

Avizat,
Secretar General,
Szasz Daniela Maria

ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
CONSILIUL LOCAL CISNĂDIE

HOTĂRÂREA nr.
privind aprobarea planului urbanistic zonal pentru
"Construire casă, împrejmuire, anexe și utilități" în Cisnădie, str. Muncel FN, beneficiari VasIU Sorin
Octavian și proprietarii

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

Analizând Referatul de aprobare nr. 6450/10.03.2025 întocmit de inițiator și Raportul de specialitate nr. 6571/10.03.2025 întocmit de Serviciul Arhitect Șef, urbanism și administrativ;

Ținând cont de :

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

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

În conformitate cu:

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

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

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

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

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

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

H O T Ă R Ă Ș T E:

Art. 1 Se aprobă planul urbanistic zonal pentru "Construire casă, împrejmuire, anexe și utilități" în Cisnădie, str. Muncel FN, beneficiari VasIU Sorin Octavian și proprietarii, conform anexei nr. 1- Planșa de Reglementări Urbanistice, anexei nr. 2 – Regulamentul local de urbanism și anexei nr. 3- Plan de situație și încadrare în zonă, care fac parte integrantă din prezența hotărâre.

Art. 2 Suprafața reglementată este de 6549,94 mp.

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

Art. 4 Înaintea solicitării certificatului de urbanism în vederea construirii, se vor prezenta declarațiile notariale ale proprietarilor, pentru extinderea rețelelor de utilități pe parcela rezervă la legile fondului funciar, propusă în vederea realizării drumului aflat în proximitatea parcelelor identificate prin CF. 110238 și CF. 108423, conform planșei de reglementări, anexă la HCL

Art. 5 Documentația se aprobă cu principalii indicatori:

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

"CONSTRUIRE CASĂ, ÎMPREJMUIRE, ANEXE ȘI UTILITĂȚI"

- POT max. propus =35%

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

- regim de construire propus = P+E+M

- înălțimea maximă = 8.00m la cornișa superioară și 12.00 m la coamă/atic superior, înălțimea măsurată de la CTN. La faza D.T.A.C. se va prezenta și ridicarea topo cu viza O.C.P.I. de la documentația P.U.Z.

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

* funcțiuni admise: locuințe individuale unifamiliale

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

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

* **funcțiuni interzise:**

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

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

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

- depozitare de materiale refolosibile, depozitare en-gross

- platforme de 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.

Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor

* **Caracteristici ale parcelelor:**

- Autorizarea executării parcelelor pentru construcții se va realiza numai dacă fiecare lot în parte respectă cumulativ următoarele condiții:

- Front la stradă de minim 14.00 m pentru clădiri izolate;
- Suprafața minimă a parcelelor va fi de 350 mp pentru clădiri izolate;
- Adâncimea parcelei va fi mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

- prin documentația PUZ se propune realizarea a 6 loturi destinate dezvoltării de locuințe unifamiliale, amplasate în regim izolat pe parcelă.

* **retragerea minimă față de aliniament:**

Clădirile se vor amplasa retras de la aliniamentul dinspre drumul de utilitate publică situat în partea sudică cu o distanță minimă de 5.00 m

Clădirea aferentă lotului 1 se va amplasa retras de la aliniamentul nou rezultat dinspre drumul de exploatare situat în partea vestică, cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea construcției, dar nu la mai puțin de 3.00 m.

Clădirea aferentă lotului 6 se va amplasa retras de la aliniamentul dinspre str. Muncel, situată în partea estică, cu o distanță minimă de 5.00 m

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

Toate clădirile se vor retrage de la limitele laterale (stânga-dreapta) ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișa superioară, sau la atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3,00 m.

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

Toate clădirile se vor retrage față de limitele posterioare ale parcelelor, cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5,00 m.

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

Construcțiile se vor amplasa în cadrul aceleiași parcele la o distanță minimă 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.

* **amenajarea spațiilor libere/plantate:** suprafața destinată spațiilor verzi va fi de minimum 40% din suprafața totală a fiecărei parcele. Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accesuri și curți. * **asigurarea spațiilor pentru parcaje:** staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice. Necesarul locurilor de parcare destinate parcajelor auto se va calcula ținându-se cont de funcțiunile propuse.

* **realizarea accesului și a circulațiilor:** toate construcțiile vor avea acces carosabil și pietonal dintr-o circulație publică în mod direct, sau prin drept de trecere legal obținut, prin una din proprietățile învecinate. Accesul auto și cel pietonal se va realiza din str. Muncel propusă la o ampriză totală de 9.40 m și din drumul de exploatare situat în partea vestică propus la o ampriză totală de 8.50 m, prin intermediul De 2010/2 (rezervă de teren preluată în proprietatea Orașului Cîsnădie) propus a fi modernizat la o ampriză totală de 10.00 m. În vederea realizării investițiilor de extindere/modernizare a drumului de exploatare situat în partea vestică, se propune cedarea unei suprafețe de aproximativ 76,87 mp din suprafața imobilului înscris în C.F. nr. 109887 Cîsnădie, în favoarea domeniului public, în condițiile legii.

Reglementari privind echiparea tehnico-edilitară:

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

- **alimentarea cu apă:** se propune extinderea rețelei existente pe str. Muncel intersecție cu str. Valea Frumoasei și racordarea ulterioară la aceasta.

- **canalizarea:** se propune extinderea rețelei existente pe str. Muncel intersecție cu str. Valea Frumoasei și racordarea ulterioară la aceasta

- **alimentarea cu energie electrică:** se propune extinderea rețelei existente pe strada Muncel intersecție cu strada Valea Frumoasei și racordarea ulterioară la aceasta.

- **alimentarea cu gaze:** nu este cazul- pentru încălzirea locuințelor se vor utiliza centrale electrice, sau alte sisteme ecologice de încălzire.

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

S-a prezentat Certificatul de Urbanism nr. 422 din 23.04.2021, Certificatul de Urbanism 340 din 11.05.2023, Avizul de Oportunitate nr. 20035 din 20.01.2022, Raportul Informării și Consultării publicului nr. 2278 din 30.01.2024 - documente emise de Primăria Orașului Cisnădie și Propunerea de avizare - faza preliminară cu 7/P.V din 12.10.2023 emisă de C.T.A.T.U. din cadrul Primăriei Orașului Cisnădie.

În urma ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 08.07.2024 se avizează Planul urbanistic zonal și regulamentul local de urbanism aferent acestuia, în baza Propunerii de avizare nr. 15621 din 11.07.2024 emisă de Comisia C.T.A.T.U. din cadrul Consiliului Județean Sibiu.

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

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

Art. 5 Străzile rezultate în urma P.U.Z. sau P.U.D., cu un profil de minim 10.00 m, stabilit prin P.U.G. aprobat cu H.C.L. 238/2015, care sunt inițiate de persoane fizice sau juridice vor fi preluate în domeniul public doar dacă sunt echipate cu toate utilitățile, asfaltate atât carosabilul cât și trotuarele și au iluminat public, autorizarea construcțiilor va fi condiționată de autorizarea și realizarea drumurilor de acces. Accesul auto și cel pietonal se va realiza din str. Muncel propusă la o ampriză totală de 9.40 m și din drumul de exploatare situat în partea vestică propus la o ampriză totală de 8.50 m, prin intermediul De 2010/2 (rezervă de teren preluată în proprietatea Orașului Cisnădie) propus a fi modernizat la o ampriză totală de 10.00 m. Se va respecta H.C.L. 154/31.08.2021, ART. 12 "CONDITIILE DE RENUNȚARE LA DREPTUL DE PROPRIETATE ÎN FAVOAREA ORAȘULUI CISNĂDIE, ASUPRA TERENURILOR AFERENTE INFRASTRUCTURII URBALE PROPUSE".

Art. 7 Autorizarea lucrărilor de organizare a execuției lucrărilor de construire (organizare de șantier), conform H.C.L. 154/2021, ART. 13, documentația tehnică de organizare a execuției lucrărilor de construire/demolare pe raza localității Cisnădie vor conține:

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

Art. 8 Prezentă documentație de urbanism are valabilitate pe durata valabilității P.U.G. aprobat prin H.C.L. 238/2015.

Art. 9 Se însușește Raportul informării și consultării publicului cu nr. 2278/30.01.2024 prin care a fost îndeplinită procedura prevăzută în Ordinul nr. 2701/2011 art. 37, privind Metodologia de Informarea și consultarea a publicului la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.

Art. 10 Prezentă se comunică beneficiarului Vasile Sorin Octavian și proprietarii

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

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

Adoptată la Cisnădie în data de 24 aprilie 2025, cu voturi „pentru”



Difuzare:

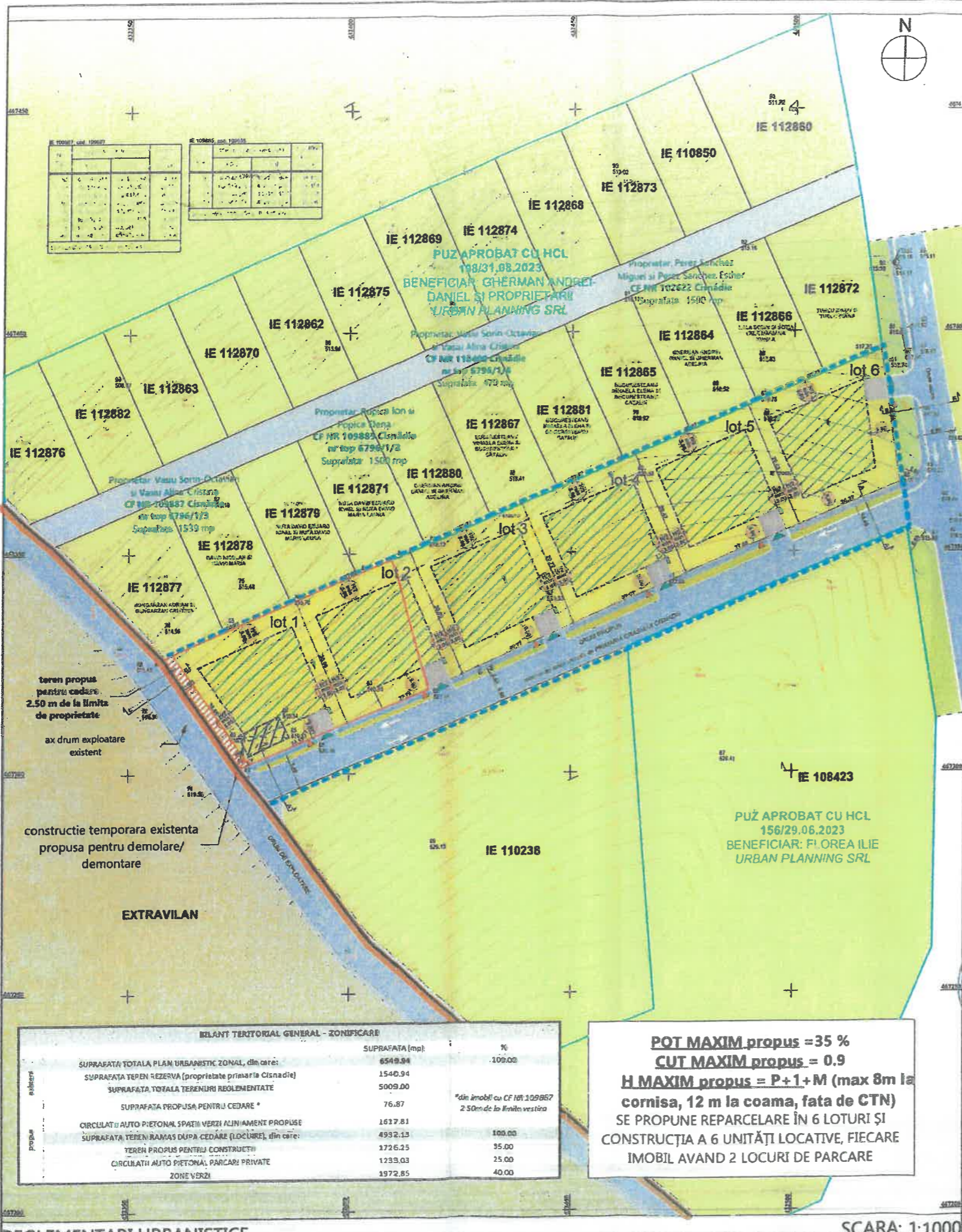
- 1 ex. Instituția Prefectului - județul Sibiu
- 1 ex. Primar
- 1 ex. Secretar General
- 1 ex. Dosar ședință
- 1 ex. Evidențe hotărâri
- 1 ex. Serviciul arhitect șef, urbanism și administrativ
- 1 ex. Compartimentul cadastru și agricultură
- 1 ex. O.C.P.I. Sibiu

1 ex. Vasile Sorin Octavian
S isnadie, jud. Sibiu
1 ex. Alışaj



PLAN URBANISTIC ZONAL

ÎNTOCMIRE P.U.Z ÎN VEDEREA CONSTRUCTIE CASĂ, ÎMPREJMUIRE, ANEXE ȘI UTILITĂȚI PLAȘA UO.2 - REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE

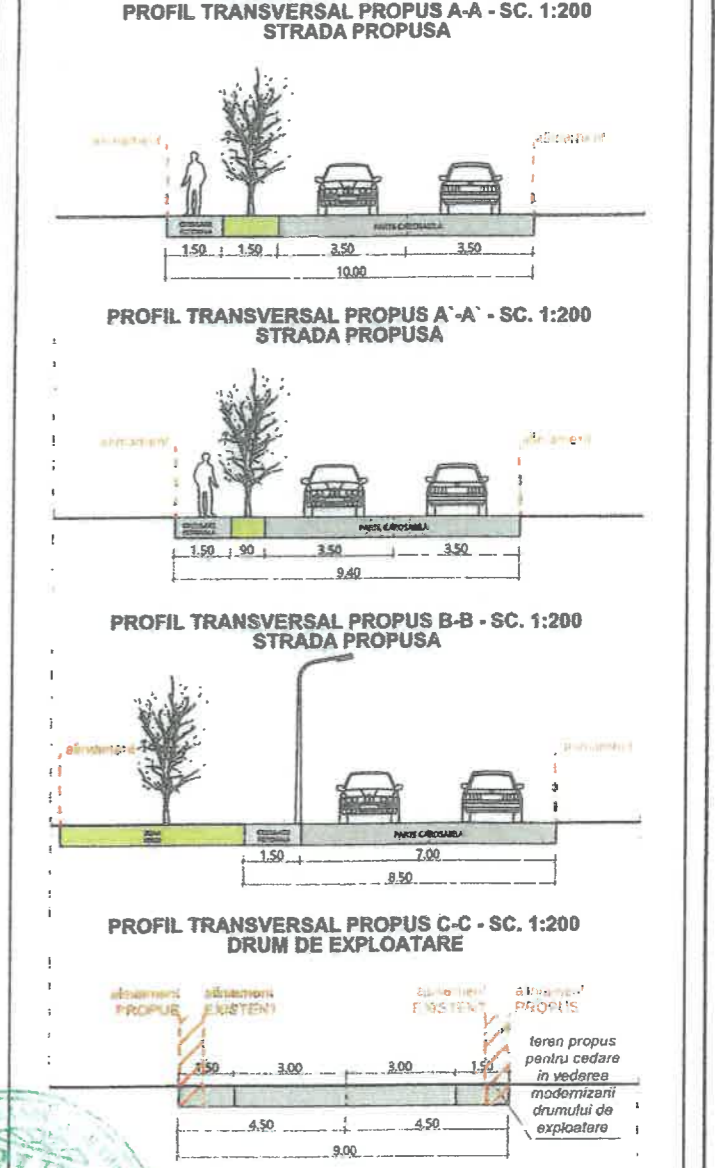


LEGENDĂ

- LIMITE**
- limită parcelă generatoare PUZ
 - limită zonă reglementată
 - limită intravilan PUG Cisnădie
 - limite de proprietate parcele
- ALINIERI SI RETRAGERI**
- retrageri minime obligatorii
- CONSTRUCTII SI EDIFICABILE**
- suprafata maxima edificabila
 - platforma deseuri
- CIRCULATII SI ACCESURI PROPUSE**
- circulatii carosabile propuse
 - circulatii pietonale propuse
 - acces pietonal parcela
 - acces auto parcela
 - locuri de parcare propuse
 - vegetatie de protectie
- MOD DE UTILIZARE A TERENULUI**
- destinatie propusa - locuinte individuale
 - constructie provizorie existenta propusa pentru demolare/demontare
 - teren propus pentru cedare in vederea modernizarii drumului de exploatare existent (aproximativ 76.87 mp - 2.5m din limita de proprietate)
- RETELE EDILITARE**
- stalp
- TOPOGRAFIA TERENULUI - CADRU NATURAL**
- curbe de nivel

TERENURI SITUATE IN INTRAVILAN, Folosinta actuala: LIVADA
SUPRAFATA PARCELĂ GENERATOARE PUZ=1539 mp
SUPRAFATA TOTALĂ ZONĂ REGLEMENTATĂ=6549.94 mp
L2 - subzona locuințelor individuale și colective mici
Indici urbanistici propusi prin PUZ:
POT MAXIM = 35 %, CUT MAXIM = 0,9, Regim de înălțime = P+1+M

PROFILI STRADALE scara: 1:200



RELANT TERITORIAL GENERAL - ZONIFICARE

	SUPRAFATA (mp)	%
SUPRAFATA TOTALA PLAN URBANISTIC ZONAL, din care:	6549.94	100.00
SUPRAFATA TEREN REZERVA (proprietate primara Cisnădie)	1540.94	
SUPRAFATA TOTALA TERENURI REGLEMENTATE	5009.00	
SUPRAFATA PROPUȘA PENTRU CEDARE *	76.87	*din imobil cu CF nr 109867 2.50m de la limita vestita
CIRCULATII AUTO PIETONAL SPAȚII VERZI ALINIAMENT PROPUȘE	1617.81	
SUPRAFATA TEREN RAMAȘ DAȚA CEDARE (LOCUIRE), din care:	4932.13	100.00
TEREN PROPUȘ PENTRU CONSTRUCTII	1726.23	35.00
CIRCULATII AUTO PIETONAL, PARCARI PRIVATE	1233.03	25.00
ZONE VERZI	1972.85	40.00

POT MAXIM propus = 35 %
CUT MAXIM propus = 0.9
H MAXIM propus = P+1+M (max 8m la cornisa, 12 m la coama, fata de CTN)
SE PROPUNE REPARCELARE ÎN 6 LOTURI ȘI CONSTRUCTIA A 6 UNITĂȚI LOCATIVE, FIECARE IMOBIL AVAND 2 LOCURI DE PARCARE



Semnat digital de catre
Paul Muresan-luga
 Data: 14.02.2025 12:20:49
 Vizat spre neschimbare AVIZ Nr. 678 din 13.02.2025

VERIFICATOR/EXPERT	NUME	SEMNAȚURA	REFERAT / EXPERTIZA NR / DATA
ECOSPACE DESIGN SRL	EMIL AURELIAN CRISAN	arhitect	BENEFICIAR VASIU SORIN-OCTAVIAN și VASIU ALINA-CRISTINA jud. Sibiu, Cisnădie, str. Unirii, nr. 2
SEF PROIECT	arh. CRISAN EMIL AURELIAN		PROIECT 02c/2022
PROIECTAT	stag.urb. Madalina A.Petrisor		FAZA PUZ
DESENAT	stag.urb. Madalina A.Petrisor		TITLU PLANȘA REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE
		SCARA 1:1000, 1:200	TITLU PROIECT PUZ - CONSTRUCTIE CASĂ, ÎMPREJMUIRE, ANEXE ȘI UTILITĂȚI Jud. Sibiu, Cisnădie, str. Magurii, nr. FN
		DATA 11/2024	PLAȘA UO.2



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUCȚIE CASĂ, ÎMPREJMUIRE, ANEXE ȘI UTILITĂȚI

ORAȘ CISNĂDIE, STRADA MĂGURII, FN

CF NR 109887, 110400, 109885, 102622 CISNĂDIE

Beneficiar:

Primăria Orașului Cisnădie

- La inițiativa proprietarilor parcelei generatoare PUZ: VasIU Sorin-Octavian și VasIU Alina-Cristina

Data elaborării:

DECEMBRIE 2023

VOLUMUL 2 – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM – AFERENT PUZ

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul RLU

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

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

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

2. Baza legală a elaborării

Documentațiile care stau la baza întocmirii planului urbanistic zonal sunt:

- GM 010/2000 Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal – reglementare tehnică (ordin 176/N/2000)
- GM 007/2000 Ghid privind elaborarea și aprobarea RLU (ordin 21/N/2000)
- HG 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, precum și OUG nr. 7/2011 privind completarea și modificarea acesteia
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor
- Legea fondului funciar nr.18/1991 republicată, actualizată
- Legea administrației publice locale nr. 215/2001, actualizată
- Legea cadastrului imobiliar și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, actualizată
- Legea privind calitatea în construcții nr. 10/1995, republicată, actualizată
- Ordonanța de urgență nr. 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările ulterioare
- Legea nr. 107/1996 privind apele, cu modificările și completările ulterioare
- Legea nr. 481/2004 privind protecția civilă, republicată, actualizată
- Legea privind regimul juridic al drumurilor nr. 82/1998 pentru aprobarea OG nr. 43/1997
- Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică
- Codul Civil din 2009, actualizat
- Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, actualizat prin Ordinul nr. 994/2018
- P.U.G. orașul Cisnădie aprobat cu HCL nr. 238/2015
- Certificatul de urbanism nr. 422 emis în data de 23/04/2021 eliberat de Primăria Orașului Cisnădie
- Avizul de oportunitate nr. 20035/ 20.01.2022 eliberat de Primăria Orașului Cisnădie.

3. Domeniul de aplicare

PUZ și Regulamentul Local de Urbanism aferent cuprind norme obligatorii pentru autorizarea construcțiilor pentru imobilele cu CF NR 109887 Cisnădie, CF NR 110400 Cisnădie, CF NR 109885 Cisnădie, CF NR 102622

PUZ – CONSTRUCȚIE CASĂ, ÎMPREJMUIRE, ANEXE ȘI UTILITĂȚI

Str. Măgurii, FN, oraș Cisnădie, jud. Sibiu

Cisnădie, situate în intravilanul orașului Cisnădie, pe str. Măgurii, FN, marcate pe planșele aferente acestui Regulament Urbanistic Zonal.

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

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

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

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

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

EXPUNEREA LA RISCURI TEHNOLOGICE

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

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

ASIGURAREA ECHIPĂRII EDILITARE

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

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

ASIGURAREA COMPATIBILITĂȚII FUNCȚIUNILOR

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

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

LUCRĂRI DE UTILITATE PUBLICĂ

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

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE

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

PUZ – CONSTRUCȚIE CASĂ, ÎMPREJMUIRE, ANEXE ȘI UTILITĂȚI
Str. Măgurii, FN, oraș Cisnădie, jud. Sibiu

AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE

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

În zona drumul public se pot autoriza:

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

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

AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT

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

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

AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI

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

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

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

ACCES CAROSABIL

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

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

ACCES PIETONAL

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

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

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

RACORDAREA LA REȚELE DE ECHIPARE EDILITARĂ

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

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

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

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

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

PARCELAREA

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

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

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

ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

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

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

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

ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

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

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

PARCAJE

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

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

SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE

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

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

ÎMPREJMUIRI

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

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

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

III. PREVEDERI LA NIVELUL SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

L2 – subzonă de locuințe individuale și colective mici situate în noile extinderi

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 1 UTILIZĂRI ADMISE

- Locuințe individuale unifamiliale și colective mici cu maxim P+2 niveluri

Art. 2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

Art. 3 UTILIZĂRI INTERZISE

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

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

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

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

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

- Se admit operațiuni de comasare sau divizare a parcelelor;

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

Art. 5 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

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

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

- Față de limitele laterale – clădirile se vor retrage cu jumătate din înălțimea la cornisă a clădirii, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,00m;
- Față de limita posterioară – clădirile se vor retrage cu jumătate din înălțimea la cornisă a clădirii, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5,00m.

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

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

Art. 8 CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Parcela este considerată construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 5,00 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut printr-una din proprietățile învecinate;
- Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingerea a incendiilor;
- Pentru circulațiile și accesele din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea materialelor și finisajelor permeabile, nu se recomandă utilizarea șapelor de beton;
- Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale;
- Accesele pietonale se recomandă a fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace speciale de deplasare;
- Se propune modernizarea drumului de acces – strada Muncel cu un profil de 8,50 m, cu două benzi carosabile de 3,50 m și un trotuar de 1,50 m;
- Se propune edificarea unei străzi care să permită accesul pe partea de sud a parcelelor cu un profil care permite două benzi carosabile de 3,50 m, un trotuar de 1,50 m, iar suprafața rămasă se va folosi ca spațiu verde de protecție infrastructura.

Art. 9 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR. PARCAJE

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

Art. 10 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

- Înălțimea construcțiilor propuse poate fi P+1+M;
- În funcție de conformația terenului natural se pot admite subsoluri sau demisoluri;
- Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel, în punctul cel mai înalt nu va depăși 8 m, și maxim 12 m la coama, fata de CTN.

Art. 11 ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

Art. 12 CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice existente și vor avea prevăzută posibilitatea de racordare la viitoarele rețele publice proiectate;
- Toate cablurile electrice și conductele aferente rețelelor edilitare vor fi amplasate în subteran sau în nișele construcțiilor cu acordul proprietarilor și fără afectarea circulației publice;
- Se interzice dispunerea antenelor TV în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor TV;
- Se interzice montarea aparatelor de aer condiționat pe fațadele către stradă, iar dacă acest lucru este necesar se recomandă o mascare a acestora pentru a nu fi vizibile direct din circulațiile publice;
- Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliile Locale;
- Lucrările de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar.

Art. 13 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

Art. 14 ÎMPREJMUIRI

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

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Art. 15 PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI – POT

- POT maxim = 35 %

Art. 16 COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI – CUT

- CUT maxim = 0.9

APROBAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

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



Întocmit,
Stag.urb. P. trișor Mădălina-Alexandra

Șef proiect,
Arh. Urb. Emil A. Crișan

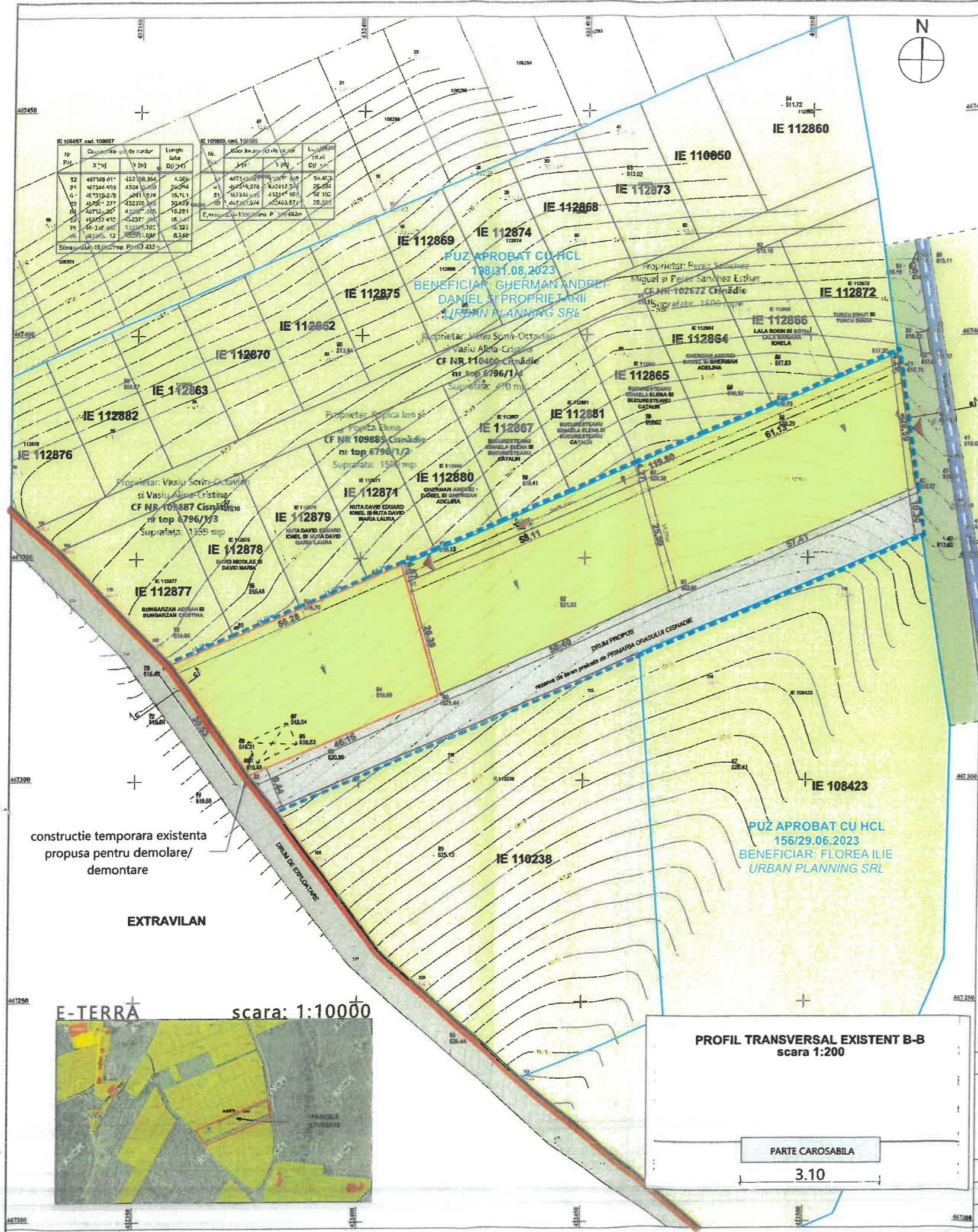
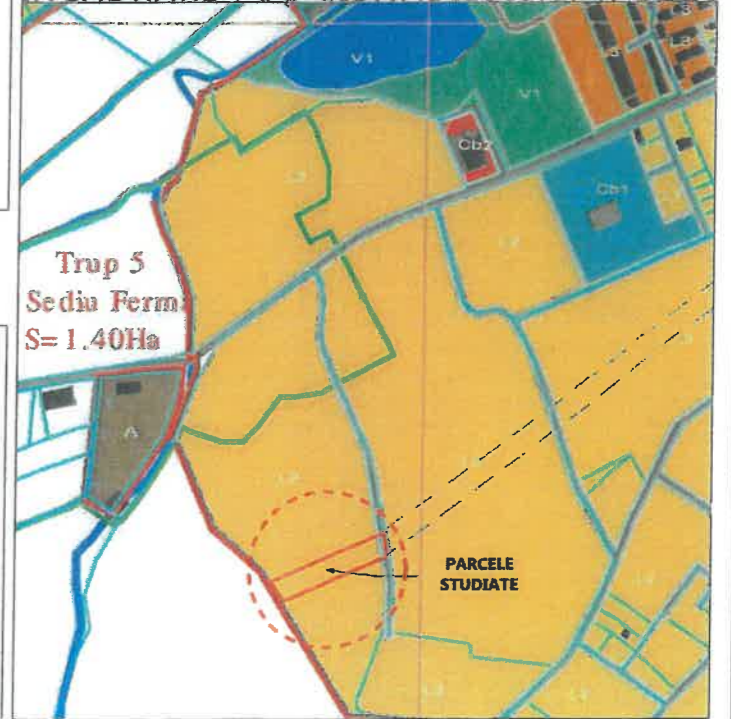




INCADRARE ÎN ZONA scara: 1:10000



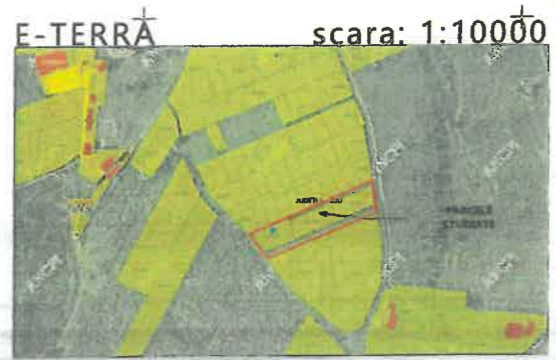
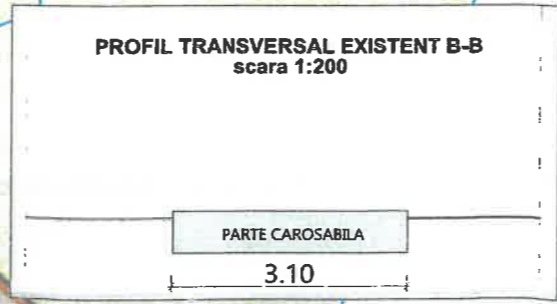
INCADRARE PUG CISNADIE scara: 1:10000



- LEGENDĂ**
- LIMITE**
- limită parcelă generatoare PUZ
 - limită zonă reglementată
 - limită intravilan PUG Cisnădie
 - limite de proprietate parcele
- CIRCULAȚII/ACCESURI EXISTENTE**
- circulații carosabile
 - ax drum existent
 - accesuri pietonale și auto existente
- MOD DE UTILIZARE A TERENULUI**
- zona de locuințe
 - rezerva de teren
 - teren extravilan
 - vegetație
- REȚELE EDILITARE**
- stalp
- TOPOGRAFIA TERENULUI - CADRU NATURAL**
- curbe de nivel

TERENURI ÎN INTRAVILAN
CONFORM PUG APROBAT CU HCL 238/2015: L2
- SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE ȘI
COLECTIVE MICI SITUATE ÎN NOILE EXTINDERI
PARCELA GENERATOARE PUZ: CF NR 109887
PARCELE REGLEMENTATE: CF NR 109887, CF
NR 109885, CF NR 102622, CF NR 110400

L2 - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE ȘI
COLECTIVE MICI P+1 P+2 SITUATE ÎN NOILE
EXTINDERI



SITUAȚIA EXISTENTĂ

SCARA: 1:1000

VERIFICATOR/EXPERT	NUME	SEMNAȚURA	REFERAT / EXPERTIZĂ NR / DATA
E C O SPACE	ECOSPACE DESIGN SRL CUI 46325167 arhitectură - urban planning	Emil Aurelian ECRISAN arhitect DE	BENEFICIAR VASIU SORIN-OCTAVIAN și VASIU ALINA-CRISTINA jud. Sibiu, Cisnădie, str. Unirii, nr. 2
			PROIECT PUZ - CONSTRUCȚIE CASĂ, ÎMPREJMUIRE, ANEXE ȘI UTILITĂȚI jud. Sibiu, Cisnădie, str. Magurii, nr. FN
SEF PROIECT	arh. CRISAN EMIL AURELIAN	SCARA	PROIECT PUZ - CONSTRUCȚIE CASĂ, ÎMPREJMUIRE, ANEXE ȘI UTILITĂȚI
PROIECTAT	stag.urb. Madalina A.Petrisor	1:10000, 1:1000 1:500, 1:100	FAZA PUZ
DESENAT	stag.urb. Madalina A.Petrisor	DATA	TITLU PLANSA
		11/2024	INCADRARE ÎN TERITORIUL ȘI SITUAȚIA EXISTENTĂ
			PLANSA UO.1



ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
PRIMĂRIA ORAȘULUI CISNĂDIE

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

Nr. 6450/10.03.2025

REFERAT DE APROBARE
PENTRU APROBAREA PLANULUI URBANISTIC ZONAL
"CONSTRUIRE CASĂ, ÎMPREJMUIRE, ANEXE ȘI UTILITĂȚI" în CISNĂDIE, str. MUNCCEL FN,
CF. 109887, 109885, 102622, 110400; beneficiari VASIU SORIN OCTAVIAN și proprietarii

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

Terenul studiat care a generat documentația P.U.Z. în suprafață de 6549,94 mp, este situat în intravilanul localității Cisnădie, str. Muncel, FN.

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

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



Primar
Mircea Orlășan



ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
PRIMĂRIA ORAȘULUI CISNĂDIE

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

Serviciul Arhitect șef, urbanism și administrativ
Nr. 6571/10.03.2025



De acord
Primar,
Mircea Orlățan

RAPORT DE SPECIALITATE
PENTRU APROBAREA PLANULUI URBANISTIC ZONAL
"CONSTRUIRE CASĂ, ÎMPREJMUIRE, ANEXE ȘI UTILITĂȚI" în CISNĂDIE, str. MUNCCEL FN,
CF. 109887, 109885, 102622, 110400; beneficiari VASIU SORIN OCTAVIAN și proprietarii

Având în vedere documentația la faza PUZ, înaintată de beneficiari VASIU SORIN OCTAVIAN și proprietarii, ținând cont că documentația PUZ se aprobă de Consiliul Local, propunem inițierea unui proiect de hotărâre pentru aprobarea documentației înaintate.

Terenul studiat care a generat documentația PUZ în suprafață de 6549,94 mp, este situat în intravilanul localității Cisnădie, str. Muncel FN.

Înaintea solicitării certificatului de urbanism în vederea construirii, se vor prezenta declarațiile notariale ale proprietarilor, pentru extinderea rețelelor de utilități pe parcela propusă în vederea realizării drumului, conform planșei de reglementări, anexă la HCL.

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

- UTR: L2 – Subzona locuințelor individuale și colective mici
- categoria de folosință a terenului-LIVADĂ
- POT admis =45%
- CUT admis = 0,9mp ADC/mp teren pentru regim P+1 și 1.30mp ADC/mp teren pentru regim P+2

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

"CONSTRUIRE CASĂ, ÎMPREJMUIRE, ANEXE ȘI UTILITĂȚI"

- POT max. propus =35%
- CUT max.propus = 0,9mp ADC/mp teren
- regim de construire propus = P+E+M
- înălțimea maximă = 8.00m la cornișa superioară și 12.00 m la coamă/atic superior, înălțimea măsurată de la CTN. La faza D.T.A.C. se va prezenta și ridicarea topo cu viza O.C.P.I. de la documentația P.U.Z.

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

*** funcțiuni admise:**

- locuințe individuale unifamiliale

*** funcțiuni admise cu condiționări:**

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

*** funcțiuni interzise:**

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

- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;

- Stații de betoane;
- autobaze și stații de întreținere auto;
- spălătorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe

parcelele adiacente;

- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor

*** Caracteristici ale parcelelor:**

- Autorizarea executării parcelelor pentru construcții se va realiza numai dacă fiecare lot în parte respectă cumulativ următoarele condiții:

- Front la stradă de minim 14.00 m pentru clădiri izolate;
- Suprafața minimă a parcelelor va fi de 350 mp pentru clădiri izolate;
- Adâncimea parcelei va fi mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

- prin documentația PUZ se propune realizarea a 6 loturi destinate dezvoltării de locuințe unifamiliale, amplasate în regim izolat pe parcelă.

*** retragerea minimă față de aliniament:**

Clădirile se vor amplasa retras de la aliniamentul dinspre drumul de utilitate publică situat în partea sudică cu o distanță minimă de 5.00 m

Clădirea aferentă lotului 1 se va amplasa retras de la aliniamentul nou rezultat dinspre drumul de exploatare situat în partea vestică, cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea construcției, dar nu la mai puțin de 3.00 m.

Clădirea aferentă lotului 6 se va amplasa retras de la aliniamentul dinspre str. Muncel, situată în partea estică, cu o distanță minimă de 5.00 m

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

Toate clădirile se vor retrage de la limitele laterale (stânga-dreapta) ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișa superioară, sau la atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3,00 m.

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

Toate clădirile se vor retrage față de limitele posterioare ale parcelelor, cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5,00 m.

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

Construcțiile se vor amplasa în cadrul aceleiași parcele la o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, măsurată la cornișa superioară, pentru fațadele de camere locuibile. Distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 4.00 m dacă fronturile opuse nu au camere locuibile.

* **amenajarea spațiilor libere/plantate:** suprafața destinată spațiilor verzi va fi de minimum 40% din suprafața totală a fiecărei parcele. Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accesuri și curți.

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

* **realizarea accesului și a circulațiilor:** toate construcțiile vor avea acces carosabil și pietonal dintr-o circulație publică în mod direct, sau prin drept de trecere legal obținut, prin una din proprietățile învecinate. Accesul auto și cel pietonal se va realiza din str. Muncel propusă la o ampriză totală de 9.40 m și din drumul de exploatare situat în partea vestică propus la o ampriză totală de 8.50 m, prin intermediul De 2010/2 (rezervă de teren preluată în proprietatea Orașului Cislădie) propus a fi modernizat la o ampriză totală de 10.00 m. În vederea realizării investițiilor de extindere/modernizare a drumului de exploatare situat în partea vestică, se propune cedarea unei suprafețe de aproximativ 76,87 mp din suprafața imobilului înscris în C.F. nr. 109887 Cislădie, în favoarea domeniului public, în condițiile legii.

Reglementari privind echiparea tehnico-edilitară:

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

- **alimentarea cu apă:** se propune extinderea rețelei existente pe str. Muncel intersecție cu str. Valea Frumoasei și racordarea ulterioară la aceasta.

- **canalizarea:** se propune extinderea rețelei existente pe str. Muncel intersecție cu str. Valea Frumoasei și racordarea ulterioară la aceasta

- **alimentarea cu energie electrică:** se propune extinderea rețelei existente pe strada Muncel intersecție cu strada Valea Frumoasei și racordarea ulterioară la aceasta.

- **alimentarea cu gaze:** nu este cazul- pentru încălzirea locuințelor se vor utiliza centrale electrice, sau alte sisteme ecologice de încălzire.

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

S-a prezentat Certificatul de Urbanism nr. 422 din 23.04.2021, Certificatul de Urbanism 340 din 11.05.2023, Avizul de Oportunitate nr. 20035 din 20.01.2022, Raportul Informării și Consultării publicului nr. 2278 din 30.01.2024 - documente emise de Primăria Orașului Cisnădie și Propunerea de avizare - faza preliminară cu 7/P.V din 12.10.2023 emisă de C.T.A.T.U. din cadrul Primăriei Orașului Cisnădie.

În urma ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 08.07.2024 se avizează Planul urbanistic zonal și regulamentul local de urbanism aferent acestuia, în baza Propunerii de avizare nr. 15621 din 11.07.2024 emisă de Comisia C.T.A.T.U. din cadrul Consiliului Județean Sibiu.

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

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

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

Arhitect sef,
Ionela 



ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
PRIMĂRIA ORAȘULUI CISNĂDIE

Str. P-ța Revoluției nr. 1, cod 555300
Tel. 0372714180, fax 0269/561.248
<http://www.cisnadic.ro>, e-mail: primarie@cisnadic.ro

ARHITECT ȘEF
Nr. 6449/10.03.2025

către,
VASIU SORIN OCTAVIAN
și proprietarii

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

Ca urmare a cererii adresate de către **Vasiu Sorin Octavian și proprietarii**, cu domiciliul/sediul în județul **Sibiu, loc. Cisnădie**, înregistrată cu nr. 5854/04.03.2025 în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ nr. 6449/10.03.2025

Pentru "Construire casă, împrejmuire și bransamente utilități" în Cisnădie, str. Muncel FN, CF. 109885, 109887, 102622, 110400; beneficiari Vasiu Sorin Octavian și proprietarii

Inițiatori: Vasiu Sorin Octavian și proprietarii
Proiectant general: SC ECOSPACE DESIGN SRL
Proiectant de specialitate: arh. Crișan Emil Aurelian
Proiectant RUR: lit. D E - arh. Crișan Emil Aurelian

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

Înainte solicitării certificatului de urbanism în vederea construirii, se vor prezenta declarațiile notariale ale proprietarilor, pentru extinderea rețelelor de utilități pe parcela propusă în vederea realizării drumului, conform planșei de reglementări, anexă la HCL.

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

"CONSTRUIRE CASĂ, ÎMPREJMUIRE, ANEXE ȘI UTILITĂȚI"

- POT max. propus = 35%

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

- regim de construire propus = P+E+M

- înălțimea maximă = 8.00m la cornișa superioară și 12.00 m la coamă/atic superior, înălțimea măsurată de la CTN. La faza D.T.A.C. se va prezenta și ridicarea topo cu viza O.C.P.I. de la documentația P.U.Z.

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

*** funcțiuni admise:**

- locuințe individuale unifamiliale

*** funcțiuni admise cu condiționări:**

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

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

*** funcțiuni interzise:**

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

- Activități productive poluante, cu risc tehnologic, sau care sunt incomode prin traficul generat
- construcții provizorii de orice natură- inclusiv chioșcuri și panouri publicitare;
- depozitare de materiale refolosibile, depozitare en-gross
- platforme de 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.

Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor

*** Caracteristici ale parcelelor:**

- Autorizarea executării parcelelor pentru construcții se va realiza numai dacă fiecare lot în parte respectă cumulativ următoarele condiții:

- Front la stradă de minim 14.00 m pentru clădiri izolate;
- Suprafața minimă a parcelelor va fi de 350 mp pentru clădiri izolate;
- Adâncimea parcelei va fi mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

- prin documentația PUZ se propune realizarea a 6 loturi destinate dezvoltării de locuințe unifamiliale, amplasate în regim izolat pe parcelă.

*** retragerea minimă față de aliniament:**

Clădirile se vor amplasa retras de la aliniamentul dinspre drumul de utilitate publică situat în partea sudică cu o distanță minimă de 5.00 m

Clădirea aferentă lotului 1 se va amplasa retras de la aliniamentul nou rezultat dinspre drumul de exploatare situat în partea vestică, cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea construcției, dar nu la mai puțin de 3.00 m.

Clădirea aferentă lotului 6 se va amplasa retras de la aliniamentul dinspre str. Muncel, situată în partea estică, cu o distanță minimă de 5.00 m

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

Toate clădirile se vor retrage de la limitele laterale (stânga-dreapta) ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișa superioară, sau la atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3,00 m.

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

Toate clădirile se vor retrage față de limitele posterioare ale parcelelor, cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5,00 m.

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

Construcțiile se vor amplasa în cadrul aceleiași parcele la o distanță minimă 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.

*** amenajarea spațiilor libere/plantate:** suprafața destinată spațiilor verzi va fi de minimum 40% din suprafața totală a fiecărei parcele. Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accesuri și curți.

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

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

învecinate. Accesul auto și cel pietonal se va realiza din str. Muncel propusă la o ampriză totală de 9.40 m și din drumul de exploatare situat în partea vestică propus la o ampriză totală de 8.50 m, prin intermediul De 2010/2 (rezervă de teren preluată în proprietatea Orașului Cisnădie) propus a fi modernizat la o ampriză totală de 10.00 m. În vederea realizării investițiilor de extindere/modernizare a drumului de exploatare situat în partea vestică, se propune cedarea unei suprafețe de aproximativ 76,87 mp din suprafața imobilului înscris în C.F. nr. 109887 Cisnădie, în favoarea domeniului public, în condițiile legii.

Reglementari privind echiparea tehnico-edilitară:

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

- **alimentarea cu apă:** se propune extinderea rețelei existente pe str. Muncel intersecție cu str. Valea Frumoasei și racordarea ulterioară la aceasta.

- **canalizarea:** se propune extinderea rețelei existente pe str. Muncel intersecție cu str. Valea Frumoasei și racordarea ulterioară la aceasta

- **alimentarea cu energie electrică:** se propune extinderea rețelei existente pe strada Muncel intersecție cu strada Valea Frumoasei și racordarea ulterioară la aceasta.

- **alimentarea cu gaze:** nu este cazul- pentru încălzirea locuințelor se vor utiliza centrale electrice, sau alte sisteme ecologice de încălzire.

- **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. 422 din 23.04.2021, Certificatul de Urbanism 340 din 11.05.2023, Avizul de Oportunitate nr. 20035 din 20.01.2022, Raportul Informării și Consultării publicului nr. 2278 din 30.01.2024 - documente emise de Primăria Orașului Cisnădie și Propunerea de avizare - faza preliminară cu 7/P.V din 12.10.2023 emisă de C.T.A.T.U. din cadrul Primăriei Orașului Cisnădie.

În urma ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 08.07.2024 se avizează Planul urbanistic zonal și regulamentul local de urbanism aferent acestuia, în baza Propunerii de avizare nr. 15621 din 11.07.2024 emisă de Comisia C.T.A.T.U. din cadrul Consiliului Județean Sibiu.

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

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

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

Arhitect șef,
Jula Jănela





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

DIRECȚIA TEHNICĂ
Compartiment Cadastru și Agricultură
Nr.general.10212 din 11.04.2025
Nr.intern.1761 din 11.04.2025

De acord:
Primar,
Mircea ORLEȚAN



Către

ARHITECT ȘEF

Ca urmare a analizării dosarului depus de proiectant Petrișor Mădălina, în vederea realizării unui PUZ – beneficiar VasIU Sorin Octavian, Compartimentul Cadastru și Agricultură își exprimă acordul cu privire la realizarea unui drum de acces din terenul rezervă la legile fondului funciar aflat în proximitatea parcelelor identificate prin CF 110238 și CF 108423, conform planului de situație atașat la documentația PUZ.

Pe acest acces toate utilitățile vor fi realizate pe cheltuiala persoanelor interesate numai după obținerea avizelor/aprobărilor și autorizațiilor prevăzute de legislația în vigoare.

Întocmit:
Consilier
Cristian-Doru CREȚOIU



ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
PRIMĂRIA ORASULUI CISNADIE

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

Nr. 7684 din 10/04/2023

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 340 din 11/05/2023

În scopul: CONSTRUCTIE CASA, IMPREJMUIRE, ANEXE SI UTILITATI CU PASTRAREA AVIZELOR SI ACORDURILOR OBTINUTE IN C.U. 422/23.04.2021

Ca urmare a Cererii adresate de VASIU SORIN OCTAVIAN
cu domiciliul în județul Sibiu, oras Cisnadie, localitate componentă
-, cod poștal 55530, bloc -, scara -, et. -, ap. 1, tel/fax
-, e-mail - înregistrată la nr. 7684 din 10/04/2023

pentru imobilul - teren si/sau constructii - situat în județul Sibiu, oras CISNADIE, localitate
componentă -, cod poștal 555300, MAGURII, nr. FN, bloc -, scara -, et. -, ap. -
sau identificat prin CF 109887 nr. topografic / nr. cadastral/ 109887

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

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

Terenul este:

- * situat în INTRAVILAN, PROPRIETARI: VASIU SORIN OCTAVIAN SI SOTIA VASIU ALINA CRISTINA
- * grevat cu servitute NU
- * zona protejată NU
- * cu interdicții de construire DA, PANA LA INTOCMIRE PUZ CU APROBARE HCL
- * zona declarata de interes public NU

2. REGIMUL ECONOMIC

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

3. REGIMUL TEHNIC

- * SUBZONA:L2 - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI SITUATE ÎN NOILE EXTINDERI
- * UTILIZARI:L2 - locuințe individuale și colective mici
- * CARACTERISTICI ALE PARCELELOR:RETRAS CU MINIM 4M DIN AXUL DRUMULUI PENTRU MODERNIZAREA ACESTUIA; 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:L2 - staționarea autovehicolelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara a circulațiilor publice. REALIZARE MINIM 1,5 LOCURI DE PARCARE PENTRU FIECARE UNITATE LOCATIVA;CF.PUZ CU APROBARE HCL
- * ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR:L2 Cislădie - înălțimea maximă a clădirilor va fi P+2+M (10.0m la comisa);CF.PUZ CU APROBARE HCL
- * ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR:- clădirile noi se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- * CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ:L2 - toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- * POT:(maxim) = 45%
- * CUT maxim pentru înălțimi P+1 = 0.9 mp ADC/mp teren
- * CUT maxim pentru înălțimi P+2 = 1.3 mp ADC/mp teren
- * LUCRARI DE INTERES PUBLIC NECESARE FUNCTIONARII OBIECTIVULUI:STRAZILE REZULTATE IN URMA PUZ/PUD VOR FI PRELUATE IN DOMENIUL PUBLIC DOAR DACA AU FOST ECHIPATE CU TOATE UTILITATILE, AU FOST ASFALTATE ATAT CAROSABILUL CAT SI TROTUARELE SI AU ILUMINAT PUBLIC
- *SUPRAFATA TERENULUI:1530MP
- CONTINUARE ANEXA...

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

INTOCMIRE PUZ CU APROBARE HCL PENTRU CONSTRUCTIE CASA, IMPREJMUIRE, ANEXE SI UTILITATI, CU PASTRAREA AVIZELOR SI ACORDURILOR OBTINUTE IN C.U. 422/23.04.2021

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

4.OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

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

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

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

În aceste condiții:

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

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

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

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

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

d. 2. Avize și acorduri privind:

- securitatea la incendiu protectia civila sanatatea populatiei

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

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

RIDICARE TOPO CU VIZA OCPI; STUDIU GEO

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

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

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

Primar,
Huja Gheorghe

L.S.



Secretar General,
Rusu Ciprian Constantin

Arhitect șef,
Jula Ionela

Intocmi
Baciu Elena

Achitat taxa de 22 lei, conform chitanței nr 5000463 din 18.05.2023

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului DIRECT la data de 18.05.2023

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. 5673 din 05/04/2021

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 422 din 23/04/2021

În scopul: CONSTRUCTIE CASA, IMPREJMUIRE, ANEXE SI UTILITATI

Ca urmare a Cererii adresate de VASIU ALINA CRISTINA
cu domiciliul în județul Sibiu, oras Cisnădie, satul -, cod poșta
555300, loc -, scara -, et. -, ap. 1, tel/fax -
e-mail - înregistrată la nr. 5673 din 05/04/2021

pentru imobilul - teren si/sau constructii - situat în județul Sibiu, oras CISNADIE, satu
-, cod poștal 555300, MAGURII, nr. FN, bloc -, scara -, et. -, ap. - sau identifiacal
prin CF 109887 nr. topografic / nr. cadastral 6796/1/3 /

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: VASIU SORIN OCTAVIAN SI SOTIA VASIU ALINA CRISTINA
 - * grevat cu servitute NU
 - * zona protejata NU
 - * cu interdicții de construire DA, PANA LA INTOCMIRE PUZ CU APROBARE HCL
 - * zona declarata de interes public NU

2. REGIMUL ECONOMIC

- * folosinta actuala: LIVADA
 - * destinatia : L2 - SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI SITUATE ÎN NOILE
EXTINDERI
- Stabilita prin: P.U.G. aprobat cu H.C.L. 238/2015
* reglementari fiscale H.C.L.234/2020, ZONA DE IMPOZITARE "B"

3. REGIMUL TEHNIC

- * SUBZONA: L2 - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI SITUATE ÎN NOILE EXTINDERI
- * UTILIZARI: L2 - locuințe individuale și colective mici
- * CARACTERISTICI ALE PARCELELOR: RETRAS CU MINIM 4M DIN AXUL DRUMULUI PENTRU MODERNIZAREA ACESTUIA; 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: L2 - staționarea autovehicolelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara a circulațiilor publice. REALIZARE MINIM 1,5 LOCURI DE PARCARE PENTRU FIECĂRE UNITATE LOCATIVA; CF.PUZ CU APROBARE HCL
- * ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR: L2 Cîsnădie - înălțimea maximă a clădirilor va fi P+2+M (10.0m la cornișa); CF.PUZ CU APROBARE HCL
- * ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR: - clădirile noi se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje; - garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- * CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ: L2 - toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- * POT: (maxim) = 45%
- * CUT maxim pentru înălțimi P+1 = 0.9 mp ADC/mp teren
CUT maxim pentru înălțimi P+2 = 1.3 mp ADC/mp teren
- * LUCRARI DE INTERES PUBLIC NECESARE FUNCȚIONARII OBIECTIVULUI: STRAZILE REZULTATE ÎN URMA PUZ/PUD VOR FI PRELuate ÎN DOMENIUL PUBLIC DOAR DACA AU FOST ECHIPATE CU TOATE UTILITĂȚILE, AU FOST ASFALTATE ATAT CAROSABILUL CAT SI TROTUARELE SI AU ILUMINAT PUBLIC
- * SUPRAFATA TERENULUI: 1530MP
- CONTINUARE ANEXA...

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

INTOCMIRE PUZ CU APROBARE HCL PENTRU CONSTRUCTIE CASA, IMPREJMUIRE, ANEXE SI UTILITATI

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

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

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

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

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

În aceste condiții:

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

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

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

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

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

d.2. Avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu protecția civilă sănătatea populației

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

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

RIDICARE TOPO CU VIZA OCPI; STUDIU GEO

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 12 luni de la data emiterii.

Primar,
Huja Gheorghe

Secretar General,
Rușu Ciprian Constantin

L.S.

Arhitect șef,
Jula Iokela

Intocmit,
Enescu Sorinel

Achitat taxa de 21 lei, conform chitanței nr 3000506 din 31/03/20;
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului DIRECT la data de 24.05.2022

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

ANEXĂ

ANEXĂ la CERTIFICATUL DE URBANISM

Nr. 422 din 23/04/2021

CONTINUARE REGIM TEHNIC....

SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- L2 - spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 100.00mp;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și curți.
- ÎMPREJMUIRI: retras cu minim 4m din axul drumului pentru modernizarea acestuia
- L2 - împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maximum 2.0 m din care un soclu opac de 0.6 m și o parte transparentă dublată sau cu gard viu;
- gardurile spre limitele de separare ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim 2,2m.

PRIMAR,
Huja Gheorghe

[Stampa și semnătura Primarului]

SECRETAR GENERAL,
Rusu Ciprian, Constantin

[Stampa și semnătura Arhitectului Șef]
ARHITECT ȘEF,
Jula Ionela

INLOCUIȚ,
Enescu Sorinel



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 102622 Cisnadie

Nr. cerere 9016
Ziua 29
Luna 01
Anul 2025

Cod verificare
100185310761



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:9338
Nr. topografic:6796/1/1

Adresa: Loc. Cisnadie, Jud. Sibiu

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	102622	1.500	Teren împrejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
86202 / 12/12/2014		
Act Notarial nr. 2020, din 11/12/2014 emis de NP Draghici Elena;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE- cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2 1) PEREZ SANCHEZ MIGUEL	A1
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE- cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2 1) PEREZ SANCHEZ ESTHER	A1
B6	Se noteaza interdictia de instrainare si grevare, in favoarea: RODRIGUEZ CABELLO JUAN si sotia SANCHEZ MATEO MARIA ESTHER	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
86202 / 12/12/2014		
Act Notarial nr. 2020, din 11/12/2014 emis de NP Draghici Elena;		
C1	Intabulare, drept de UZUFRACT VIAGER, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) RODRIGUEZ CABELLO JUAN, si sotia 2) SANCHEZ MATEO MARIA ESTHER	A1
C2	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:25000 LEI, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) RODRIGUEZ CABELLO JUAN, si sotia 2) SANCHEZ MATEO MARIA ESTHER	A1

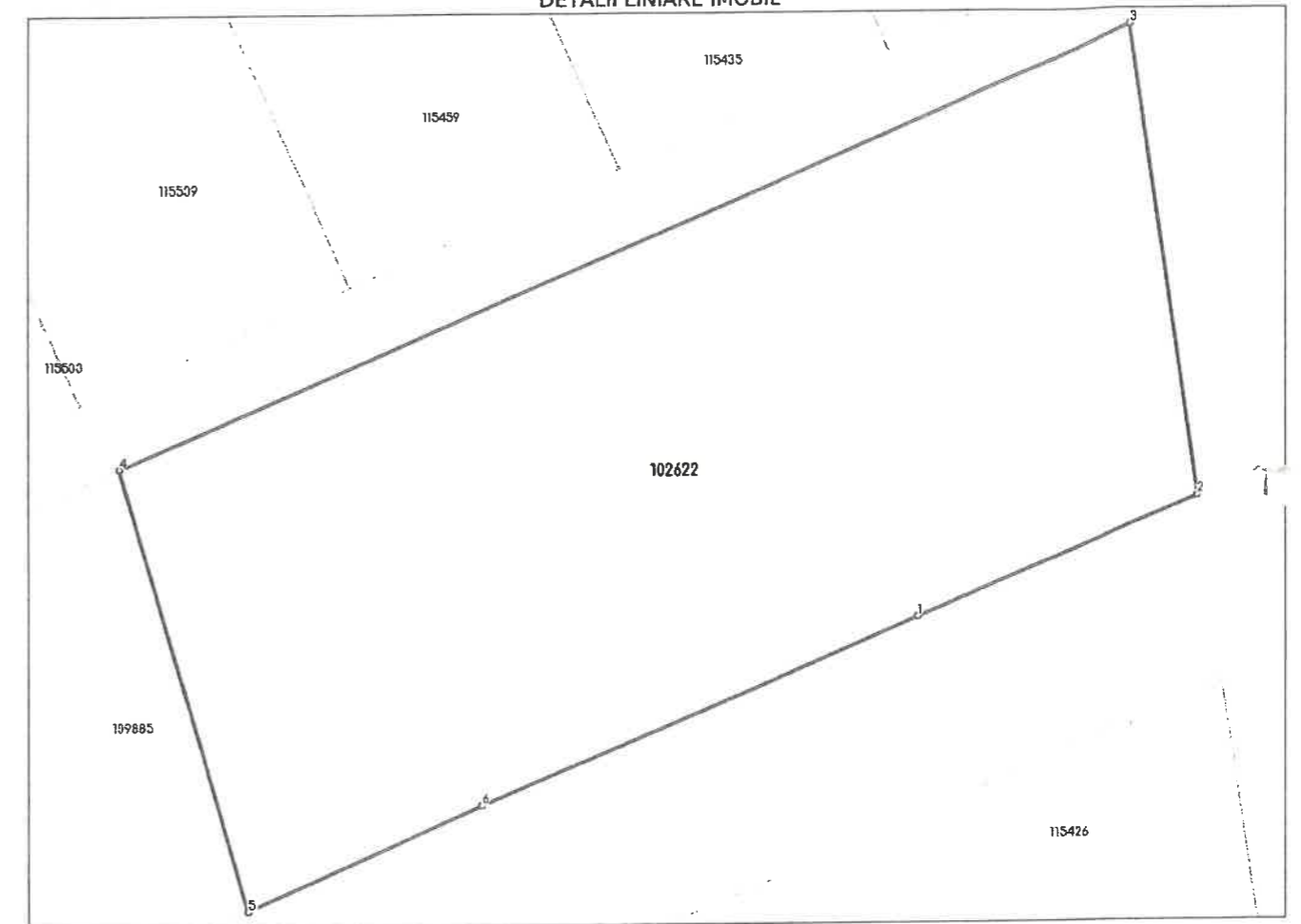
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
102622	1.500	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	livada	DA	1.500	-	-	6796/1/1	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	16.825
2	3	26.346
3	4	61.13
4	5	25.59
5	6	14.26
6	1	26.333

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
29/01/2025, 14:05



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 110400 Cismadie

Nr. cerere 9018
Ziua 29
Luna 01
Anul 2025

Cod verificare
100185310764



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN

Nr. CF vechi:9207

Adresa: Loc. Cismadie, Jud. Sibiu

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: 6796/1/4	470	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
8959 / 13/08/2004		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 475, din 01/01/2002 emis de Bucsa Radu Gabriel;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 2/3 1) POPICA ION, si sotia 2) POPICA ELENA, ns. Banicioiu, bun comun	A1
24206 / 23/03/2017		
Act Notarial nr. 709, din 22/03/2017 emis de Bucsa Radu Gabriel;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/3 1) VASIU SORIN-OCTAVIAN, si sotia 2) VASIU ALINA-CRISTINA, n.Teglas, bun comun	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
Top: 6796/1/4	470	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	livada	-	470	-	-	6796/1/4	

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

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

Data și ora generării,

29/01/2025, 14:05



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 109885 Cisnadie

Nr. cerere 9017
Ziua 29
Luna 01
Anul 2025

Cod verificare
100185310760



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:9207
Nr. topografic:6796/1/2

Adresa: Loc. Cisnadie, Jud. Sibiu

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	109885		1.500	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
8959 / 13/08/2004		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 475 din 2002 emis de NP Bucsa Radu G. (Schita de dezmembrare);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) POPICA ION, si sotia 2) POPICA ELENA, nascuta Bancioiu OBSERVATII: (provenita din conversia CF 9207)	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

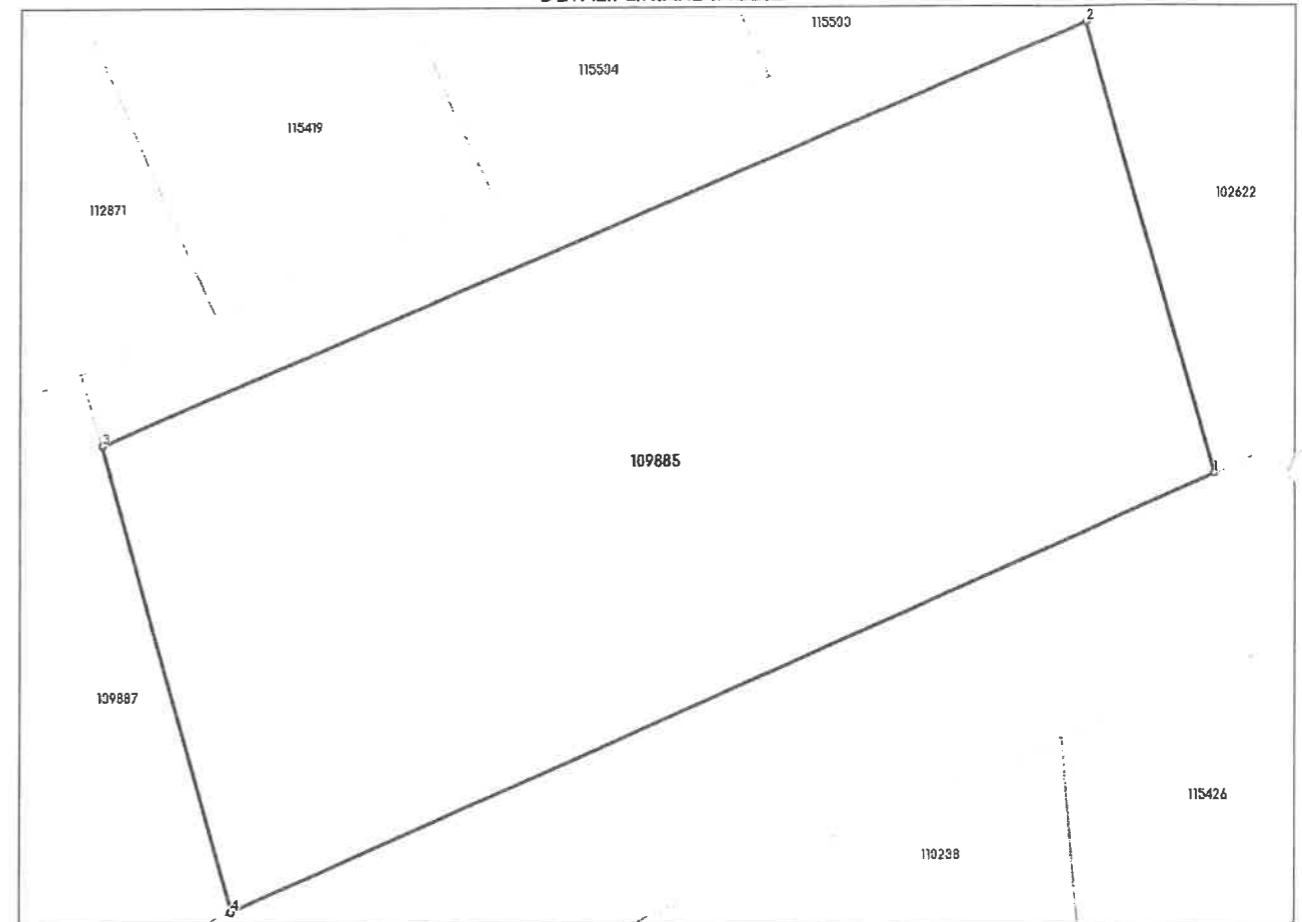
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
109885	1.500	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	livada	DA	1.500	-	-	6796/1/2	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	25.59
2	3	58.108
3	4	26.394
4	1	58.4

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

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

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

Data și ora generării,
29/01/2025, 14:05



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 109887 Cîsnadie

Nr. cerere 9019
Ziua 29
Luna 01
Anul 2025

Cod verificare
100185310199



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 9207
Nr. topografic: 6796/1/3

Adresa: Loc. Cîsnadie, Jud. Sibiu

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	109887	Din acte: 1.530 Masurata: 1.539	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
24187 / 23/03/2017	
Act Notarial nr. 709, din 22/03/2017 emis de Bucsa Radu Gabriel;	
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1
	1) VASIU SORIN-OCTAVIAN, si sotia 2) VASIU ALINA-CRISTINA, ns. Teglas, bun comun
	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

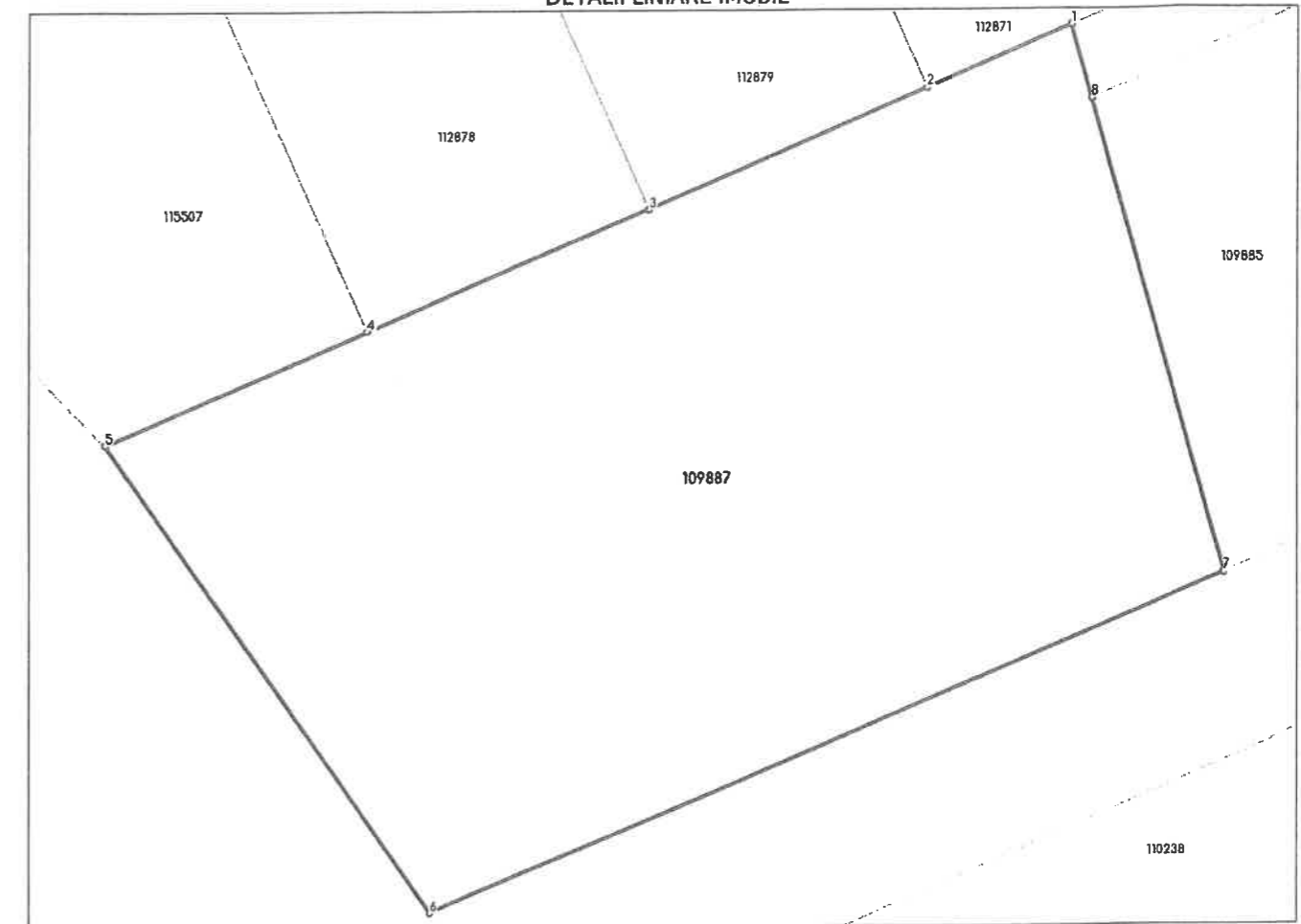
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
109887	Din acte: 1.530 Masurata: 1.539	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	livada	DA	Din acte: 1.530 Masurata: 1.539	-	-	6796/1/3	TEREN IMPREJMUIT.

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	8.346
2	3	16.326
3	4	16.33
4	5	15.281

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
5	6	30.529
6	7	46.161
7	8	26.394
8	1	4.067

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

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

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

Data și ora generării,
 29/01/2025, 14:05

PROCES VERBAL DE RECEPȚIE 1017 / 2024

Întocmit astăzi, 13/06/2024, privind cererea 32656 din 01/04/2024
având aviz de incepere a lucrărilor cu nr din

1. Beneficiar: VASIU SORIN-OCTAVIAN

2. Executant: SCORTAR GEORGE-SILVIU

3. Denumirea lucrărilor recepționate: Documentație topografică privind INTOCMIREA ȘI APROBARE PUZ a lucrării de specialitate pentru imobilul situat administrativ în Loc. CISNADIE, intravilan, Nr. FN, Jud. CISNADIE înscris în CF 109887 CISNADIE; NR.CAD: 109887, cu sopol: " - INTOCMIRE PUZ CU APROBARE HCL PENTRU CONSTRUCȚIE CASA, IMPREJMUIRE, ANEXE ȘI UTILITATI, CU PASTRAREA AVIZELOR ȘI ACORDURILOR OBTINUTE ÎN C.U. 422/23.04.2021- ", în baza C.U. nr. 340 / 11.05.2023 și a A.O. nr. 20035/20.01.2022, emise de către PRIMĂRIA CISNADIE

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

Număr act	Data act	Tip act	Emitent
F.NR.	01.04.2024	înscris sub semnatura privata	SCORTAR SILVIU
F.NR.	01.04.2024	înscris sub semnatura privata	SCORTAR SILVIU
20035	20.01.2022	act administrativ	PRIMĂRIA CISNADIE
F.NR.	31.05.2024	înscris sub semnatura privata	SCORTAR SILVIU
340	11.05.2023	act administrativ	PRIMĂRIA CISNADIE
F.NR.	31.05.2024	înscris sub semnatura privata	SCORTAR SILVIU

Așa cum sunt atașate la cerere.

5. Concluzii:

Pentru procesul verbal 1017 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. 32656/01.04.2024, recepție tehnică PLAN URBANISTIC ZONAL desfășurat pe suprafața de 7175 mp, aferentă imobilelor înscrise în CF 102622 CISNĂDIE, CF 109885 CISNĂDIE, CF 109887 CISNĂDIE, CF 112143 CISNĂDIE, CF 115001 CISNĂDIE, CF 114266 CISNĂDIE, CF 110400 CISNĂDIE ȘI DE 2010/2 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
102622	Avertizare	Receptia 4259667: Imobilul TR-634-3 se suprapune cu terenul 102622 din stratul permanent!
109887	Avertizare	Receptia 4259667: Imobilul TR-634-3 se suprapune cu terenul 109887 din stratul permanent!
109885	Avertizare	Receptia 4259667: Imobilul TR-634-3 se suprapune cu terenul 109885 din stratul permanent!

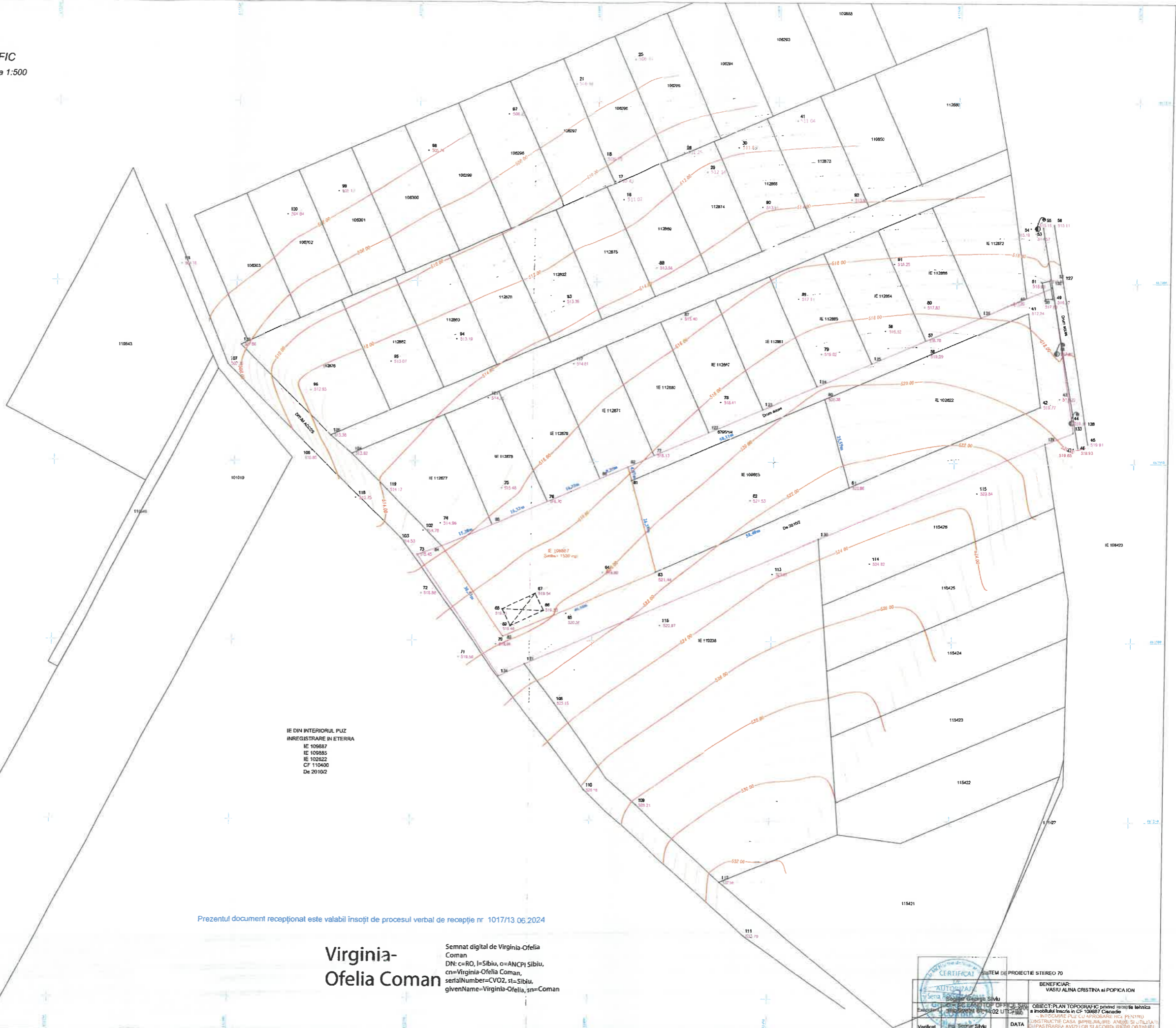
Lucrarea este declarată Admisă

Inspector
VIRGINIA-OFELIA COMAN

Virginia-
Ofelia Coman

Semnat digital de Virginia-Ofelia
Coman
DN: c=RO, l=Sibiu, o=ANCPI Sibiu,
ou=Virginia-Ofelia Coman,
serialNumber=CVOZ, st=Sibiu,
givenName=Virginia-Ofelia, sn=Coman

PLAN TOPOGRAFIC
scara 1:500



IE DIN INTERIORUL PUZ
INREGISTRARE IN ETERRA
IE 109887
IE 109885
IE 102622
CF 110400
Dn 20102

Prezentul document receptional este valabil insofit de procesul verbal de receptie nr 1017/13.06.2024

Virginia-Ofelia Coman
Semnat digital de Virginia-Ofelia Coman
DN: c=RO, l=Sibiu, o=ANCP Sibiu,
cn=Virginia-Ofelia Coman,
serialNumber=CVO2, st=Sibiu,
givenName=Virginia-Ofelia, sn=Coman

		ITEM III PROIECTIE STEREO 7D	
Beneficiar:		BENEFICIAR: VASIU ALINA CRISTINA si POPICA ION	
Obiect:		OBIECT: PLAN TOPOGRAFIC privind proiectia tehnica a imobilului inscris in CF 109887 Ciucade	
Data:		DATA 03.2024	
Verificat:		Verificat: [Signature]	

DIRECȚIA ARHITECT-ȘEF

SERVICIUL URBANISM, AMENAJAREA
TERITORIULUI ȘI MEDIU

Nr. 3972 din 13.02.2025

Ind. Dos. III-A-4

Aviz Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism

Ca urmare a cererii adresate de către **Vasiu Sorin Octavian**, cu domiciliul în Județul Sibiu, Orașul Cisnădie înregistrată la Consiliul Județean Sibiu cu nr. **13605** din **17.06.2024**, cu completările ulterioare înregistrate cu nr. **2901** din **04.02.2025**,

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

AVIZ
Nr. 678 din 13.02.2025

PLAN URBANISTIC ZONAL ȘI REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT - „CONSTRUCȚIE CASĂ, ÎMPREJMUIRE, ANEXE ȘI UTILITĂȚI” – proiect propus pe terenul situat în intravilanul Orașului Cisnădie, str. Muncel, F.N, conform Certificatului de Urbanism nr. **422** din **23.04.2021** și a Certificatului de Urbanism nr. **340** din **11.05.2023** emise de Primăria Orașului Cisnădie și identificat prin C.F. Nr. **109887 Cisnădie** (S_{acte} = 1.530 mp / S_{măs.} = 1.539 mp) - proprietari: Vasiu Sorin Octavian și soția Vasiu Alina Cristina.

Inițiator: **VASIU SORIN OCTAVIAN și coproprietarii**

Proiectant: **ECOSPACE DESIGN S.R.L** prin **arh. Emil Crișan**, specialist atestat R.U.R (D E)

Terenul inițiator documentației P.U.Z a generat zona de reglementare în suprafață totală de **6.549,94 mp**, stabilită prin Avizul de Oportunitate nr. **20035** din **20.01.2022** emis de Primăria Orașului Cisnădie și cuprinde imobilele-terenuri înscrise în **C.F. nr. 109885** Cisnădie (S = 1.500 mp) – proprietari: Popica Ion și soția Popica Elena; **C.F. nr. 102622** Cisnădie (S = 1.500 mp) – proprietari: Perez Sanchez Miguel și Perez Sanchez Esther; **C.F. nr. 110400** Cisnădie (S = 470 mp) – proprietari: Vasiu Sorin Octavian și soția Vasiu Alina Cristina și Popica Ion și soția Popica Elena; **De 2010/2** (S = 1.540,94 mp) – rezervă de teren preluată în proprietatea Orașului Cisnădie.

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

- terenuri situate în intravilanul localității: UTR L2 – Subzona locuințelor individuale și colective mici situate în noile extinderi.
- P.O.T admis: 45%
- C.U.T admis: 0.9 pentru regim P+1 și 1.30 pentru regim P+2

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

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

- P.O.T max. admis = **35%**
- C.U.T max. admis = **0.9**
- Regim de înălțime maxim admis: **P+E+M**

- H max. = **8.00 m la cornișa superioară și 12.00 m la coamă/ atic superior, înălțime măsurată de la CTN.**

UTILIZARE FUNCIONALĂ

• Funcțiuni admise:

- *Locuințe individuale unifamiliale.*

• Funcțiuni admise cu condiționări:

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

• Funcțiuni interzise:

- *Funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 250 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare;*
- *Activități productive poluante, cu risc tehnologic, sau care sunt incomode prin traficul generat;*
- *Construcții provizorii de orice natură – inclusiv chioșcuri și panouri publicitare;*
- *Depozitare en-gros;*
- *Depozitari de materiale re folosibile;*
- *Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;*
- *Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;*
- *Activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;*
- *Stații de betoane;*
- *Autobaze și stații de întreținere auto;*
- *Spălătorii chimice;*
- *Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;*
- *Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.*

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

• Caracteristici ale parcelelor:

- *Autorizarea executării parcelărilor pentru construcții se va realiza numai dacă fiecare lot în parte respectă cumulativ următoarele condiții:*
 - o *front la stradă de minim 14.00 m pentru clădiri izolate;*
 - o *suprafața minimă a parcelelor va fi de 350 mp pentru clădiri izolate;*
 - o *adâncimea parcelei va fi mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.*
- *Prin documentația P.U.Z se propune realizarea a 6 loturi destinate dezvoltării de locuințe unifamiliale, amplasate în regim izolat pe parcelă.*

• Amplasarea construcțiilor față de aliniament

- *Clădirile se vor amplasa retras de la **aliniamentul** dinspre drumul de utilitate publică situat în partea sudică cu o distanță minimă de **5.00 m**.*
- *Clădirea aferentă lotului 1 se va amplasa retras de la **aliniamentul nou rezultat** dinspre drumul de exploatare situat în partea vestică, cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea construcției, dar nu la mai puțin de **3.00 m**.*

- Clădirea aferentă lotului 6 se va amplasa retras de la **aliniamentul** dinspre str. Muncel, situată în partea estică, cu o distanță minimă de **5.00 m**.

• **Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale**

- Toate clădirile se vor retrage de la **limitele laterale (stânga-dreapta)** ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișa superioară, sau la atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de **3.00 m**.

• **Amplasarea construcțiilor față de limitele posterioare**

- Toate clădirile se vor retrage de la **limitele posterioare** ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișa superioară, sau la atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de **5.00 m**.

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

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

Amenajarea spațiilor libere/plantate: Suprafața destinată spațiilor verzi va fi de minimum **40%** din suprafața totală a fiecărei parcele. Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accesuri și curți.

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

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

Accesul auto și cel pietonal se va realiza din str. Muncel propusă la o ampriză totală de **9.40 m** și din drumul de exploatare situat în partea vestică propus la o ampriză totală de **8.50 m**, prin intermediul De 2010/2 (rezervă de teren preluată în proprietatea Orașului Cisnădie) propus a fi modernizat la o ampriză totală de **10.00 m**. În vederea realizării investițiilor de extindere/modernizare a drumului de exploatare situat în partea vestică, se propune cedarea unei suprafețe de aproximativ **76,87 mp** din suprafața imobilului înscris în C.F. nr. 109887 Cisnădie, în favoarea domeniului public, în condițiile legii.

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

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

Alimentarea cu apă – se propune extinderea rețelei existente pe str. Muncel intersecție cu str. Valea Frumoasei și racordarea ulterioară la aceasta.

Canalizarea – se propune extinderea rețelei existente pe str. Muncel intersecție cu str. Valea Frumoasei și racordarea ulterioară la aceasta.

Alimentarea cu energie electrică - se propune extinderea rețelei existente de pe str. Muncel și racordarea ulterioară la aceasta.

Alimentarea cu gaze – nu este cazul - pentru încălzirea locuințelor se vor utiliza centrale electrice, sau alte sisteme ecologice de încălzire.

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. **422** din **23.04.2021**, Certificatul de Urbanism nr. **340** din **11.05.2023**, Avizul de Oportunitate nr. **20035** din **20.01.2022**, Raportul Informării și Consultării publicului nr. **2278** din **30.01.2024** - documente emise de Primăria Orașului Cisnădie și Propunerea de avizare - faza preliminară nr. **7/P.V** din **12.10.2023** emisă de Comisia C.T.A.T.U din cadrul Primăriei Orașului Cisnădie.

În urma ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din **08.07.2024** se avizează favorabil Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia, în baza **Propunerii de avizare nr. 15621 din 11.07.2024** emisă de Comisia C.T.A.T.U. din cadrul Consiliului Județean Sibiu.

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

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

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

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de Urbanism nr. 340 din 11.05.2023 emis de Primăria Orașului Cisnădie, aflat în perioadă de valabilitate.

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

Semnat digital de catre
Paul Muresan-luga
Data: 14.02.2025 12:20:14



ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
PRIMĂRIA ORAȘULUI CISNĂDIE

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

ARHITECT ȘEF
Nr. 20035/20.01.2022

Catre, VASIU SORIN OCTAVIAN SI ALINA CRISTINA
jud. Sibiu, loc. Cisnădie, str. Unirii nr. 2

AVIZ DE OPORTUNITATE
Se va corela cu documentatiile P.U.Z. vecine aflate in derulare

In conformitate cu Legea 350/2001 modificata si actualizata, privind amenajarea teritoriului si urbanismul, art.32 lit. 6, la solicitarea d-voastra Nr. 20035/07.12.2021 pentru intocmire: **PUZ "CONSTRUIRE CASA, IMPREJMUIRE, ANEXE SI UTILITATI"**, amplasat in orasul Cisnădie, str. Magurii FN, identificat cu CF. 109887

Va eliberam avizul de oportunitate pentru intocmirea PUZ-ului

Cu respectarea urmatoarelor conditii:

Intocmire Plan Urbanistic Zonal conform GM 010-2000 „Ghid privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic de Zonal”

- se vor respecta prevederile Regulamentului General de Urbanism

1. Teritoriul reglementat prin PUZ
- conform Anexa 1 - Plansa de reglementari

2. Categoriile functionale ale dezvoltarii si eventualele servituti
- construire locuinte individuale; Pentru locuinte individuale unifamiliale se va lua in calcul un front de minim 14,00m cu o suprafata minima de 350mp. Se vor stabili cu exactitate ce fel de constructii se vor amplasa pe aceeasi parcela sau cate locuinte (unitati locative) se vor realiza in edificabilul propus. Se accepta functiuni complementare locuirii in cazul in care acestea vor fi specificate in regulament.
- datorita dezvoltarii slabe a infrastructurii in zona, se recomanda propunerea de locuinte individuale. De asemenea se va stabili prin regulamentul de urbanism regimul de construire (locuinte izolate sau cuplate) si suprafata minima a unei parcele constructibile respectand conditiile din subzona L2 aferenta PUG cu aprobare HCL 238/2015; **Se va corela cu documentatiile P.U.Z. vecine aflate in derulare.**
- functiunile se vor prezenta in corelare cu functiunile existente in oras(functiunile comerciale, culturale, administrative, etc)

3. Indicatorii urbanistici obligatorii – limite minime si maxime.
- POT maxim admis =45%
- CUT maxim admis = 1,2mp/ADC teren mp
- POT maxim va fi calculat pe parcelele constructibile, fara terenul rezervat pentru drumuri/strazi/accese si conform PUG aprobat cu HCL 238/2015
- se vor modifica indicatorii urbanistici in functie de propunerea functiunilor.
- se vor specifica dimensiunile minime ale parcelelor si proportia acestora
- constructibilul si regimul de inaltime se va restringe astfel incat sa se respecte caracterul zonei.
- retragerile fata de limitele laterale vor respecta Subzona L2 conform RLU aferent PUG CISNADIE.

4. Dotari de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilitatilor:
- drumurile nou create vor avea un profil conform PUG si RGU de minim 8,50m cu o circulatie pietonala si de minim 10,50m cu doua circulatii pietonale; Se va avea in vedere crearea unui acces care va fi preluat in domeniul public dupa asfaltare si echipare cu iluminat public. Nu se accepta fundatura

mai mare de 100m. Accesul pentru parcelele reglementate va fi de minim 4m si pentru a putea fi preluata in domeniul public se va crea un acces de minim 8,5m din strada principala. Se va crea o zona de intoarcere si parcelele vor respecta art. 4 din subzona L2 aferenta RLU din PUG aprobat cu HCL 238/2015

- 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. Prin aceasta documentatie beneficiarii isi vor lua angajamentul pentru realizarea drumului.

- Parcajele se vor face doar in interiorul loturilor.

- intrucat in zona nu exista retele de apa canal, acestea se vor extinde pe cheltuiala initiatorului. Nu se vor autoriza locuinte fara propunerea modului de asigurare a utilitatilor. Nu se accepta solutie cu put forat si bazin vidanjabil,

- vor fi prevazute minim 2 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativa.

Pentru functiuni complementare vor fi prevazute locuri de parcare cf. R.G.U.

5. Capacitati de transport admise

- pentru zone rezidentiale

6. Alte avize

- aviz Aeronautica, aviz Ministerul Afacerilor Interne (Politia Rutiera), aviz Consiliul Judetean, Studiu privind posibilitatea utilizarii unor sisteme alternative de eficienta ridicata conform legii 272/2005, Studiu de circulatii.

7. Bilantul teritorial va fi specificat si in partea desenata (Plansa de Reglementari) si se va intocmi cf. GM 010-2000 „Ghid cadru al Planului Urbanistic de Zonal”.

8. Propunere de avizare a comisiei C.T.A.T.U.:

-Legea nr. 350/2001 actualizată, privind amenajarea teritoriului și urbanismul; Ordinul MDRAP nr. 233/2016 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism

- initiatorul PUZ va prezenta documentatia cf. GM 010-2000 „Ghid privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic de Zonal”.

8 . Consultarea populatiei:

-initiatorul PUZ are obligatia de a afisa anuntul referitor la documentatia PUZ, pe un panou rezistent la intemperii, in loc vizibil la parcele care au generat intentia elaborarii PUZ, cf. Ordinului 2701/2010, art. 37, alin 4,5.

- sa publice anunturi la avizierul primariei Orasului Cisnădie

- sa depuna plansa de reglementari, studiu de circulatii care sa cuprinda plansa cu situatia cadastrala existenta, plansa cu circulatia terenurilor si Regulamentul Local de Urbanism in format fizic si in format digital pentru afisarea 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 HUJA



Arhitect/șef,
IONELA ȚILA

PLAN ÎNTOC PLANȘ

LEGEND LIMITE

- li
- li
- li
- li

REGLEM

- L2
- situat în
- ci
- su
- re
- ac
- su
- realizare:

IE 109887, cad. 109887

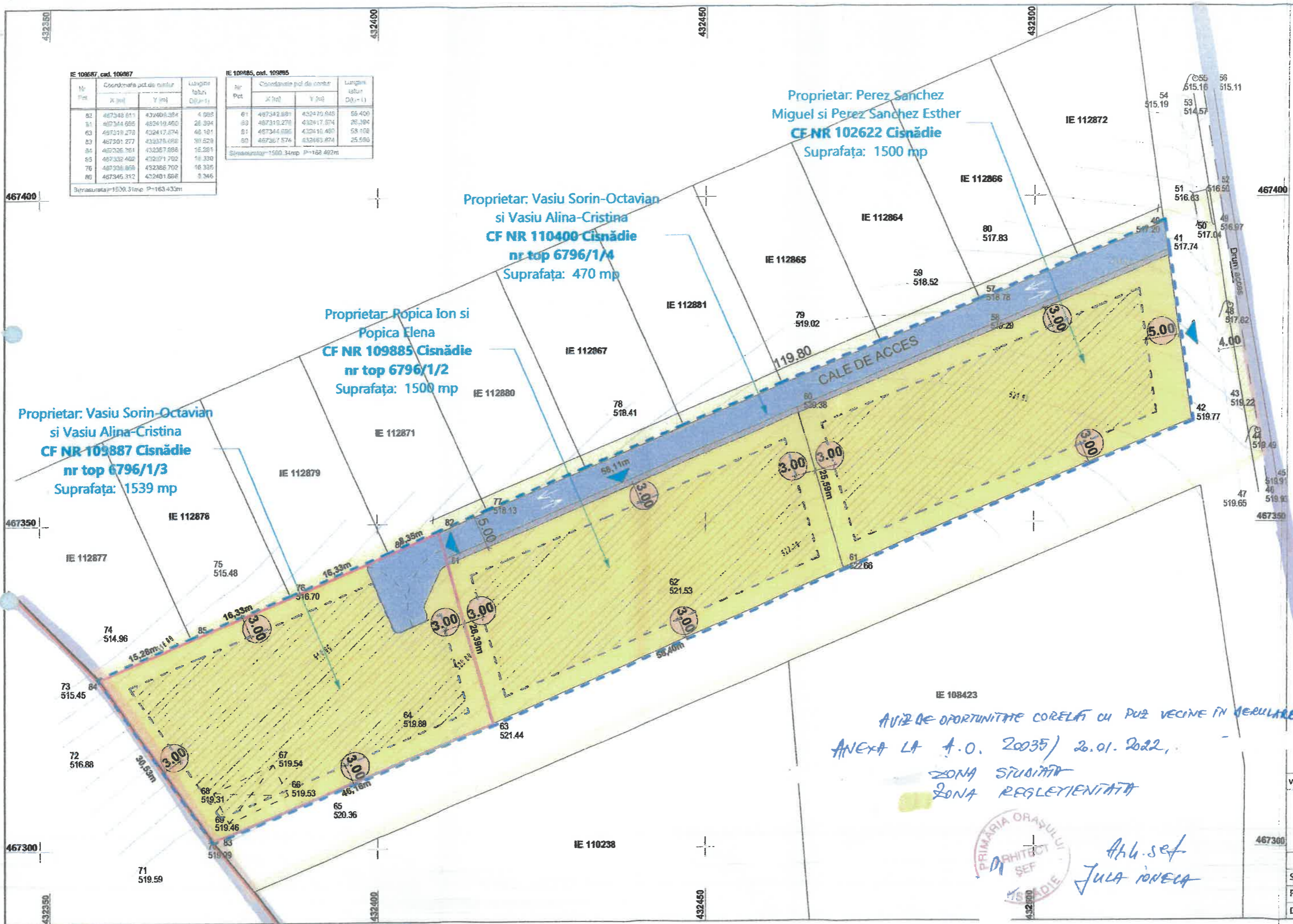
Nr. Pct.	Coordonata pol. de coord.		Lungime latitudine (D ₀ +1)
	X (m)	Y (m)	
82	467345.611	432404.384	4.988
81	467344.685	432419.460	26.394
63	467319.278	432417.874	48.181
83	467301.277	432375.688	38.528
84	467326.761	432367.688	16.281
65	467332.422	432371.702	16.330
76	467338.858	432366.702	16.335
85	467345.312	432401.698	3.346

Suprafata: 1539.31mp P=163.433m

IE 109885, cad. 109885

Nr. Pct.	Coordonata pol. de coord.		Lungime latitudine (D ₀ +1)
	X (m)	Y (m)	
61	467342.891	432479.648	56.400
63	467319.278	432417.874	26.394
81	467344.685	432416.480	58.108
60	467367.574	432483.874	25.586

Suprafata: 1500.34mp P=163.492m



Proprietar: VasIU Sorin-Octavian
si VasIU Alina-Cristina
CF NR 109887 Ciscădie
nr top 6796/1/3
Suprafata: 1539 mp

Proprietar: Popica Ion si
Popica Elena
CF NR 109885 Ciscădie
nr top 6796/1/2
Suprafata: 1500 mp

Proprietar: VasIU Sorin-Octavian
si VasIU Alina-Cristina
CF NR 110400 Ciscădie
nr top 6796/1/4
Suprafata: 470 mp

Proprietar: Perez Sanchez
Miguel si Perez Sanchez Esther
CE NR 102622 Ciscădie
Suprafata: 1500 mp

AVIZ DE OPORTUNITATE CORELAT CU PUZ VECINE IN DERULARE
ANEXA LA A.O. 20035/ 26.01.2022,
ZONA SIUINATA
ZONA REGLEMENTATA



Atlușef
JULA IONECA

EDU
CIRCULAT
CIR
TEREN
VERIFICATOR/EXPER
MD/
SEF PROIECT
PROIECTAT
DESENAT



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

ARHITECT ȘEF

Nr. Intrare: 17777/12.09.2022

Nr. Ieșire: 21184/23.10.2023

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

7/P.V. – 12.10.2023

PLAN URBANISTIC ZONAL "Construire casa, împrejurime, anexe și utilități",
terenul situat în intravilan, în loc. Cisnădie, str. Magurii, nr. FN, identificat prin C.F. 109887.

Comisia Tehnica de Amenajarea Teritoriului și Urbanism constituită în baza art.37 din
Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului și a H.C.L. nr. 233/17.12.2020
privind înființarea C.T.A.T.U. ca organ consultativ cu atribuții de expertizare tehnică și
consultanță, întrunită în data de 12.10.2023, emite propunerea de avizare inițiată de beneficiarul/a
VASIU SORIN-OCTAVIAN ȘI VASIU ALINA-CRISTINA, cu privire la aprobarea **Planului
Urbanistic Zonal " Construire casa, împrejurime, anexe și utilități"** situat pe str. Magurii, nr.
FN, loc. Cisnădie, elaborat de **SC ECOSPACE DESIGN SRL**, arh. urb. **Crisan Emil** în baza
Avizului de oportunitate nr. 20035/20.01.2022.

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

Pentru Plan urbanistic zonal "**Construire casa, împrejurime, anexe și utilități**", situat pe
str. Magurii, nr. F.N., oras Cisnădie, elaborat de **SC ECOSPACE DESIGN SRL**.

Prezenta **Propunere de avizare** se emite **cu următoarea condiție:**

- se va ceda o suprafață de teren de 2,5 m din limita de proprietate întrucât
terenul de vis a vis nu este cadastrat și se va marca pe planșa de
reglementări limita intravilan, conform PUG aprobat cu HCL 238/2015

Prezentul raport se comunica:

- Proiectantului **SC ECOSPACE DESIGN SRL**, arh. urb. **Crisan Emil**
- Beneficiar **Vasiu Sorin-Octavian și Vasiu Alina-Cristina**
- Membrilor **C.T.A.T.U.**

ARHITECT ȘEF,
Ionela JULA



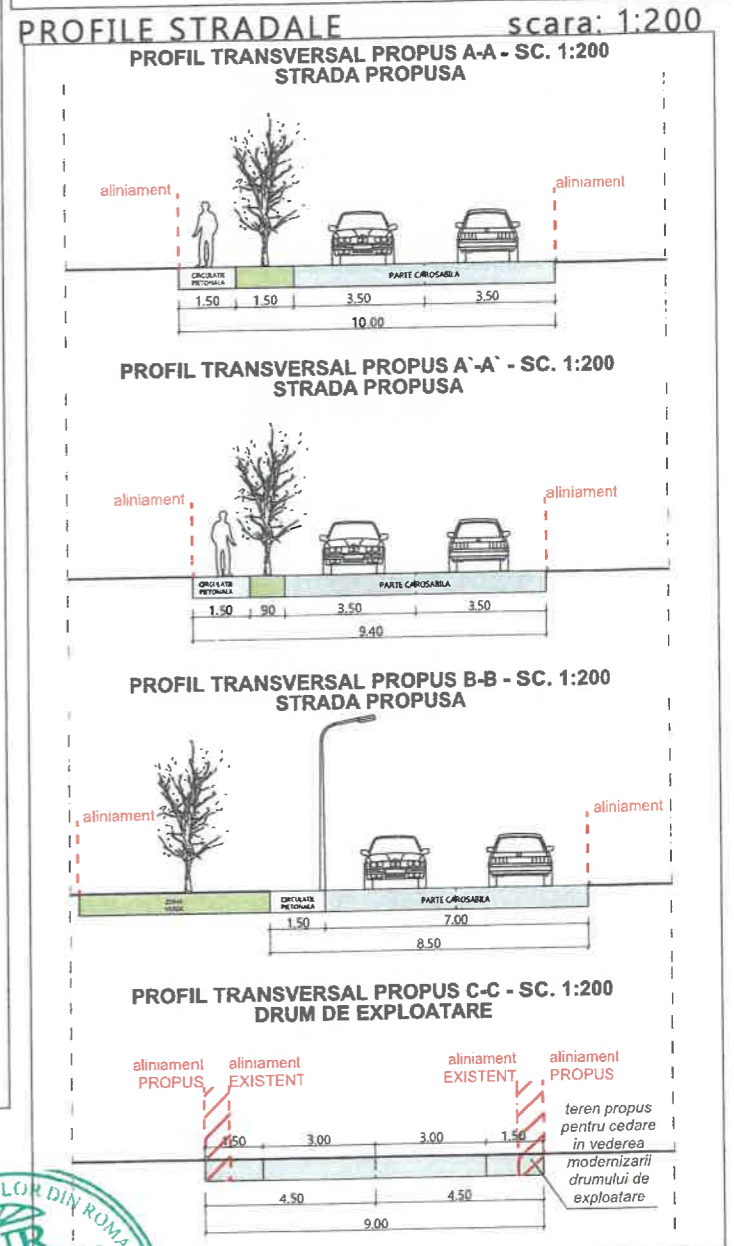
PLAN URBANISTIC ZONAL

ÎNTOCMIRE P.U.Z ÎN VEDEREA CONSTRUCȚIE CASĂ, ÎMPREJMUIRE, ANEXE ȘI UTILITĂȚI
PLANȘA U0.2 - REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE



- LEGENDĂ**
- LIMITE**
 - limită parcelă generatoare PUZ
 - limită zonă reglementată
 - limită intravilan PUG Cisnădie
 - limite de proprietate parcele
 - ALINIERI SI RETRAGERI**
 - retrageri minime obligatorii
 - CONSTRUCTII SI EDIFICABILE**
 - suprafata maxima edificabila
 - platforma deseuri
 - CIRCULATII SI ACCESURI PROPUSE**
 - circulatii carosabile propuse
 - circulatii pietonale propuse
 - acces pietonal parcela
 - acces auto parcela
 - locuri de parcare propuse
 - vegetatie de protectie
 - MOD DE UTILIZARE A TERENULUI**
 - destinatie propusa - locuințe individuale și colective mici situate în noile extinderi
 - construcție provizorie existenta propusa pentru demolare/demontare
 - teren propus pentru cedare in vederea modernizarii drumului de exploatare existent (aproximativ 19.30 mp)
 - RETELE EDILITARE**
 - stalp
 - TOPOGRAFIA TERENULUI - CADRU NATURAL**
 - curbe de nivel

TERENURI SITUATE IN INTRAVILAN, Folosinta actuala: LIVADA
SUPRAFAȚĂ PARCELĂ GENERATOARE PUZ=1539 mp
SUPRAFAȚĂ TOTALĂ ZONĂ REGLEMENTATĂ=5009 mp
L2 - subzona locuințelor individuale și colective mici
Indici urbanistici propusi prin PUZ:
POT MAXIM = 35 %, CUT MAXIM = 0,9, Regim de înălțime = P+1+M



ANEXA LA PROPUNEREA DE AVIZARE NR. 21184/2023
 ARH. ȘEF: JULA IONELA



BILANT TERITORIAL GENERAL - ZONA REGLEMENTATĂ

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT			PROPUȘ		
	nr.loturi	mp	%	nr.loturi	mp	%
TEREN LIBER INTRAVILAN - LIVADĂ		5,009.0	100		0.0	/
EDIFICABIL ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI	4	0.0	/	6	1,753.15	35
SPATII VERZI ÎN INTERIORUL PARCELELOR		0.0	/		2,003.60	40
CIRCULATII PIETONALE/CAROSABILE IN INTERIORUL PARCELELOR		0.0	/		1,252.25	25
TOTAL		5,009.0	100		5,009.00	100

POT MAXIM propus = 35 %
CUT MAXIM propus = 0.9
H MAXIM propus = P+1+M (10 m)

SE PROPUNE REPARCELARE ÎN 6 LOTURI ȘI
 CONSTRUCȚIA A 6 UNITĂȚI LOCUATIVE, FIECARE
 IMOBIL AVAND 2 LOCURI DE PARCARE

VERIFICATOR/EXPERT E C O SPACE	NUME Emil Aurelian CRISAN	SEMNTATURA Emil Aurelian CRISAN	REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA	PROIECT 02c/2022
SEMNTATURA Emil Aurelian CRISAN	NUME Emil Aurelian CRISAN	SEMNTATURA Emil Aurelian CRISAN	BENEFICIAR VASIU SORIN-OCTAVIAN și VASIU ALINA-CRISTINA	FAZA PUZ
SEMNTATURA Emil Aurelian CRISAN	NUME Emil Aurelian CRISAN	SEMNTATURA Emil Aurelian CRISAN	jud. Sibiu, Cisnădie, str. Unirii, nr. 2	TITLU PROIECT PUZ - CONSTRUCȚIE CASĂ, ÎMPREJMUIRE, ANEXE ȘI UTILITĂȚI
SEMNTATURA Emil Aurelian CRISAN	NUME Emil Aurelian CRISAN	SEMNTATURA Emil Aurelian CRISAN	jud. Sibiu, Cisnădie, str. Magurii, nr. FN	TITLU PLANȘA REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE
SEMNTATURA Emil Aurelian CRISAN	NUME Emil Aurelian CRISAN	SEMNTATURA Emil Aurelian CRISAN	DATA 06/2023	PLANȘA U0.2
SEMNTATURA Emil Aurelian CRISAN	NUME Emil Aurelian CRISAN	SEMNTATURA Emil Aurelian CRISAN	SCARA 1:500, 1:200	
SEMNTATURA Emil Aurelian CRISAN	NUME Emil Aurelian CRISAN	SEMNTATURA Emil Aurelian CRISAN		



ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
PRIMĂRIA ORAȘULUI CISNĂDIE

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

Serviciul arhitect sef, urbanism si administrativ
Nr. 2278/30.01.2024

RAPORT

pentru informarea și consultarea publicului cu privire la PUZ
"CONSTRUIRE CASĂ, ÎMPREJMUIRE, ANEXA ȘI UTILITĂȚI" în CISNĂDIE, STR.
MĂGURII FN, CF. nr. 109887 beneficiar VASIU SORIN OCTAVIAN

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 decembrie 2023 - ianuarie 2024, Planul Urbanistic Zonal "CONSTRUIRE CASĂ, ÎMPREJMUIRE, ANEXA ȘI UTILITĂȚI" în CISNĂDIE, STR. MĂGURII FN, CF. nr. 109887 beneficiar VASIU SORIN OCTAVIAN, a fost supus consultării publicului la biroul Urbanism și Amenajarea Teritoriului din cadrul Primăriei Orașului Cisnădie în baza unui program prestabilit.

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

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

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

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

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

Au fost trimise 8 adrese către proprietarii vecini ai amplasamentului studiat prin PUZ, în perioada 11.12.2023-08.01.2024 cu nr. 24795/11.12.2023 în care s-a prezentat modul în care pot analiza propunerile PUZ, și modul în care pot transmite observații.

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

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

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces :

Au participat aproximativ 10 persoane

5. alte modalități de informare:

- au fost afișate anunțuri la avizierul primăriei la faza de elaborare a propunerilor (20035/07.12.2023 perioada 20.12.2021- 13.01.2022) cât și la faza de informare și consultare a populației (24542/05.12.2023 perioada 11.12.2023-08.01.2024);

- propunerile au fost afișate pe site-ul instituției atât la faza de inițiere (20035/07.12.2023 perioada decembrie 2023-ianuarie 2024) cât și la faza de elaborare a propunerilor (24542/05.12.2023

perioada decembrie 2023 - ianuarie 2024), iar pentru a 3-a fază proiectul va rămâne până la aprobarea HCL;

* proiectul a fost expus în ședința C.T.A.T.U din data de 29.06.2022 cu P.V. nr. 13/29.06.2022. Aceasta a fost emisă cu următoarele condiționări :

-lipsesc cotele din plansa cu situația existentă,
-nu este corelat cu PUZ-urile aflate în derulare din vecinătate (indici, regim de înălțime), POT max.=35%, CUT=0,9 mpADC/mp teren aferent documentațiilor vecine, etc
-lipsesc razele de racordare la drum și trotuarul se va propune și pe partea cealaltă de drum. Se vor prezenta și parcelele existente de vis-a-vis cu construcibilul aferent în plansa de reglementări.

Au fost aduse completări în mai multe etape:

- 1) cu adresa nr. 22981/07.12.2022, la care nu au fost aduse toate solicitările
- 2) cu adresa nr. 23855/19.12.2022 am solicitat alte completări
- 3) cu adresa nr. 1322/17.02.2023 au fost aduse completări care au fost aduse la conștința în ședința C.T.A.T.U. nr. P.V.2-14.03.2023, la care s-a emis de asemenea cu condiționări (pe plansa de reglementări se va marca construcția existentă cu simbolistica de demolare, aceasta urmând a fi demolată înainte de obținerea autorizației de construire).
- 4) În data de 10.04.2023 au fost aduse completări cu adresa nr. 7683, la care am solicitat de asemenea completări. S-au adus completările solicitate prin adresele nr. 12879/27.06.2023, nr. 15694/08.08.2023 și nr. 17777/12.09.2023 la care s-a emis o altă propunere de avizare C.T.A.T.U cu nr. 7/P.V. -12.10.2023 cu alte condiționări (se va ceda o suprafață de teren de 2,5 m din limita de proprietate, întrucât terenul de vis-a-vis nu este cadastrat și se va marca pe plansa de reglementări limita intravilan, conform PUG aprobat cu HCL 238/2015).
- 5) Au fost aduse completări prin adresa nr. 22903/14.11.2023 după care s-a emis propunerea de avizare C.T.A.T.U

* a fost emisă Propunerea de avizare FAVORABILĂ a comisiei C.T.A.T.U. nr. 7/P.V. 12.10.2023.

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

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

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

Nu este cazul

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

Nu este cazul

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

Nu este cazul

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

Arhitect șef,
IONELA TULA

INITIATOR
PRIMAR
GHEORGHE BUJA





41548/22.03.2024

VASIU SORIN OCTAVIAN

Adresă de corespondență: nicoleta.dide@topoexim.ro

Spre **1. R.A. ROMATSA**
știință:

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 construcție casă, anexe și utilități, pe terenul situat în localitatea Cîsnădie, Loc. Măgurii, NC 109887, 110400, 109885, 102622, județul Sibiu. Amplasamentul obiectivului este definit de următoarele coordonate geografice: 45°42'08,99" latitudine N; 24°07'49,11" longitudine E, iar cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului este de 518,22 m.

Avizul este condiționat de:

1. Respectarea amplasamentelor și a datelor precizate în documentația transmisă spre avizare;
2. Prezentul aviz este emis ca urmare a analizei de specialitate din punct de vedere aeronautic, are caracter exclusiv tehnic și are la bază Certificatul de Urbanism nr. 340 din 11.05.2023;
3. Respectarea înălțimii maxime a obiectivelor de 10 m, respectiv cota absolută maximă de 528,22 m (518,22 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 10 m înălțimea maximă a construcției);
4. Furnizarea la faza DTAC de coordonate geografice în sistemul WGS-84, precum și a cotei terenului în sistem Marea Neagră 75 determinate numai de specialiști autorizați în domeniul geodeziei care fac dovada dreptului de semnătură conform legislației aplicabile;
5. Utilizarea pentru încălzire a unor instalații și echipamente care să nu producă perdele de fum rezultate prin arderea combustibililor;
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.

(E-signed)

Director General

Nicolae STOICA



APĂ CANAL SIBIU S.A.

Sr. 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



Serviciul Tehnic – Investiții

Nr. 297 / 14.01.2025

Către,

Vasiu Sorin - Octavian

Loc. Cisnădie, str. Unirii nr. 2, ap. 1

Referitor la solicitarea dvs. înregistrată la Apă Canal Sibiu SA nr. 297 / 10.01.2025, privind prelungirea avizului de apă-canal nr. 37363 / 12.01.2023 pentru investiția “Construcție casă, împrejmuire, anexe și utilități, cu păstrarea avizelor și acordurilor obținute în CU 422 / 23.04.2023” cu amplasamentul în loc. Cisnădie, str. Măgurii nr. FN, vă comunicăm că se actualizează avizul, emis de societatea noastră.

Prelungirea valabilității avizului nr. 37363 / 12.01.2023 cu 1 an de la data emiterii prezentei.

Director General,
ing. Maier Vasile



Responsabil Coordonare
Activitate Tehnică,
ing. Grama Corina

Întocmit,
ing. Munteanu Marius – Claudiu



APĂ CANAL SIBIU S.A.

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



AVIZ AMPLASAMENT PUZ Nr. 37363 / 12.01.2023

1. **Referitor la documentatia:** Constructie casa, imprejmuire, anexe si utilitati cu pastrarea avizelor si acordurilor obtinute in CU 422 / 23.04.2023 - faza PUZ
2. **Amplasament:** loc. Cisanadie str. Magurii nr. FN CF 109887
3. **Beneficiar:** Vasiiu Sorin - Octavian – loc. Cisanadie str. Unirii nr. 2 ap. 1
4. **Proiectant:** SC Ecospace Design SRL
5. **Suprafata:** 1530 mp

Avizul se emite pentru proiectul de arhitectura.

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

PENTRU APA:

- prelungirea retelei de apa PE 110 mm existenta pe str.Muncel la intersectia cu str.Valea Frumosei pana in dreptul drumului de acces propus in PUZ, cu statie de pompare zonala obligatoriu cu rezervor tampon.

- executia pe toata lungimea drumului de acces propus a unei retele de apa care se va cupla la retea prelungita, cu camin de vana, vana si contor de retea;

- se va realiza bransament de apa pentru incinta dvs. cu camin apometru la limita cu drumul de acces ;

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

Tipul contorului va fi stabilit in mod obligatoriu impreuna cu Apa Canal Sibiu SA la data executiei contorizarii, pentru asigurarea compatibilitatii cu sistemele de gestionare a datelor la distanta existente la operator.

PENTRU CANAL:

Rezolvare obligatoriu in sistem separativ.

Se interzice evacuarea apelor pluviale in canalizarea menajera.

Evacuarea apelor din incinta va fi tratata in mod obligatoriu in sistem separativ, prin colectarea si descarcarea distincta a apelor uzate menajere respectiv a apelor pluviale, conditie obligatorie in ce priveste racordarea la retelele publice apa-canal.

A. Pentru canalizarea menajera:

- executia pe str. Muncel a unei retele de canalizare menajera gravitacionala care va descarca in retea PVC 315 mm existenta la intersectia cu str. Valea Frumosei si a unei retele de canalizare menajera gravitacionala pe drumul de acces, cu descarcare in prelungirea de retea de pe str. Muncel.

- se va realiza racord de canalizare menajera pentru incinta dvs, cu camin de racord la limita drumului de acces;

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

B. Pentru canalizarea pluviala:

Apele pluviale din incinta se vor evacua spre zonele verzi ale incintei fara afectarea proprietatilor invecinate, respective pe drumul de acces.

Apele pluviale de pe drumul de acces, vor fi directionate prin amenajari de suprafata spre str.Muncel, respectiv la rigola DJ 106D, care se va curata si amenaja.

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

Va attentionam ca documentatia faza DTAC a imobilului propus in proiect nu se va aviza de Apa Canal Sibiu S.A., pana la intocmirea si avizarea proiectului de specialitate al utilitatilor apa-canal. Proiectarea se poate face in colaborare cu beneficiarul Florea Ilie, pentru care Apa Canal Sibiu SA a emis aceleasi conditii pentru documentatia faza PUZ, cu amplasament in vecinatatea terenului dvs. cu CF 108423

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

Director General,
ing. Maier Vasile

Director Tehnic,
ing. Tatu Mairean

Sef Birou Tehnic,
ing. Grama Corina



Intocmit,
ing. Munteanu Marius Claudiu

SORIN OCTAVIAN VASIU
Strada Unirii,
Localitate Cisnădie, județ Sibiu

AVIZ DE PRINCIPIU
382750412/22.12.2023

Stimate domnule/doamnă

Urmare a solicitării dumneavoastră, vă comunicăm **avizul de principiu**, necesar întocmirii documentației pentru faza **P.U.Z.**, pentru lucrarea "**INTOCMIRE PUZ CU APROBARE HCL PENTRU CONSTRUCTIE CASA, IMPREJMUIRE, ANEXE SI UTILITATI CU PASTRAREA AVIZELOR SI ACORDURILOR OBTINUTE IN C.U. 422/2021** ", din localitatea Cisnădie, strada Magurii, nr. CF 109887, județ Sibiu

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

2. În zona supusă analizei nu există obiective ale sistemului de distribuție a gazelor naturale.

3. Prezentul aviz este valabil 12 luni.

Cu respect,

Badiu Lucica
Coordonator Acces la Rețea

Dăncilă Daniel Ilie
Emitent Avize si Acorduri



DANIEL ILIE
DANCILA

Digitally signed by
DANIEL ILIE
DANCILA
Date: 2023.12.22
15:12:48 +02'00'

Delgaz Grid SA

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

Președintele Consiliului de
Administrație
Volker Raffel

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

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

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

SORIN OCTAVIAN VASIU
Strada
Localitate Cisnădie, județ Sibiu

AVIZ DE PRINCIPIU
385916108/16.01.2025

Stimate domnule/doamnă

Urmare a solicitării dumneavoastră, vă comunicăm **avizul de principiu**, necesar întocmirii documentației pentru faza **P.U.Z.**, pentru lucrarea "**INTOCMIRE PUZ CU APROBARE HCL PENTRU CONSTRUCTIE CASA, IMPREJMUIRE, ANEXE SI UTILITATI CU PASTRAREA AVIZELOR SI ACORDURILOR OBTINUTE IN C.U. 422/23.04.2021** ", din localitatea Cisnădie, strada Magurii, nr. CF 109887, județ Sibiu

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

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

3. Prezentul aviz este valabil 12 luni.

Cu respect,

Badiu Lucica
Coordonator Acces la Rețea

Tâlván Iordan- Ioan
Manager de racordare



IORDAN
-IOAN
TALVAN
Digitally signed
by IORDAN-
IOAN TALVAN
Date:
2025.01.16
13:15:41
+02'00'

Delgaz Grid SA

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

Președintele Consiliului de
Administrație
Volker Raffel

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

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

Banca BRD Târgu Mureș
IBAN:
RO11BRDE2705V27540412700
Capital Social Subscris și Vărsat:
773.257.777,5 RON



**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. 112/352/2002 / J32/214/2002

www.distributie-energie.ro

Către **SORIN OCTAVIAN VASIU**,

Referitor la **cererea de aviz de amplasament**, înregistrată cu nr. 7020231226855 / 22.12.2023 pentru **obiectivul : INTOCMIRE PUZ CU APROBARE HCL PENTRU CONSTRUCTIE CASA, IMPREJMUIRE, ANEXE SI UTILITATI, CU PASTRAREA AVIZELOR SI ACORDURILOR OBTINUTE IN C.U. 422/23.04.2021**

de la adresa: **CISNADIE**, sat -, strada **MAGURII**, nr. **CF 109887**, bloc -, etaj -, apartament -, cod postal **555300**, numar cadastral **109887**, județul **SIBIU**.

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

AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL Nr. 7020231226855 / 17.01.2024

cu următoarele precizări:

1. Obiectivul nu este amplasat în zona de siguranță a rețelelor electrice de distribuție publică și se încadrează în distanțele normate față de acestea.
2. În zonă **Nu exista** rețea electrică de distribuție de - -.
3. Avizul de amplasament nu constituie aviz tehnic de racordare. Pentru obținerea acestuia, în vederea racordării la rețeaua electrică de distribuție a obiectivului sau creșterea puterii aprobate pentru acest obiectiv trebuie să solicitați la OD (operatorul de distribuție) avizul tehnic de racordare. Prin cererea de aviz de amplasament ați solicitat racordarea obiectivului la rețeaua electrică de distribuție publică pentru o putere maxim simultan absorbită de - kW.
4. **Valabilitatea avizului de amplasament este până la 11.05.2025**, cu posibilitatea prelungirii cu durata de prelungire a valabilității Certificatului de urbanism, respectiv a Autorizației de construire, cu condiția de a nu se schimba elementele care au stat la baza emiterii lui.
5. Prezentul aviz de amplasament este valabil numai pentru amplasamentul obiectivului, conform planului nr. **U.0.2 PR NR 02c/2022** și a Certificatului de urbanism nr. **340 / 11.05.2023**
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. J12/352/2002 / J32/214/2002

www.distributie-energie.ro

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

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

Nu sunt afectate instalațiile electrice aparținând DEER Sibiu.

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

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

Director Sucursala **SIBIU**
Marius-Nicolae CETERAS

Nicolae
Muntenas

Semnat digital de
Nicolae Muntenas
Data: 2024.02.04
16:11:24 +02:00

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

Monica-Elena
Dragosin

Semnat digital de
Monica-Elena Dragosin
Data: 2024.01.20
13:12:50 +02:00

Intocmit
Ovidiu Bratu



**Distribuție Energie
Electrică România**
Sucursala Sibiu

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

Tel: +40269 205999

Fax: +40269 205704

office.sibiu@distributie-energie.ro

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

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

www.distributie-energie.ro

Nr. ETM 64623/01.08.2024

Către,
VASIU SORIN OCTAVIAN

Cisnădie, iu.

Referitor la solicitarea dumneavoastră, înregistrată la SNTGN Transgaz SA cu nr. ETM 59256/15.07.2024, privind eliberarea avizului de amplasament pentru lucrarea: **„Construire casă, împrejmuire, anexe și utilități cu păstrarea avizelor și acordurilor obținute în C.U. 422/23.04.2021”**, în Cisnădie, str. Măgurii, nr. FN, CF 109887, jud. Sibiu, vă comunicăm că, în urma analizării documentației depuse, se emite:

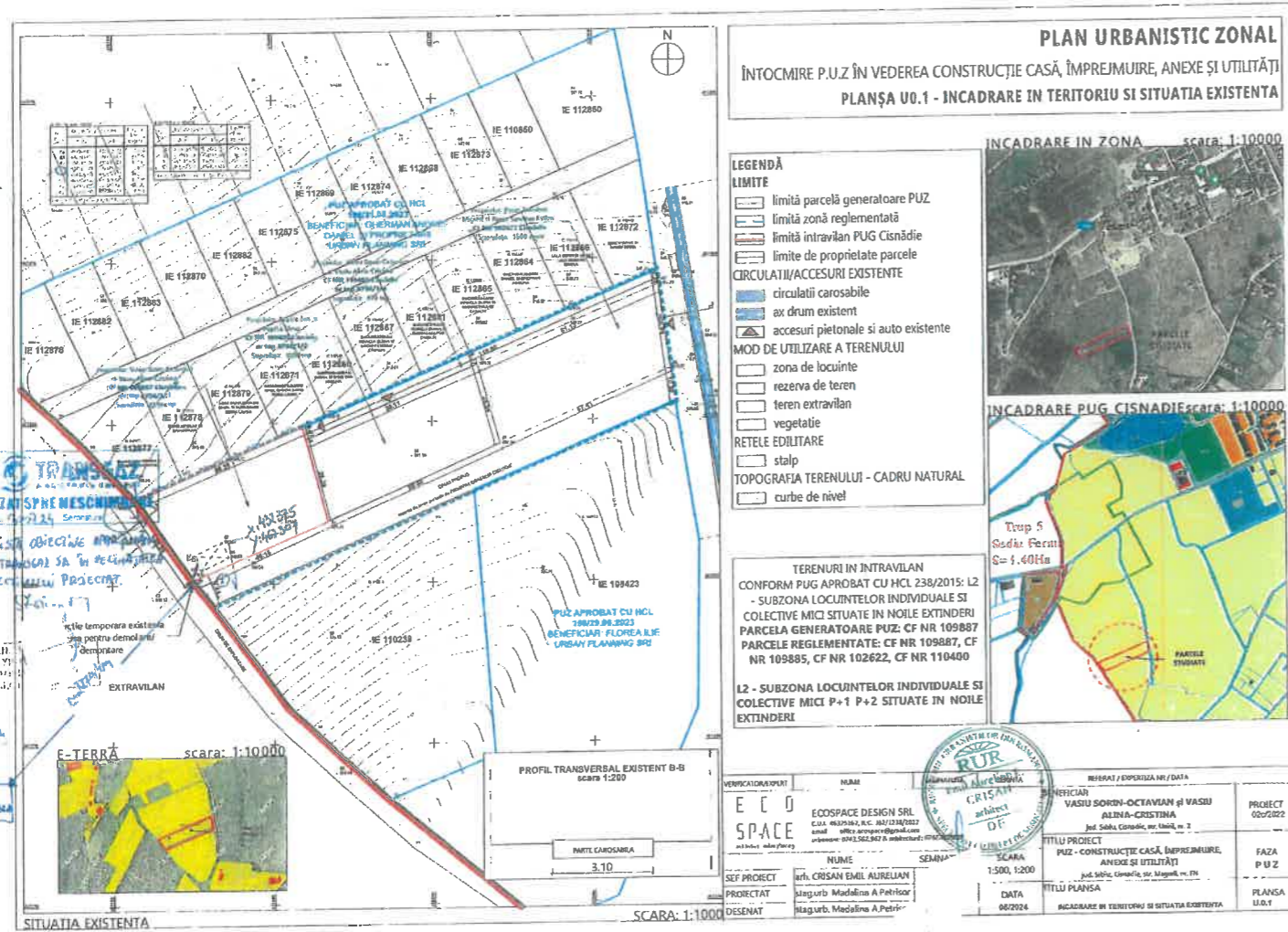
AVIZ FAVORABIL

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

Menționăm că acest aviz este emis strict pentru lucrarea specificată în Certificatul de urbanism Nr. 340 din 11.05.2023 eliberat de Primăria Orașului Cisnădie, iar pentru amplasarea în zonă a altor obiective trebuie depusă o nouă documentație, în conformitate cu prevederile Ordinului nr. 47/1203/509 din 21 iulie 2003 al MEC, MTCT și MAI (publicat în Monitorul Oficial nr. 611 din 29 august 2003).

Prezentul aviz este valabil 12 luni de la data emiterii.

DIRECTOR GENERAL
STERIAN ION





MINISTERUL CULTURII

DIRECȚIA JUDEȚEANĂ PENTRU CULTURĂ SIBIU

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

Nr. 1599/28.01.2025

Exemplar ...

Către VASIU SORIN-OCTAVIAN, VASIU ALINA CRISTINA, POPICA ION, POPICA ELENA, PEREZ SANCHEZ MIGUL, PEREZ SANCHEZ ESTHER

Ca răspuns la solicitarea dumneavoastră înregistrată instituția noastră cu nr. 1599 din 16.07.2024, completată cu nr. 1599 din 20.11.2024 (Raport de diagnostic arheologic) și 1599 din 15.01.2025, prin care ne solicitați punctul de vedere pentru proiectul **P.U.Z. ȘI R.L.U. - CONSTRUIRE CASĂ, ÎMPREJMUIRE, ANEXE ȘI UTILITĂȚI**, propus a fi amplasat în Cisnădie, str. Măgurii, FN, CF 109887, 109885, 102622, 110400, jud. Sibiu, pe baza rezultatelor diagnosticului arheologic mai sus menționat, luăm act de faptul că amplasamentul nu suprapune vestigii arheologice sau zone protejate, motiv pentru care decidem ca proiectul să nu parcurgă procedura de avizare a instituției noastre.

Mai precizăm de asemenea faptul că, pe baza concluziilor raportului de evaluare specifică mai sus menționat, intervenția propusă nu are impact asupra patrimoniului cultural național, istoric sau arheologic, raportul de diagnostic fiind aprobat de către Comisia Națională de Arheologie, conform comunicării Ministerului Culturii nr. DPC 8962/24.12.2024, înregistrată la DJC Sibiu cu nr. 1599/15.01.2025.

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

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

Cu stimă,

Director Executiv,
dr. Ilie Dan Nanu



Consilier,
dr. Daniel Vasile Sana



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



Către:	DI. VASIU SORIN OCTAVIAN cu domiciliul în jud. Sibiu, Ors. Cisnădie, str. CNP 15, SB.	Înregistrat C. SOMA S.R.L. 4442 / 28.12.2023
În atenția:		
Referitor:	Aviz salubritate	

Subscrisa SOMA S.R.L. – Punct de lucru în jud. Sibiu, loc. Cisnădie, str. Șelimbărului, nr. 90, avizează favorabil executarea lucrărilor de intocmire PUZ cu aprobare HCL pentru construcție casa, imprejmuire, anexe si utilitati, cu pastrarea avizelor si acordurilor obtinute in CU 422/23.04.2021, cu următoarele condiții:

- lucrările desfășurate să nu împiedice activitatea de colectare a deșeurilor, executantul obligându-se să asigure accesul mașinilor de salubritate în zilele de colectare, conform graficului făcut public pentru imobilul teren și/sau construcții situat(e) în județul Sibiu, Ors. Cisnădie, cod poștal 555300, str. Magurii, nr. FN, sau înscris în CF nr. 109887, nr. topografic 109887.
- să anunțe SOMA S.R.L. - punct de lucru în Cisnădie, str. Șelimbărului nr. 90, pentru încheierea unui contract de prestări servicii în vederea colectării, transportului și eliminării deșeurilor generate din activități de reamenajare, construcții sau demolări. Totodată vă reamintim că este strict interzisă abandonarea sau depozitarea ilegală a deșeurilor riscând sancțiuni conform legislației în vigoare.

Prezentul aviz este valabil pe perioada de valabilitate a autorizației pentru de intcmire PUZ cu aprobare HCL pentru construcție casa, imprejmuire, anexe si utilitati, cu pastrarea avizelor si acordurilor obtinute in CU 422/23.04.2021.



Am primit un exemplar

Întocmit
Ioana P. C. C.

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



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

AVIZ
de
AMPLASARE ÎN PARCELĂ
nr. 1003/24/SU-SB din 19.01.2024

Ca urmare a cererii înregistrate cu nr. 4048117 din 20.12.2023, adresată de către SC ECOSPACE DESIGN SRL, cu sediul în mun. Sibiu, str. Tălmăcel, nr. 9, în baza prevederilor art. 11 lit. e) din Hotărârea Guvernului nr. 1.492/2004 privind principiile de organizare, funcționarea și atribuțiile serviciilor de urgență profesionale, cu modificările și completările ulterioare, ale Legii nr. 307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare, și ale art. 24 din Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 525/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, se avizează amplasarea în parcelă a construcției:

„Întocmire PUZ cu aprobare HCL pentru construcție casă, împrejmuire, anexe și utilități”

dispusă în județul Sibiu, Oraș Cisnădie, str. Măgurii, FN

Documentele vizate spre neschimbare fac parte integrantă din prezentul aviz.

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

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

Locotenent Colonel

Lucian TREFAS



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

Nr. SB – 3104/20.02.2024

Către

VASIU SORIN OCTAVIAN și VASIU ALINA-CRISTINA

Oraș Cisnădie

Jud. Sibiu

La solicitarea Dvs. înregistrată la D.S.P. Jud. Sibiu cu nr. SB – 3104 din
20.02.2024, pentru proiectul:

**“CONSTRUCȚIE CASĂ, ÎMPREJMUIRE, ANEXE ȘI UTILITĂȚI CU
PĂSTRAREA AVIZELOR ȘI ACORDURILOR OBȚINUTE ÎN C.U.**

NR. 422/23.04.2021”

din: **Oraș Cisnădie, Str. Măgurii, Nr. FN, CF 109887,**

Jud. Sibiu,

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

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





AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI SIBIU

Nr. 5928/29.03.2024

Referitor dosar nr.: 3569/1189/27.02.2024

DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE

Nr. SB 32 din 29.03.2024

Ca urmare a notificării depuse de VASIU SORIN OCTAVIAN cu domiciliul în orașul Cisnădie, str. Unirii, nr. 2, ap. 1, județul Sibiu, înregistrată la A.P.M. Sibiu cu nr. 3569 din data 27.02.2024, în baza:

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

Agenția pentru Protecția Mediului Sibiu

- ca urmare a consultării autorităților publice participante în cadrul ședinței Comitetului Special Constituit din data de 13.03.2024;
 - în conformitate cu prevederile art. 5 alin. 3 pct. a) și a anexei nr. 1 - Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului din H.G. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
 - în lipsa comentariilor motivate din partea publicului interesat,
- decide:

Planul Urbanistic Zonal - "Întocmire PUZ cu aprobare HCL pentru construire casă, împrejmuire, anexe și utilități cu păstrarea avizelor și acordurilor obținute în CU



422/23.04.2024”, propus a fi amplasat în intravilanul orașul Cisnădie, str. Măgurii, FN, CF: nr. 109887, nr. top. 109887, județul Sibiu, nu are efect semnificativ asupra mediului, prin urmare nu este necesară efectuarea evaluării de mediu.

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

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

Terenul studiat, proprietate a beneficiarei Vasii Sorin-Octavian și soția Vasii Alina-Cristina, este situat în intravilanul orașului Cisnădie cu folosință actuală: livadă.

Zona de reglementare stabilită prin Avizul de Oportunitate nr. 20035/20.01.2022 are o suprafață de 5009,0 mp. Situație propusă: construire casă, împrejmuire, anexe și utilități. Pentru accesul la parcelă se va utiliza strada Măgurii-Mucel.

Scopul elaborării PUZ-ului îl constituie încadrarea urbanistică în zona L2 Subzona locuințelor individuale și colective mici cu regim de înălțime P+1, P+2 situate în noile extinderi.

Regimul de înălțime maxim admis prin Avizul de Oportunitate este de P+1+M (10 m).

Bilanț teritorial general- zonificare:

	Zonificare	Suprafață (mp)	%
existent	Suprafață totală plan urbanistic zonal, din care	6549,94	100
	Suprafață teren rezervă (proprietate primărie Cisnădie)	1540,94	din imobil cu CF nr. 109887 2,50 m de la limita vestică
	Suprafață totală terenuri reglementate	5009,00	
propus	Suprafață propusă pentru cedare	76,87	
	Circulații auto pietonal spații verzi aliniament propuse	1617,81	
	Suprafață teren rămas după cedare (locuire), din care	4932,13	35
	Teren propus pentru construcții	1726,25	25
	Circulații auto pietonal, parcări private	1233,03	40
	Zone verzi	1972,85	

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

Indice	Maxim propus
POT	35 %
CUT	0,9

Se propune reparcelarea în 6 loturi și construcția a 6 unități locative, fiecare imobil având 2 locuri de parcare.

Se prevăd platforme pentru colectarea selectivă a deșeurilor, care vor fi gestionate de societăți autorizate, în baza unor contracte.

Pentru acest plan s-a emis Avizul de Amplasament nr. 37363 din 12.01.2023, emis de către S.C. APĂ CANAL S.A, Sibiu cu următoarele condiții:

Pentru apă:

- prelungirea rețelei de apă PE 110 mm existentă pe strada Muncel la intersecția cu strada Valea Frumoasei până în dreptul drumului de acces propus în PUZ, cu stație de pompare zonală obligatoriu cu rezervor tampon;
- execuția pe toată lungimea drumului de acces propus a unei rețele de apă care se va cupla la rețeaua prelungită, cu cămin de vană, vană și contor rețea;
- se va realiza branșament de apă pentru incinta cu cămin apometru la limita cu drumul de acces;
- contoarele vor fi clasa de precizie "C" echipați cu modul electronic pentru citirea datelor de la distanță, încadrați de 2 robineteți cu sferă;

Pentru canalizarea menajeră:

- execuția pe strada Muncel a unei rețele de canalizare menajeră gravitațională care va descărca în rețeaua PVC 315 mm existentă la intersecția cu strada Valea Frumoasei și a unei rețele de canalizare menajeră gravitațională pe drumul de acces, cu descărcare în prelungirea de rețea de pe strada Muncel;
- se va realiza racord de canalizare pentru incinta cu cămin de racord la limita drumului de acces;
- se interzice racordarea directă a funcțiunilor din subsolul/demisolul imobilului la canalizare, pentru evitarea inundării acestuia în cazul refulării rețelei de canalizare stradală;

Pentru canal:

- rezolvare obligatoriu în sistem separativ;
- se interzice evacuarea apelor pluviale în canalizarea menajeră;
- 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, condiție obligatorie în ce privește racordarea la rețele publice apă-canal.

Pentru canal:

- apele pluviale din incintă se vor evacua spre zonele verzi ale incintei fără afectarea proprietăților învecinate, respective pe drumul de acces;



- apele pluviale de pe drumul de acces, vor fi direcționate prin amenajări de suprafață spre strada Muncel, respectiv la rigola DJ 106D, care se va curăța și amenaja;

Gestionarea apelor uzate menajere și pluviale se realizează obligatoriu în sistem separativ, este condiție obligatorie în ce privește aprobarea cuplării la rețelele publice apă-canal.

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

Pentru aprobarea inițierii Planului Urbanistic Zonal s-a emis Avizul de oportunitate nr. 20035/20.01.2022 de către Primăria Orașului Cisnădie;

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

- Planul propus creează cadrul pentru realizarea de locuințe unifamiliale împreună cu dotările conexe acestora în orașul Cisnădie, într-o zonă cu funcțiunea de locuire.

d) problemele de mediu relevante pentru plan sau program:

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

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

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

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

b) natura cumulativă a efectelor: nu e cazul;

c) natura transfrontalieră a efectelor: nu este cazul;

d) riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu (de exemplu, datorită accidentelor): conform punctului de vedere emis de către Direcția de Sănătate Publică a Județului nr. SB-3104/20.02.2024: "nu este necesară eliberarea Notificării privind Asistența de Specialitate de Sănătate Publică";

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

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

- a) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural: nu este cazul;
- b) depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului;
- c) 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. Obligațiile titularului de plan:

- respectarea prevederilor planului aprobat;
- respectarea legislației de mediu în vigoare;
- respectarea condițiilor impuse prin avizele tehnice de specialitate emise de instituțiile competente, conform legii.
- respectarea legislației privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților în conformitate cu Legea nr. 24/2007;
- 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;
- se vor respecta condițiile din Avizul de amplasare în parcelă nr. 1003/24/SU-SB din 19.01.2024, emis de Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Cpt. Dumitru Croitoru" al județului Sibiu;
- titularul planului are obligația să supună procedurii de adoptare planul propus, precum și orice modificare a acestuia, numai în forma avizată de autoritatea competentă pentru protecția mediului; conform art. 26 din HG 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe, cu modificările și completările ulterioare;

Informarea și participarea publicului la procedura de evaluare de mediu/procedura de evaluare adecvată: elaborarea primei versiuni a planului a fost mediatizată de titular în mass media (publicații ziar: 22.02.2024 și 26.02.2024); anunțul deciziei etapei de încadrare a fost publicat în mass media de titular (ziar 18.03.2024) și pe site-ul A.P.M. Sibiu în 13.03.2024.

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

Prezenta decizie a fost emisă în 3 (trei) exemplare originale, fiecare având un număr de 5 (cinci) pagini, semnate și ștampilate: 1 ex. pentru solicitant, 2 ex. se arhivează la A.P.M. Sibiu.

**DIRECTOR EXECUTIV,
Ciprian SIMULESCU**



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

**ÎNTOCMIT,
Consilier Oana-Maria NEGREU**

Pagină 5 din 5



SERVICIUL RUTIER

NESECRET
SIBIU

Nr. 1032454 din 15.08.2024

Exemplar nr. 1 / 2

Către,

Domnul VASIU SORIN-OCTAVIAN
orș. Cisnădie, str. ud. Sibiu

Beneficiari: VASIU SORIN-OCTAVIAN și VASIU ALINA-CRISTINA

Solicitarea dumneavoastră, înregistrată în evidențele Serviciului Rutier din cadrul Inspectoratului de Poliție Județean Sibiu la data de 16.07.2024, cu numărul de mai sus și documentația anexată în vederea obținerii avizului Poliției Rutiere pentru amenajarea accesului obiectivelor social-economice la drumul public, în faza de P.U.Z. pentru terenul situat în terenul situat în intravilanul orașului Cisnădie, pe strada Măgurii, județul Sibiu, respectiv: „Construcție casa, împrejmuire, anexe și utilități cu păstrarea avizelor și acordurilor obținute în C.U. 422/23.04.2021”, conform Certificatului de urbanism nr. 340 din 11.05.2023 emis de către Primăria orașului Cisnădie, au fost analizate și vă comunicăm

ACORDUL NOSTRU DE PRINCIPIU FAVORABIL

cu respectarea următoarelor condiții principale:

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

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

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

- *memoriu de prezentare a lucrării;*
- *planuri de situație, la scara 1:250/ 1:500/ 1:1000, după caz, care să cuprindă semnalizarea rutieră aferentă accesului rutier;*
- *referat privind verificarea de specialitate la cerințele A4, 82, D2 ale proiectului, întocmit de către un verficator de proiecte de drumuri atestat M.L.P.A.T.*

➤ beneficiarul obiectivului are obligația de a respecta și implementa modul de reglementare a circulației în zona accesului, prin indicatoare și marcaje rutiere care vor fi executate pe cheltuiala proprie și de unități specializate;

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

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

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

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

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

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

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

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

➤ pentru realizarea unor piste pentru biciclete sau a unui drum pentru cicliști, lățimea minimă va fi de 1.20m pentru fiecare sens.

➤ se va avea în vedere conform normativului referitor la parcaje – *NP 24 – 2022- cap. 6 – Parcari la sol*, că acestea se pot realiza: longitudinal la bordură, normal, perpendicular pe calea de circulație, oblic la 45 grade, 60 grade sau 70 grade; **cu respectarea următoarelor condiții :**

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

➤ segmentele de drum în care vor fi amplasate trecerile pentru pietoni vor fi obligatoriu iluminate;

➤ mijloacele de semnalizare rutieră propuse a fi amplasate în zona obiectivului vor fi realizate cu respectarea condițiilor tehnice și a *normativelor STAS : SR 1848-1,2,3/2011 și SR 1848-7/2015*;

➤ înainte de începerea lucrărilor, beneficiarul va întocmi documentația² pentru instituirea restricțiilor de circulație și va obține avizele și aprobările conform prevederilor *Normelor Metodologice privind condițiile de închidere a circulației și de instituire a restricțiilor de circulație în vederea executării de lucrări în zona drumului public și/sau protejarea drumului, aprobate prin ordinul comun MI – MT nr. 1112/411, publicat în Monitorul Oficial nr. 397/24.08.2000*;

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

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

Acordul este **exclusiv pentru obținerea autorizației de construire, iar nerespectarea uneia, sau după caz, a mai multor condiții dintre cele impuse prin prezentul aviz, atrage nulitatea acestuia.**

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

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

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

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

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

Cu stimă,

ADJUNCTUL ȘEFULUI INSPECTORATULUI DE POLIȚIE

AL JUDEȚULUI SIBIU

Comisar-șef de poliție,

TARNU LUCIAN-IOAN

de poliție

ȘTEFĂN VASILE

ȘEFUL SERVICIULUI RUTIER

Comisar-șef de poliție,

MAXIM BOGDAN-VALENTIN

Red. NID / S.R. / 2 ex. în 15.08.2024

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

Confirmare electronica/Cyber receipt**Nr. referinta/Reference no.****Nume platitor/Payer's name**

MADALINA ALEXANDRA PETRISOR

Cont platitor/Payer's account

RO55120000410003

Nume beneficiar/Beneficiary's name

REGISTRUL URBANISTILOR DIN ROMANIA

**CNP/Cod fiscal beneficiar/Beneficiary
CNP/Fiscal code**

17244352

Cont beneficiar/Beneficiary's account

RO55120000410003

Suma/Amount

1.195,00

Valuta/Currency

RON

Data debitarii/Debitting date

29/01/2025

Detalii plata/Payment detailstaxa RUR pentru PUZ VASIU SORIN
OCTAVIAN, specialist Emil Crisan**Suma/Amount**

1.195,00

Valuta/Currency

RON



REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA
CONSILIUL SUPERIOR

CERTIFICAT

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

Arhitect

EMIL AURELIAN E. CRIȘAN

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

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

Președinte\

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

Seria D nr. 0595

Data emiterii

29.12.2005

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

- condiționată -

**PLAN URBANISTIC ZONAL ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM - „CONSTRUIRE CASĂ,
ÎMPREJMUIRE, ANEXE ȘI UTILITĂȚI”**, depus la Consiliul Județean Sibiu cu nr. **13605** din **17.06.2024** –
inițiator: VASIU SORIN OCTAVIAN, cu domiciliul în Județul Sibiu, Orașul Cisnădie, str. Unirii, nr. 2, ap. 1.

Proiect propus pe terenurile situate în intravilanul Orașului Cisnădie, str. Măgurii, F.N, identificate prin C.F. Nr. **109887** Cisnădie ($S_{\text{acte}} = 1.530 \text{ mp} / S_{\text{măs.}} = 1.539 \text{ mp}$) - proprietari: VasIU Sorin Octavian și soția VasIU Alina Cristina; C.F. Nr. **109885** Cisnădie ($S = 1.500 \text{ mp}$) - proprietari: Popica Ion și soția Popica Elena; C.F. Nr. **102622** Cisnădie ($S = 1.500 \text{ mp}$) - proprietari: Perez Sanchez Miguel și Perez Sanchez Esther; C.F. Nr. **110400** Cisnădie ($S = 470 \text{ mp}$) - proprietari: Popica Ion și soția Popica Elena și VasIU Sorin Octavian și soția VasIU Alina Cristina.

S-a prezentat Certificatul de Urbanism nr. **340** din **11.05.2023**, Avizul de Oportunitate nr. **20035** din **20.01.2022**, Raportul Informării și Consultării publicului nr. **2278** din **30.01.2024** - documente emise de Primăria Orașului Cisnădie și Propunerea de avizare - faza preliminară nr. **7/P.V** din **12.10.2023** emisă de Comisia C.T.A.T.U din cadrul Primăriei Cisnădie.

Comisia Tehnică de Amenajarea Teritoriului și Urbanism, constituită la nivelul Consiliului Județean Sibiu, în baza H.C.J. Sibiu, nr. 110/2020, ca organ consultativ cu atribuții de expertizare tehnică și consultanță, întrunită în ședința din data de **08.07.2024** în baza Ordinului nr. 233/26.02.2016, art. 26 (1), de aprobare a Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 și analizând documentația de urbanism, emite prezenta **Propunere de avizare - FAVORABILĂ** cu următoarele condiționări:

- **Documentația se va completa cu Certificatul de urbanism nr. 422/23.04.2021, avizul M.A.I - Serviciul rutier solicitat prin Avizul de Oportunitate nr. 20035 din 20.01.2022, Studiul de circulație și dovada taxei R.U.R;**
- **Este necesară obținerea avizului Transgaz și a unui Punct de vedere / Aviz (după caz) Direcția Județeană pentru Cultură Sibiu;**

Documentația respectă Ghidul privind Metodologia de elaborare și conținutul – cadru al Planului Urbanistic Zonal GM – 010 – 2000. Prin urmare, propunem promovarea documentației pe circuitul legal de avizare în vederea emiterii avizului tehnic în conformitate cu prevederile art. 22, alin. (2), lit. c) din Legea nr. 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanism.

Adresă

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

Telefon

+40 269 217 733

E-Mail

judet@cjsibiu.ro



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

PREȘEDINTE
Comisie Tehnică de Amenajare a Teritoriului și
Urbanism
DANIELA CÎMPEAN

Semnat digital de catre:
Adrian-Cosmin Bibu
Data: 11.07.2024 13:41:01

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

Semnat digital de catre:
Iulia-Maria Olaru
Data: 11.07.2024 11:55:07

S.C. GEOPROCONSULT S.R.L.

Activități de inginerie și consultanța tehnică legate de acestea

C.U.I. 38674999

O.R.C. J32/15/2018

TEL. 0757461904

Email: geoproconsultsibiu@gmail.com

**STUDIU GEOTEHNIC
privind condițiile de fundare pe amplasamentul:**

**INTOCMIRE PUZ CU APROBARE HCL PENTRU CONSTRUIRE
CASA, IMPREJMUIRE, ANEXE SI UTILITATI, CU PASTRAREA
AVIZELOR SI ACORDURILOR OBTINUTE IN C.U. 422/23.04.2021**

**STR. MAGURII NR. FN, C.F. 109887
CISNADIE
JUD. SIBIU**

FAZA: P.U.Z.

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



BENEFICIAR: VASIU SORIN OCTAVIAN

CAP. I – TEMA

Prezentul studiu geotehnic s-a întocmit la cererea beneficiarului VASIU SORIN OCTAVIAN care solicită stabilirea condițiilor de fundare pe amplasamentul „INTOCMIRE PUZ CU APROBARE HCL PENTRU CONSTRUIRE CASA, IMPREJMUIRE, ANEXE SI UTILITATI, CU PASTRAREA AVIZELOR SI ACORDURILOR OBTINUTE IN C.U. 422/23.04.2021”, STR. MAGURII NR. FN, C.F. 109887, 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

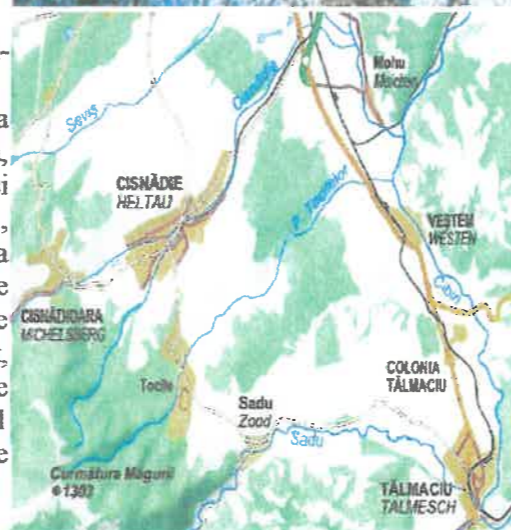
II.1. Amplasament

Suprafața de teren cercetată și destinată amplasării obiectivului proiectat este situată în perimetrul intravilan al orașului Cisnădie, imobil C.F. nr. 109887, situat în partea 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 Tîrnavelor la nord-est.

La contactul muntelui cu vatra depresiunii zona premontană/piemontana care delimitează la sud depresiunea, este caracterizată de tapșane și trepte netede, datorate eroziunii și acumularilor de pietrișuri, cu înălțimi de maxim 800-900 m, oferind condiții favorabile pentru înființarea așezărilor chiar la baza muntelui. Zona premontană/piemontană se continuă spre nord-est până la rama abruptă a Podișului Tîrnavelor cu terase întinse, formate de-a-lungul râurilor și cu seșul aluvial mai coborât, alcătuit 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 și geomorfologic



Zona montana este alcătuită din structuri geologice uniforme, constituite aproape în exclusivitate din sisturi cristaline și gnaise cu intercalate cu calcare cristaline, care pe alocuri se exploatează în regim de carieră. Relieful Depresiunii Sibiului dispus în trepte care coboară de la sud-vest spre nord-est este format din: - zona premontana/piemontana de la contactul cu rama montana cu înălțimi de max. 800-900 m, este alcătuită dintr-o alternanță de pietrisuri și nisipuri grosiere, cu prafuri argiloase și cu argile prafoase, datorate eroziunilor și asternute de ape pe sedimentele de marne și argile pontiene; - zona de câmpie premontana înaltă, coborând de la 600 la 400 m clădită din pietrisuri și luturi pleistocene; - zona de terase formate de-a-

lungul râurilor alcătuite din straturi de argilă prafoasă și prafuri nisipoase, intercalate cu nisipuri prafoase cu pietrisuri.

Din punct de vedere geologic, sunt prezente depozitele pleistocene (pe culmile dealurilor, de natură depozitară), depozitele panoniene (nisipuri și marne cu intercalatii de tufuri andezitice) și depozite halocene de natură aluvionară, caracterizate prin nisipuri și pietrisuri, de-a lungul luncii Visei. În ceea ce privește tectonica zonei, aceasta este caracterizată prin mișcările postpanoniene. Tot de condițiile tectonice (domuri și branhianticinale) și de cele litologice (nicipuri, roci gazeifere și marne) se leagă și prezenta gazului metan, localizat în 12 câmpuri gazeifere (la nivelul comunei se numără printre ele și cel de la Petis, sat aparținător comunei Seica Mare). Procese geomorfologice foarte des întâlnite în Podisul Hartibaciului, mai exact în partea de vest și nord-vest al acestuia sunt alunecările de teren (foto. 3 și 4), pe alocuri acestea fiind asociate cu ravenari și eroziuni în suprafață. Versanții mai puternic degradați îi întâlnim de-a lungul bazinului Calvei, Mosna, Valea Viilor, precum și în partea sudică la: Calbor, Cincsor, Feldioara, etc.

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

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

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

Din punct de vedere geologic, depozitele în *depresiunea Transilvaniei* sunt sedimente ale fostelor mări ce au acoperit regiunea din Cretacicul superior (Pontian) până în Pleistocen. Depozitele pontiene sunt formate din marne și marnoargile, peste care sunt sedimentate într-o stratificație încrucișată pietrisuri, 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 pietrisuri și nisipuri pleistocene, cu caracter deltaic, sedimentarea acestora continuând până la începutul Holocenului. Întreaga regiune este acoperită cu lehm (sedimente argilonisipoase), acesta formând roca mamă de sol.

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

Pannonianul din sudul depresiunii Transilvaniei este constituit din două complexe :

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

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

Volihinianul-Bessarabianul este în continuitate de sedimentare, peste Buglovian se dispune Sarmatianului (întreg Volihinianul și partea inferioară a Bessarabianului), alcătuit din depozite cu un

character psamitic, partial psefitic. El cuprinde conglomerate poligene, gresii nisipoase cenusii, rubanate, tufuri bentonitizate si 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 cardiacee, ceriti si trochide.

Depozitele Volihinianului si Bessarabianului se extend la sud de valea Muresului si sunt suportate de Tortonian. La Jeledinti aflureaza partea bazala a acestor depozite: gresiile si calcarele oolitice sunt dezvoltate la Tolita, Strei, Singiorgi si 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, Cretacului, Jurasicului, sau peste formatiunile cristaline. In general este constituit din conglomerate, pietrisuri, nisipuri, calcare organogene, marni, argile, gipsuri, carbuni si intercalatii de piroclastite.

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

Tortonianul inferior, mai fiind numit si "complexul rosu", fara argumente paleontologice. Varsta tortonian-inferioara, atribuita acestor depozite a fost dovedita de rezultatele analizelor micropaleontologice efectuate in marnel 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 marni cenusii-vinetii, cu gresii nisipoase si 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 regresiune 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:

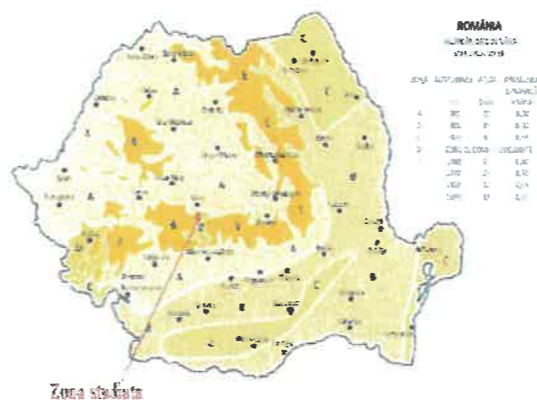
- 0.00-0.30 m pamant vegetal;
- 0.30-4.00-5.00 m argile prafoase maronii, prafuri argiloase, uneori continand pietris mic;
- peste 5.00 m nisipuri, nisipuri cu pietrisuri galben-cafenii, indesate, legate in liant argilos.

II.4 Clima

Particularitatile factorilor climatici din zona sub aspectul conditiilor climatice Bazinul Cibinului are un climat temperat moderat specific tinuturilor de dealuri inalte, elementele climatice prezinta valori ce influenteaza in permanenta regimul hidric. 40 Temperatura medie anuala a aerului variaza intre 6 și 9C, iar amplitudinea termica intre 21 și 26C, cu mici diferentieri intre fundul vaili Cisnadiiei și versantii și interfluviile mai inalte din partea de est a bazinului. Numarul maxim al zilelor cu inghet este de 30 (in luna ianuarie), iar numarul mediu anual al zilelor cu inghet este de 115. Fenomenele de inghet inregistrate pe rau sunt de la ace de gheata pana la pod de gheata continuu.

Precipitatiile atmosferice Mediile anuale au valori de 500-700 mm. Numarul anual de zile cu precipitatie este cuprins intre 130 și 140, in sezonul cald cazand mai mult de 2/3 din cantitatea anuala. Precipitatiile maxime inregistrate cazute in 24 de ore sunt in august (in cinci ani), iunie și iulie (in cate patru ani) și in mai (in trei ani), acestea cad sub forma de aversa de multe ori și torențial depasind 25 l/mp/3h. Lunile cu media cea mai mica a cantitatilor de precipitatie cazute in 24 ore se inregistreaza in lunile decembrie și februarie. Cantitatile de precipitatie nu cad uniform, astfel in nord-vest sunt in jur de 600 mm iar in 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

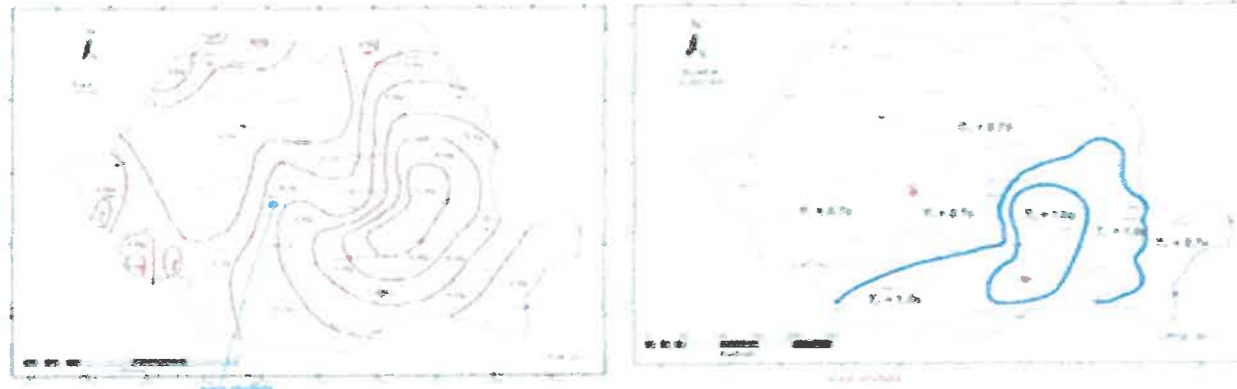


Retcaua hidrografica de suprafata in perimetru studiat, formata din raul Cismadie si afluentii care brazdeaza intravilanul orasului Cismadie de la vest la est si de la nord la sud. Atat raul Cismadie cat si afluentii acestuia au cate o zona mai mare sau mai mica inundabila datorita lipsei totale de lucrari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



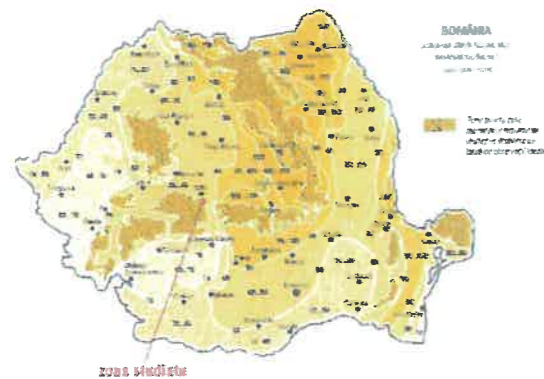
II.6 Seismicitatea

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



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

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 T_s/T_n , 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;

-0,40-2,90m argila prafoasa galbena-maronie,

-2,90-4,50m 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 apare infiltratie in functie de precipitaii.

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 epuismenete	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

III.3 Date geotehnice

Stratul de argila prafoasa galbena-maronie, plastic vartoase, activa din punct de vedere al contractiei-umflarii, umeda are urmatoorii indici geotehnici:

- granulometria: - argila: 37— 59 %
- praf: 23 -46%
- nisip: 14 —28 %
- pietriș: 0 —3 % - 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/m³
- 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: $ep_2 = 3,5 — 3,8$ cm/m
- unghiul de frecare interioară: $P = 17^\circ$
- coeziunea: $C = 60 — 75$ kPa
- indice de activitate: $I_a = 1,05 — 1,18$ - contractie-umflare: $C_u = 8,5 — \pm 13,1$ - umflare liberă: $U_I = 100 — 110$ %.

Având în vedere rezultatele (I_p , I_a , I_c , A_2 , C_u , U_I) rezultă că argilele prafoase din zonă în conformitate cu STAS 1913/12/82 se încadrează în categoria pământurilor active din punct de vedere al contractiei-umflării

Stratul de pietris mic in masa nisipoargiloasa galbui-maronie grosiera tare are urmatoorii indici geotehnici:

- granulometria: - praf: 2 —6 % -nisip: 21—35 %
- pietriș: 38—43 %
- argila: 12 —17 %

- Grad de îndesare ID % - 0,55
- Coeficientul de permeabilitate K cm/s $8,52 \times 10^{-2}$
- Coeficientul de neuniformitate $U_n - 3,71$
- Umiditatea naturală w % - 67
- Greutatea volumică kN/m $- 18,3$
- Porozitatea n % 35,3
- Indicele porilor e 0,54
- Gradul de saturație, S_r 0,33

IV. CONCLUZII RECOMANDARI

Natura terenului pune în evidență posibilitatea fundării fără mijloace speciale de consolidare. Adâncimea minimă de fundare pentru construcția propusă, D_{fmin} va fi dictată de condițiile de proiectare, de dimensiunile propuse, modul de execuție, de la -1,10 m față de ctn pe stratul de argilă prafoasă galbenă-maronie. Pentru toate calculele de rezistență se vor lua în calcul valorile presiunilor convenționale $P_{conv} = 290 \text{ kPa}$.

La calculul terenului de fundare (stratul argilă prafoasă galbenă-maronie) se va considera presiunea convențională de bază $P_{conv} = 290 \text{ kPa}$, valabilă pentru fundații cu lățimea de $B = 1,00 \text{ m}$ și $D_f = 2,00$ (adâncimea de fundare față de nivelul terenului sistematizat) conform STAS 3300/2/85. Pentru fundații cu lățimea $B = 0,60 - 0,80 \text{ m}$ și adâncimea de fundare de 1,20, $P_{conv} = 290 \text{ kPa}$.

Pentru stabilirea dimensiunilor în plan ale fundației este necesară îndeplinirea condițiilor:

- la încercări centrice
 $P_{ef} \leq P_{conv}$ - în gruparea fundamentală;
- la încercări cu excentricitate după o singură direcție
 $P_{ef} \leq 1,2 P_{conv}$ - în gruparea fundamentală;
- la încercări cu excentricitate după două direcții
 $P_{ef} \leq 1,4 P_{conv}$ - în gruparea fundamentală;
- rezultanta încărcărilor provenite din acțiuni de grupări fundamentale să fie aplicată în cadrul samburelui central.

Se recomandă:

- ultimul strat de circa 20-30 cm grosimea din săpăturile de fundare va fi executat imediat înainte de turnare betonului în fundații;
- în cazul în care cota de fundare apar umpluturi locale recente sau straturi plastice moi, nedepistate prin lucrările de prospectare, acestea se vor excava integral. Talpa fundației va patrunde cel puțin 20 cm în stratul bun de fundare.
- locul ales pentru construcție să fie bine curățat și nivelat, nu se permite stagnarea apei în săpăturile de fundare.
- se vor executa hidroizolații cu dren de preluare a apelor de infiltrație.
- executarea trotuarelor se va face cu înclinație spre exterior.
- apele de ploaie se vor îndepărta cât mai departe de construcție, prin burlane și rigole special amenajate.
- la proiectare se va ține cont de normativul P-100-1/2013 din care rezultă faptul că seismicitatea este de gradul V zona "D" având $a_g = 0,20g$ și $T_c = 0,7s$.

Se recomandă fundarea la -1,10 m față de ctn pe stratul argilă prafoasă galbenă-maronie, încastrarea fundațiilor va fi de 0,20 m în stratul bun de fundare și se va arma suplimentar talpa fundației.

Adâncimea de îngheț data de STAS 6054/77 este de 0,9 m.

P_{conv} sa calculat conform STAS 3300/2/85 și este valabil pentru $D_f = 2,0 \text{ m}$ și $B = 1,0 \text{ m}$. Pentru alte lățimi ale talpii fundației sau alte adâncimi ale fundației P_{conv} se calculează conform STAS 3300/2/85 pct. B2. Pentru lățimi de fundație $B > 1,0 \text{ m}$ și $D_f > 2,0 \text{ m}$ calculul presiunii convenționale se face cu formula:

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

unde:

CB – coeficient de corecție pentru lățimea talpii fundație

CD – coeficient de corecție pentru adâncimea fundație.

Pentru proiectare si executia fundatiilor structurilor proiectate se va tine cont de prevederile normativului "Normativ pentru proiectare structurilor de fundare directa" – indicativ NP 112-2012. La proiectarea si executarea lucrarilor de terasamente se va tine cont de prevederile " Normativului privind executarea lucrarilor de terasamente pentru realizarea fundatiilor constructiilor civile si industrial"- indicativ C169-88.

Pentru verificarea naturii terenului de fundare, a calitatii si gradului de compactare al umpluturilor se vor respecta prevederile reglementarii tehnice

"Normativ pentru verificarea calitatii si receptia lucrarilor de constructii"- indicativ C 56-85.

La executarea lucrarilor de terasamente pe timp friguros este obligatoriu respectarea masurilor generale si a celor specific lucrarilor de pamant, prevazute in "Normativul pentru realizarea pe timp friguros a lucrarilor de constructii si a instalatiilor aferente", - indicative C16-84.

La proiectarea fundatiilor adanci proiectarea se va realiza conform normativului NP120-2014 "Normativ privind cerintele de proiectare si executie a excavatiilor adanci in zone urbane".

Amplasamentul propus proiectului corespunde exigentelor geotehnice pentru astfel de constructii.

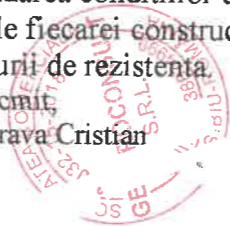
In aceste conditii proiectul se poate executa din punct de vedere al exigentelor geo cu conditiile de fundare si cu valorile de calcul prezentate mai sus, iar orice modificare de litologie in timpul sapari fundatiilor va fi comunicata imediat geologului, turnarea fundatiilor urmand a se face cu avizul acestuia.

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.

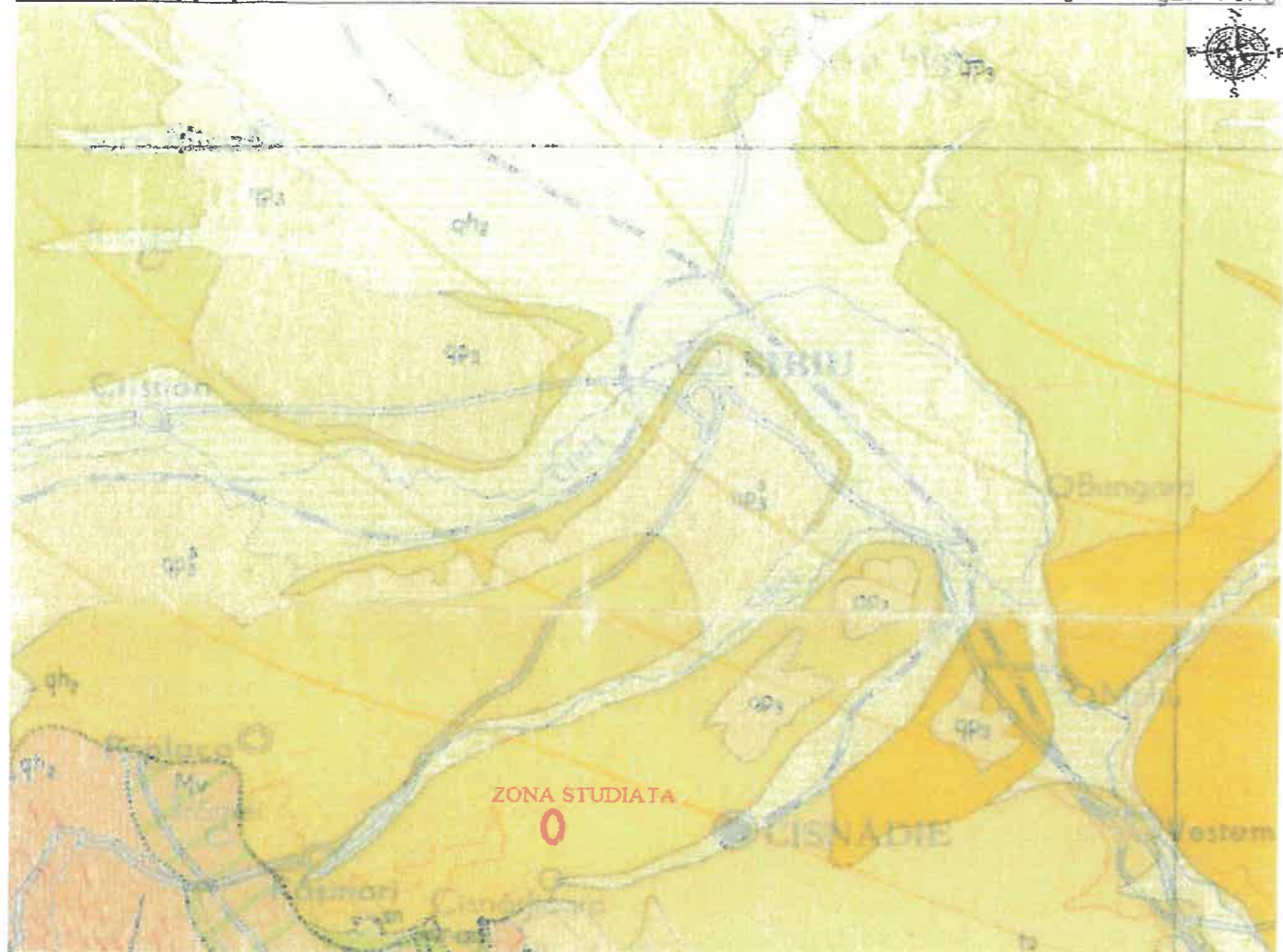
Intocmit

Ing. Geo. Grava Cristian





S.C. GEOPROCONSULT S.R.L.		STUDIU GEOTEHNIC „INTOCMIRE PUZ CU APROBARE HCL PENTRU CONSTRUIRE CASA, IMPREJMUIRE, ANEXE SI UTILITATI, CU PASTRAREA AVIZELOR SI ACORDURILOR OBTINUTE IN C.U. 422/23.04.2021” PLAN DE INCADRARE	Plansa 1
J32/15/2018	CUI 38674999		
INTOCMIT	Ing. Geo. Grava Cristian	Beneficiar: VASIU SORIN OCTAVIAN	
VERIFICAT	Ing. Geo. Grava Cristian		






- q_{h2} - pietrisuri si nisipuri, , holocen – superior - cuaternar
- q_{p3} - pietrisuri,blocuri, argile nisipoase - pleistocen – superior - cuaternar
- t_o - brezii,conglomerate,nisipuri,marne,tufuri,sare - tortonian- miocen- neogen
- v_h-b_{s1} - mame, nisipuri, pietrisuri tufurii, -bessararabian-volihinian-sarmatian-miocen-ncogen
- vr+cn -mame,calcare,gresii, - vraconian – inferior – cretacic
- lu+co - brezii,calcare,gresii,marne – turonian-cenomanian-superior-cretacic
- micasisturi, pargnaise – faciesul amfibolitelor

S.C. GEOPROCONSULT S.R.L.		STUDIU GEOTEHNIC „INTOCMIRE PUZ CU APROBARE HCL PENTRU CONSTRUIRE CASA, IMPREJMUIRE, ANEXE SI UTILITATI, CU PASTRAREA AVIZELOR SI ACORDURILOR OBTINUTE IN C.U. 422/23.04.2021”; HARTA GEOLOGICA (preluat din H. G. a ROAMANIEI 1:200000/1968)	Plansa 2
J32/15/2018	CUI 38674999	Beneficiar: VASIU SORIN OCTAVIAN	
INTOCMIT	Ing. Geo. Grava Cristiana		
VERIFICAT	Ing. Geo. Grava Cristiana		

FISA DE STRATIFICATIE

**INTOCMIRE PUZ CU APROBARE HCL
PENTRU CONSTRUIRE CASA,
IMPREJMUIRE, ANEXE SI UTILITATI, CU
PASTRAREA AVIZELOR SI ACORDURILOR
OBTINUTE IN C.U. 422/23.04.2021**

VASIU SORIN OCTAVIAN

Cota foraj		Cota apa	Grosime strat	STRATI-FICATIA	DENUMIREA STRATURILOR	Nr. si felul probei	Cota proba	
F. 0.00	N.M. 0.00						F. 0.00	N.M. 0.00
1	2	3	4	5	6	7	8	9
0,00					F1			
0,40			0,40		sol vegetal			
2,90			2,50		argila prafoasa galbena-maronie			
4,50			1,60		pietris mic in masa nisipoargiloasa galbui-maronie grosiera tare			



Intocmit,
Ing. Geo. Grava cristian

