 113089 C.F. 113091 C.F. 113090, proprietari SORIN INOCNEȚIU ȘERBU soția VICTORIA ȘERBU și marcat pe planșele aferente acestui Plan Urbanistic Zonal.

Prezentul regulament are un caracter director. Prevederile sale permit autorizarea directă.

## **2. 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 pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament. Autorizarea construirii poate fi condiționată de către autoritatea publică de realizarea unor reparații, atunci când doar astfel se poate asigura accesul convenabil la serviciile de utilitate publică.

Autorizarea se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective:

- a) valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare;
- b) amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

Prin autorizația de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii.

Terenurile introduse în intravilan prin intermediul prezentului Planului Urbanistic Zonal, ce nu pot fi utilizate pentru construcții și nu reprezintă zone protejate, vor fi

plantate, de preferință cu specii autohtone, specifice zonei, și vor fi întreținute ca spații verzi.

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

Expunerea la riscuri naturale

Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpada, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea.

Construcțiile realizate pe terenuri supuse unui risc natural redus (pante accentuate), stabilit în urma studiilor geotehnice ca fiind pretabil pentru construire, vor fi dotate cu amenajări și construcții specifice pentru eliminarea riscului: ziduri de sprijin, drenuri, măsuri de fixare a terenului etc.

Expunerea la riscuri tehnologice

Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, stațiilor de tratare a apei potabile, stațiilor de epurare ape uzate menajere, cailor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

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

Fac excepție de la prevederile alin. 2.3. construcțiile și amenajările care au drept scop revenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

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

## **6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

6.1. Amplasarea față de aliniament

Retragerea față de aliniament este de minim 7 metri, pe întreaga suprafață de teritoriu reglementată prin actualul Plan Urbanistic Zonal.

6.2. Amplasarea în interiorul parcelei

Clădirile se vor retrage față de limitele laterale către vecinii situație la nord și sud de perimetrul reglementat cu cel puțin jumătate din înălțimea clădirii la cornișe, dar nu mai puțin de 3,00 metri (conform planșei 0.2. REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ZONIFICARE)

Clădirile se vor retrage față de limitele laterale situate către drumul privat de acces și față de limitele laterale dintre parcelele 4 și 3 la o distanță de 0,7 metri, cu respectarea prevederilor Codului Civil (conform planșei 0.2. REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ZONIFICARE)

Retragerile față de limita posterioară a parcelei va fi de minim 5.0 metri.

#### **7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

Porțiunile de teren aferente cailor de acces, circulație și utilități se vor dezmembra și se vor nota în Cartea Funciara cu servitute de trecere auto, pietonal și utilități în favoarea tuturor loturilor pe care le deservesc, dacă este cazul;

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice, direct.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale.

În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime minimă de 4,0 m și o înălțime de 3,5 m.

Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

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

Porțiunile de teren aferente utilităților se vor nota în Cartea Funciara cu servitute în favoarea tuturor loturilor pe care le deservesc, dacă este cazul;

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.

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**

Autorizarea executării parcelarilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respecta cumulativ următoarele condiții:

- a) front la strada de minimum 12 m;
- b) suprafața minimă a parcelei este de 250 mp;
- c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

#### **10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurii**

Spațiile verzi amenajate pe parcelă vor ocupa un procent de minim 30% din suprafața parcelelor.

Este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejurii:

- a) împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale sau asigurarea protecției vizuale situate pe limitele laterale și limita posterioară a parcelelor
  - b) împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.
- Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

### **3. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ**

În interiorul zonei reglementate prin intermediul Planului Urbanistic Zonal, se propun ca unități funcționale:

**SUBZONA L2 – SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI, SITUATE ÎN NOILE EXTINDERI**

### **4. PREVEDERI LA NIVELUL SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE**

#### **SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

##### **ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE**

- locuințe individuale, în regim de construite izolat ;
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale și funcțiuni compatibile cu aceasta, după cum urmează:
  - *Spații verzi amenajate;*
  - *Anexe gospodărești și garaje;*
  - *Accese pietonale și carosabile;*
  - *Rețele tehnico-edilitare;*

##### **ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- se admit servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250.00 mp A.D.C. și să nu genereze transporturi grele;

##### **ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE**

Se interzic orice alte utilizări, decât cele specificate la Articolul 1 și Articolul 2.

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

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 250 mp A.D.C, 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 (peste 5 autovehicule mici pe zi sau vehicule de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;
- depozitare en-gros;
- depozitări de materiale refolosibile;
- 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.

## **SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

### **ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR**

- se consideră construibile parcelele care au suprafața de minim 350 mp și front de minim 14,00 m;

### **ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

- retragerea clădirilor de la aliniament se va realiza astfel în cât să se asigure respectarea zonei de protecție de 12.00 m de la L.E.A. existentă pe str. Livezii, astfel: pentru parcela nr. 5 retragerea de la aliniament va fi de minim 8.7 metri, pentru parcela nr. 2 retragerea de la aliniament va fi de minim 7.0 metri
- nu se admite amplasarea de trepte pe trotuare, care ar putea împiedica circulația pietonilor;

#### **ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

- clădirile se vor retrage față de limitele laterale cu cel puțin jumătate din înălțimea clădirii la cornișe, dar nu mai puțin de 3,00 metri
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5.0 m.
- construcții tip anexă gospodărească sau garaj se vor realiza la o distanță de minim de 60 de centimetri față de limitele laterale ale parcelelor;

#### **ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate dar nu la mai puțin de 4.0 m dacă fronturile opuse nu au camere locuibile;
- garajele și alte anexe se pot amplasa pe limita de proprietate cu condiția să nu depășească înălțimea gardului către parcelele învecinate (2.20 metri)

#### **ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 5,00 metri lățime dintr-o circulație publică, în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- pentru circulațiile și accesele din interiorul parcelei se recomandă utilizarea materialelor și finisajelor permeabile, nu este recomandată utilizarea șapelor de beton;

#### **ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice;
- pentru fiecare locuință individuală se vor asigura 2 locuri de parcare pe parcelă;

#### **ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

- sunt admise ca nivel de înălțime maxim, următoarele configurații:  
Demisol/Parter + 1 Etaj/Mansardă
- H. maxim la cornișă – 7,00 m de la cota amenajata a terenului

- H. maxim la coamă – 9,50 m de la cota amenajata a terenului

#### **ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.
- autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă;
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;

#### **ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare sau rigole;
- montarea echipamentelor tehnice se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice;

#### **ARTICOLUL 13 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

- spațiile libere vizibile din circulații publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- spațiile neconstruite și neocupate de acces și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 100.00 mp;
- se recomandă pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru acces și curți;
- suprafața minimă verde va fi de 30%;

#### **ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI**

- împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2,00 metri, din care un soclu opac de maxim 0,6 centimetri, restul fiind o parte transparentă, ce poate fi dublată cu gard viu; pentru partea superioară se recomandă materiale precum: lemn, fier forjat, plasă metalică etc.;
- se interzice dublarea părții transparente a gardului cu folie de tablă;
- gardurile care separă limitele a două proprietăți vor avea maxim 2,5 metri înălțime și pot fi realizate din orice material pe zona edificabilă și într-o manieră cât mai transparentă, pe zona grădinilor, pentru evitarea umbririi;

### **SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

#### **ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)**

- POT maxim = 45%;

#### **ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)**

- CUT maxim = 0.9;

### **5. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ**

Nu se impune stabilirea unor unități teritoriale de referință, fiind suficientă reglementarea în cadrul sistemului de zone și subzone funcționale.



Formator / Întocmit  
Master Urb. Ioana Liana Rusu

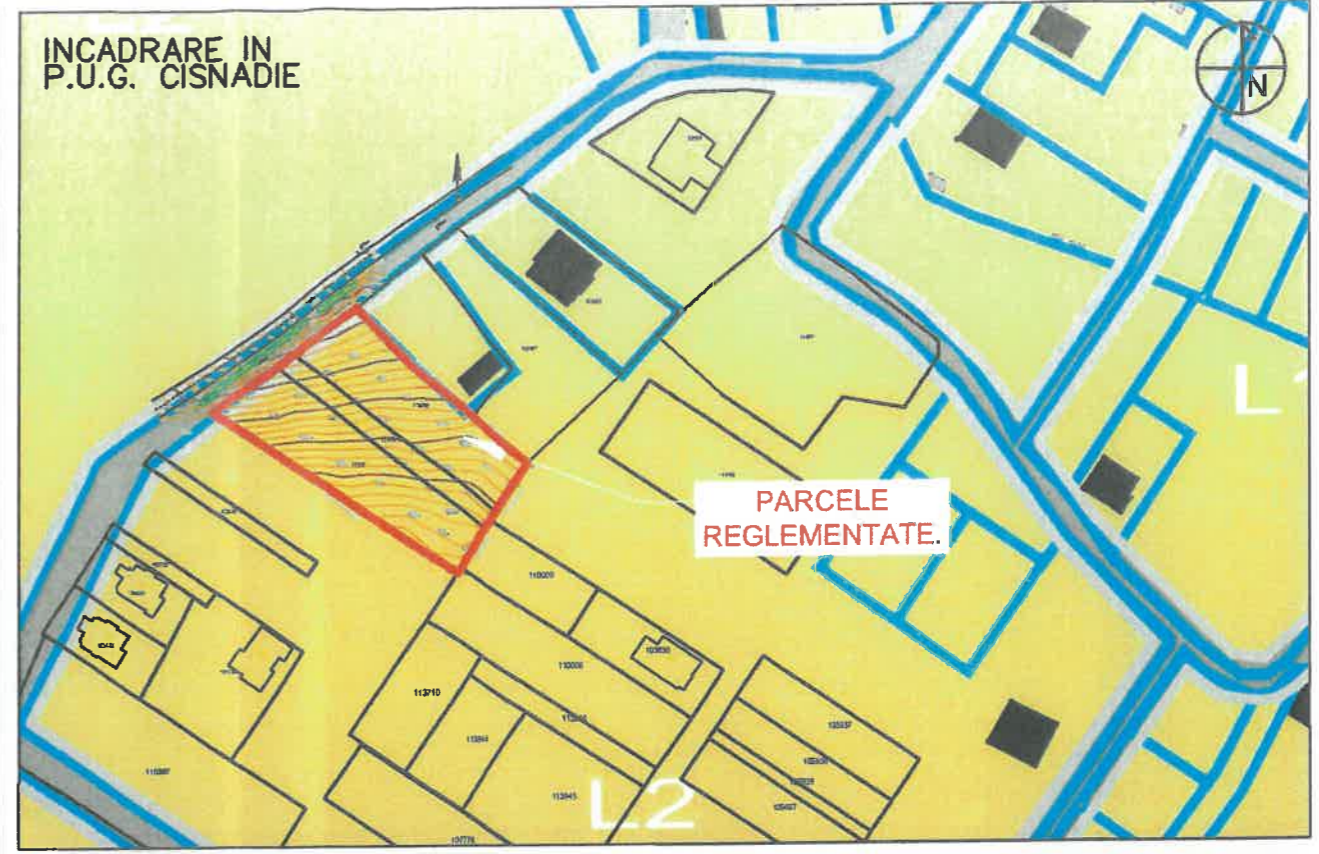
Redactat  
Arh Mihai Cristea



artă.

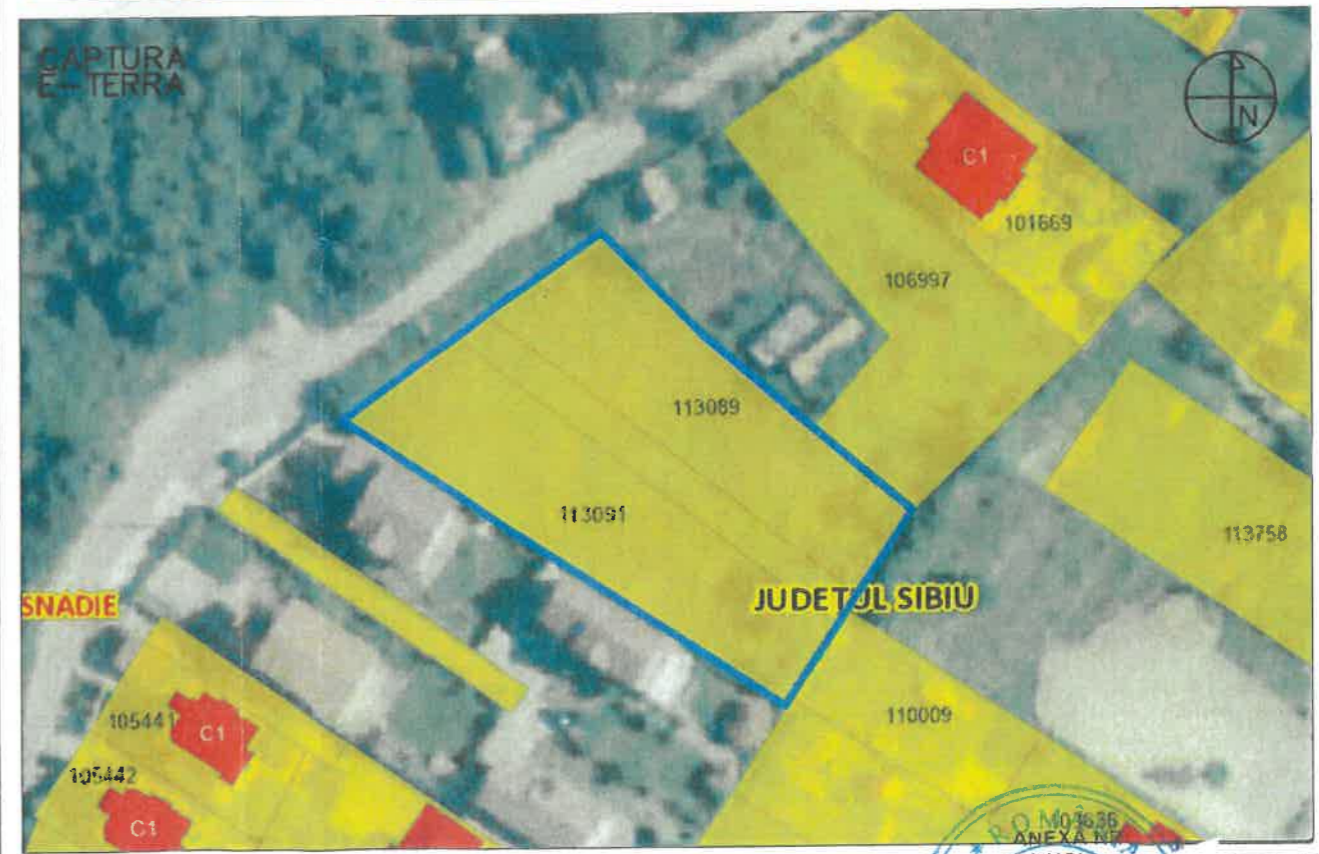
INCADRARE IN LOCALITATE

PARCELE REGLEMENTATE



INCADRARE IN P.U.G. CISNADIE

PARCELE REGLEMENTATE.



CAPTURAREA TERRA

SNADIE

JUDETUL SIBIU

P.F.A. Ioana Liana Rusu Buturin - URBANIST str. Al. Vlahuță, nr. 3 ap. 64 sector 3, București Tel: 0770 367 546		BENEFICIARI: SORIN INOCENTIU ȘERBU	NR. PR.: 9/2023
ADRESA: ORAȘUL CISNĂDIE, STR. LIVEZII, F.N., C.F. 113089 ; 113091; 113090		ADRESA: ORAȘUL CISNĂDIE, STR. LIVEZII, F.N., C.F. 113089 ; 113091; 113090	
SPECIFICAȚIE:	NUME:	SCARA:	TITLU PROIECT:
Coordonator:	master urb. Ioana Rusu	1:2000	CONSTRUIRE DOUĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI BRANȘAMENTE UTILITĂȚI CONFORM C.U. 737 DIN 02.10.2023 ȘI CONSTRUIRE DOUĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI BRANȘAMENTE UTILITĂȚI CONFORM C.U. 738 DIN 02.10.2023
Proiectat:	arh. Mihai Cristea master urb. Ioana Rusu	DATA: MARTIE 2025	FAZA: P.U.Z.
Desenat:	arh. Mihai Cristea	TITLU PLANȘĂ: ÎNCADRARE	PL. NR.: 0.0.





Serviciul Arhitect sef, urbanism si administrativ  
Nr. 10238/11.04.2025



**RAPORT DE SPECIALITATE  
PENTRU APROBAREA PLANULUI URBANISTIC ZONAL  
"CONSTRUIRE DOUĂ LOCUINȚE ȘI BRANȘAMENTE UTILITĂȚI" în CISNĂDIE, str. LIVEZII  
FN, CF. 113089, 113090, 113091; beneficiar ȘERBU SORIN INOCENȚIU**

Având în vedere documentația la faza PUZ, înaintată de beneficiari ȘERBU SORIN INOCENȚIU, 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 2310 mp, este situat în intravilanul localității Cisnădie, str. Livezii FN.

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

Terenuri situate în intravilanul localității: UTR L2 Subzona locuințelor individuale și colective mici  
Destinația actuală a terenurilor: livadă

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

"CONSTRUIRE DOUĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI BRANȘAMENTE UTILITĂȚI"  
- POT max. propus = 45%  
- CUT max. propus = 0,9mp ADC/mp teren  
- regim de construire propus = D/P+E  
- înălțimea maximă = 7.00m la cornișa /9.50 m la coamă, înălțimea măsurată de la CTN. La faza D.T.A.C. se va prezenta și ridicarea topo cu viza O.C.P.I. de la documentația P.U.Z.

**UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

**\* funcțiuni admise:**

- locuințe individuale, în regim de construire izolat;  
Echipamente publice specifice zonei rezidențiale și funcțiuni compatibile cu acestea, după cum urmează:

- \*spații verzi amenajate,
- \*anexe gospodărești și garaje
- \*accesuri pietonale și carosabile
- \*rețele tehnico-edilitare.

**\* funcțiuni admise cu condiționări:**

- se admit servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250 mp A.D.C. și să nu genereze transporturi grele

**\* funcțiuni interzise:**

- se interzic orice alte utilizări decât cele admise cu condiționări;  
- se interzic cu caracter definitiv, fără posibilitatea modificării ulterioare următoarele utilizări:  
\* funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 250 mp ADC, care generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, și care produc poluare;  
\* activități productive poluante, cu risc tehnologic, sau care sunt incomode prin traficul generat( peste 5 autovehicule mici pe zi sau vehicule mici pe zi sau vehicule de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;

- \* 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.

#### **CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

##### **\* Caracteristici ale parcelelor:**

Se consideră construibile parcelele care au suprafața minimă de 350 mp și front de minimum 14.00 m. Prin documentația P.U.Z. se propune realizarea a 4 parcele destinate dezvoltării de locuințe unifamiliale și un lot cu destinația-alee de acces

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

Construcțiile aferente loturilor 2 și 5 se vor amplasa retras față de aliniamentul dinspre str. Livezii cu o distanță variabilă cuprinsă între 7.00 m-8.70 m, generată de zona de protecție LEA- conform Planșei nr. 0.2- Reglementări urbanistice

Nu se admite amplasarea de trepte pe trotuare care ar putea împiedica circulația pietonilor.

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

Clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișa superioară, dar nu mai puțin de 3,00 m.

Construcțiile tip anexă gospodărească sau garaj, se vor putea amplasa la o distanță minimă de 0.60 m față de limitele laterale ale parcelelor

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

Clădirile se vor retrage față de limitele posterioare ale parcelelor cu o distanță minim egală cu înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară, dar nu mai puțin de 5,00 m.

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

Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, măsurată la cornișa superioară pentru fațadele cu camere locuibile. Distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 4.00 m dacă fronturile opuse nu au camere locuibile.

Garajele și alte anexe se pot amplasa pe limita de proprietate, cu condiția să nu depășească înălțimea gardului dinspre parcelele învecinate (respectiv H=2.20 m)

**\* amenajarea spațiilor libere/plantate:** suprafața destinată spațiilor verzi va fi de minimum 30% din suprafața totală a fiecărei parcele. Spațiile libere din interiorul parcelei vor fi tratate, pe cât posibil, ca spații verzi, evitându-se acoperirea unor suprafețe mari cu finisaje impermeabile (betoane, asfalt), fapt ce ar împiedica preluarea naturală de către sol, a apelor provenite din precipitații. Spațiile libere, vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca și grădini de față.

**\* asigurarea spațiilor pentru parcaje:** staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice. Necesarul locurilor de parcare destinate parcajelor auto se va calcula ținându-se cont de funcțiunile propuse. Pentru fiecare locuință individuală se vor asigura 2 locuri de parcare pe parcelă.

**\* realizarea accesului și a circulațiilor:** toate construcțiile vor avea acces carosabil și pietonal dintr-o circulație publică în mod direct, sau prin drept de trecere legal obținut, prin una din proprietățile învecinate. Accesul auto și cel pietonal în zona reglementată, se va realiza din str. Livezii, având o ampriză totală de 10.00 m, prin intermediul unei alei de acces, de utilitate privată, conform Planșei nr. 0.2- Reglementări urbanistice. Pentru circulațiile și accesele din interiorul parcelei se recomandă utilizarea materialelor și finisajelor permeabile. Nu este recomandată utilizareașapelor de beton.

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

- **alimentarea cu apă:** se va asigura prin bransarea la rețeaua publică de distribuție a apei potabile.

- **canalizarea:** se va asigura prin bransarea la rețeaua publică de canalizare

- **alimentarea cu energie electrică:** asigurarea necesarului de consum se va face prin bransarea la rețeaua deja existentă

**alimentarea cu gaze:** se vor face extinderi la rețelele de distribuție din zonă pentru a asigura posibilitatea bransării la rețea a tuturor noilor utilizatori

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

S-a prezentat Certificatul de Urbanism nr. 737 din 02.10.2023, Certificatul de Urbanism nr. 738 din 02.10.2023, Avizul de Oportunitate nr. 1345 din 18.01.2024, Raportul Informării și Consultării publicului nr. 28473 din 18.12.2024 - documente emise de Primăria Orașului Cisnădie și Propunerea de avizare - faza preliminară cu P.V. 4 din 14.05.2024 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 10.03.2025 se avizează Planul urbanistic zonal și regulamentul local de urbanism aferent acestuia, în baza Propunerii de avizare nr. 7602 din 25.03.2025 emisă de Comisia C.T.A.T.U. din cadrul Consiliului Județean Sibiu.

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

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de 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.

**Arhitect sef,  
Ionela Iula**





Nr. 6450/10.03.2025

REFERAT DE APROBARE  
PENTRU APROBAREA PLANULUI URBANISTIC ZONAL  
"CONSTRUIRE DOUĂ LOCUINȚE ȘI BRANȘAMENTE UTILITĂȚI" în CISNĂDIE, str. LIVEZII  
FN, CF. 113089, 113090, 113091; beneficiar ȘERBU SORIN INOCENȚIU

Având în vedere documentația la faza P.U.Z, înaintată de ȘERBU SORIN INOCENȚIU, 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 2310 mp, este situat în intravilanul localității Cisnădie, str. Livezii, 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  
Țircea Orlățan







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



ARHITECT ȘEF  
Nr. 10211/11.04.2025

către,  
ȘERBU SORIN INOCENTIU  
Str. A. Muresanu nr. 33  
Loc. Sibiu, jud. Sibiu

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

Ca urmare a cererii adresate de către ȘERBU SORIN INOCENTIU, cu domiciliul/sediul în județul Sibiu, loc. Sibiu, str. neregistrată cu nr. 9421/03.04.2025 în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

**AVIZ nr. 10211/11.04.2025**

**"Construire două locuințe și bransamente utilități" în Cisnădie, str. Livezii FN, CF. 113089, 113090, 113091; beneficiar Șerbu Sorin Inocențiu**

Inițiatori: Serbu Sorin Inocentiu

Proiectant general: P.F.A Ioana Liana Rusu Buturin- URBANIST

Proiectant de specialitate: master urb. Ioana Rusu

Proiectant RUR: lit. DzoE – master urb. Ioana Rusu

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

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

**"CONSTRUIRE DOUĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI BRANȘAMENTE UTILITĂȚI"**

- POT max. propus =45%

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

- regim de construire propus = D/P+E

- înălțimea maximă = 7.00m la cornișa /9.50 m la coamă, înălțimea măsurată de la CTN. La faza

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

**UTILIZARE FUNCționalĂ**

**\* funcțiuni admise:**

- locuințe individuale, în regim de construire izolat;

Echipamente publice specifice zonei rezidențiale și funcțiuni compatibile cu acestea, după cum urmează:

\*spații verzi amenajate,

- \*anexe gospodărești și garaje
- \*accesuri pietonale și carosabile
- \*rețele tehnico-edilitare.

**\* funcțiuni admise cu condiționări:**

- se admit servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250 mp A.D.C. și să nu genereze transporturi grele

**\* funcțiuni interzise:**

- se interzic orice alte utilizări decât cele admise cu condiționări;
- se interzic cu caracter definitiv, fără posibilitatea modificării ulterioare următoarele utilizări:
  - \* funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 250 mp ADC, care generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, și care produc poluare;
  - \* activități productive poluante, cu risc tehnologic, sau care sunt incomode prin traficul generat( peste 5 autovehicule mici pe zi sau vehicule mici pe zi sau vehicule de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;
  - \* 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.

**CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

**\* Caracteristici ale parcelelor:**

Se consideră construibile parcelele care au suprafața minimă de 350 mp și front de minimum 14.00 m. Prin documentața P.U.Z. se propune realizarea a 4 parcele destinate dezvoltării de locuințe unifamiliale și un lot cu destinația-alee de acces

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

Construcțiile aferente loturilor 2 și 5 se vor amplasa retras față de aliniamentul dinspre str. Livezii cu o distanță variabilă cuprinsă între 7.00 m-8.70 m, generată de zona de protecție LEA- conform Planșei nr. 0.2- Reglementări urbanistice

Nu se admite amplasarea de trepte pe trotuare care ar putea împiedica circulația pietonilor.

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

Clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișa superioară, dar nu mai puțin de 3,00 m.

Construcțiile tip anexă gospodărească sau garaj, se vor putea amplasa la o distanță minimă de 0.60 m față de limitele laterale ale parcelelor

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

Clădirile se vor retrage față de limitele posterioare ale parcelelor cu o distanță minim egală cu înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară, dar nu mai puțin de 5,00 m.

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

Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, măsurată la cornișa superioară pentru fațadele cu camere locuibile. Distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 4.00 m dacă fronturile opuse nu au camere locuibile.

Garajele și alte anexe se pot amplasa pe limita de proprietate, cu condiția să nu depășească înălțimea gardului dinspre parcelele învecinate (respectiv H=2.20 m)

**\* amenajarea spațiilor libere/plantate:** suprafața destinată spațiilor verzi va fi de minimum 30% din suprafața totală a fiecărei parcele. Spațiile libere din interiorul parcelei vor fi tratate, pe cât posibil, ca spații verzi, evitându-se acoperirea unor suprafețe mari cu finisaje impermeabile (betoane, asfalt), fapt ce ar împiedica preluarea naturală de către sol, a apelor provenite din precipitații. Spațiile libere, vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca și grădini de fațadă.

\* **asigurarea spațiilor pentru parcaje:** staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice. Necesarul locurilor de parcare destinate parcajelor auto se va calcula ținându-se cont de funcțiunile propuse. Pentru fiecare locuință individuală se vor asigura 2 locuri de parcare pe parcelă.

\* **realizarea accesului și a circulațiilor:** toate construcțiile vor avea acces carosabil și pietonal dintr-o circulație publică în mod direct, sau prin drept de trecere legal obținut, prin una din proprietățile învecinate. Accesul auto și cel pietonal în zona reglementată, se va realiza din str. Livezii, având o ampriză totală de 10.00 m, prin intermediul unei alei de acces, de utilitate privată, conform Planșei nr. 0.2-Reglementări urbanistice. Pentru circulațiile și accesele din interiorul parcelei se recomandă utilizarea materialelor și finisajelor permeabile. Nu este recomandată utilizareașapelor de beton.

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

- **alimentarea cu apă:** se va asigura prin bransarea la rețeaua publică de distribuție a apei potabile.
- **canalizarea:** se va asigura prin bransarea la rețeaua publică de canalizare
- **alimentarea cu energie electrică:** asigurarea necesarului de consum se va face prin bransarea la rețeaua deja existentă
- **alimentarea cu gaze:** se vor face extinderi la rețelele de distribuție din zonă pentru a asigura posibilitatea bransării la rețea a tuturor noilor utilizatori
- **salubritate:** Proprietarii vor încheia contracte cu firme de salubritate atât pentru deșeurile menajere, cât și pentru cele rezultate din timpul șantierului. După terminarea construcțiilor, proprietarii vor încheia contracte cu firme de salubritate pentru ridicarea gunoiului în sistem selectiv.

S-a prezentat Certificatul de Urbanism nr. 737 din 02.10.2023, Certificatul de Urbanism nr. 738 din 02.10.2023, Avizul de Oportunitate nr. 1345 din 18.01.2024, Raportul Informării și Consultării publicului nr. 28473 din 18.12.2024 - documente emise de Primăria Orașului Cisnădie și Propunerea de avizare - faza preliminară cu P.V. 4 din 14.05.2024 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 10.03.2025 se avizează Planul urbanistic zonal și regulamentul local de urbanism aferent acestuia, în baza Propunerii de avizare nr. 7602 din 25.03.2025 emisă de Comisia C.T.A.T.U. din cadrul Consiliului Județean Sibiu.

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

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

Aprobarea 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.





DIRECȚIA ARHITECT-ȘEF

SERVICIUL URBANISM, AMENAJAREA  
TERITORIULUI ȘI MEDIU

Nr. 7775, din 26.03.2025

Ind. Dos. III-A-4

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

Ca urmare a cererii adresate de către **Șerbu Sorin Inocențiu** cu domiciliul în Județul Sibiu, Municipiul Sibiu, S înregistrată la Consiliul Județean Sibiu cu nr. **4926** din **24.02.2025**, cu completările ulterioare înregistrate cu nr. **6647** din **13.03.2025**,

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

**AVIZ**  
**Nr. 689 din 26.03.2025**

**PLAN URBANISTIC ZONAL ȘI REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT - „CONSTRUIRE DOUĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI BRANȘAMENTE UTILITĂȚI”** – proiect propus pe terenurile situate în intravilanul Orașului Cisnădie, Str. Livezii, F.N, conform Certificatului de Urbanism nr. **737** din **02.10.2023** și a Certificatului de Urbanism nr. **738** din **02.10.2023** și identificate prin C.F Nr. **113090 Cisnădie** (S = 321 mp), C.F. Nr. **113091 Cisnădie** (S<sub>acte</sub> = 1.056 mp / S<sub>măs.</sub> = 1.059 mp) și C.F. Nr. **113089 Cisnădie** (S = 930 mp), aflate în proprietatea numiților: Șerbu Sorin Inocențiu și soția Șerbu Victoria.

Inițiator: **ȘERBU SORIN INOCENȚIU**

Proiectant: **P.F.A IOANA RUSU BUTURIN** prin urb. Ioana Rusu specialist atestat RUR (lit. D<sub>20</sub> E)

Terenurile inițitoare prezentei documentații P.U.Z, în suprafață totală de **2.310 mp**, reprezintă zona de reglementare, conform Avizului de Oportunitate nr. **1345** din **18.01.2024** emis de Primăria Orașului Cisnădie.

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

- Terenuri situate în intravilanul localității: UTR L2 Subzona locuințelor individuale și colective mici.
- Destinația actuală a terenurilor: livadă

**Reglementări propuse prin P.U.Z. și R.L.U aferent - „CONSTRUIRE DOUĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI BRANȘAMENTE UTILITĂȚI”**

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

- P.O.T max. = **45%**
- C.U.T max. = **0.9**
- Regim de înălțime maxim admis= **D/P+E**
- H max. = **7.00 m la cornișă / 9.50 m la coamă, înălțime măsurată de la CTN.**

## UTILIZARE FUNCTIONALĂ

### • Funcțiuni admise

- Locuințe individuale, în regim de construite izolat;
- Echipamente publice specifice zonei rezidențiale și funcțiuni compatibile cu aceasta, după cum urmează:
  - o spații verzi amenajate;
  - o anexe gospodărești și garaje;
  - o accesuri pietonale și carosabile;
  - o rețele tehnico-edilitare.

### • Funcțiuni admise cu condiționări

- Se admit servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250 mp A.D.C și să nu genereze transporturi grele.

### • Funcțiuni interzise

- Se interzic orice alte utilizări, decât cele admise sau admise cu condiționări;
- Se interzic cu caracter definitiv, fără posibilitatea modificării ulterioare următoarele utilizări:
  - o funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 250 mp A.D.C, care generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00 și care produc poluare;
  - o activități productive poluante, cu risc tehnologic, sau care sunt incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau vehicule de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;
  - o depozitare en-gros;
  - o depozități de materiale re folosibile;
  - o platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
  - o depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
  - o activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
  - o stații de betoane;
  - o autobaze și stații de întreținere auto;
  - o spălătorii chimice;
  - o lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
  - o orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine, sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

## CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

### • Caracteristici ale parcelelor

- Se consideră construibile parcelele care au suprafața minimă de 350 mp și front de minimum 14.00 m.
- Prin documentația P.U.Z se propune realizarea a 4 parcele destinate dezvoltării de locuințe unifamiliale și un lot cu destinația – alee de acces.

### • Amplasarea construcțiilor față de aliniament

- Construcțiile aferente loturilor 2 și 5 se vor amplasa retras față de **aliniamentul** dinspre str. Livezii cu o distanță variabilă cuprinsă între 7.00 m – 8.70 m, generată de zona de protecție L.E.A – conform Planșei nr. 0.2 – Reglementări urbanistice.
- Nu se admite amplasarea de trepte pe trotuare care ar putea împiedica circulația pietonilor.

• **Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale**

- Clădirile se vor retrage față de **limitele laterale ale parcelelor** cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară, dar nu mai puțin de **3.00 m**.
- Construcțiile tip anexă gospodărească, sau garaj se vor putea amplasa la o distanță minimă de 0.60 m față de limitele laterale ale parcelelor.

• **Amplasarea construcțiilor față de limitele posterioare**

- Clădirile se vor retrage față de **limitele posterioare ale parcelelor** cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară, dar nu mai puțin de **5.00m**.

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

- Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, măsurată la cornișa superioară pentru fațadele cu camere locuibile. Distanța se poate reduce la jumătate, dar nu la mai puțin de 4.00 m, dacă fronturile opuse nu au camere locuibile.
- Carajele și alte anexe se pot amplasa pe limita de proprietate, cu condiția să nu depășească înălțimea gardului dinspre parcelele învecinate (respectiv H=2.20 m).

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

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

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

Pentru fiecare locuință individuală se vor asigura 2 locuri de parcare pe parcelă.

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

Accesul auto și cel pietonal în zona reglementată se va realiza din str. Livezii, având o ampriză totală de minimum 10.00 m, prin intermediul unei alei de acces, de utilitate privată, conform Planșei nr. 0.2 - Reglementări urbanistice.

Pentru circulațiile și accesele din interiorul parcelei se recomandă utilizarea materialelor și finisajelor permeabile. Nu este recomandată utilizarea șapelor de beton.

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

**Alimentarea cu apă** - se va asigura prin branșarea la rețeaua publică de distribuție a apei potabile.

**Canalizarea** - se va asigura prin branșarea la rețeaua publică de canalizare.

**Alimentarea cu energie electrică** - asigurarea necesarului de consum electric se va face prin branșarea la rețeaua deja existentă.

**Alimentarea cu gaze naturale** - se vor face extinderi la rețelele de distribuție din zonă pentru a asigura posibilitatea branșării la rețea a tuturor noilor utilizatori.

S-a prezentat Certificatul de Urbanism nr. **737** din **02.10.2023**, Certificatul de Urbanism nr. **738** din **02.10.2023**, Avizul de Oportunitate nr. **1345** din **18.01.2024**, Raportul Informării și Consultării publicului nr. **28473** din **18.12.2024** - documente emise de Primăria Orașului Cisnădie și Propunerea de avizare - faza preliminară nr. **P.V 4** din **14.05.2024** emisă de Comisia C.T.A.T.U din cadrul Primăriei Orașului Cisnădie.

În urma ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din **10.03.2025** se avizează favorabil Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia, în baza **Propunerii de avizare nr. 7602 din 25.03.2025** emisă de Comisia C.T.A.T.U. din cadrul Consiliului Județean Sibiu.

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

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

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

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

**Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de Urbanism nr. 737 din 02.10.2023 și a Certificatului de Urbanism nr. 738 din 02.10.2023 emise de Primăria Orașului Cisnădie, aflate în perioadă de valabilitate.**

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

Semnat digital de catre  
Paul Muresan-luga  
Data: 27.03.2025 14:29:15



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

Nr. 16342 din 21/08/2023

**CERTIFICAT DE URBANISM**

Nr. 737 din 02/10/2023

**În scopul: CONSTRUIRE DOUA LOCUINTE INDIVIDUALE CUPLATE SI BRANSAMENTE UTILITATI**

Ca urmare a Cererilor adresate de SERBU SORIN INOCENTIU  
cu domiciliul în județul SIBIU, oras SIBIU, localitate componentă  
- , cod poștal - , nr. - , bloc - , scara - , et. - , ap. -  
tel/fax - , e-mail - înregistrată la nr.16342 din  
21/08/2023

pentru imobilul - teren si/sau constructii - situat în județul Sibiu, oras Cisnădie, localitate  
componentă - , cod poștal 555300, LIVEZII, nr. FN, bloc - , scara - , et. - , ap. - sau  
identificat prin CF 113089 nr. topografic / nr. cadastral/ 113089

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

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

**SE CERTIFICĂ:**

**1. REGIMUL JURIDIC**

- Terenul este:
- \* situat în INTRAVILAN; PROPRIETARI: SERBU SORIN INOCENTIU SI SOTIA SERBU VICTORIA
  - \* grevat cu servitute NU
  - \* zona protejată NU
  - \* cu interdicții de construire DA, PANA LA INTOCMIRE PUZ CU APROBARE HCL
  - \* zona declarată de interes public NU

**2. REGIMUL ECONOMIC**

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

### 3. REGIMUL TEHNIC

- \* SUBZONA: L2 - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI
- \* CARACTERISTICI ALE PARCELELOR: se considera construibile parcelele care indeplinesc următoarele condiții: suprafața min. a parcelei de 150 mp cu front la strada min 8 m pentru clădiri insiruite; suprafața min. a parcelei de 250 mp cu front la strada min 12 m pentru clădiri cuplate; suprafața min. a parcelei de 350 mp cu front la strada min 14 m pentru clădiri izolate; CF.PUZ CU APROBARE HCL
- \* AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT:CF.PUZ CU APROBARE HCL
- \* AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:CF.PUZ CU APROBARE HCL
- \* CIRCULAȚII ȘI ACCESE, STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR: REALIZARE REȚEA STRADALA CU PROFIL MINIM CONFORM RGU ȘI RLU
- \* ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR: CF.PUZ CU APROBARE HCL
- \* ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR:CF.PUZ CU APROBARE HCL
- \* CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ:CF.PUZ CU APROBARE HCL
- \* SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE: CF.PUZ CU APROBARE HCL
- \* IMPREJMUIRE: CF.PUZ CU APROBARE HCL
- \* POT: CF. PUZ CU APROBARE HCL
- \* CUT: CF. PUZ CU APROBARE HCL
- \* LUCRARI DE INTERES PUBLIC NECESARE FUNCȚIONARII OBIECTIVULUI:STRAZILE APARUTE IN URMA PUZ 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
- \* SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE:L2 - spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- \*SUPRAFATA TERENULUI: 930 mp

### 4. REGIMUL DE ACTUALIZARE

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

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

INTOCMIRE PUZ CU APROBARE HCL PENTRU CONSTRUIRE DOUA LOCUINȚE INDIVIDUALE SI BRANSAMENTE UTILITATI

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

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

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

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

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

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

În aceste condiții:

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

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

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

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

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

D.T.A.C.

D.T.O.E.

D.T.A.D.

d) Avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

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

alimentare cu apa

gaze naturale

canalizare

telefonizare

alimentare cu energie electrică

salubritate

alimentare cu energie termică

transport urban

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

d. 2. Avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu

protecția civilă

sănătatea populației

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

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

STUDIU GEO; RIDICARE TOPO CU VIZA OCPI ACTUALA;

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

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

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

Primar,  
Huja Gheorghe



Secretar General,  
Rusu Ciprian Constantin

Arhitect-sef,  
Jula Ionela

Intocmit,  
Bacia Flana

Achitat taxa de 17 lei, conform chitanței nr 3001483 din 21/08/2023

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului DIRECT la data de 30.10.2023

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

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

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

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL,

ARHITECT ȘEF,

INTOCMIT,

Data prelungirii valabilității .....

Achitat taxa de ..... lei, conform chitanței nr. .... din .....

Transmis solicitantului la data de .....



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

Nr. 16343 din 21/08/2023

**CERTIFICAT DE URBANISM**

Nr. 738 din 02/10/2023

**În scopul: CONSTRUIRE DOUA LOCUINTE INDIVIDUALE CUPLATE SI BRANSAMENTE UTILITATI**

Ca urmare a Cererii adresate de SERBU SORIN INOCENTIU  
cu domiciliul în județul SIBIU, oras SIBIU, localitate componentă  
- , cod poștal - , bloc - , scara - , et. - , ap.  
- , tel/fax - , e-mail - înregistrată la nr.16343 din  
21/08/2023

pentru imobilul - teren si/sau constructii - situat în județul Sibiu, oras Cisnadie, localitate  
componentă - , cod poștal 555300, LIVEZII, nr. FN, bloc -, scara - , et. - , ap. - sau  
identificat prin CF 113091 nr. topografic / nr. cadastral/ 113091

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: SERBU SORIN INOCENTIU SI SOTIA SERBU VICTORIA
- \* grevat cu servitute NU
- \* zona protejata NU
- \* cu interdicții de construlare DA, PANA LA INTOCMIRE PUZ CU APROBARE HCL
- \* zona declarata de interes public NU

**2. REGIMUL ECONOMIC**

- \* folosinta actuala: LIVADA
- \* destinatia : L2 - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI
- \* Stabilita prin: P.U.G. aprobat cu H.C.L. 238/2015; H.C.L. 154/2021
- \* reglementari fiscale: 91/2022; ZONA DE IMPOZITARE "B"

### 3. REGIMUL TEHNIC

- \* SUBZONA: L2 - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI
- \* CARACTERISTICI ALE PARCELELOR: se considera construibile parcelele care indeplinesc următoarele condiții: suprafața min. a parcelei de 150 mp cu front la strada min 8 m pentru clădiri înșiruite; suprafața min. a parcelei de 250 mp cu front la strada min 12 m pentru clădiri cuplate; suprafața min. a parcelei de 350 mp cu front la strada min 14 m pentru clădiri izolate; CF.PUZ CU APROBARE HCL
- \* AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT:CF.PUZ CU APROBARE HCL
- \* AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:CF.PUZ CU APROBARE HCL
- \* CIRCULAȚII ȘI ACCESE, STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR: REALIZARE REȚEA STRADALA CU PROFIL MINIM CONFORM RGU ȘI RLU
- \* ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR: CF.PUZ CU APROBARE HCL
- \* ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR:CF.PUZ CU APROBARE HCL
- \* CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA:CF.PUZ CU APROBARE HCL
- \* SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE: CF.PUZ CU APROBARE HCL
- \* IMPREJMUIRE: CF.PUZ CU APROBARE HCL
- \* POT: CF. PUZ CU APROBARE HCL
- \* CUT: CF. PUZ CU APROBARE HCL
- \* LUCRARI DE INTERES PUBLIC NECESARE FUNCTIONARII OBIECTIVULUI:STRAZILE APARUTE IN URMA PUZ VOR FI PRELuate IN DOMENIUL PUBLIC DOAR DACA AU FOST ECHIPATE CU TOATE UTILITATILE, AU FOST ASFALTATE ATAT CAROSABILUL CAT SI TROTUARELE SI AU ILUMINAT PUBLIC
- \* SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE:L2 - spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de față;
- \*SUPRAFATA TERENULUI: 1056 mp

### 4. REGIMUL DE ACTUALIZARE

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

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

INTOCMIRE PUZ CU APROBARE HCL PENTRU CONSTRUIRE DOUA LOCUINTE INDIVIDUALE SI BRANSAMENTE UTILITATI

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

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

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

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

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

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

În aceste condiții:

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

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

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

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

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

D.T.A.C.

D.T.O.E.

D.T.A.D.

d) Avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

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

alimentare cu apa

gaze naturale

Alte avize/acorduri:

canalizare

telefonizare

INTOCMIRE PUZ CU APROBARE  
HCL, AVIZ DE OPORTUNITATE, AVIZ  
CONSILIUL JUDETEAN SIBIU, FLUXURI  
DE CIRCULATII CONFORM RLU SI RGU,  
AVIZ AERONAUTICA, AVIZ PROTECTIA  
MEDIULUI

alimentare cu energie electrica

salubritate

alimentare cu energie termica

transport urban

d. 2. Avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu

protecția civilă

sănătatea populației

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

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

STUDIU GEO; RIDICARE TOPO CU VIZA OCPI ACTUALA;

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

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

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

Primar,  
Huja Gheorghe



Secretar General,  
Rusu Ciprian Constantin

Arhitect-sef,  
Julia Ionela

Intocmit,  
Băgiu Elena

Achitat taxa de 18 lei, conform chitanței nr 3001484 din 21/08/2023

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului DIRECT la data de 30.10.2023.

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,**

**ÎNTOCMIT,**

Data prelungirii valabilității .....


Achitat taxa de ..... lei, conform chitanței nr. .... din .....

Transmis solicitantului la data de .....

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 113089 Cisnadie

Nr. cerere	39950
Ziua	01
Luna	04
Anul	2025
Cod verificare 100188048876	



**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	113089	930	Teren imprejmuit; imobil partial imprejmuit, teren imprejmuit, imobil inregistrat in planul cadastral fara localizare certa datorita lipsei planului parcelar

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>77437 / 14/09/2020</b>		
Act Notarial nr. 765, din 07/09/2020 emis de Bucsa Dragos;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 113089 a imobilului cu numarul cadastral 113089/Cisnadie, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 110958 inscris in cartea funciara 110958;	A1
<b>85987 / 08/10/2020</b>		
Contract De Vânzare-Cumpărare nr. 877, din 07/10/2020 emis de Bucsa Dragos;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) SERBU SORIN-INOCENȚIU, si sotia 2) SERBU VICTORIA, n. Simedru	A1

**C. Partea III. SARCINI .**

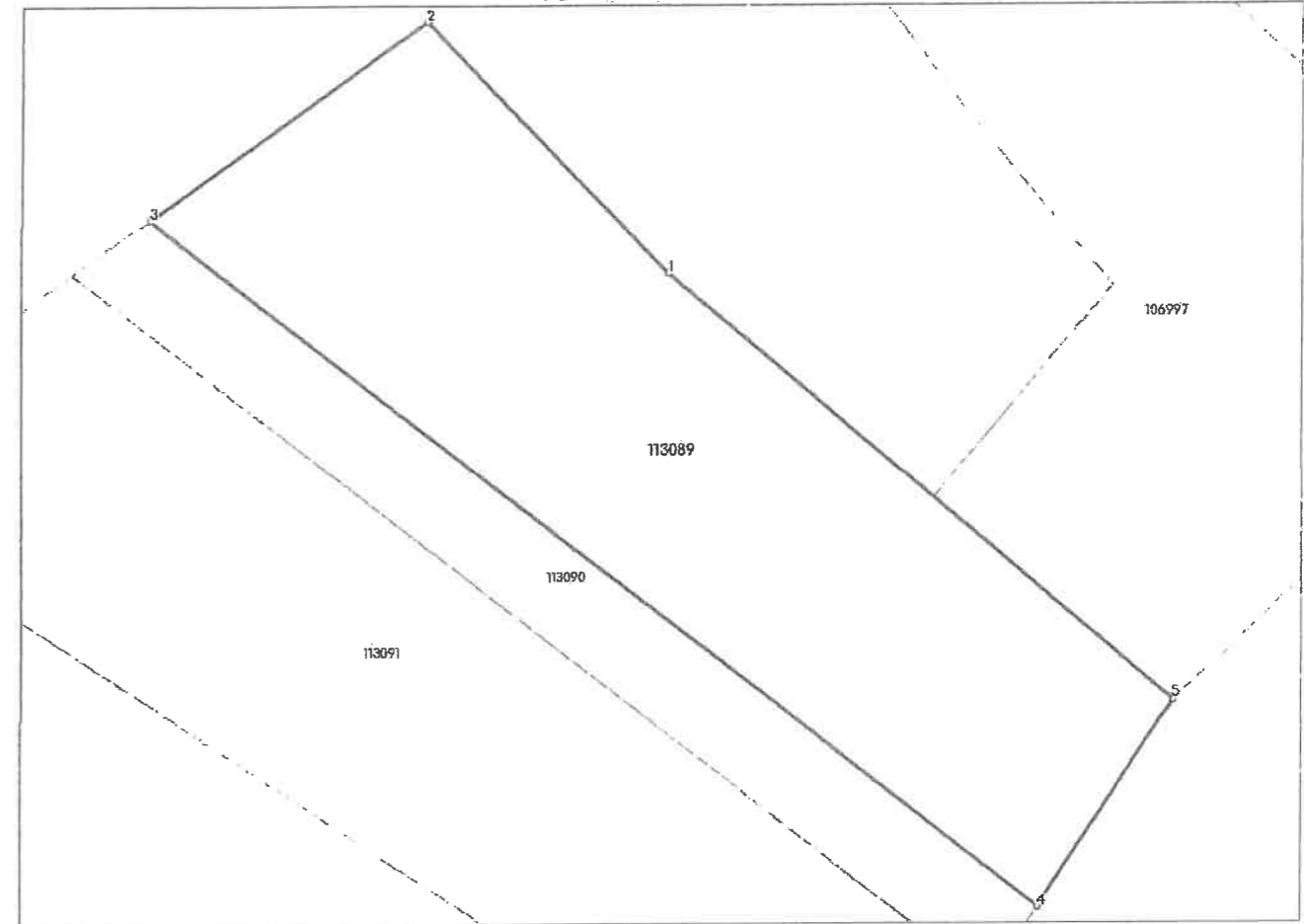
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
113089	930	imobil partial imprejmuit, teren imprejmuit, imobil inregistrat in planul cadastral fara localizare certa datorita lipsei planului parcelar

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETAȚII LINIARE IMOBIL



**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	livada	DA	930	-	1985/1/2/1	-	imobil partial imprejmuit, teren imprejmuit, imobil inregistrat in 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	19.649
2	3	19.099
3	4	63.264
4	5	13.867
5	1	37.211

\*\* 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](http://www.ancpi.ro/verificare), folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,  
01/04/2025, 17:49






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

### EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 113091 Cisnadie

Nr. cerere	39949
Ziua	01
Luna	04
Anul	2025
Cod verificare 100188068874	



#### 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	113091	Din acte: 1.056 Masurata: 1.059	Teren imprejmuit; imobil partial imprejmuit, teren imprejmuit, imobil inregistrat in planul cadastral fara localizare certa datorita lipsei planului parcelar

#### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>77437 / 14/09/2020</b>		
Act Notarial nr. 765, din 07/09/2020 emis de Bucsa Dragos;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 113091 a imobilului cu numarul cadastral 113091/Cisnadie, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 110958 inscris in cartea funciara 110958;	A1
<b>85995 / 08/10/2020</b>		
Contract De Vânzare-Cumpărare nr. 877, din 07/10/2020 emis de Bucsa Dragos;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
1) SERBU SORIN-INOCENȚIU, si sotia		
2) SERBU VICTORIA, nasc Simedru, bun comun		

#### C. Partea III. SARCINI .

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

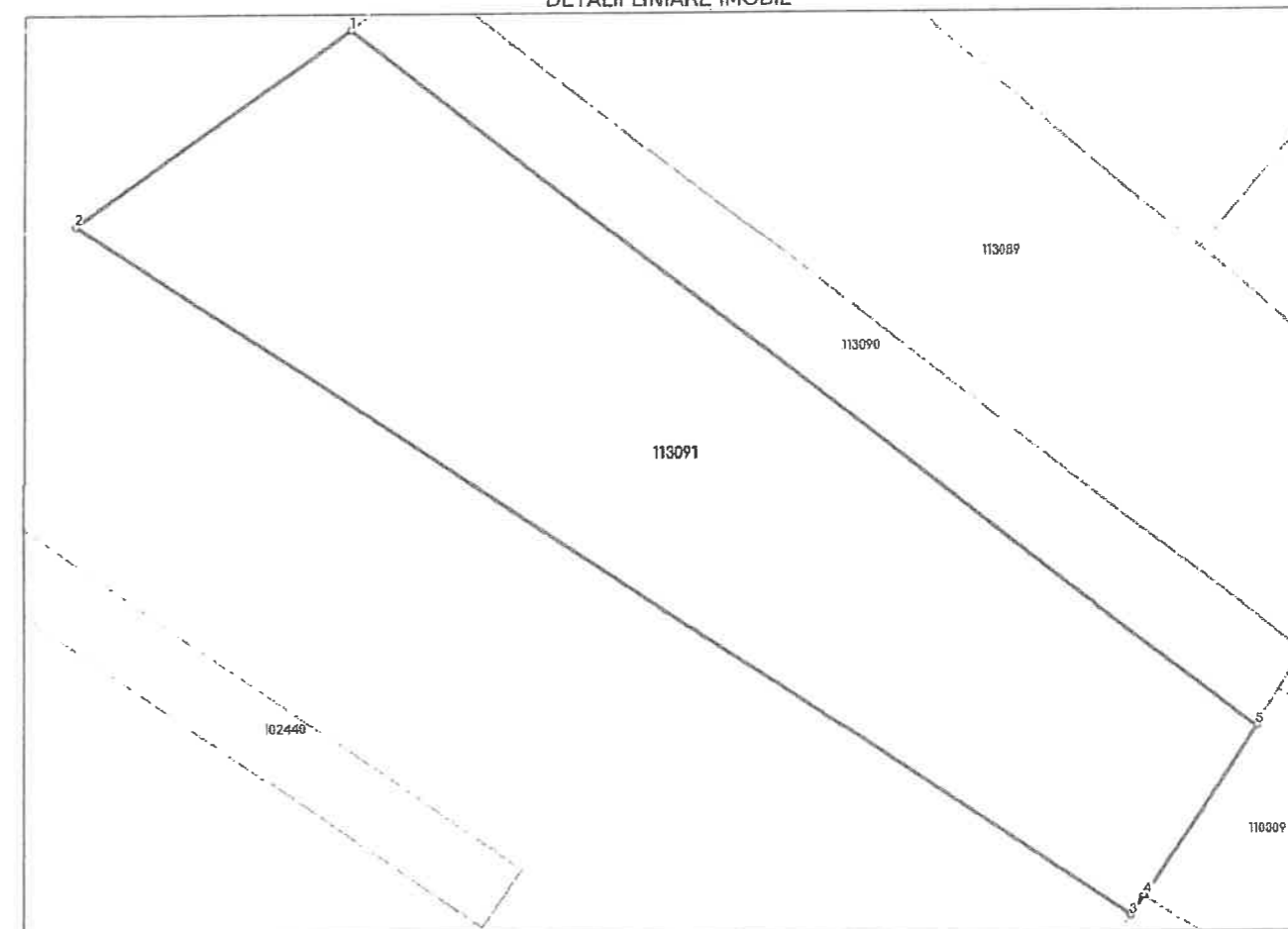
## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
113091	Din acte: 1.056 Masurata: 1.059	imobil partial imprejmuit, teren imprejmuit, imobil inregistrat in planul cadastral fara localizare certa datorita lipsei planului parcelar

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

## DETALII LINIARE IMOBIL



## Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	livada	DA	1.059	-	1985/1/2/3	-	imobil partial imprejmuit, teren imprejmuit, imobil inregistrat in 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 (m)
1	2	19.099
2	3	71.954
3	4	1.357
4	5	11.492

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
5	1	65.187

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

\*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

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

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

**Data și ora generării,**

01/04/2025, 17:49






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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 113090 Cisnadie

Nr. cerere	39951
Ziua	01
Luna	04
Anul	2025
Cod verificare 100188069044	



**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	113090	321	Teren imprejmuit; imobil partial imprejmuit, teren imprejmuit, imobil inregistrat in planul cadastral fara localizare certa datorita lipsei planului parcelar

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>85992 / 08/10/2020</b>		
Contract De Vânzare-Cumpărare nr. 877, din 07/10/2020 emis de Bucsa Dragos;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) SERBU SORIN-INOCENȚIU, si sotia 2) ȘERBU VICTORIA, nascuta Simedru, bun comun	A1

**C. Partea III. SARCINI .**

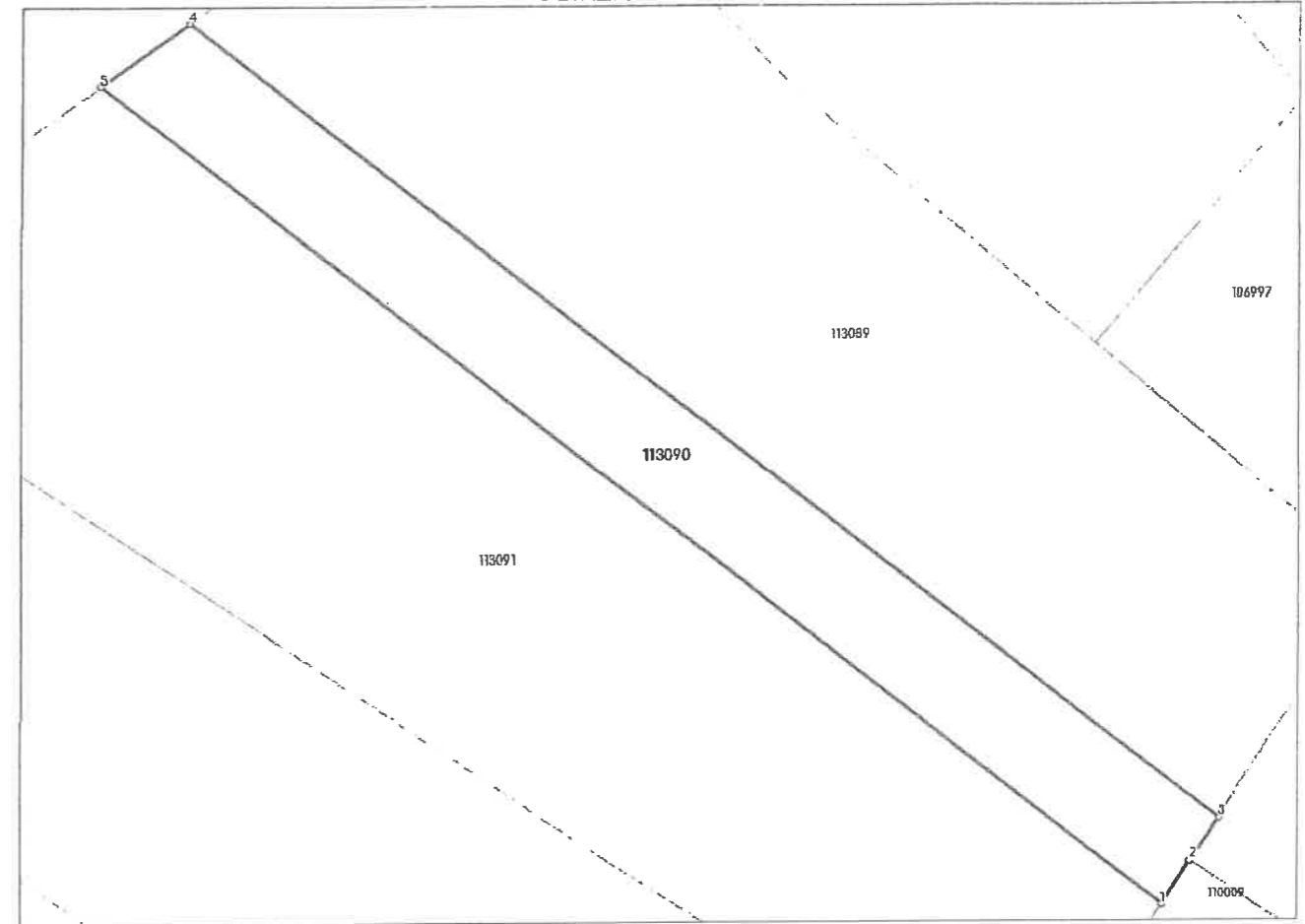
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
113090	321	imobil partial imprejmuit, teren imprejmuit, imobil inregistrat in planul cadastral fara localizare certa datorita lipsei planului parcelar

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

**DETALI: LINIARE IMOBIL**



**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	livada	DA	321	-	1985/1/2/2	-	imobil partial imprejmuit, teren imprejmuit, imobil inregistrat 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	2.51
2	3	2.51
3	4	63.264
4	5	5.216
5	1	65.187

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

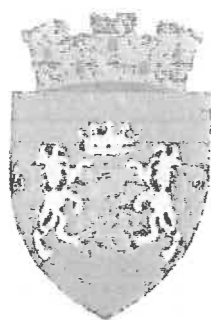
Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru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

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

**Data și ora generării,**

01/04/2025, 17:49





ROMÂNIA  
JUDEȚUL SIBIU  
PRIMĂRIA ORASULUI CISNĂDIE

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

ARHITECT ȘEF

Nr. Intraire: 25270/14.12.2023

Nr. leșire: 1345/18.01.2024

Catre,

Serbu Sorin Inocentiu

loc. Sibiu, str. Andrei Muresanu, nr. 33, jud. Sibiu

AVIZ DE OPORTUNITATE

In conformitate cu Legea 350/2001 modificata si actualizata, privind amenajarea teritoriului si urbanismul, art. 32 alin. 4, la solicitarea d-voastra cu nr. 25270/14.12.2023 pentru PUZ "Construire doua locuințe individuale cuplate și bransamente utilități", amplasat in localitatea Cisnădie, str. Livezii, nr. FN, identificat cu CF. 113091, 113089; nr. cadastral 113091, 113089. *113090*

Va eliberam avizul de oportunitate pentru intocmirea PUZ-ului



ADAUGAT EF.  
planșei de reglementare  
la AD  
ARH. IONELA JUCA

Cu respectarea urmatoarelor conditii:

- Intocmire Plan Urbanistic Zonal conform GM 010-2000 „Ghid privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic de Zonal”
- se vor respecta prevederile Regulamentului General de Urbanism
- soluția prezentată este oportună pentru 4 unități locative unifamiliale pe întreg lotul reglementat

1. Teritoriul reglementat prin P.U.Z.

- conform Planșei Concept propus, Anexa la avizul de oportunitate

2. Categoriile functionale ale dezvoltarii si eventualele servituti

- functiuni: **locuințe individuale și colective mici**

- Se accepta functiuni complementare locuirii in cazul in care acestea vor fi specificate in regulament.

- functiunile se vor prezenta in corelare cu functiunile existente in oras (functiunile comerciale, culturale, administrative, etc). In acest sens se va prezenta planșă aferenta dotarilor la documentatie.

3. Indicatorii urbanistici obligatorii – limite minime si maxime

- POT max. = max 45%

- CUT max. = 0,9 mpADC/mp pentru P+1 și 1,3 mp ADC/mp teren pentru P+2

- H maxim= conform PUG aprobat cu HCL 238/2015

- Spații verzi = spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate cu grădini de față; spațiile neconstruite și neocupate de acces și trotuare de gardă vor fi platate cu gazon și cu un



arbore la fiecare 100 mp; se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și curți.

- Distanța față de aliniament: retragerea față de aliniament va fi de minim 5,00m
- Distanțele față de limitele laterale: clădirile se vor amplasa retras față de toate laturile parcelei cu o distanță minimă de 5 m; distanța față de limita posterioară a parcelei va fi de cel puțin de 5 m.

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

- 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.
- parcajele se vor face doar in interiorul loturilor, minim 2 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativă. Pentru funcțiuni complementare vor fi prevazute locuri de parcare conform R.G.U.
- toate cladirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice
- soluția prezentată este oportună pentru 4 unități locative unifamiliale pe întreg lotul reglementat
- propunerea se va corela cu PUZ-ul vecin, aflat în lucru, beneficiar Cimpoaia Cosmin și proprietarii, întocmit tot de arh. Ioana Rusu.

5. Capacitati de transport admise

- pentru zone rezidentiale

6. Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru PUZ

- Aviz Apă-Canal, Aviz Alimentare cu energie electrică, Aviz Gaze naturale, Aviz Soma, Aviz Consiliul Județean Sibiu, Aviz Aeronautica, Aviz Protecția Mediului, Aviz securitatea la incendiu, Aviz telefonie, Aviz Sanatatea populației

7. 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 Zona”. Acestea se vor corela cu memoriul aferent documentatiei si cu cerintele din avizul de oportunitate.

10. Consultarea populatiei:

- initiatorul PUZ are obligatia de a afisa anuntul referitor la documentatia PUZ, pe un panou rezistent la intemperii, in loc vizibil la parcele care au generat intentia elaborarii PUZ, cf. Ordinului 2701/2010, art. 37, alin 4,5.
- sa publice anunturi la avizierul primariei Orasului Cisnădie
- sa depuna plansa de reglementari, studiu de 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 HUR



Arhitect șef,  
IONELA IULIA





**PLAN URBANISTIC ZONAL.**  
**CONSTRUIRE DOUĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE**  
**CUPLATE ȘI BRANȘAMENȚE UTILITĂȚI**  
**Pl. 0.2. Concept propus**  
**Cisnădie str. Livezii F.N. C.F. 113091; 113089**

**LEGENDĂ**

**LIMITE**

LIMITĂ PARCELE REGLEMENTATE

LIMITĂ STUDIATĂ

PARCELE

**REGLEMENTĂRI URBANISTICE**

L2 - LOCUINTE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE  
MICI P+1, P+2 SITUATE ÎN NOILE EXTINDERI

CIRCULAȚII PUBLICE

CLĂDIRI EXISTENTE ÎNTABULATE

CLĂDIRI EXISTENTE IDENTIFICATE PE  
ORTOFOTOPLAN DIN ANUL 2007

EDIFICABIL

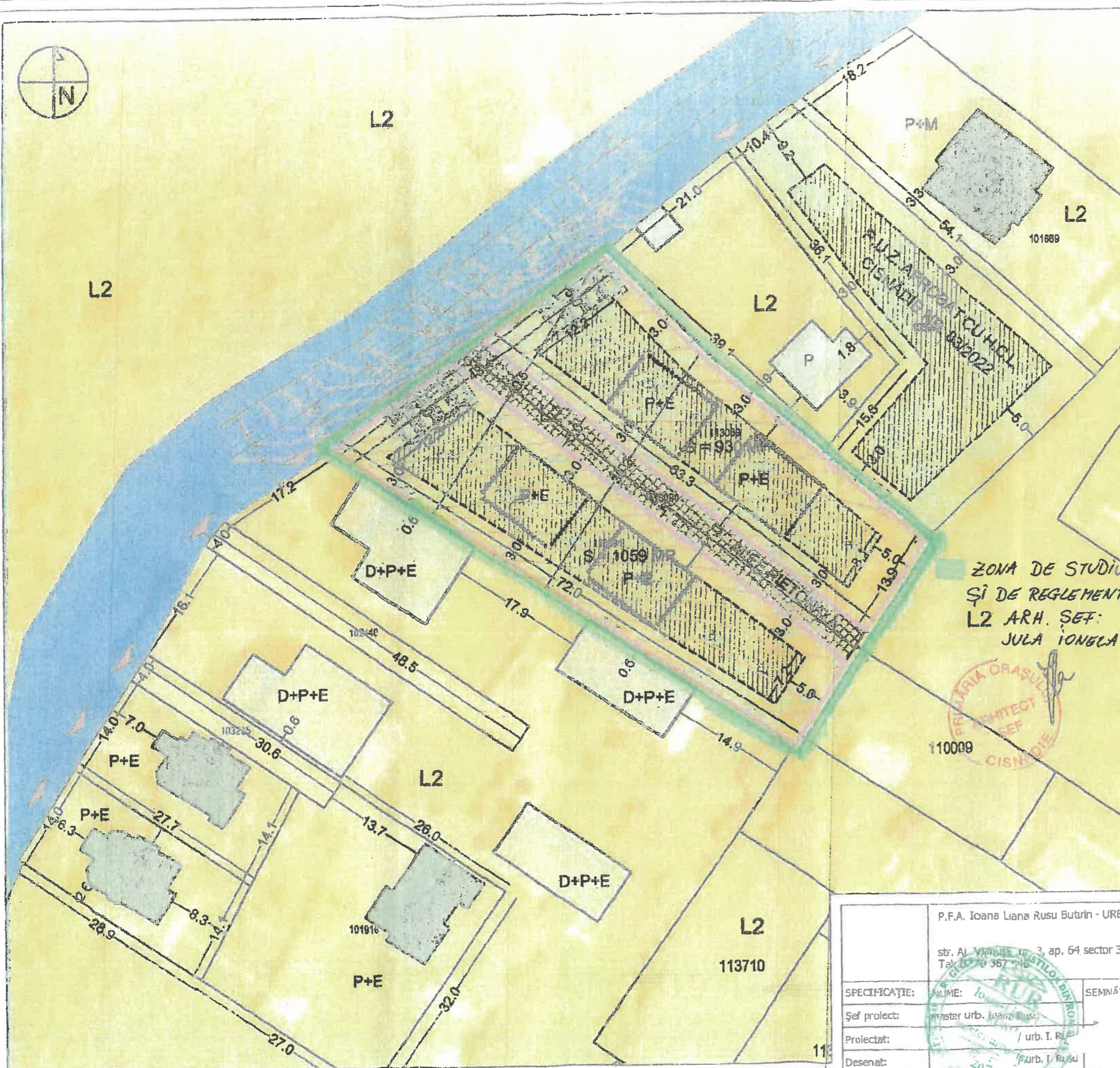
ACCESE AUTO

**Suprafață reglementată P.U.Z = 1.989 mp**

- P.O.T. maxim = 45%
- C.U.T. maxim = 0.9
- Spații verzi - minim 25%
- H. max la coamă = 9.00 m de la C.T.N.
- H. max la cornișă = 7.00 m de la C.T.N.
- Regim maxim de înălțime propus: P+1

**SE PROPUNE AUTORIZARE DIRECTĂ PENTRU**  
**PARCELELE C.F. CISNĂDIE 113091 ȘI 113089 FĂRĂ**  
**ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL, ÎN BAZA**  
**PREVEDERILOR LEGII 350 / 2001, ART. 32, ALINIAT 1,**  
**LITERA E**

se permite întocmirea documentației tehnice pentru autorizația  
de construire, fără elaborarea unei documentații de  
urbanism, în situația construirii pe o parcelă în cadrul unui  
front preexistent, în care clădirile de pe parcelele adiacente au  
același regim de înălțime cu cel solicitat

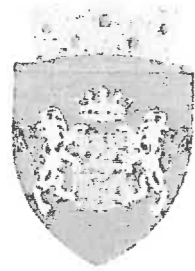


**ZONA DE STUDIU**  
**ȘI DE REGLEMENTARE**  
**L2 ARH. ȘEF:**  
**JULA IONELA**



P.F.A. Ioana Liana Rusu Butrin - URBANIST		BENEFICIARI:		NR. PR.: 9/2023
str. Al. V. C. I. 3, ap. 64 sector 3, București		SORIN INOCENȚIU ȘERBU		
Tel. 0744 367 716		ADRESĂ:		FAZA: P.U.Z.
		ORAȘUL CISNĂDIE, STR. LIVEZII, F.N., C.F. 113089 ; 113091		
SPECIFICAȚIE:	NUME: Ioana Liana Rusu Butrin	SEMNĂTURA:	SCARA: 1:500	TITLU PROIECT:
Șef proiect:	Master urb. Ioana Rusu			CONSTRUIRE DOUĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE CUPLATE ȘI BRANȘAMENȚE UTILITĂȚI
Proiectat:	/ urb. I. Rusu		DATA: DEC. 2023	TITLU PLANȘĂ:
Desenat:	/ urb. I. Rusu			CONCEPT PROPUȘ
				PL. NR.: 0.2.





ROMÂNIA  
JUDEȚUL SIBIU  
**PRIMĂRIA ORAȘULUI CISNĂDIE**

P-ța Revoluției nr. 1, cod 555300  
Tel. 0372714180/0372714179, fax 0269/561.012

Serviciul arhitect sef, urbanism si administrativ  
Nr. 28473/18.12.2024

**RAPORT**

**pentru informarea și consultarea publicului cu privire la PUZ  
"CONSTRUIRE DOUĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE CUPLATE ȘI BRANȘAMENTE  
UTILITĂȚI (conform C.U. 737/02.10.2023) ȘI CONSTRUIRE DOUĂ LOCUINȚE  
INDIVIDUALE CUPLATE ȘI BRANȘAMENTE UTILITĂȚI (conform C.U.  
738/02.10.2023)" în CISNĂDIE, STR. Livezii FN, CF. nr. 113089, 113090, 113091  
beneficiar ȘERBU SORIN INOCENȚIU**

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 octombrie-noiembrie 2024, Planul Urbanistic Zonal "CONSTRUIRE DOUĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE CUPLATE ȘI BRANȘAMENTE UTILITĂȚI (conform C.U. 737/02.10.2023) ȘI CONSTRUIRE DOUĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE CUPLATE ȘI BRANȘAMENTE UTILITĂȚI (conform C.U. 738/02.10.2023)" în CISNĂDIE, STR. Livezii FN, CF. nr. 113089, 113090, 113091 beneficiar ȘERBU SORIN INOCENȚIU, 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 10 adrese către proprietarii vecini ai amplasamentului studiat prin PUZ, în perioada 24.10.2024 – 18.11.2024 cu nr. 23936/23.10.2024 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 13 persoane

5. alte modalități de informare:

- au fost afișate anunțuri la avizierul primăriei la faza de elaborare a propunerilor (25270/14.12.2023 perioada 15.01.2024-08.02.2024 cat si la faza de informare si consultare a populatiei 23936/23.10.2024 perioada 24.10.2024-18.11.2024)

- propunerile au fost afișate pe site-ul instituției atât la faza de inițiere (25270/14.12.2023 perioada ianuarie-februarie 2024) cât și la faza de elaborare a propunerilor (23936/23.10.2024 perioada octombrie-noiembrie 2024), iar pentru a 3-a fază proiectul va rămâne pana la aprobarea HCL

- proiectul a fost expus în ședința C.T.A.T.U din data de 14.05.2024 cu PV. nr. 4/P.V. – 14.05.2024

- a fost emisa Propunerea de avizare FAVORABILĂ a comisiei C.T.A.T.U. nr. 12519/29.05.2024

- au fost montate panouri pe terenul generator al PUZ

- nu au fost depuse sesizări din partea vecinilor

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

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

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

**Nu este cazul**

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

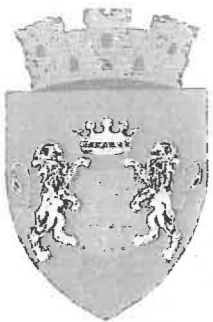
**Nu este cazul**

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

**Nu este cazul**

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

Arhitect șef,  
IONELA IULIA ANIA  
  
INITIATOR 2  
PRIMĂRIE JUDEȚUL MIRCEA  
-MIRCEA ORLAȘAN



ROMÂNIA  
JUDEȚUL SIBIU  
PRIMĂRIA ORĂȘULUI CISNĂDIE

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

ARHITECT ȘEF

Nr.intrare: 10583/30.04.2024

Nr.iesire: 12519/29.05.2024

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

P.V. 4 – 14.05.2024

PLAN URBANISTIC ZONAL "**CONSTRUIRE DOUA LOCUINTE INDIVIDUALE, CUPLATE SI BRANSAMENTE UTILITATI**", pe terenul situat in intravilanul localitatii Cisnădie, str. Livezii, nr. FN, identificat prin C.F. nr.113089,113091,113090.

Comisia Tehnica de Amenajarea Teritoriului si Urbanism constituita in baza art.37 din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului si a H.C.L. nr. 233/17.12.2020 privind infiintarea C.T.A.T.U. ca organ consultativ cu atributii de expertizare tehnica si consultanta, intrunita in data de 14.05.2024, emite propunerea de avizare initiata de beneficiar SERBU SORIN INOCENTIU, cu privire la aprobarea Planului Urbanistic Zonal "**CONSTRUIRE DOUA LOCUINTE INDIVIDUALE CUPLATE SI BRANSAMENTE UTILITATI**", conform solicitarilor din C.U.737/02.10.2023 si C.U. 738/02.10.2023, str.Livezii, nr. FN, localitatea Cisnădie, elaborat de P.F.A arh Ioana Liliana Rusu Buturin, in baza Avizului de oportunitate cu nr. iesire 1345/18.01.2024.

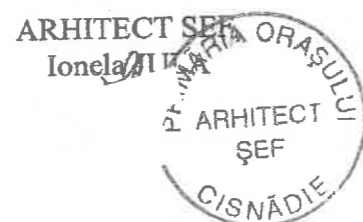
Intrunita in sedinta din data de 14.05.2024, analizand documentatia de urbanism:

Pentru Plan urbanistic zonal "**CONSTRUIRE DOUA LOCUINTE INDIVIDUALE, CUPLATE SI BRANSAMENTE UTILITATI**" pentru CF.113089 si CF. 113091, CF. 113090 str.Livezii nr. F.N., loc. Cisnădie, elaborat de P.F.A arh Ioana Liliana Rusu Buturin.

Prezenta Propunere de avizare se emite **FAVORABIL**

Prezentul raport se comunica:

- Proiectantului P.F.A arh Ioana Liliana Rusu Buturin
- Beneficiar SERBU SORIN INOCENTIU
- Membrilor C.T.A.T.U.





## PROCES VERBAL DE RECEPȚIE 1717 / 2024

Întocmit astăzi, **30/07/2024**, privind cererea **70703** din **09/07/2024**  
având aviz de incepere a lucrărilor cu nr .... din .....

1. **Beneficiar:** SERBU SORIN-INOCENȚIU

2. **Executant:** VESA CRISTIAN

3. **Denumirea lucrărilor recepționate:** Documentatie topografica pentru " Intocmire PUZ cu aprobare HCL pentru construire doua locuinte individuale si bransamente utilitati"-conform Certificatelor de Urbanism nr. 737 si nr. 738 din 02.10.2023 emise de Primaria Orasului Cisnădie

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

Număr act	Data act	Tip act	Emitent
737	02.10.2023	act administrativ	PRIMARIA ORASULUI
DOCUMENTATI	09.07.2024	inscris sub semnatura privata	VESA CRISTIAN
PLAN DE	09.07.2024	inscris sub semnatura privata	VESA CRISTIAN
738	02.10.2023	act administrativ	PRIMARIA ORASULUI
AVIZ DE	18.01.2024	act administrativ	PRIMARIA ORASULUI
ANEXA AVIZ	14.12.2023	inscris sub semnatura privata	ARH. SEF JULA IONELA
OP	09.07.2024	inscris sub semnatura privata	BANCA TRANSILVANIA

Așa cum sunt atașate la cerere.

### 5. Concluzii:

Pentru procesul verbal 1717 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. 70703/09.07.2024, recepție tehnică PLAN URBANISTIC ZONAL - elaborat în baza AVIZULUI DE OPORTUNITATE în scopul CONSTRUIRE DOUĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI BRANȘAMENTE UTILITĂȚI desfășurat pe suprafața de 2310 mp, generat de imobilul înscris în CF 113091 CISNĂDIE, CF 113090 CISNĂDIE și CF 113089 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
113090	Avertizare	Receptia 4959163: Imobilul TR-1324-1 se suprapune cu terenul 113090 din stratul permanent!
113089	Avertizare	Receptia 4959163: Imobilul TR-1324-1 se suprapune cu terenul 113089 din stratul permanent!
113091	Avertizare	Receptia 4959163: Imobilul TR-1324-1 se suprapune cu terenul 113091 din stratul permanent!

Lucrarea este declarată **Admisă**

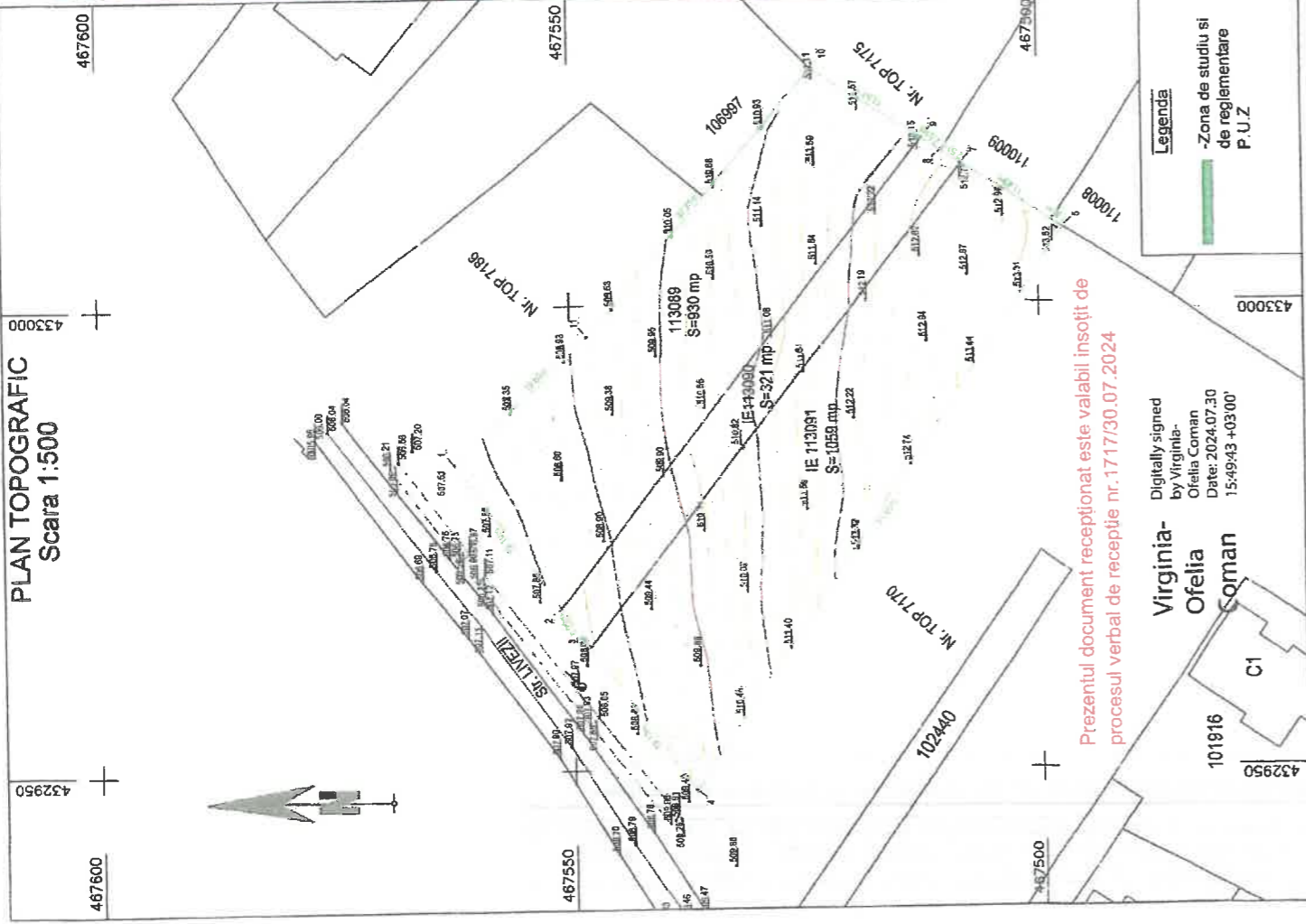
Inspector  
VIRGINIA-OFELIA COMAN

Virginia-  
Ofelia  
Coman

Digitally signed  
by Virginia-  
Ofelia Coman  
Date: 2024.07.30  
15:49:01 +03'00'



PLAN DE INCADRARE IN ZONA  
Scara 1:5000



PLAN TOPOGRAFIC  
Scara 1:500

467500  
432950

433000  
467550

Prezentul document receptionat este valabil insoțit de  
procesul verbal de recepție nr.17/17/30.07.2024

Digitally signed  
by Virginia-  
Ofelia Coman  
Date: 2024.07.30  
15:49:43 +03'00'

Virginia-  
Ofelia  
Coman

Legenda  
-Zona de studiu si  
de reglementare  
P.U.Z

P.F.A. VESA CRISTIAN  
Seria RO-SB-F  
Nr. Serviciu Topografic  
de Serviciu SB-F  
Cristian

Documentatie topografica pentru: " Intocmire PUZ cu  
aprobare HCL, pentru construire doua locuinte individuale  
si bransamente utilitati", pentru imobilele inscrise in CF nr.  
113089 Cisanadie, CF nr. 113090 Cisanadie, CF nr. 113091  
Cisanadie-conform Certificatelor de Urbanism nr. 738 si nr.  
737 din 02.10.2023 emise de Primaria Orasului Cisanadie

Masurat	07.2024	Data	2024.07.08	Semnatura	
Intocmit	07.2024				
Redactat	07.2024				
Verificat	07.2024				
					Scara 1:500 1:5000
					Beneficiar: Serbu Sorin-Inocentiu Serbu Victoria
					STEREO 1970

1/2





## APĂ CANAL SIBIU S.A.

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



Operator de date cu caracter personal nr. 38299

### AVIZ AMPLASAMENT PUZ Nr. 30661 / 15.10.2024

- 1. Referitor la documentatia:** Construire două locuințe individuale cuplate și branșamente utilități conform CU Nr. 737 din 02.10.2023 și CU Nr. 738 din 02.10.2023 – **faza PUZ**
- 2. Amplasament:** loc. Cisnădie, str. Livezii nr. FN, CF 113089, 113091
- 3. Beneficiar:** Șerbu Sorin - Inocențiu – mun. S
- 4. Proiectant:** PFA Ioana Liana Rusu Buturin - Urbanist
- 5. Suprafata:** 1380 mp

Avizul se emite pentru proiectul de arhitectură.

Pe str. Livezii există în funcțiune rețele publice apă – canal: apă PE 63 mm și canalizare menajeră PVC 250 mm.

**Atenționăm** asupra faptului că rețeaua stradală PE 63 mm este subdimensionată și de asemenea este executată în sistem ramificat fără a fi înelată, motiv pentru care pot exista fluctuații în regimul de debit și presiune a apei furnizate și diametrul conductei nu permite montarea de hidranți stradali conform NP 118/2-2013, **fiind necesară înlocuirea acesteia cu o rețea dimensionată corespunzător.**

Pentru alimentarea cu apă și canalizarea menajeră a construcțiilor propuse, se va înainta spre avizare proiect de specialitate, care va conține branșament de apă de rețea și racord de canalizare menajeră de rețea, pozate pe calea de acces cu CF 113090, racordate la rețelele publice apă – canal de pe str. Livezii și delimitate prin cămin apometru și cămin de racord amplasate la limita căii de acces cu str. Livezii.

Pentru facturarea individuală a serviciilor apă – canal pentru fiecare imobil se vor aplica prevederile Regulamentului de Contorizare Individuală în Cadru Condminiilor, postat pe site-ul Apă Canal Sibiu SA, raportat la contorul de branșament de rețea.

În căminul apometru se va monta un contor de rețea dimensionat pentru deservirea tuturor incintelor cu acces din drumul privat.

Toți contorii vor fi clasa de precizie „C” echipați cu modul electronic pentru citirea datelor de la distanță, încadrați de 2 robineți cu sferă.

Tipul contoarelor – de branșament și de condominiu – va fi stabilit în mod obligatoriu împreună cu Apă Canal Sibiu SA la data executării contorizării, pentru asigurarea compatibilității cu sistemele de gestionare a datelor la distanță existente la operator.

**Se interzice deversarea în racordul de canalizare a apelor pluviale din incinte.** Acestea se vor gestiona local prin evacuare spre zonele verzi ale incintelor, fără afectarea proprietăților învecinate, sau spre rigola stradală.

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

**Precizăm faptul că această condiție, a gestionării apelor uzate menajere și pluviale în sistem separativ, este condiție obligatorie în ce privește aprobarea cuplării la rețelele publice apă-canal și implicit a recepției branșamentului de apă și a racordului de canalizare.**

Conform art. 218 din Regulamentul serviciului de alimentare cu apă și canalizare, se **interzice interconectarea** între instalațiile interioare de apă potabilă cu instalații interioare de apă provenite din alte surse (fântâni, puțuri, bazine etc.). Nerespectarea acestei condiții poate duce la

poluarea/infestarea sistemului public de distribuție a apei, constituind infracțiune conform art. 263 din același regulament.

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

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

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

**Director General,**  
ing. Maior Vasile

**Director Tehnic,**  
ing. Tatu Măirean

**Responsabil Coordonare**  
**Activitate Tehnică,**  
ing. Grama Corina



**Intocmit,**  
ing. Munteanu Marius – Claudiu



MINISTERUL MEDIULUI  
APELOR ȘI PĂDURILOR



ADMINISTRAȚIA NAȚIONALĂ  
APELE ROMÂNE  
ADMINISTRAȚIA NAȚIONALĂ DE APEL OLT



Sistemul de Gospodărire a Apelor SIBIU

Către: ȘERBU SORIN IONCENTIU

Str. Andrei Mureșen, nr. 33, Sibiu, jud. Sibiu



Referitor la: emitere punct de vedere

Urmare adresei dumneavoastră și analizei documentelor înregistrate la Sistemul de Gospodărire a Apelor Sibiu la numărul nr. 4 048 din 30.05.2024, privind solicitarea unui punct de vedere în ce privește gospodărirea apelor pentru investiția: **CONSTRUIRE DOUĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE CUPLATE ȘI BRANȘAMENTE UTILITĂȚI**, str. Livezii, CF 113089, CF 113091, oraș Cisnădie, județ Sibiu, pentru care au fost emise Certificatele de Urbanism nr. 737 din 02.10.2023 și 738 din 02.10.2023 de către Primăria Orașului Cisnădie, vă comunicăm următoarele:

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

Cu respect,  
DIRECTOR SGA,  
Ing. Sandu Mircea BÎRS



F-RS-3/ 956 / 05.06.2024 / Avize și Autorizații

Adresa de corespondență  
Adresa: str. Aulogării, nr. 10, cod 550135, Sibiu, jud. Sibiu  
Tel. +40 269 236 726, Fax +40 269 233 660  
E-mail: dispecerat\_sibiu@anr.ap.ro

COD FISCAL SGASB: 12869554  
COD IBAN: RO 30 TREZ 5765 0170 5001 8934



21606/14.11.2024

## **ȘERBU SORIN-INOCENȚIU ȘI ȘERBU VICTORIA**

Adresă de corespondență: nicoleta.dide@topoexim.ro

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

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

### **AVIZ FAVORABIL**

pentru documentația PUZ - construire două locuințe individuale cuplate, pe terenul situat în intravilanul orașului Cisnădie, str. Livezii nr. FN, CF 113089, 113091, NR. TOP./ NC 113089, 113091, județul Sibiu. Amplasamentul este situat în suprafața de proiecție la sol a zonei IV de servitute aeronautică civilă a Aeroportului Internațional Sibiu, este definit de următoarele coordonate geografice: 45°42'16,13" latitudine N; 24°08'15,66" longitudine E, iar cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului este de 512,02 m.

#### **Avizul este condiționat de:**

1. Respectarea amplasamentului și a datelor precizate în documentația transmisă spre avizare;
2. Prezentul aviz este emis ca urmare a analizei de specialitate din punct de vedere aeronautic, are caracter exclusiv tehnic și are la bază Certificatul de Urbanism nr. 737 și 738 din 02.10.2023;
3. Respectarea înălțimii maxime a obiectivelor definite de punctele topo 1+4 de 9,50 m, respectiv cota absolută maximă de 521,52 m (512,02 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 9,50 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;
6. Iluminatul exterior din cadrul lotului să nu prezinte fascicule de lumină orientate în sus;

#### **AACR CONTACT**

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



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

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

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

**(E-signed)**

**Director General**

**Nicolae STOICA**

**SORIN INOCENTIU SERBU**  
Strada Andrei Muresanu, număr 33  
Localitate Sibiu, județ Sibiu

**AVIZ DE PRINCIPIU**  
**384305429/31.05.2024**

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 DOUA LOCUINTE INDIVIDUALE SI BRANSAMENTE UTILITATI** ", din localitatea **Cisnădie, strada Livezii, nr. CF 113089, județ Sibiu**

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

Cu respect,

**Badiu Lucica**  
Coordonator Acces la Rețea

**Dăncilă Daniel Ilie**  
Emitent Avize si Acorduri



**DANIEL ILIE**  
**DANCILA**  
Digitally signed by  
DANIEL ILIE DANCILA  
Date: 2024.05.31  
15:16:29 +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 Genera  
Mihaela Loredana Cazacu (Adj.)  
Anca Liana Evoiu (Adj.)  
Cristian Nicolae Ifrim (Adj.)

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

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



Nr. 394 / 29.09.2024

CATRE,

SERBU SORIN INOCENTIU,

In urma analizarii documentatiei privind scopul specificat in Certificatul de Urbanism nr. 737 din 02.10.2023, emis de Primaria orasului Cisnădie, pentru imobilul situat in Judetul Sibiu, oras Cisnădie, Sat: -, Strada Livezii, Nr: FN, Bloc:-Sc:-, CF 113089, in scopul:

**"CONSTRUIRE DOUA LOCUINTE INDIVIDUALE CUPLATE SI BRANSAMENTE UTILITATI"**

va comunicam prezentul:

**AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL**

In cazul in care se modifica proiectul si executia prezentata aveti obligatia de a anunta / notifica Digi Romania spre analiza si verificare.

Lucrarile vor fi comunicate telefonic si pe mail urmatoarelor persoane:

- SECRETARIAT SIBIU - Tel. 0369400444/ Email: secretariat.sibiu@rcs-rds.ro
- MIREL VIERU –Tel. 0770069952 / Emal: mirel.vieru@rcs-rds.ro

Se interzice folosirea informatiilor referitoare la retelele Digi Romania din prezentul aviz in alte scopuri decat cele pentru care au fost furnizate, ca si transmiterea acestora unor terti, exceptand autoritatea publica emitenta a certificatului de urbanism.

Prezentul aviz este valabil 12 luni de la data eliberarii.

Digi Romania S.A.







## MINISTERUL CULTURII

### DIRECȚIA JUDEȚEANĂ PENTRU CULTURĂ SIBIU

mun. Sibiu, str. Tribunei, nr. 6, jud. Sibiu, 550176; Web: www.djcsibiu.ro

e-mail: contact@mail.djcsibiu.ro; Tel.: 0269 210113; Fax: 0269 210531

NR. 137/06.02.2025

Exemplar 1

**Către: ȘERBU SORIN INOCENȚIU**  
**Spre știință: arh. RUSU IOANA LIANA**

Referitor la documentația dvs. înregistrată la DJC cu nr. 137 / 21.01.2025, cu privire la proiectul "Construire două locuințe individuale cuplate și bransamente utilități conform CU 737 din 02.10.2023 și construire două locuințe individuale cuplate și bransamente utilități conform CU 738 din 02.10.2023", propus a fi amplasat în județul Sibiu, orașul Cisnădie, intravilan, strada Livezii, FN, beneficiar Șerbu Sorin Inocențiu vă comunicăm că, pe baza datelor noastre curente și în conformitate cu adresa de la Muzeul Național Brukenthal cu nr. 453/28.01.2025 intervenția propusă nu se află într-o zonă protejată din punct de vedere al patrimoniului cultural național, istoric sau arheologic, motiv pentru care nu necesită aviz din partea instituției noastre.

Cu toate acestea, în cazul în care, în timpul lucrărilor de excavație se vor face descoperiri arheologice întâmplătoare, beneficiarul este obligat să anunțe autoritățile, conform prevederilor art.4, alin(4) și ale art 10 din OG 43/2000 republicată.

În speranța unei bune colaborări, vă mulțumim anticipat.

Director executiv,  
dr. Ilie Dan Nanu



Consilier,  
Crina Băra





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

**Nr. SB – 13509/25.10.2024**

Către

**ȘERBU SORIN-INOCENȚIU**  
**Mun. Sibiu, Str. Andrei Mureșanu, Nr. 33, Jud. Sibiu**

La solicitarea Dvs. înregistrată la D.S.P. Jud. Sibiu cu nr. SB – 13509 din  
08.10.2024, pentru proiectul:

**"P.U.Z. - CONSTRUIRE DOUĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE CUPLATE ȘI  
BRANȘAMENTE UTILITĂȚI CONFORM C.U. NR. 737/02.10.2023 ȘI  
CONSTRUIRE DOUĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE CUPLATE ȘI  
BRANȘAMENTE UTILITĂȚI CONFORM C.U. NR. 738/02.10.2023"**  
din: **Oraș Cisnădie, Str. Livezii, Nr. FN, CF 113089, CF 113091,  
CF 113090, Jud. Sibiu,**

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

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







**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 **SORIN - INOCENTIU SERBU**,

Referitor la cererea de aviz de amplasament, înregistrată cu nr. 7020241007506 / 09.10.2024 pentru obiectivul: **INTOCMIRE P.U.Z. CU APROBARE HCL PENTRU CONSTRUIRE DOUA LOCUINTE INDIVIDUALE**

în baza Avizului de Oportunitate nr. 1345 / 18.01.2024 (pentru CF. 113089, 113090, 113091)

de la adresa: **CISNADIE**, sat -, strada **LIVEZII**, nr. cf. 113091, bloc -, etaj -, apartament -, cod postal 555300, numar cadastral 113091, 113090, județul Sibiu.

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

#### **AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL Nr. 7020241007506 / 08.11.2024**

cu următoarele precizări:

1. Obiectivul nu este amplasat în zona de siguranță a rețelelor electrice de distribuție publică și se încadrează în distanțele normate față de acestea.
2. În zonă **Exista** rețea electrică de distribuție de **Medie tensiune** -.
3. Avizul de amplasament nu constituie aviz tehnic de racordare. Pentru obținerea acestuia, în vederea racordării la rețeaua electrică de distribuție a obiectivului sau creșterea puterii aprobate pentru acest obiectiv trebuie să solicitați la OD (operatorul de distribuție) avizul tehnic de racordare.  
Prin cererea de aviz de amplasament ați solicitat racordarea obiectivului la rețeaua electrică de distribuție publică pentru o putere maxim simultan absorbită de - kW.
4. **Valabilitatea avizului de amplasament este până la 02.10.2025**, cu posibilitatea prelungirii cu durata de prelungire a valabilității Certificatului de urbanism, respectiv a Autorizației de construire, cu condiția de a nu se schimba elementele care au stat la baza emiterii lui.
5. Prezentul aviz de amplasament este valabil numai pentru amplasamentul obiectivului, conform planului nr. **PL 0.2. PR NR 9/2023** și a Certificatului de urbanism nr. **738 / 02.10.2023**
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** instalatii electrice ce nu aparțin OD (operatorului de distribuție) este necesar sa vă adresați deținătorilor acestor instalatii (Transelectrica, Hidroelectrica, Termoelectrica, alți deținători) - în vederea obținerii avizelor de amplasament.
9. Săpăturile în zona traseelor de cabluri se vor face numai manual, cu asistență tehnică din partea operatorului de distribuție.
10. Executarea lucrărilor în apropierea instalațiilor operatorului de distribuție se va face cu respectarea strictă a condițiilor din prezentul aviz, precum și a normelor tehnice de protecția muncii specifice. Beneficiarul lucrării, respectiv executantul, sunt răspunzători și vor suporta consecințele, financiare



**Distribuție Energie  
Electrică România**  
Sucursala Sibiu

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

Tel: +40269 205999

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

Fax: +40269 205704

R.C. DEER/Suc. 112/352/2002 / 132/21-4/2002

office.sibiu@distributie-energie.ro

www.distributie-energie.ro

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

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

Față de LEA 20kV existente se vor respecta condițiile de coexistență prevăzute în NTE 007/08/00 emitent ANRE și Norma Tehnică privind delimitarea zonelor de protecție și siguranța aprobată prin Ord. ANRE nr.239/2019.

Se interzice orice construcție în zona de protecție și siguranță a LEA 20kV: 24m (12m stanga - 12m dreapta) față de axul LEA 20kV.

Pe planul de situație s-a figurat orientativ LEA 20 kV existentă în zona studiată.

Atenție, în zona studiată se află LEA 20kV. A nu se lucra cu utilaje agabaritice sub linie!

Nu se vor depozita materiale și nu se va staționa cu autovehicule sub linie!

Nu se va lucra sub conductoarele LEA 20kV cu obiecte de ridicat până la o distanță de minim 3 m pe orizontală până la conductorul cel mai apropiat.

Proiectantul și executantul vor respecta normativele tehnice în vigoare la proiectarea, respectiv executarea lucrărilor și poartă răspunderea respectării documentelor prezentate la obținerea avizului de amplasament.

La încrucișările dintre cablul electric și elementele de construcție, cablul electric se va proteja în tub PVC.

Este interzisă suspendarea cablurilor de alte cabluri sau conducte învecinate.

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

Nanu Radu

Digitally signed by  
Nanu Radu  
Date: 2025.03.11  
13:01:28 +02'00'

Sef S.A.R. SIBIU  
MONICA DRAGOSIN

Monica-  
Elena  
Dragosin

Semnat digital de  
Monica-Elena  
Dragosin  
Date: 2025.03.07  
16:24:30 +02:00

Intocmit  
Ovidiu Bratu



**Distribuție Energie  
Electrică România**  
Sucursala Sibiu

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

Tel: +40269 205999

Fax: +40269 205701

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 **SORIN - INOCENTIU SERBU**,

Referitor la **cererea de aviz de amplasament**, înregistrată cu nr. 7020241007504 / 09.10.2024 pentru obiectivul : **INTOCMIRE P.U.Z. CU APROBARE HCL PENTRU CONSTRUIRE DOUA LOCUINTE INDIVIDUALE**

în baza Avizului de Oportunitate nr. 1345 / 18.01.2024 (pentru CF. 113089, 113090, 113091)

de la adresa: CISNADIE, sat -, strada LIVEZII, nr. CF. 113089, bloc -, etaj -, apartament -, cod postal 555300, numar cadastral 113089, județul Sibiu.

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

#### **AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL Nr. 7020241007504 / 08.11.2024**

cu următoarele precizări:

1. Obiectivul nu este amplasat în zona de siguranță a rețelelor electrice de distribuție publică și se încadrează în distanțele normate față de acestea.
2. În zonă **Exista** rețea electrică de distribuție de **Medie tensiune** -.
3. Avizul de amplasament nu constituie aviz tehnic de racordare. Pentru obținerea acestuia, în vederea racordării la rețeaua electrică de distribuție a obiectivului sau creșterea puterii aprobate pentru acest obiectiv trebuie să solicitați la OD (operatorul de distribuție) avizul tehnic de racordare. Prin cererea de aviz de amplasament ați solicitat racordarea obiectivului la rețeaua electrică de distribuție publică pentru o putere maxim simultan absorbită de - kW.
4. **Valabilitatea avizului de amplasament este până la 02.10.2025**, cu posibilitatea prelungirii cu durata de prelungire a valabilității Certificatului de urbanism, respectiv a Autorizației de construire, cu condiția de a nu se schimba elementele care au stat la baza emiterii lui.
5. Prezentul aviz de amplasament este valabil numai pentru amplasamentul obiectivului, conform planului nr. **PL 0.2 PR NR 9/2023** și a Certificatului de urbanism nr. **737 / 02.10.2023**
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** instalatii electrice ce nu aparțin OD (operatorului de distribuție) este necesar sa vă adresați deținătorilor acestor instalatii (Transelectrica, Hidroelectrica, Termoelectrica, alți deținători) - în vederea obținerii avizelor de amplasament.
9. Săpăturile în zona traseelor de cabluri se vor face numai manual, cu asistență tehnică din partea operatorului de distribuție.
10. Executarea lucrărilor în apropierea instalațiilor operatorului de distribuție se va face cu respectarea strictă a condițiilor din prezentul aviz, precum și a normelor tehnice de protecția muncii specifice. Beneficiarul lucrării, respectiv executantul, sunt răspunzători și vor suporta consecințele, financiare



**Distribuție Energie  
Electrică România**  
Sucursala Sibiu

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

Tel: +40269 205999

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:

Față de LEA 20kV existente se vor respecta condițiile de coexistență prevăzute în NTE 007/08/00 emitent ANRE și Norma Tehnică privind delimitarea zonelor de protecție și siguranță aprobată prin Ord. ANRE nr.239/2019.

Se interzice orice construcție în zona de protecție și siguranță a LEA 20kV: 24m (12m stânga - 12m dreapta) față de axul LEA 20kV.

Pe planul de situație s-a figurat orientativ LEA 20 kV existentă în zona studiată.

Atenție, în zona studiată se află LEA 20kV. A nu se lucra cu utilaje agabaritice sub linie!

Nu se vor depozita materiale și nu se va staționa cu autovehicule sub linie!

Nu se va lucra sub conductoarele LEA 20kV cu obiecte de ridicat până la o distanță de minim 3 m pe orizontală până la conductorul cel mai apropiat.

Proiectantul și executantul vor respecta normativele tehnice în vigoare la proiectarea, respectiv executarea lucrărilor și poartă răspunderea respectării documentelor prezentate la obținerea avizului de amplasament.

La încrucișările dintre cablul electric și elementele de construcție, cablul electric se va proteja în tub PVC.

Este interzisă suspendarea cablurilor de alte cabluri sau conducte învecinate.

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

Nanu  
Radu

Digitally signed by  
Nanu Radu  
Date: 2025.03.11  
13:00:12 +02'00'

Sef S.A.R. SIBIU  
MONICA DRAGOSIN

Monica-  
Elena  
Dragosin

Semnat digital de  
Monica-Elena  
Dragosin  
Data: 2025.03.07  
16:24:14 +02:00

Intocmit  
Ovidiu Bratu



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

**AVIZ**  
**de**  
**AMPLASARE ÎN PARCELĂ**  
**nr. 1087/24/SU-SB din 20.12.2024**

Ca urmare a cererii înregistrate cu nr. 1056639 din 05.12.2024, adresată de către, SERBU SORIN INOCENTIU, cu domiciliul în mun. Sibiu, în baza prevederilor art. 11 lit. e) din Hotărârea Guvernului nr. 1.492/2004 privind principiile de organizare, funcționarea și atribuțiile serviciilor de urgență profesionale, cu modificările și completările ulterioare, ale Legii nr. 307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare și ale art. 24 din Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 525/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, se avizează amplasarea în parcelă a construcției:

**" Construire două locuințe individuale cuplate și bransamente utilități"**  
dispusă în oraș Cisnădie, str. Livezii, FN, CF 113089, CF113090, CF 113091, jud. Sibiu.

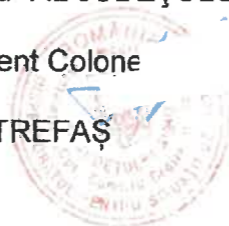
Documentele vizate spre neschimbare fac parte integrantă din prezentul aviz.

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 TREFAȘ







## AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI SIBIU

Nr. ... 2891 / 19.02.2025  
Referitor dosar nr: 9961/3607/05.06.2024

### DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE Nr. 07 din 18.02.2025

Ca urmare a notificării depuse de ȘERBU SORIN INOCENȚIU, cu sediu în municipiul Sibiu, str. Andrei Mureșan, nr. 33, județul Sibiu, privind Planul Urbanistic Zonal - "Întocmire PUZ cu aprobare HCL pentru - Construire două locuințe individuale și bransamente utilități", propus în Cisnădie, str. Livezii, FN, CF: 113089, CF: 113091, CF: 113090, județul Sibiu, înregistrată la Agenția pentru Protecția Mediului Sibiu cu nr. 9961/05.06.2024 și a completărilor ulterioare cu nr. 16472/08.10.2024 și 125/09.2025, 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 10.07.2024;
- 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. nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- în lipsa comentariilor motivate din partea publicului interesat,

decide,

Planul Urbanistic Zonal - "Întocmire PUZ cu aprobare HCL pentru - Construire două locuințe individuale și bransamente utilități", propus în oraș Cisnădie, str. Livezii, FN, CF: 113089, CF: 113091, CF: 113090, județul Sibiu, nu are efect semnificativ asupra mediului, prin urmare nu este necesară efectuarea evaluării de mediu.

#### Justificarea prezentei decizii:

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

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



Amplasamentul studiat are o suprafață de 2310 mp și este situat în sud-vestul localității Cisnădie, aflat în proprietatea solicitantului, având categoria de folosință actuală - livadă, liber de construcții.

Se propune reglementarea parcelelor, conform Certificatelor de Urbanism nr. 737/02.10.2023 și 738/02.10.2023, în vederea construirii a patru locuințe individuale și realizarea unui acces privat către cele patru parcele dedicate locuirii, rezultate în urma reparcelării, identificate prin CF: 113089; CF: 113091 și CF: 113090, stabilite pentru reglementare în cadrul Avizului de Oportunitate nr. 1345/18.01.2024.

Zona în care sunt amplasate parcelele fac parte conform Certificatelor de Urbanism din Subzona L2 - subzona locuințelor individuale și colective mici situate în noile extinderi.

Obiectivele principale propuse prin prezentul plan urbanistic zonal sunt:

- reglementarea parcelelor identificate prin CF: 113089, CF: 113091, CF: 113090;
- reparcelarea celor 3 loturi propuse spre reglementare și realizarea a 4 loturi destinate realizării a 4 locuințe individuale și a unui acces în regim privat;
- retragerea față de aliniament va fi de minim 5 m;
- distanțele față de limitele laterale - clădirile se vor amplasa față de toate laturile parcelei cu o distanță minimă de 5 m, distanța față de limita posterioară a parcelei va fi de cel puțin 5 m.

Vor fi asigurate minim 2 locuri de parcare pe parcelă, pentru fiecare locuință individuală. Accesul se va asigura din strada Livezii.

**Bilanțul teritorial:**

Zone funcționale	Nr. loturi existente	Suprafață existentă (mp)	Nr. loturi propuse	Suprafață propusă (mp)	%
Terenuri agricole - livadă	3	2310	0	0,0	0,0
Construcții locuințe individuale	-	-	4	952,2	45,0
Spații verzi în interiorul parcelelor de locuințe	-	-		634,8	30,0
Platforme/circulații pietonale/carosabile în interiorul parcelelor de locuințe	-	-		529,0	25,0
Total locuințe individuale	-	-	-	2116,0	100,0
Circulații pietonale/carosabile private	-	-	1	194,0	-
<b>TOTAL = 2310,0</b>					

**Indicii urbanistici:**

POT propus = 45,00 %;

CUT propus = 0,9.

ADC/mp pentru P+1 și 1,3 ADC/mp teren pentru P+2.

Alimentarea cu apă se va realiza prin branșarea la rețeaua publică de distribuție a apei potabile.

Canalizare: se va asigura prin branșarea la rețeaua publică de canalizare.

Apele pluviale evacuate de pe amplasament vor fi direcționate către rigolele circulațiilor propuse și către spațiile verzi propuse.

Alimentare cu energie electrică: asigurarea necesarului de consum electric se va face prin branșarea la rețeaua deja existentă.

Pentru plan s-au emis avizele/punctele de vedere: Aviz amplasament în parcelă nr. 1087/24/SU-SB din 20.12.2024, emis de Inspectoratul pentru Situații de Urgență - Cpt. Dumitru Croitoru al Județului Sibiu; punct de vedere nr. 8127 din 19.11.2024, emis de Sistemul de Gospodărire a Apelor Sibiu; punctul de vedere nr. SB 8172/10.06.2024, emis de către Direcția de Sănătate Publică Sibiu.

- 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. 1345/18.01.2024, emis de Primăria Orașului Cisnădie;
- c) relevanța planului sau programului în/pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovării dezvoltării durabile: planul propus creează cadrul legal pentru construirea de locuințe individuale;
- d) problemele de mediu relevante pentru plan sau program: lucrările preconizate nu conduc la probleme de mediu; se are în vedere refacerea zonelor afectate de următoarele lucrări și asigurarea relației armonioase între cadrul natural și cel viitor construit;
- e) relevanța planului sau programului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu: planul respectă legislația națională și comunitară de mediu.

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

- a) probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor: impact redus și reversibil pe perioada implementării planului;
- b) natura cumulativă a efectelor: nu este cazul;
- c) natura transfrontalieră a efectelor: nu este cazul;
- d) riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu (de exemplu, datorită accidentelor): nu este cazul, conform punctului de vedere nr. SB - 8172/10.06.2024, emis de Direcția de Sănătate Publică Sibiu;
- e) mărimea și spațialitatea efectelor (zona geografică și mărimea populației potențial afectate: planul determină utilizarea unei suprafețe mici la nivel local;
- f) valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat, date de:
- (i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural;
  - (ii) depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului;
  - (iii) folosirea terenului în mod intensiv - nu este cazul;
- g) efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional: amplasamentul nu se află în sit Natura 2000.

**Condițiile de realizare a planului:**

- respectarea prevederilor planului aprobat;
- respectarea legislației de mediu în vigoare;
- respectarea legislației privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților în conformitate cu Legea nr. 24/2007;
- respectarea prevederilor avizelor emise pentru PUZ;
- respectarea condițiilor impuse prin avizele tehnice de specialitate emise de instituțiile competente, conform legii.
- se vor respecta normele de igienă și recomandările privind mediul de viață al populației, aprobate cu Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014, cu modificările și completările ulterioare.

**Informarea și participarea publicului la procedura de evaluare de mediu:** elaborarea primei versiuni a planului a fost mediatizată de titular în mass media publicației Tribuna, (31.05.2024 și 04.06.2024); anunțul deciziei etapei de încadrare a fost publicat în mass media de titular (anunț ziar din data de 27.01.2025) și pe site-ul A.P.M. Sibiu din data 29.01.2025.

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

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

**DIRECTOR EXECUTIV**  
Ciprian SIMULESCU

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



**ÎNTOCMIT**  
Consilier **Osmina NICOLESCU**

SOMA S.R.L.  
CUI: RO946778 Nr. ord. Reg. Com.: J32/2368/2023  
Sediul social: Str. Pajiștei, Nr. 39A, Oraș Cișnădie, Jud. Sibiu, România  
Pct. lucru: Str. Șelimbăruului, Nr. 90, Oraș Cișnădie, Jud. Sibiu, România  
Tel: 0269.562.056 Tel. dispecerat: 0269.988  
E-mail: office@somasibiu.ro Web: www.somasibiu.ro

Către:	DI. ȘERBU SORIN- INOCENȚIU cu domiciliul în jud. Sibiu, mun. Sibiu. str. _____ CNP _____	Înregistrat S.C. SOMA S.R.L. Nr. .... din .....
În atenția:		
Referitor :	Aviz salubritate	

Subscrisa SOMA SRL – Punct de lucru în jud. Sibiu, loc. Cișnădie, str. Șelimbăruului, nr. 90, avizează favorabil executarea lucrărilor de întocmire PUZ cu aprobare HCL pentru construire două locuințe individuale și bransamente utilități, cu următoarele condiții:

- lucrările desfășurate să nu împiedice activitatea de colectare a deșeurilor, executantul obligându-se să asigure accesul mașinilor de salubritate în zilele de colectare, conform graficului făcut public;
- să asigure accesul autospecialelor de colectare și transport, în sensul în care calea de acces să aibă o lățime minimă de 4 metri și să permită accesul autospecialelor de colectare a deșeurilor cu o masă maximă autorizată de 21 tone. În cazul în care această cale de acces nu are ambele capete racordate la alte străzi sau alei, trebuie asigurat un spațiu pentru efectuarea manevrelor de întoarcere a autospecialei de colectare și transport de minim 100 mp. (10mx10m);
- să realizeze spațiul destinat recipientelor de colectare a deșeurilor menajere conform planului de situație prezentat în documentația anexată cererii de întocmire a avizului de salubritate pentru imobilul teren și/sau construcții situat(e) în județul Sibiu, oraș Cișnădie, cod poștal 555300, str. Livezii, nr. fn, sau înscris în CF nr. 113089 nr. topografic/ nr. cadastral 113089;
- să anunțe S.C. SOMA S.R.L. - punct de lucru în Cișnădie, str. Șelimbăruului 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 două locuințe individuale și 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.



Nr. ETM 63479 / 29 07 2024

Către,  
**ȘERBU SORIN INOCENȚIU**  
Sibiu,

jud. Sibiu.

Referitor la solicitarea dumneavoastră, înregistrată la SNTGN Transgaz SA cu nr. ETM 53582/26.06.2024, privind eliberarea avizului de amplasament pentru lucrarea: „**Construire doua locuințe individuale cuplate și bransamente utilități**”, în Cisnădie, str. Livezii, nr. FN, CF 113089, CF 113091, 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 Avizul De Oportunitate Nr. 1345 din 18.01.2024 eliberate 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**





## CAP. I – TEMA

Prezentul studiu geotehnic s-a întocmit la cererea beneficiarului **SERBU SORIN INOCENTIU** care solicită stabilirea condițiilor de fundare pe amplasamentul „**INTOCMIRE PUZ CU APROBARE HCL PENTRU CONSTRUIRE DOUA LOCUINTE INDIVIDUALE SI BRANSAMENTE UTILITATI**”, Str. Livezii, F.N. C.F. 113089 C.F. 113091 C.F.113090, orasul 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.

## 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 Str. Livezii, F.N. C.F. 113089 C.F. 113091 C.F.113090, situat în partea sud-vestică a orașului Cisnădie.



## 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.



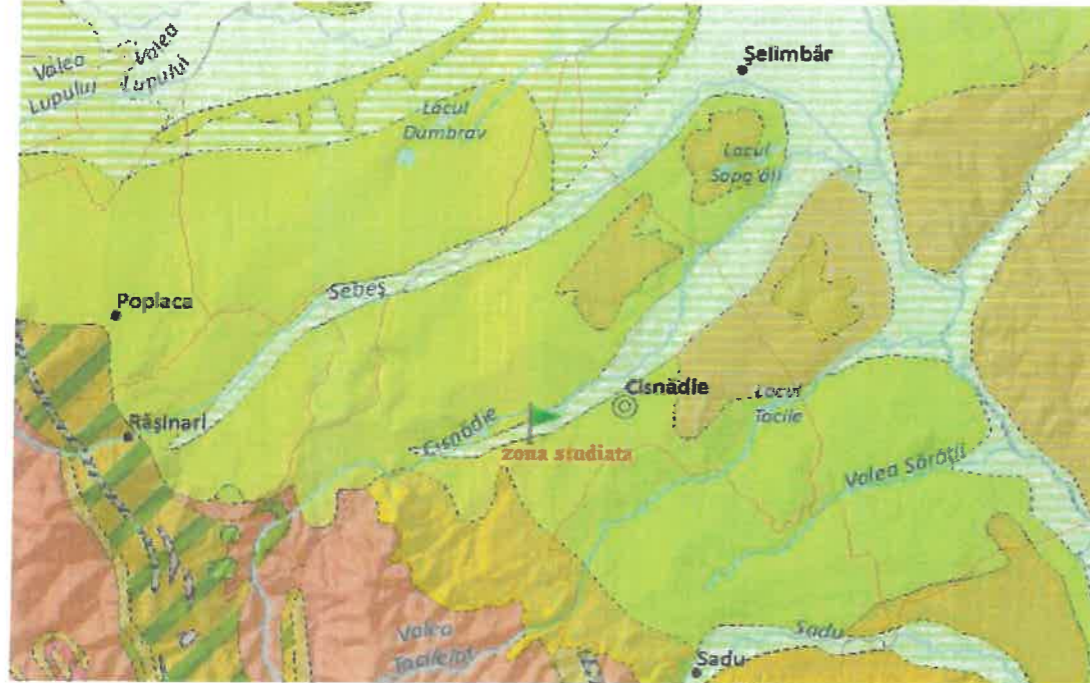
La contactul muntelui cu vatra depresiunii zona premontană/piemontana care 39 delimitază la sud depresiunea, este caracterizată de tapșane și trepte netede, datorate eroziunii și acumularilor de pietrișuri, cu înălțimi de maxim 800-900 m, oferind condiții favorabile pentru înființarea așezărilor chiar 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 șesul aluvial mai coborât, alcătuind 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.



### II.3 Geologia si geomorfologic

Zona montana este alcatuita din structuri geologice uniforme, constituite aproape in exclusivitate din sisturi cristaline si gnaise cu intercalate cu calcare cristaline, care pe alocuri se exploateaza in regim de cariera. Relieful Depresiunii Sibiului dispus in trepte care coboara de la sud-vest spre nord-est este format din: - zona premontana/piemontana de la contactul cu rama montana cu inaltime de max. 800-900 m, este alcatuita dintr-o alternanta de pietrisuri si nisipuri grosiere, cu prafuri argiloase si cu argile prafoase, datorate eroziunilor si asternute de ape pe sedimentele de marne si argile pontiene; - zona de campie premontana inalta, coborand de la 600 la 400 m cladita din pietrisuri si luturi pleistocene; - zona de terase formate de-a lungul raurilor alcatuite din straturi de argila prafoasa si prafuri nisipoase, intercalate cu nisipuri prafoase cu pietrisuri.



Din punct de vedere geologic, sunt prezente depozitele pleistocene (pe culmile dealurilor, de natura depozitara), depozitele pannoniene (nisipuri si marne cu intercalatii de tufuri andezitice) si depozite halocene de natura aluvionara, caracterizate prin nisipuri si pietrisuri, de-a lungul luncii Visei. In ceea ce priveste tectonica zonei, aceasta este caracterizata prin miscarile postpannoniene. Tot de conditiile tectonice (domuri si branhianticinale) si de cele litologice (nicipuri, roci gazeifere si marne) se leaga si prezenta gazului metan, localizat in 12 campuri gazeifere (la nivelul comunei se numara printre ele si cel de la Petis, sat apartinator comunei Seica Mare). Procese geomorfologice foarte des intalnite in Podisul Hartibaciului, mai exact in partea de vest si nord-vest al acestuia sunt alunecarile de teren (foto. 3 si 4), pe alocuri acestea fiind asociate cu ravenari si eroziuni in suprafata. Versantii mai puternic degradati ii intalnim de-a lungul bazinului Calvei, Mosna, Valea Viilor, precum si in partea sudica la: Calbor, Cincsor, Feldioara, etc.

Din punct de vedere **geomorfologic** perimetrul este situat in sudul Bazinului Transilvaniei, bazin format in timpul miscarilor geo-tectonice din faza laramica, ca urmare a prabusirii fundamentului din interiorul arcului carpatic si a evoluat pe un fundal rigid, incepand din Paleogen. In timpul neozoicului, bazinul functioneaza ca o zona de subsidenta ce permite acumularea unei serii sedimentare groase cu o constitutie relativ monotona. Subasmentul de suprafata este constituit din depozite neogen superioare (argile marnoase, nisipuri gresificate)

Perioada cuaternara isi aduce aportul prin depunerea discordanta a depozitelor aluvio-deluviale-proluviale, cu o granoclasare verticala, de la bolovanis si pietrisuri in baza, pana la prafuri si argile la partea superioara a depozitelor de terasa.

Din punct de vedere geologic, zona apartine unitatii structurale majore Depresiunea Transilvaniei, aici fiind prezente formatiuni apartinand pontianului, pleistocenului si holocenului. Sunt reprezentate de argile, argile nisipoase, nisipuri si pietrisuri, toate avand ca suport un pachet de marne argiloase de varsta pontiana.

Din punct de vedere geologic, depozitele in **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.

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

*Pannonianul* din sudul depresiunii Transilvaniei este constituit din doua complexe :

Un complex bazal marno-argilos de culoare vinetie, ce contine o bogata fauna de congerii, melanopide și viviparide. In jurul localitatilor Apoldu și Toparcea din acest complex s-au colectat : congeria banatica, congeria zsigmondi, congeria partschi, paradacna lantzii etc. asociatia de congerii și limnocardiidedin complexul bazal ar situa depozitele in 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 cuarțitice cu galetii moi și intercalatii de marne galbui-roscate sau cenușii, ce contin cardicee și congerii. In gresiile ce afloreaza in satul Mag se gasesc forme de congeria subglobosa.

*Volihinianul-Bessarabianul* este in continuitate de sedimentare, peste Buglovian se dispune Sarmatianului (intreg Volihinianul și partea inferioara a Bessarabianului), alcatuit din depozite cu un caracter psamitic, partial psefitic. El cuprinde conglomerate poligene, gresii nisipoase cenușii, rubanate, tufuri bentonizate și argile. Conglomeratele contin elemente rulate de cuarț fumuriu, sisturi cristaline, calcare, roci eruptive cu dimensiuni pana la 5 cm. calcarele contin o fauna abundenta, rau conservata, de cardicee, ceriti și trochide.

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

*Tortonianul* termenul cel mai dezvoltat al Miocenului, prezinta cea mai larga arie de raspandire in comparative cu celalate depozite sedimentare. Formatiune transgresiva, se dezvolta intr-o variata gama litologica pe diversi termini ai Oligocenului, Cretacicului, Jurasicului, sau peste formatiunile cristaline. In general este constituit din conglomerate, pietrisuri, nisipuri, calcare organogene, marne, argile, gipsuri, carbuni și intercalatii de piroclastite.

Tortonianul este reprezentat in 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 rosu", fara argumente paleontologice. Varsta tortonian-inferioara,atribuita acestor depozite a fost dovedita de rezultatele analizelor micropaleontologice efectuate in marnele tufacee, in care s-a intalnit o asociatie de globigerine, asociatie redusa ca numar de specii, dar abundenta ca numar de indivizi.

Depozitele orizontului superior, de o mare variatilitologica, stau fie pe orizontul inferior al Tortonianului, fie ca sint dispuse transgresiv peste formatiunile mai vechi. Ele prezinta doua faciesuri:

Faciesul marnos constituit din alternate de marne cenușii-vinetii, cu gresii nisipoase și mai rar argile.

Faciesul calcaros-grezos, alcatuit dintr-o succesiune de calcare galbui organogene,uneori oolitice.

Peste depozitele celor doua faciesuri prezentate anterior urmeaza depozite lagunare care au o larga extindere, indicand o usoara regresie a apelor in timpul Tortonianului.

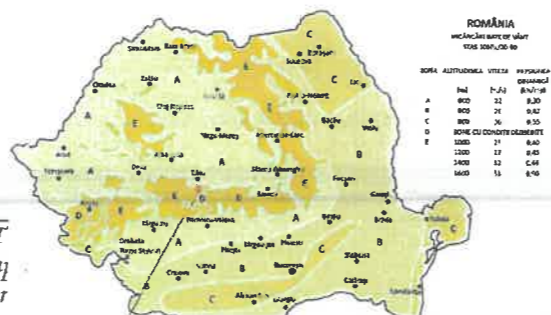
Amplasamentul studiat conform harti geologice scara 1:50000, foia 92.c SIBIU L-35-73-c,este dispus peste depozite ce apartin complexului litologic superior, gazos nisipos cu prafuituri, din cadrul etajului Pannonian al Neogenului.

Structura litologica cuprinde:

- 0.00-0.30 m pamant vegetal;
- 0.30-4.00-5.00 m argile prafoase maronii, prafuri argiloase, uneori continand pietris mic;
- peste 5.00 m nisipuri, nisipuri cu pietrisuri galben-cafenii, indesate, legate in liant argilos.

#### II.4 Clima

Particularitatile factorilor climatici din zona sub aspectul conditiilor climatice Bazinul Cibinului are un climat temperat moderat specific ținuturilor de dealuri înalte, elementele climatice prezintă valori ce influențează



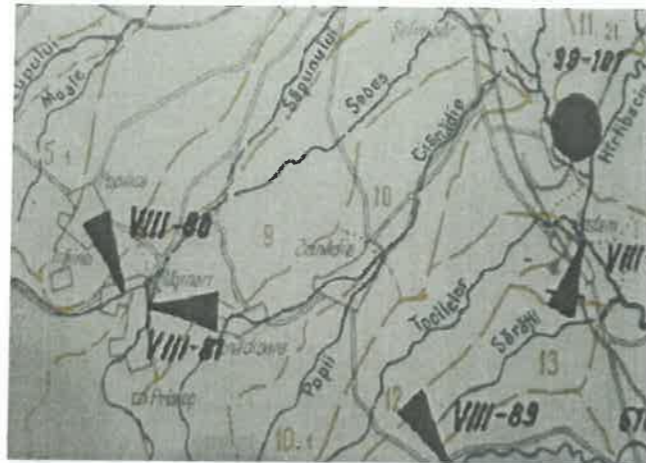


în permanență regimul hidric. 40 Temperatura medie anuală a aerului variază între 6 și 9C, iar amplitudinea termică între 21 și 26C, cu mici diferențieri între fundul văii Cisanadiei și versanții și interfluviile mai înalte din partea de est a bazinului. Numărul maxim al zilelor cu îngheț este de 30 (în luna ianuarie), iar numărul mediu anual al zilelor cu îngheț este de 115. Fenomenele de îngheț înregistrate pe râu sunt de la ace de gheață până la pod de gheață continuu.

Precipitațiile atmosferice Mediile anuale au valori de 500-700 mm. Numărul anual de zile cu precipitații este cuprins între 130 și 140, în sezonul cald căzând mai mult de 2/3 din cantitatea anuală. Precipitațiile maxime înregistrate căzute în 24 de ore sunt în august (în cinci ani), iunie și iulie (în câte patru ani) și în mai (în trei ani), acestea cad sub formă de aversă de multe ori și torențial depășind 25 l/mp/3h. Lunile cu media cea mai mică a cantităților de precipitații căzute în 24 ore se înregistrează în lunile decembrie și februarie. Cantitățile de precipitații nu cad uniform, astfel în nord-vest sunt în jur de 600 mm iar în est ajung la 700 mm. Conform STAS 6054/77 adancimea de inghet pentru aceasta zona este de 1.00 m de la cota terenului.

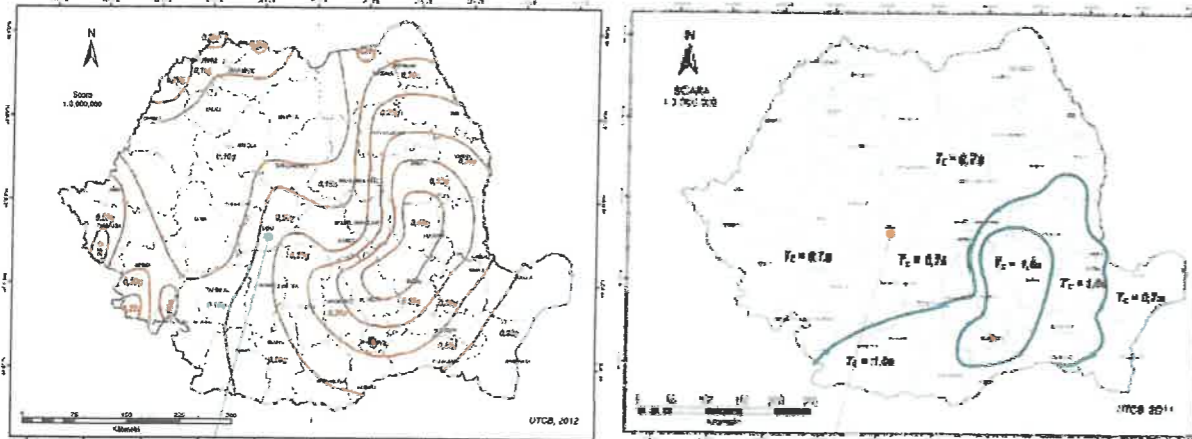
## II.5. Hidrologice si Hidrogeologice

Reteaua hidrografica de suprafata in perimetru studiat, formata din raul Cisanadie si afluentii care brazdeaza intravilanul orasului Cisanadie de la vest la est si de la nord la sud. Atat raul Cisanadie cat si afluentii acestuia au cate o zona mai mare sau mai mica inundabila datorita lipsei totale de lucrari sau cu lucrari depasite fata de gradul de asigurare.



## 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  $T_c=0.7\text{sec.}$ .



Zona de valori de vârf ale accelerației terenului pentru proiectare  $a_g$  cu IMR=225 ani și 20% probabilitate de depășire în 50 de ani

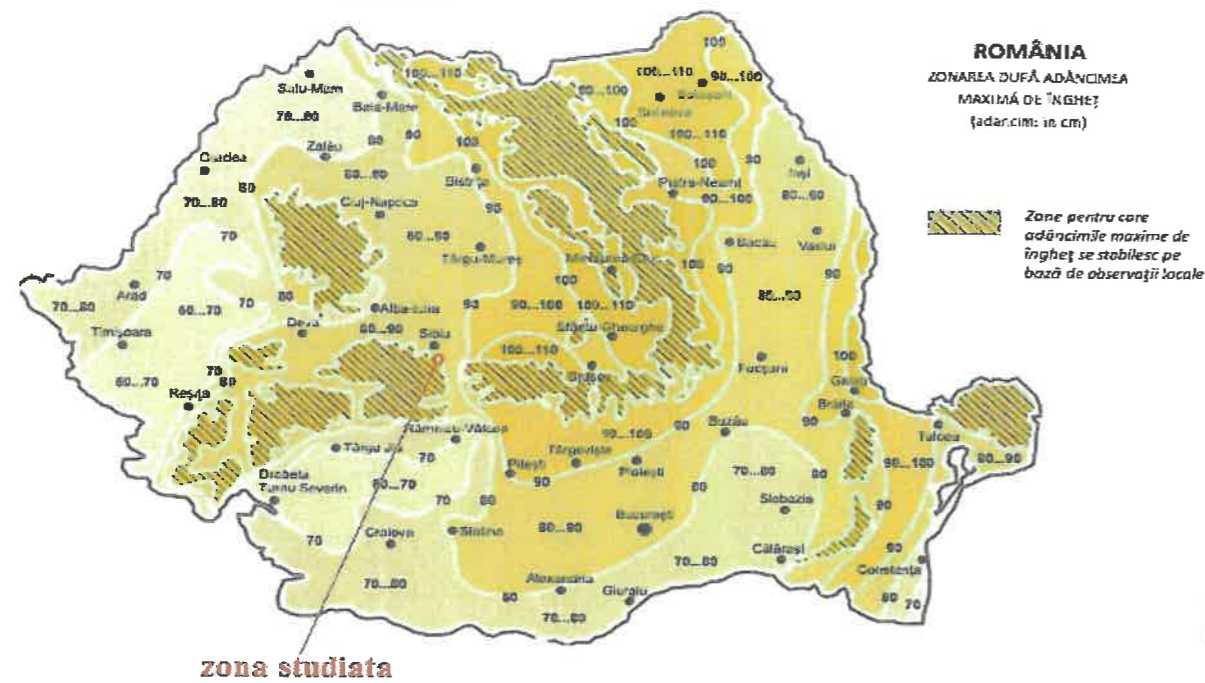
Zona de valori de vârf ale accelerației terenului pentru proiectare  $a_g$  cu IMR=225 ani și 20% probabilitate de depășire în 50 de ani

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

## II.7 Adancimea de inghet



Definita conform STAS 6054/1977, adancimea de inghet in zona amplasamentului investitiei este de cca -0.90 m, de la nivelul Ts/Tn, actual.



### III. STRATIFICATIA TERENULUI

#### III.1 Cercetarea terenului

Cercetarea terenului s-a facut prin sondaj deschis: s-a executat un foraj de explorare.

Forajul nr.1 indica:

- 0.00-0,40m strat vegetal;
- 0,40-2,50m argila prafoasa galbena-maronie,
- 2,50-4,00m pietris mic in masa nisipoargiloasa galbui-maronie grosiera tare

Pana la adancimea la care a fost executat forajul un au fost interceptate infiltrati de apa, dar poat aparea infiltratie in functie de precipitatiei..

Stratul de argila maronie 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	fara epuismete	1
clasificarea constructiei dupa categoria de importanta	normala	3
vecinatati	fara riscuri	1
valori seismice	acceleratia 0,20g	2



riscul geotehnic	redus	9
Categoria geotehnic		1

Lucrarile de prospectare a terenului au constat din 1 sondaj deschise(foraje) din care s-au recoltat probe pentru determinarea caracteristicilor fizico-mecanice ale straturilor ce alcatuiesc terenul de fundare.

### III.3 Date geotehnice

Stratul de fundare adica stratul de argila prafoasa galbena-maronie are urmatoorii indici geotehnici:

- granulometria: - argila: 50 %
- praf: 25 %
- nisip: 15 %
- pietriș: 10 %
- - umiditatea naturală:  $W_n = 21,8 — 27,2$  %
- indicele de consistență:  $I_c = 0,81 — 0,88$
- indicele de plasticitate:  $I_p = 47,5 — 62,8$
- greutatea volumetrică:  $\gamma_a = 18,5 — 20,5$  kN/m<sup>3</sup>
- porozitatea:  $n = 37,5 — 43,5$  %
- indicele porilor:  $e = 0,61 — 0,79$
- modulul de compresibilitate:  $M_{2-3} = 8.350—11.280$  kPa
- tasare specifică:  $e_{p2} = 3,5 — 3,8$  cm/m
- unghiul de frecare interioară:  $P = 17^0$
- coeziunea:  $C = 60 — 75$  kPa

### IV. CONCLUZII RECOMANDARI

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, pe stratul de pietris mic in masa nisipoargiloasa galbuie-maronie grosiera tare, cu o elevatie minim de 0.5 m. Pentru toate calcule de rezistenta se vor lua in calcul valori ale presiunilor conventionale  $P_{conv}=270$ Kpa.

La calculul terenului de fundare (stratul de pietris mic in masa nisipoargiloasa galbuie-maronie grosiera tare) se va considera presiunea conventionala de baza  $P_{conv.}=270$ KPa, valabila pentru fundatii cu latimea de  $B=1.00$ m si  $D_f=2,00$ (adancimea de fundare fata de nivelul terenului sistematizat) conform STAS 3300/2/85. Pentru fundatii cu latimea  $B=0.60-0.80$ m si adancimea de fundare de 1.20,  $P_{conv.}=270$ KPa.

Se recomanda:

- ultimul strat de circa 20-30cm grosimea din sapaturile de fundare va fi executat imediat inainte de turnare betonului in fundatii;
- in cazul in care cota de fundare apar umpluturi locale recente sau strate plastic moi, nedepistate prin lucrarile de prospectare, acestea se vor excava integral. Talpa fundatiei va patrunde cel putin 20cm in stratul bun de fundare.
- locul ales pentru constructie sa fie bine curatat si nivelat, nu se permite stagnarea apei in sapaturile de fundare.
- se vor executa hidroizolatii cu dren de preluare a apelor de infiltratie.
- executarea trotuarelor se va face cu inclinatie spre exterior.
- apele de ploaie se vor indeparta cat mai departe de constructie, prin burlane si rigole special amenajate.
- a proiectare se va tine cont de normativul P-100-1/2013 din care rezulta faptul ca seismicitatea este de gradul V zona "D" avand  $a_g = 0.20g$  si  $T_c = 0.7s$ .



— adancimea de inghet data de STAS 6054/77 este de 0,90 m.

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 beneficiar sau constructor.

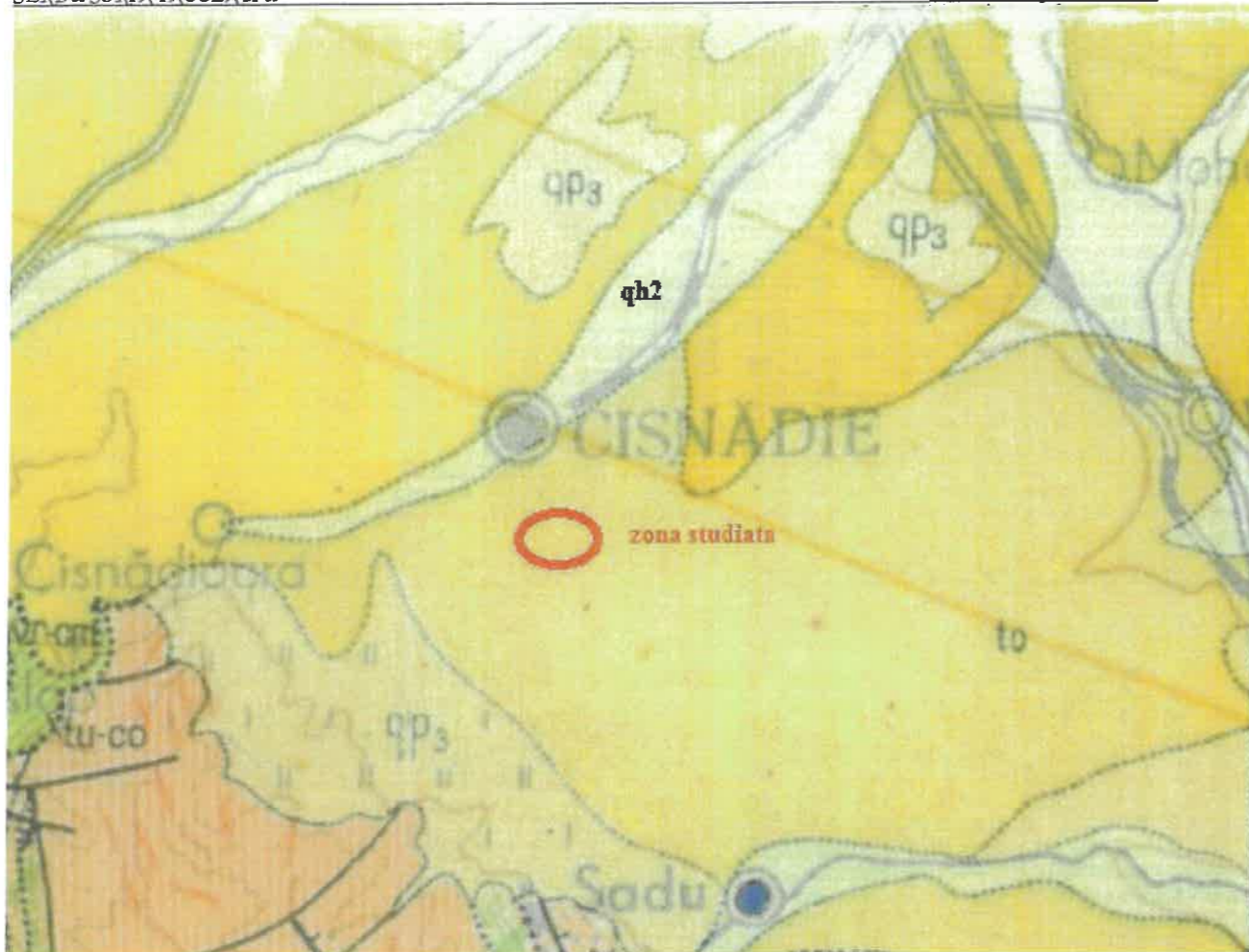
Intocmit  
Ing. Geo. Grava Cristian











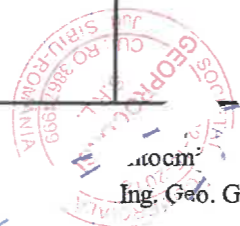
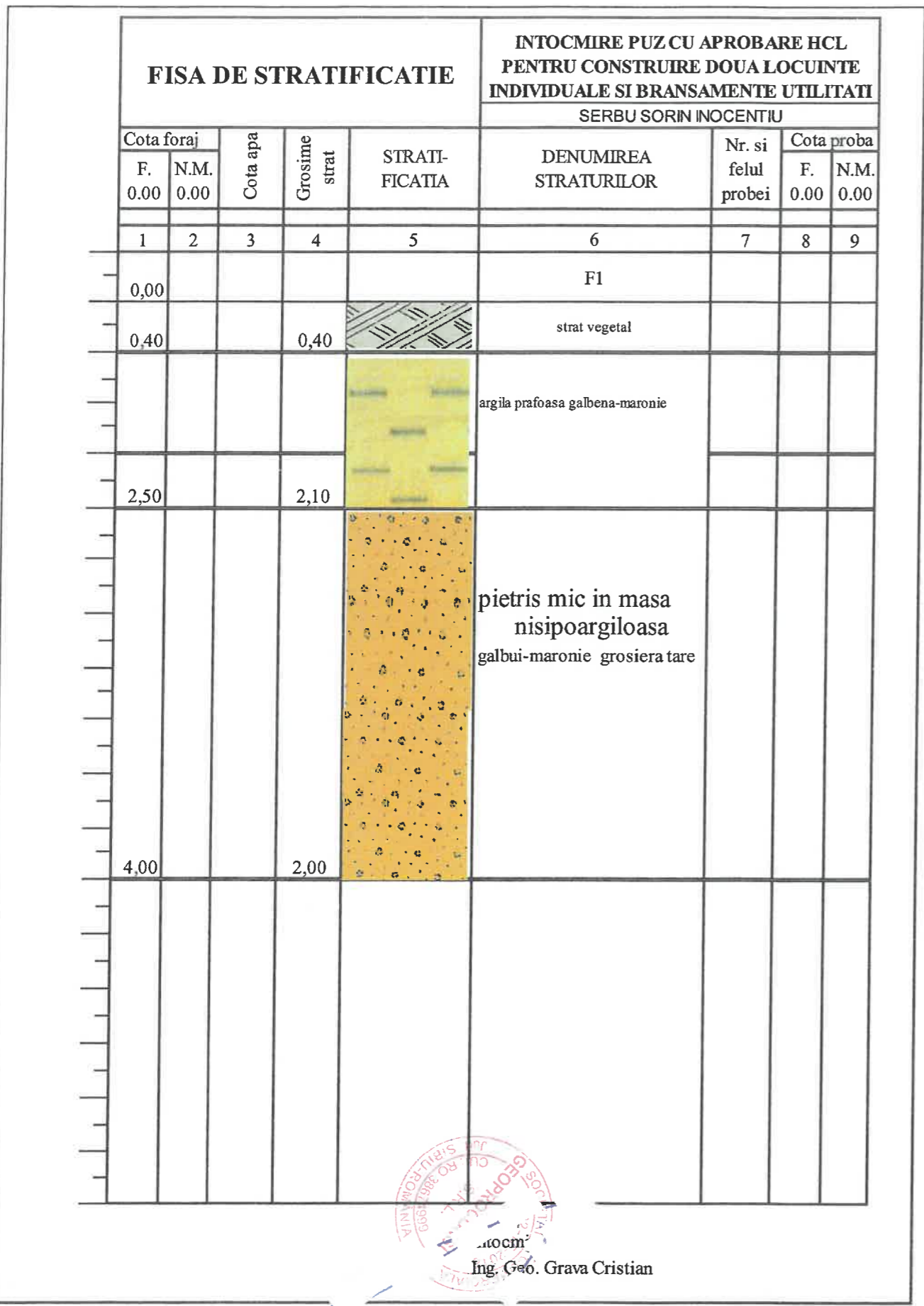
- qh2** - pietrisuri si nisipuri, , holocen – superior - cuaternar
- qp3** - pietrisuri,blocuri, argile nisipoase - pleistocen – superior - cuaternar
- to** - breccii,conglomerate,nisipuri,marne,tufuri,sare - tortonian- miocen- neogen
- vh-bs1** - marne, nisipuri, pietrisuri tufurii, -bessarabian-volihinian-sarmatian-miocen-neogen
- vr+cm** -marne,calcare,gresii, - vraconian – inferior – cretacic
- tu+co** - breccii,calcare,gresii,marne – turonian-cenomanian-superior-cretacic
- micasisturi, pargnaise – faciesul amfibolitelor

GEOPROCONSULT S.R.L.		STUDIUL GEOTEHNIC „INTOCMIRE PUZ CU APROBARE HCL PENTRU CONSTRUIRE DOUA LOCUINTE INDIVIDUALE SI BRANSAMENTE UTILITATI”; HARTA GEOLOGICA (preluare H. G. a ROMANIEI 1:200000/1968		Plansa 2
J32/15/2018 CUI 38674999				
INTOCMIT	Ing. Geo. Grava Cristian	Beneficiar: SERBU SORIN INOCENTIU		
VERIFICAT	Ing. Geo. Grava Cristian			









Ing. Geo. Grava Cristian



**DOCUMENTATIE TEHNICA PRIVIND**

**STUDIUL DE CIRCULATIE**

**Faza PUZ**

*Memoriu tehnic pentru lucrarea*

*"Construire doua locuinte individuale cuplate si bransamente utilitati,*

*conform C.U. nr.737/02.10/2023 si C.U. nr.738/02.10/2023"*

*Amplasament: jud.Sibiu oras Cisnadie, str Livezii, nr.f.n.*

*C.F. 113089, C.F. 113090, C.F. 113091*

*Investitor : Șerbu Sorin Inocențiu*

*Faza: PUZ-studiu de circulație*

*Data: XI.2024*



## MEMORIU TEHNIC STUDIU CIRCULATIE

Prezenta documentatie tehnica este realizata in conformitate cu Directiva Europeana privind accesul la retelele de transport, a Cartetei Albe a Transporturilor si raspunde conditiilor de mobilitate urbana si respecta Documentatia de urbanism nr.1/2011 faza PUG aprobata prin HCL Cisnatie nr.238/2015 si HCL Cisnatie nr.154/2021.

Documentatia este elaborata cu respectarea L50/91 si L10/95 (actualizate) privind respectarea cerintelor fundamentale privind calitatea in constructii in baza C.U.-rilor nr.737 din 02.10.2023 si 738 din 02.10.2023.

Se vor respecta reglementarile tehnice in vigoare:

- L10/95,L123/2007
- P132-93
- Hg525/96
- SR1848-1,2,3/2011
- SR1848-7/2015
- Normativ AND 600-2010
- Normativ C242/1993
- Ordin AND 20/2001 Indicativ DD 506/2001
- STAS 10795/1-1995
- Normativ P132/1993
- Ordin nr.49/1998



*In zona studiata circula doar autoturisme si nu sunt necesare echivalari etalon.*

*Nu exista poluare fonica in zona studiata*

*Pe strada existenta este asigurata scurgerea apelor meteorice prin rigola la reseaua de canalizare stradala.*

*In zona studiata existind doar 5 imobile P+M cu parcare in curte nu exista posibile parcare haotice.*

*In zona nu exista spatii comerciale, iar virful de trafic cel mai agresiv lipseste inclusiv dintre orele 7,00-9,00 si exista omare rezerva de capacitate de trafic.*

#### **DATE GENERALE:**

*Terenul care se propune a fi mobilat cu 4 locuinte independente face parte dintr-un lot identificat cu nr.topografic/nr.cadastral/113089,113090,113091 avint Steren=2310mp si se afla in proprietatea lui Șerbu Sorin Inocentiu cu domiciliul in Municipiul Sibiu str.Andrei Muresanu nr.33 .*

*Accesul la investitia din oras Cisnadia se va face direct din str.Livezii.*

#### **Configuratie teren:**

- *Neregulat, fara constructii pe el.*
- *Nu se afla in zona de protectie a monumentelor istorice.*
- *Se afla in intravilan al orasului Cisnadia si este teren imprejmuit*

#### **Regimul juridic:**

- *Nu este grevat cu servitute*
- *Nu este zona declarata de interes public*

#### **Regimul economic:**

- *Folosinta actuala –livada*
- *Destinatia: L2-subzona locuintelor individuale si colective mici*



- Zona de impozitare "B"

**Regimul tehnic:**

- Realizare retea stradala cu profil minim conform RGU si RLU
- Strada se afla in domeniul public si este echipata cu toate utilitatiile si este asfaltata
- Sistemul constructiv al celor 4 constructii va fi –infrastructura din fundatii continui din beton armat si suprastructura din zidarie confinata cu acoperi de tipul sarpanta dulghereasca cu invelitoare din tigla ceramica rosie

**Aspecte privind desfasurarea, in cadrul zonei, a circulatiei rutiere**

Ampriza strazii Livezii este cu sens dublu de circulatie si are carosabil asfaltat existent.

Circulatia pietonala va fi deservita de trotuare cu latimi variabile

In zona nu exista intersectii cu probleme

**Modernizarea circulatiei**

Pentru accesul pe proprietatea studziata se propune reconfigurarea accesului prin intermediul aleei de incinta propusa pozitionata cf.plan de situatie propus.

**Asigurarea locurilor de parcare**

Solutionarea locurilor de parcare si a numarului lor se afla in incinta celor 4 parcele al fiecarui imobil.

**Semnalizarea rutiera**

Va fi in concordanta cu standardele SR 1848-1,2,3/2011 si SR 1848-7/2015, la intrarea si iesirea din incinta se va respecta cerinta "cedeaza trecerea"

Sibiu 13.03.2025

Intocmit:ing.Şerbu Victoria











REGISTRUL URBAŢISTILOR DIN ROMÂNIA  
CONSILIUL SUPERIOR

# CERTIFICAT

În baza Hotărârii nr. 266 din 18.10.2018  
Consiliul Superior al Registrului UrbiŃiŃtilor din România  
acordă

unei master urbanist  
**RUSU V. IOANA-LIANA**

dreptul de semnătură pentru  
coordonarea elaborării documentaŃiilor de urbanism:

*«Dzo» Planurile urbanistice zonale împreună cu regulamentele  
locale aferente acestora*

**Preşedinte**

prof. univ. dr. arh. habil. urb.  
TIBERIU-CONSTANTIN FLORESCU

Seria Dzo nr. 0225  
Data emiterii 20.12.2022





## Confirmare electronica/Cyber receipt

Nr. referinta/Reference no. IB0025040146755500  
Nume platitor/Payer's name RUSU-BUTURIN IOANA LIANA URBANIST  
Cont platitor/Payer's account RO05RZBR000006022260251  
Nr. identificare platitor/Payer's identification number 43315800  
Nume beneficiar/Beneficiary's name Registrul Urbanistilor din Romania  
Cont beneficiar/Beneficiary's account RO36TREZ70020F335000XXXX  
Numar identificare beneficiar/Beneficiary identification number 17244357  
Suma/Amount 800.0  
Valuta/Currency RON  
Numar ordin de plata/Payment order number 40  
Data debitarii/Date of debit 01/04/2025  
Detalii plata/Payment details Taxa RUR PUZ Serbu, Cisnadie

