Avizat,
Secretar General,
Szasz Daniela Maria

ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
CONSILIUL LOCAL CISNĂDIE

HOTĂRÂREA nr.
privind aprobarea planului urbanistic zonal pentru
"Construire locuințe" în Cisnădioara, str. Dealului FN, CF. 114387 beneficiar MATEI VIRGIL

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

Analizând Referatul de aprobare nr. 901/14.01.2025 întocmit de inițiator și Raportul de specialitate nr. 957/14.01.2025 întocmit de Serviciul Arhitect Șef, urbanism și administrativ;

Ținând cont de :

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

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

În conformitate cu:

- art. 3, art. 4, art. 6 și art. 7 din Legea nr. 199 din 17 noiembrie 1997 pentru ratificarea Cartei europene a autonomiei locale, adoptată la Strasbourg la 15 octombrie 1985;
- art. 121 alin. (1) și alin. (2) din Constituția României, republicată;
- art. 7 alin. (2) din Legea nr. 287/2009, Codul civil, republicat, cu modificările și completările ulterioare;
- art. 25, art. 47 și art. 56 alin. (1) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- art. 23 alin. (2) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

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

H O T Ă R Ă Ș T E:

Art. 1 Se aprobă planul urbanistic zonal pentru "Construire locuințe" în Cisnădioara, str. Dealului FN, beneficiar Matei Virgil, 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 1500 mp.

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

Art. 4 Documentația se aprobă cu principalii indicatori:

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

- POT max.=25%
- CUT max.= 0,9mp ADC/mp teren
- regim de construire propus= P+1E/S+P+M
- înălțimea maximă admisă= Hmax. 7.20 m măsurată la C.T.N, la cornișa superioară/aticul ultimului nivel, în punctul cel mai înalt. Se va lua în calcul o linie paralelă cu linia pământului, astfel încât înălțimea maximă a construcției să fie de 7.20 m în orice punct al construcției, conform H.C.L. Cisnădie nr. 154/2021. Înălțimea maximă a construcțiilor de tip anexp nu va depăși 2.50 m, măsurată la cornișa superioară, în punctul cel mai înalt. La faza D.T.A.C. se va prezenta și ridicarea topo cu viza O.C.P.I. de la documentația P.U.Z.

Reglementări propuse conform Planşei de Reglementări Urbanistice nr. U02 şi R.L.U. aferent:

*** funcţiuni admise:**

- locuinţe individuale, amplasate izolat, inclusiv anexele acestora, spaţii verzi amenajate, accese pietonale şi carosabile, reţele tehnico-edilitare

*** funcţiuni admise cu condiţionări:**

- se admite mansardarea clădirilor cu condiţia ca acestea să se înscrie în volumul (podului) unui acoperiş cu apnta de 45 grade. Suprafaţa nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria nivelului parter.

*** funcţiuni interzise**:

- se interzice orice utilizări, decât cele admise,
- se interzic cu caracter definitiv, fără posibilitatea modificării ulterioare a următoarelor utilizări, activităţi productive sau servicii nepoluante, platforme de precolectare a deşeurilor, activităţi productive care să utilizeze pentru depozitare şi producţie terenul vizibil din circulaţiile publice, staţii de întreţinere auto, spălătorii auto sau chimice de orice natură, lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spaţiile adiacente, amplasarea în zona drumurilor a panourilor independente de reclamă şi publicitate, depozitare en-gros, indiferent de genul de produse depozitate.

*** retragerea minimă faţă de aliniament**:

Construcţiile se vor amplasa conform planşei de Reglementări Urbanistice, Pl. nr. U02. Construcţiile se vor retrage cu 5,00 m de la aliniamentul nou creat cu str. Dealului

*** retrageri minime faţă de limitele laterale**:

Construcţiile vor fi amplasate în regim de construire izolat. Clădirile se vor retrage de la limitele laterale ale parcelelor cu o distanţă minimă egală cu jumătate din înălţimea clădirii măsurată la cornişa superioară, sau la atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puţin de 4,00 m conform planşei de Reglementări Urbanistice, Pl. nr. U02.

*** retrageri minime faţă de limitele posterioare**:

Construcţiile vor fi amplasate în regim de consturire izolat. Clădirile se vor retrage faţă de limitele posterioare, cu o distanţă minim egală cu înălţimea clădirii, măsurată la cornişa superioară sau atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puţin de 5,00 m conform planşei dde Reglementări Urbanistice Pl. nr. U 02

*** amplasarea construcţiilor unele faţă de altele pe aceeaşi parcelă**:

Construcţiile se vor amplasa în cadrul aceleiaşi parcele la o distanţă minimă egală cu înălţimea la cornişă a clădirii celei mai înalte pentru faţadele cu camere de locuit, distanţa se poate reduce la jumătate, dar nu mai puţin de 4,00 m pentru faţadele fără camere de locuit.

*** spaţii verzi** : spaţiile verzi vor ocupa minim 35% din suprafaţa parcelei

*** împrejmuirile:** împremuirea spre stradă va fi transparentă cu înălţimi de maxim 2,00 m din care un soclu opac de maxim 0,60 m. Partea superioară va fi tratată transparent, cu zone ce pot fi dublate cu gard viu

*** aspectul exterior al clădirilor:** aspectul clădirilor va ţine seama de caracterul specific al zonei şi de arhitectura clădirilor din vecinătatea cu care se află în relaţii de co-vizibilitate

*** spatii pentru parcaje:** Staţionarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulaţiilor publice. Pentru locuinţele individuale se vor asigura minim 2 locuri de parcare.

*** accesuri şi circulaţii:** Accesul auto şi cel pietonal se vor realiza din strada Dealului, propusă pentru supralărgire la o ampriză totală de 9,40 m. În vederea realizării supralărgirii drumurilor existente şi obiectivelor de utilitate publică, se va ceda în condiţiile legii suprafeţa de 127.00mp în favoarea domeniului public.

Reglementari privind echiparea tehnico-edilitară:

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la reţelele existente de apă. La instalaţiile de canalizare şi de energie electrică;

- **alimentarea cu apă şi canalizarea:** în prezent în zona reglementată nu este echipată cu reţele de distribuţie a apei şi canalizare. Se va realiza extindere şi branşamente la reţeaua de apă şi racorduri la reţeaua de canalizare pentru toate obiectivele propuse prin PUZ. Până la realizarea reţelei de apă şi canalizare apa menajeră se va asigura din puţ forat iar apele uzate vor fi preluate în bazin etanş vidanjabil. Apele pluviale se vor colecta şi se vor evacua la reţeaua de canalizare pluvială ce se va realiza pentru întreaga zonă. Până la realizarea reţelei de colectare a apei pluviale, acestea vor fi direcţionate spre zonele verzi din incintă fără afectarea terenurilor vecine şi a domeniului public.
- **alimentarea cu energie electrica**: în prezent în zonă există reţele electrice de joasă tensiune destinate alimentării cu energie electrică. Asigurarea energiei electrice se va realiza prin extinderea reţelei şi branşamente subterane.
- **alimentarea cu gaze**: în prezent, zona studiată nu există reţea de distribuţie a gazelor naturale.

Difuzare:
1 ex. Institutia Prefectului - judetul Sibiu
1 ex. Primar
1 ex. Secretar General
1 ex. Dosar şedinţă
1 ex. Evidenţe hotărâri
1 ex. Serviciul arhitect şef, urbanism şi administrativ
1 ex. Compartimentul cadastru şi agricultură
1 ex. O.C.P.I. Sibiu
1 ex. Matei Virgil
str.
1 ex. Afişaj

- **telefonie:** în prezent nu există rețele de telefonie, fibră optică sau cablu TV, etc. în vecinătatea obiectivului studiat. Se propune extinderea rețelelor de telefonie, fibră optică sau cablu TV pentru obiectivele propuse.
- **salubritate:** pubelele pentru evacuarea gunoiului menajer în mod selectiv se vor amplasa pe o platformă betonată în incinta locuințelor. Beneficiarii vor încheia contracte cu firme specializate pentru evacuarea deșeurilor.

S-a prezentat Certificatul de Urbanism nr. 210 din 27.03.2023, Avizul de Oportunitate nr. 18723 din 25.09.2023 și Raportul Informării și Consultării publicului nr. 14652 din 26.06.2024 - documente emise de Primăria Orașului Cisnădie și Propunerea de avizare - faza preliminară cu P.V. 2 din 14.02.2024 cu nr. 5664 din 08.03.2024 emisă de C.T.A.T.U. din cadrul Primăriei Orașului Cisnădie.

În urma ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 05.12.2024 se avizează Planul urbanistic zonal și regulamentul local de urbanism aferent acestuia, în baza Propunerii de avizare nr. 29551 din 16.12.2024 emisă de Consiliului Județean Sibiu.

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

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

Observații:
La faza DTAC, în cazul în care, pe parcursul lucrărilor se descoperă vestigii arheologice (morminte, fragmente de ziduri/fundații sau materiale de construcție rulate-piatră cioplită/sculptată, cărămidă, etc) executantul este obligat să dispună sistarea temporară a lucrărilor și să anunțe în teremn maxim 72 de ore beneficiarul și D.J.C Sibiu, conform prevederilor art. 4, alin. (4) și ale art.10 din OG 43/2000 republicată.

Art. 5 Străzile rezultate în urma P.U.Z. sau P.U.D., cu un profil de minim 9,40 m, stabilit prin P.U.G. aprobat cu H.C.L. 238/2015, care sunt inițiate de persoane fizice sau juridice vor fi preluate în domeniul public doar dacă sunt echipate cu toate utilitățile, asfaltate atât carosabilul cât și trotuarele și au iluminat public, autorizarea construcțiilor va fi condiționată de autorizarea și realizarea drumurilor de acces. Se va respecta H.C.L. 154/31.08.2021, ART. 12 "CONDITIILE DE RENUNȚARE LA DREPTUL DE PROPRIETATE ÎN FAVOAREA ORAȘULUI CISNĂDIE, ASUPRA TERENURILOR AFERENTE INFRASTRUCTURII URBANE PROPUSE".

Art. 6 Autorizarea lucrărilor de organizare a execuției lucrărilor de construire (organizare de șantier), conform H.C.L. 154/2021, ART. 13, documentatia tehnica de organizare a executiei lucrarilor 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. 7 Prezenta documentație de urbanism are valabilitate pe durata valabilității P.U.G. aprobat prin H.C.L. 238/2015.

Art. 8 Se însușește Raportul informării si consultării publicului cu nr. 14652/26.06.2024 prin care a fost îndeplinită procedura prevăzută în Ordinul nr. 2701/2011 art. 37, privind Metodologia de Informarea si consultare a publicului la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism.

Art. 9 Prezenta se comunică beneficiarului Matei Virgil.

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

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

Adoptată la Cisnădie în data de ianuarie 2025, cu voturi „pentru"

APROBAT,
PRIMAR,
MIRCEA ORLĂȚAN

ROMÂNIA * JUDEȚUL SIBIU ORAȘUL CISNĂDIE PRIMAR

LEGENDA - LIMITE

- limita zonei studiate P.U.Z. (parcela generatoare)
- limita terenului studiat, S=1.500 mp
- limita parcelei generatoare PUZ dupa cedare
- parcele existente/propuse

REGLEMENTARI URBANISTICE

- Teren intravilan
- UTR - L 2 - subzona locuintelor individuale si colective mici
- Circulatii carosabile/publice (strada - 9,40 m)
- Supreafata teren ce se cedeaza - 60 mp
- Edificabil propus (zona construibila)
- Accese pietonale si auto

Suprafata parcela generatoare P.U.Z. dupa cedare = 1.440 mp

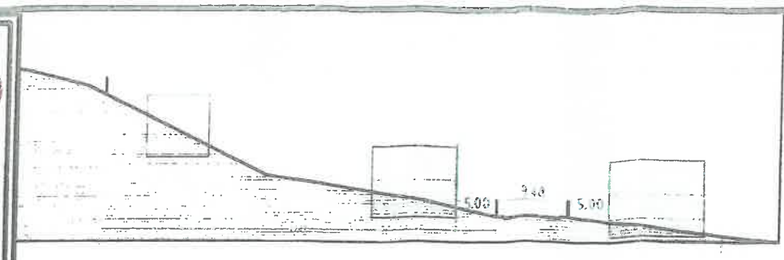
INDICATORI URBANISTICI PROPUSI

P.O.T. - 25%
C.U.T. - 0.9
Regim de inaltime - P+1, S+P+M
Hmax. la coama 7,00 m fata de CTN

Regim de aliniere - 5,00 m, - aliniere rezultata dupa cedare
Retragerea constructiilor - de limita laterala dreapta 3,00 m
Retragerea constructiilor - de limita laterale stanga 3,00 m
Retragerea constructiilor - de limita posterioara 5,00 m
Spatii verzi - minim - 35%
Parcela 1 - S=713 mp
Parcela 2 - S=727 mp
Sup. teren cedata - 60 mp
Sup. Totala = 1.500 mp

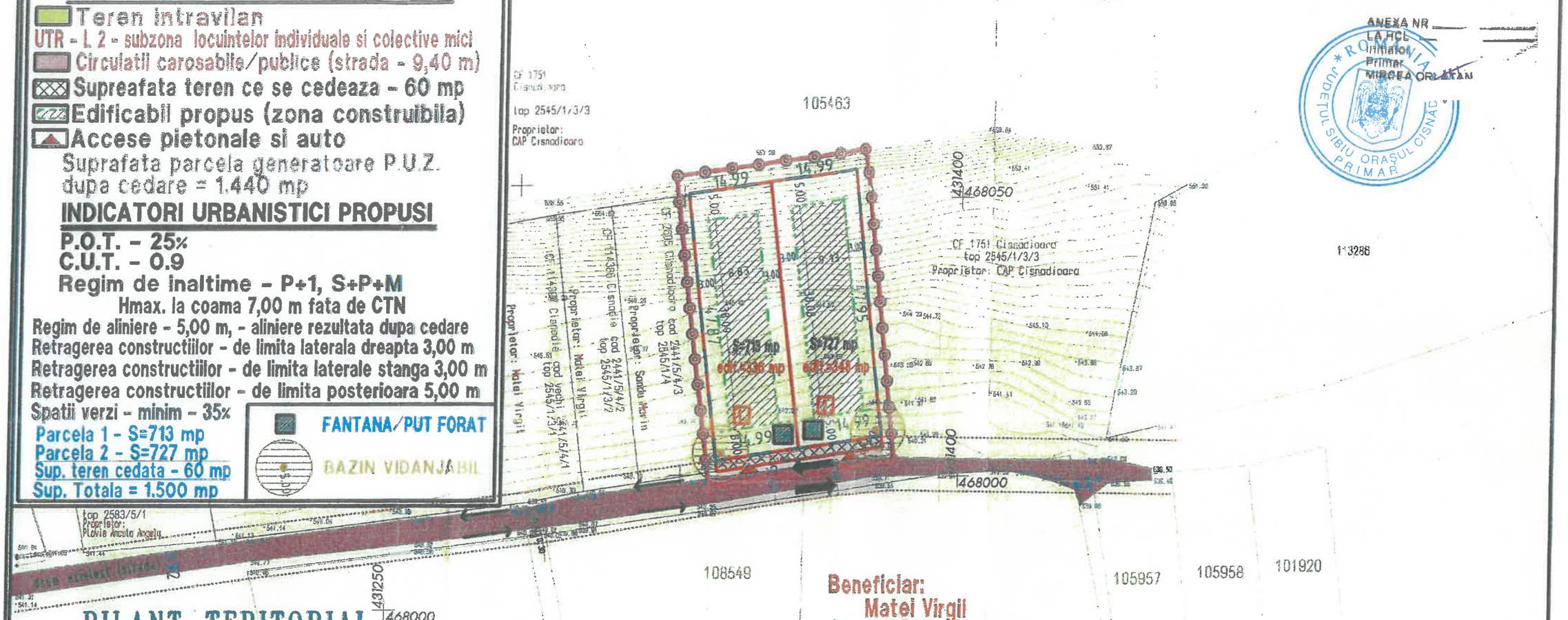
FANTANA/PUT FORAT

BAZIN VIDANJABIL



ANEXA NR ____
LA HCL ____
Initiator
Primar
MIRCEA ORLATAN

ROMANIA JUDETUL SIBIU ORAŞUL CISNĂDIE PRIMAR



Beneficiar:
Matei Virgil
C.F. nr. 114387 Cisnadie
nr. cad. 2441/5/4/4
nr. top. 2545/1/3/4
S=1.500 mp

BILANT TERITORIAL

ZONE FUNCTIONALE	Existent mp.	Existent %	Propus mp.	Propus %
Teren intravilan		1.500 mp	1.500 mp	100 %
Drum intravilan ce se va cede pentru strada	1.500 mp	—	60 mp	4 %
Teren rezultat FUNC. LOCUIRE	—	—	1.440 mp	96 %

Suprafata teren rezultata in urma cedarii de teren - 1.440 mp

Suprafata teren	1.440 mp	1.440 mp	1.440 mp	100 %
Teren edificabil/construibil	—	—	684mp/360mp	25 %
Zona verde amenajata	—	—	1.000 mp	65 %
Circulatii pietonale/alei	—	—	144 mp	10 %
TOTAL teren reglemental	1.440 mp	1.440 mp	1.440 mp	100 %

Semnat digital de catre
Paul Muresan-Iuga
Data: 27.01.2025 13:09:58

Vizat spre neschimbare AVIZ - revizuit - Nr. 669 din 23.01.2025

Verific./expert	Nume	Semn.	Cerinta	Referat/Expertiza Nr./Data
PROIECTANT GENERAL: S.C. HENDOR S.R.L. J32/37/2006, CUI RO18285962 str. Calea Poplacii nr. 20, Sibiu				BENEFICIAR: MATEI VIRGIL domiciliu in Orasul Cisnadie, satul Cisnadioara, str. Valea Luminoasa, nr. 165 — Pr. nr. 11/2/2023
				DENUMIRE PROIECT: PUZ si RLU - CONSTRUIRE LOCUINTE Jud.SIBIU, Orasul Cisnadie, satul Cisnadioara, (1.500 mp) str. Dealului, nr. F.N. CF nr. 114387 Cisnadie, — Faza P.U.Z.
Sef proiect	arh. V. Carstea		Scara 1:200	DENUMIRE PLANSA: REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE - — Nr. pl. U 02
Proiectat	arh. V. Carstea			
Desenat	arh. V. Carstea		data 10/23	
Verificat	—			

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ANEXA NR
LA HCL -
Initiator
Primar
MIRCEA ORLATAN

INTOCMIRE P.U.Z. CU APROBARE H.C.L. PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE

Oraşul Cisnădie, satul Cisnădioara, str. Dealului, nr. F.N., C.F. nr. 114387 Cisnădie, nr. cad./top. 114387

(c.f. vechi 2714/CISNADIOARA, nr. cad. 2441/5/4/4, nr. top. 2545/1/3/4)

BENEFICIAR:

Matei Virgil

FAZA:

P.U.Z.

1. DISPOZIȚII GENERALE

1.1. Rolul R.L.U.

Regulamentul Local de Urbanism, aferent Planului Urbanistic Zonal însoțește, stabilește și reglementează modalitatea de aplicare a prevederilor P.U.Z. cu privire la amplasarea și amenajarea construcțiilor pe parcela din zona reglementată prin prezenta documentație de urbanism.

Regulamentul Local de Urbanism constituie un act de autoritate al Administrației publice locale și se aprobă prin Hotărârea Consiliului Local, pe baza avizelor obținute.

Acesta cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcţiilor pe teritoriul reglementat prin Planul Urbanistic Zonal, indiferent de proprietarul terenului sau beneficiarului construcţiei.

Valabilitatea Regulamentului Local de Urbanism este stabilită prin Hotărâre de Consiliul Local al unității administrativ teritoriale pe raza căruia se studiază și reglementează documentația de urbanism. Valabilitatea se poate face odată cu aprobarea documentației și în corelare cu Planul Urbanistic General și Strategia de Dezvoltare a Orașului Cisnădie.

Modificarea Regulamentului local de urbanism aprobat se face numai în condiţiile în care acestea nu contravin prevederilor Regulamentului General de Urbanism.

Posibilitatea modificări Planului Urbanistic Zonal şi Regulamentului Local de Urbanism, aferent se poate face numai cu respectarea condițiilor legale.

1.2. Baza legală a elaborării documentației de urbanism

Regulamentul Local de Urbanism aferent la P.U.G. s-a elaborat în baza prevederilor legale ale Legii nr. 50/1991 *privind autorizarea executării construcţiilor*, completată şi republicată prin Legea 453 din 2001, Ordinul M.L.P.A.T. nr. 91/1991 privind formularele, procedura de autorizare şi conţinutul documentaţiilor şi a Regulamentului General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 republicat şi Ghidul de elaborare a Regulamentului Local de Urbanism aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 80/N/1996 cu actualizări ulterioare şi cu celelalte acte legislative specifice domeniului, aflate în vigoare:

- Legea nr. 350/2001 *privind amenajarea teritoriului şi urbanismul*
- Legea nr.50/1991 *privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii,*
- Legea nr. 10/1995 *privind calitatea în construcţii,*
- Legea nr. 7/1996 *legea cadastrului şi a publicităţii imobiliare,*
- Legea nr. 18/1991 *privind fondul funciar,*
- Legea nr. 137/1995 *privind protecţia mediului,*
- Legea nr. 215/2001 *legea administraţiei publice locale,*
- Legea nr.26/1996 *codul silvic,*
- Legea nr. 107/1996 *legea apelor,*
- Legea nr. 33/1994 *privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică,*
- *Codul Civil,*
- Legea nr. 213/1998 *privind proprietatea publică şi regimul juridic al acesteia,*
- Legea nr. 54/1998 *privind circulaţia juridică a terenurilor,*
- Ordinul nr. 119/2014 *privind aprobarea Normelor de igienă şi sănătate publică privind mediul de viaţă al populației,*

1. 3. Domeniul de aplicare

Regulamentul local de urbanism se aplică pe parcela care a generat documentația de urbanism (parcela identificată prin C.F. nr, 114387 Cisnădie, nr. cad./top. 114387 (categoria de folosință fâneață în intravilanul satului Cisnădioara, suprafața totală 1.500 mp) orașul Cisnădie, satul Cisnădioara, str. intravilan, nr. F.N. marcată pe planșele aferente acestui Plan Urbanistic Zonal. Prezentul regulament are un caracter strict de reglementare în baza cărora se va permite autorizarea.

2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

2.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului şi protejarea patrimoniului natural şi construit

Autorizarea executării construcțiilor este permisă pentru toate tipurile de construcții si amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament. Autorizarea construirii poate fi condiţionată de către autoritatea publică de realizarea unor reparcelări, atunci când doar astfel se poate asigura accesul convenabil la serviciile de utilitate publică.

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

a) valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare;

b) amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte. Prin autorizația de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii.

2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor si la apărarea interesului public

Expunerea la riscuri naturale

Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelora care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă. În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțelege:

- alunecări de teren, (nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpadă, dislocări de stânci),
- zone inundabile și altele asemenea. Construcţiile realizate pe terenuri supuse unui risc natural redus (pante accentuate), stabilit în urma studiilor geotehnice ca fiind pretabil pentru construire, vor fi dotate cu amenajări şi construcţii specifice pentru eliminarea riscului: ziduri de sprijin, drenuri, măsuri de fixare a terenului etc.

Expunerea la riscuri tehnologice

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

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

alin. 2.3. construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

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

2.3. Reguli de amplasare şi retrageri minime obligatorii

2.3.1. Amplasarea construcțiilor faţă de aliniament

Aliniamentul reprezintă limita dintre domeniul public și limita de proprietate. Regimul de aliniere este de 5 metri, față de aliniamentul rezultat în urma cedării de teren pentru lărgirea căilor de acces (stradă) pe suprafaţa cu funcțiunea de locuire reglementată prin actualul Plan Urbanistic Zonal, respectiv pentru cele două parcele propuse după dezmembrare.

2.3.2. Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei: retrageri față de limitele laterale

Retragerile faţă de limitele laterale ale parcelelor destinate locuințelor amplasate în regim izolat (individual) vor fi de jumătate din înălțimea măsurată la cornișa clădirii, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3,00 metri pe ambele laturi ale parcelelor (stânga – dreapta).

2.3.3. Retragerea construcțiilor față de limitele posterioare

Retragerile faţă de limitele posterioare ale parcelelor vor fi de jumătate din înălțimea măsurată la cornişa clădirii, dar nu mai puțin de 5,00 metri.

2.3.4. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcela

Este recomandat ca pe fiecare parcelă să fie edificat un singur corp de clădiri cu funcțiunea de locuință. În cazul în care pe viitor se propune edificarea unor anexe gospodărești aferente locuirii (magazii, șoproane, garaje), distanța minimă dintre clădirile amplasate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camera locuibilă, distanța se va reduce la jumătate din înălțime, dar nu la mai puțin de 4,00 m. Se recomandă ca anexele să fie poziționate în zona posterioară a parcelelor din rațiuni estetice și funcționale, dar și în conformitate cu tipologia zonei rurale.

2.3.5. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Porțiunile de teren aferente căilor de acces (circulație auto și pietonale - străzi) se vor dezmembra și se vor ceda în vederea realizării unei trame stradale care să respecte normele tehnice în vigoare. Dimensiunile drumului propus pentru lărgire va avea un profil de 9,40 metri cu două sensuri destinate autovehicolelor (dublu sens) cu carosabil de 7,00 m (respectiv 3,50 m/sens) și cu trotuare duble, dispuse de-o parte și de alta cu dimensiune de 1,20 m. acesta va rezulta în urma cedării a unor suprafețe de teren rezultate în urma realizării de documentații de urbanism de tip PUZ.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces direct la drumurile publice. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale. În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime minimă de 4 m și o înălțime de 3,5 m. Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

2.3.6. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Amplasarea utilităților se va realiza pe porțiunea destinată zonelor de circulație cu scopul de-a putea permite racordarea tuturor imobilelor la rețele. Se are în vedere ca utilitățile din zonă să fie extinse în baza unor proiecte de specialitate. Racordarea proprietăților la rețelele edilitare publice se face din rețeaua existentă amplasată în apropiere (energie electrică), prin extinderea acesteia cu posibilitatea ulterioară de branșare individual a fiecărui imobil. În zonă nu se regăsesc alte utilități (gaz, apă – canal, telefonie, etc).
Toate racordările și extinderile de utilități se vor detalia la faza de D.T.A.C. prin proiecte de specialitate pe domenii, care să stabilească modalitarea de racordare la rețelele existente, cu stabilirea gabaritelor, lungimilor și dimensiunilor conform normelor tehnice în vigoare, cu scopul de îmbunătățire a utilizatorilor ce se vor cupla la rețele. Pentru rețelele de alimentare cu apă și canalizare se vor respecta la faza de autorizare cerințele stabilite de emitentul și operatorul din zonă - conform Avizului emis de Apă – Canal Sibiu. Ca sursă alternativă până la realizarea extinderilor de utilități de către UAT, se propune și soluția alternativă pe termen scurt de alimentare cu apă din sursă proprie prin amplasarea de puțuri forate (fântâni) individuale aferente fiecărei parcele. De asemenea ca soluție alternativă până la extinderea rețelei de canlizare a localității Cisnădioara se propune realizarea de bazine vidanjabile pentru preluarea apelor menajere.
Apele pluviale de la nivelul curților, căilor de acces și acoperișurilor vor fi preluate prin rigole amenajate la nivelul străzilor.
Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă exista posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente în zonă de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică. Lucrările de extindere, racordare și de branșare la rețeaua edilitară se suportă de investitor sau de beneficiar.

2.3.7. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru construcții

Autorizarea executării parcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respecta cumulativ următoarele condiții impuse prin HGR nr. 525/1996 cu privire la Regulamentul general de urbanism Art. 30, Parcelarea:

(2) Autorizarea executării parcelărilor, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se va respecta cumulativ următoarele condiții:

a) front la strada de minimum 8 m penru clădiri înșiruite și minimum 12 m pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;

b) suprafața minimă a parcelei de 150 mp pentru clădiri înșiruite și, respectiv, de minimum 200 mp pentru clădiri amplasate izolat saucuplate;

c) adâncime mai mare sau cel puțin egala cu lățimea parcelei.

Astfel în urma parcelării propuse pe terenul reglementat prin prezentul PUZ, au rezultat 2 parcele cu deschidere de 15 m front la stradă, adâncimea fiind mai mare dacât lățimea terenurilor. (Parcela 1. – 713 mp, Parcela 2. – 727 mp).

2.3.8. Reguli cu privire la amplasarea de spaţii verzi si imprejmuiri

Spațiile verzi amenajate pe parcelă vor ocupa un procent de minim 35% din suprafaţa parcelelor. Suprafața rezultată în urma stabilirii edificabilului (25% construibil), iar din suprafața de 75% aferentă din suprafața fiecărui lot – se va asigura un minim de 35% spații verzi amenajate restul revenind amenajărilor de alei și zone de circulație (trotuare alei, platforme amenajare pentru garare, etc.). Spațiile libere vizibile din zonele de circulație publică vor fi tratate ca grădini de fațadă. Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de garda vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 50,00 mp.

Este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:
a) împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale sau asigurarea protecției vizuale situate pe limitele laterale şi limita posterioară a parcelelor.
b) împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor si/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.
Porţile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

3. ZONIFICARE FUNCŢIONALĂ

În interiorul zonei reglementate prin intermediul Planului Urbanistic Zonal și Regulamentului Local de Urbanism, aferent, se preiau toți indici urbanistici stabiliți prin Planul Urbanistic General al Orașului Cisnădie (reglementări satul Cisnădioara : L2 – locuințe idividuale și colective mici).

Zona stabilită prin PUG și RLU aferent, zonă în intravilanul extins al Orașului Cisnădie (satul Cisnădioara – cu interdicție de construire până la elaborare documentație de urbanism de tip PUZ în vederea realizării căilor de circulație și infrastructură utilităţi) - UTR L2 – SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI

4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂŢILOR ŞI SUBUNITĂŢILOR FUNCŢIONALE

L – locuirea
(cu preluarea tuturor indicilor urbanistici stabiliți prin PUG și RLU Cisnădie – UTR L2 - SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI)

SECŢIUNEA I: UTILIZARE FUNCŢIONALĂ
ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- locuinţe individuale, în regim de construire discontinuu (izolate) cu regim de înălțime P+1 – H max. la coamă +7,00 m față de CTN
- echipamente publice specific zonei rezidențiale, după cum urmează:
  - spații verzi amenajate,
  - accese pietonale și carosabile,
  - rețele tehnico – edilitare,

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

Se admite mansardarea clădirilor existente cu condiția ca aceasta să se înscrie în volumul (podului) unui acoperiș cu pantă de 45 grade, (să se încadreze în indicii urbanistici propuși care să nu depășască cota de +7,20 m față de CTN).
Suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic orice alte utilizări, decât cele specificate la articolul 1 şi articolul 2.
Se interzic cu caracter definitiv, fără posibilitatea modificării ulterioare următoarele utilizări:

- activități productive sau servicii nepoluante;
- platforme de precolectare a deșeurilor;
- activități productive care se utilizează pentru depozitare și producție teren vizibil din circulațiile publice;
- stații de întreținere auto;
- spălătorii auto sau chimice de orice natură;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;
- amplasarea în zona drumurilor a panourilor independente de reclama și publicitate
- depozitare en-gros, indiferent de genul de produse depozitate;

SECŢIUNEA II:

CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR
ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- sunt considerate construibile loturile/parcelele care au suprafață minima de 250 mp și front la stradă de – minimum 12,00 m (pentru construcții individuale amplasate în regim izolat);
- Adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia;
- Regimul de construire permis al clădirilor este izolat
- Construcţiile de locuit se vor amplasa astfel încât să se evite orientarea spre nord a dormitoarelor şi cu faţada principală spre sud-vest, sud, sud-est, astfel încât pentru cel puţin jumătate din numărul încăperilor de locuit şi pentru toate încăperile de locuit amplasate pe faţada cea mai favorabilă (sud) să se respecte regula însoririi minime.
- Asigurarea duratei minime de însorire, dependentă de soluţiile urbanistice se face prin orientarea, distanţarea şi dimensionarea construcţiilor.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

- aliniamentul este limita dintre domeniul public şi domeniul privat.
- regimul de aliniere - clădirile vor fi retrase de la aliniament cu 5,00 metri (pentru ambele loturi, rezultate în urma dezmembrării și cedării suprafeței de teren pentru lărgirea căilor de acces (stradă).
- nu se admite amplasarea de trepte pe trotuare, care ar putea împiedica circulația pietonilor.

- se interzice amplasarea anexelor gospodărești de orice tip la aliniament sau în porțiunea dintre regimul de aliniere și aliniament. (se recomandă amplasarea anexelor pe latura posterioară a parcelei).
- se interzice amplasarea garajelor la aliniament sau în porțiunea dintre regimul de aliniere și aliniament.
- în cazul porților de acces auto și pietonal, amplasarea în împrejmuirile dintre domeniu public și proprietate nu se vor deschide spre exterior.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- clădirile individuale amplasate în regim izolat se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei (stânga – dreapta), cu jumătate din înălțimea la cornișă, în punctul cel mai înalt, dar nu cu mai puțin de 3,00 m.
- retragerile contrucțiilor față de limitele posterioare ale parcelelor va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5,00 metri.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

- distanța minimă dintre clădirile amplasate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camerele de locuit, distanța se poate reduce la jumătate, dar nu la mai puțin de 4,00 metri.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAŢII ŞI ACCESE

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces la carosabil de minim 4,00 metri lățime dintr-o circulație publică, în mod direct;
- pentru circulațiile și accesele din interiorul parcelei se recomandă utilizarea materialelor și finisajelor permeabile, nu este recomandată utilizarea șapelor de beton

ARTICOLUL 9 - STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- **sunt admise ca nivel de înălțime maxim, următoarele configurații:**
  Parter + 1 Etaj
- H. maxim la coamă = 7,00 metri de la CTN, (cota 0,00 situată la maxim 0,30 m faţă de CTN), inaltime ce se va stabili luand in calcul o paralela realizata din linii drepte sau curbe cu terenul neamenajat, (urmarind forma pamantului natural din zona edificabilului sau a amenajarilor propuse), astfel incat in orice punct al constructiei inaltimea maxima la coama nu va depasi 7,00m de la cota terenului natural neamenajat din acel punct;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- clădirile noi se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje. Aspectul construcțiilor noi trebuie să se integreze armonios în fondul construit deja existent;
- se interzice utilizarea învelitorilor din azbociment, tablă de aluminiu sau zincată, țiglă metalică sau alte materiale neconforme, interzise și prin PUG și RLU Cisnădie; (se recomandă țiglă solzi, țiglă profilată, țiglă de beton – în culori (pigmenți naturali în culori specific în tente naturale roșu, maro, ocru).
- se interzice utilizarea culorilor saturate sau stridente pentru fațade;
- firidele de branșament vor fi îngropate, se vor integra în construcție în zidărie sau includerea acestora în împrejmuirea (nișa) dintre limita de proprietate și domeniu public;

ARTICOLUL 12 - CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- până la extinderea rețelelor edilitare de apă și canalizare, aflate în zonă și avizarea unui proiect tehnic de specialitate care să cuprindă soluția cu privire la dimensionarea și conformarea în relație cu întreaga zonăa localității Cisnădioara, pe parcelele rezultate se propune ca variantă alternativă realizarea de fântâni (puțuri forate) individuale prevăzute cu hidrofor și amplasarea unor bazine vidanjabile aferente fiecărei parcele.
  Apa rezultată din fântâni se va folosi doar pentru uz gospodăresc (spălat sau udat grădina, nu pentru băut). În momentul racordării la rețeaua comunală, acestea se pot desființa, sau după caz apa provenită din fântâni să fie folosită doar pentru udarea grădinilor și spațiilor verzi.
- pe viitor toate clădirile noi vor fi racordate la rețelele edilitare publice de electricitate, apă și canal, proiectate și executate în conformitate cu normele sanitare;
- apele pluviale rezultate sunt dirijate si transportate prin intermediul rigolelor spre zona verde și in vecinatatea străzii.
- platformele și aleile amenajate în interiorul parcelelor, se vor amenaja din pavaje (piatră cubică amplasată pe pat de balast sau pavaje cu dale care să permită infiltrarea unor cantităţi de apă şi în pământ.

ARTICOLUL 13 – SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE

- spațile libere rezultate ca urmare a retragerii de la aliniament, vor fi tratate ca spații verzi decorative. Se va asigura un minim de 35% spațiu verde aferent fiecărui lot rezultat.
- spațiile libere din interiorul parcelei vor fi tratate, pe cât posibil, ca spații verzi, evitându-se acoperirea suprafețelor mari cu finisaje impermeabile (pavaje, asfalt, beton), fapt ce ar împiedica preluarea natural de către sol a apelor provenite din precipitații;
- se vor planta arbori, (câte un arbore la fiecare 50,00 mp)

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

- împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2.00 metri față de cota terenului amenajat, din care un soclu opac de maxim 0,60 centimetri; Partea superioară va fi tratată transparent, cu zone vitrate ce pot fi dublate cu gard viu la interior. Acestea se pot realiza din materiale – lemn, fier forjat, etc.

- se interzice ca pe zona vitrată, transparentă a gardului să fie amplasat plexiglass sau folie de tablă;
- gardurile amplasate pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor avea înălțimea de maxim 2 metri și pot fi realizate din orice materiale și într-o manieră cât mai transparentă, pe zona grădinilor, pentru evitarea umbririi,

BILANT TERITORIAL

ZONE FUNCTIONALE	Existent mp.	Existent %	Propus mp.	Propus %
Teren intravilan	1.500 mp	1.500 mp	1.500 mp	100 %
Drum intravilan ce se va cede pentru strada	—	—	60 mp	4 %
Teren rezultat FUNC. LOCUIRE	—	—	1.440 mp	96 %

Suprafata teren rezultata in urma cedarii de teren - 1.440 mp

Suprafata teren	1.440 mp	1.440 mp	1.440 mp	100 %
Teren edificabil/construibil	—	—	684mp/360mp	25 %
Zona verde amenajata	—	—	1.080 mp	65 %
Circulatii pietonale/alei	—	—	144 mp	10 %
TOTAL teren reglementat	1.440 mp	1.440 mp	1.440 mp	100 %

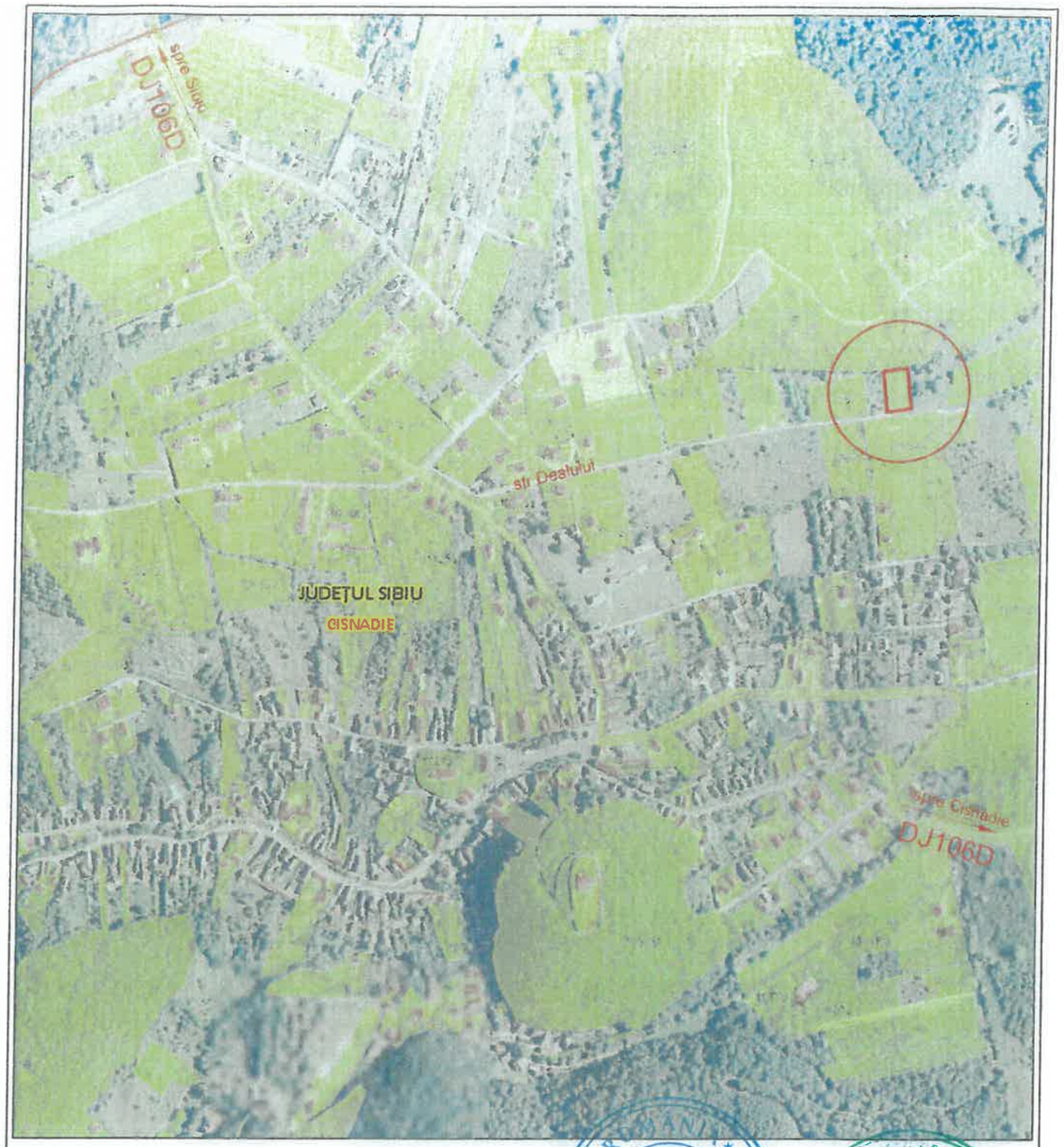
SECŢIUNEA III: POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI
ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

- P.O.T. maxim = 25%
- Spații verzi amenajate pe parcel minim – 35%

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

- C.U.T. maxim propus pentru înălțimi P+1= 0,9;

INTOCMIT
Arh. Viorel Cârstea



ANEXA NR. _____
LA HCL _____
Initiator
Primar
MIRCEA ORLATAN

PROIECTANT GENERAL: HENDOR BIROU DE PROIECTARE S.C. HENDOR S.R.L. SIBIU J32/37/2003 CUI RO18285962 str. Scoarului Inot nr. 18, Sibiu		Beneficiar: **MATEI VIRGIL** domiciliu in Orasul Cisnadie, satul Cisnadioara, str. Valea Luminoasa nr. 165	Nr. proiect 11/2/2023
		Denumire proiect: **PUZ si RLU - CONSTRUIRE LOCUINTE** **Jud. SIBIU, Orasul Cisnadie, satul Cisnadioara, str. Dealului, nr. F.N. CF nr 114387 Cisnadie**	Faza P.U.Z.
Sef proiect	arh. Viorel CARSTEA	Scara: ~	Denumire plansa: PLAN DE INCADRARE IN ZONA	Nr. plansa U 00
Proiectat	arh. Viorel CARSTEA			
Desenat	arh. Viorel CARSTEA	Data: 10.2023		
			format plansa A4 (297x210)	

ROMÂNIA
JUDEŢUL SIBIU
PRIMĂRIA ORAŞULUI CISNĂDIE

P-ţa Revoluţiei 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. 901/14.01.2025

REFERAT DE APROBARE
PENTRU APROBAREA PLANULUI URBANISTIC ZONAL
"CONSTRUIRE LOCUINŢE" în CISNĂDIOARA, str. DEALULUI FN, CF. 114387 beneficiar MATEI VIRGIL

Având în vedere documentaţia la faza P.U.Z, înaintată de MATEI VIRGIL ţinând cont că documentaţia P.U.Z. se aprobă de Consiliul Local, propunem iniţierea unui proiect de hotărâre pentru aprobarea documentaţiei înaintate.

Terenul studiat care a generat documentaţia P.U.Z. în suprafaţă de 1500 mp, este situat în intravilanul localităţii Cisnădioara, str. Dealului, FN.

Aprobarea P.U.Z. se face în conformitate cu dispoziţiile art. 56 alin.(1) din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismului, care satisface competenţa Consiliului local, privind aprobarea iar atribuţiile acestuia sunt prevăzute în art. art. 129 alin. (1) şi 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 utilităţile si extinderea infrastructurii cf. P.U.Z. vor cădea în sarcina beneficiarului.

ROMÂNIA PRIMĂRIA 2 Oraşul CISNĂDIE-Judeţul SIBIU

Primar
Mircea Orlăţan

Red./Dact. D.B

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 sef, urbanism si administrativ
Nr. 957/14.01.2025

De acord
Primar,
...ea Orlățan

RAPORT DE SPECIALITATE
PENTRU APROBAREA PLANULUI URBANISTIC ZONAL
"CONSTRUIRE LOCUINȚE" în CISNĂDIOARA, str. DEALULUI FN, CF. 114387; beneficiar
MATEI VIRGIL

Având în vedere documentația la faza PUZ, înaintată de MATEI VIRGIL, 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 1500 mp, este situat în intravilanul localității Cisnădioara, str. Dealului, FN

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

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

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

"CONSTRUIRE LOCUINȚE"
- POT max.=25%
- CUT max.= 0,9mp ADC/mp teren
- regim de construire propus= P+1E/S+P+M
- înălțimea maximă admisă= Hmax. 7.20 m măsurată la C.T.N, la cornișa superioară/aticul ultimului nivel, în punctul cel mai înalt. Se va lua în calcul o linie paralelă cu linia pământului, astfel încât înălțimea maximă a construcției să fie de 7.20 m în orice punct al construcției, conform H.C.L. Cisnădie nr. 154/2021. Înălțimea maximă a construcțiilor de tip anexp nu va depăși 2.50 m, măsurată la cornișa superioară, în punctul cel mai înalt. La faza D.T.A.C. se va prezenta și ridicarea topo cu viza O.C.P.I. de la documentația P.U.Z.

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

*** funcțiuni admise:**
- locuințe individuale, amplasate izolat, inclusiv anexele acestora, spații verzi amenajate, accese pietonale și carosabile, rețele tehnico-edilitare

*** funcțiuni admise cu condiționări:**
- se admite mansardarea clădirilor cu condiția ca acestea să se înscrie în volumul (podului) unui acoperiș cu apnta de 45 grade. Suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria nivelului parter.

*** funcțiuni interzise**:
- se interzice orice utilizări, decât cele admise;
- se interzic cu caracter definitiv, fără posibilitatea modificării ulterioare a următoarelor utilizări, activități productive sau servicii nepoluante: platforme de precolectare a deșeurilor, activități productive care să utilizeze pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice, stații de întreținere auto; spălătorii auto sau chimice de orice natură, lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile adiacente, amplasarea în zona drumurilor a panourilor independente de reclamă și publicitate, depozitare en-gros, indiferent de genul de produse depozitate.

*** retragerea minimă față de aliniament**:
Construcțiile se vor amplasa conform planșei de Reglementări Urbanistice, Pl. nr. U02. Construcțiile se vor retrage cu 5,00 m de la aliniamentul nou creat cu str. Dealului;

*** retrageri minime față de limitele laterale**:
Construcțiile vor fi amplasate în regim de construire izolat. Clădirile se vor retrage de la limitele laterale 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 4,00 m conform planșei de Reglementări Urbanistice, Pl. nr. U02.

*** retrageri minime față de limitele posterioare**:
Construcțiile vor fi amplasate în regim de consturire izolat. Clădirile se vor retrage față de limitele posterioare, cu o distanță minim egală cu înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5,00 m conform planșei de Reglementări Urbanistice Pl. nr. U 02.

*** amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă**:
Construcțiile se vor amplasa în cadrul aceleiași parcele la o distanță minimă egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere de locuit, distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 4,00 m pentru fațadele fără camere de locuit.

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

*** împrejmuirile:** împremuirea spre stradă va fi transparentă cu înălțimi de maxim 2,00 m din care un soclu opac de maxim 0,60 m. Partea superioară va fi tratată transparent, cu zone ce pot fi dublate cu gard viu

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

*** spatii pentru parcaje:** Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice. Pentru locuințele individuale se vor asigura minim 2 locuri de parcare.

*** accesuri și circulații:**
Accesul auto și cel pietonal se vor realiza din strada Dealului, propusă pentru supralărgire la o ampriză totală de 9,40 m. În vederea realizării supralărgirii drumurilor existente și obiectivelor de utilitate publică,, se va ceda în condițiile legii suprafața de 60.00mp în favoarea domeniului public.

Reglementari privind echiparea tehnico-edilitară:
Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă. La instalațiile de canalizare și de energie electrică;

- **alimentarea cu apă și canalizarea:** în prezent în zona reglementată nu este echipată cu rețele de distribuție a apei și canalizare. Se va realiza extindere și branșamente la rețeaua de apă și racorduri la rețeaua de canalizare pentru toate obiectivele propuse prin PUZ. Până la realizarea rețelei de apă și canalizare apa menajeră se va asigura din puț forat iar apele uzate vor fi preluate în bazin etanș vidanjabil. Apele pluviale se vor colecta și se vor evacua la rețeaua de canalizare pluvială ce se va realiza pentru întreaga zonă. Până la realizarea rețelei de colectare a apei pluviale, acestea vor fi direcționate spre zonele verzi din incintă fără afectarea terenurilor vecine și a domeniului public.
- **alimentarea cu energie electrica**: în prezent în zonă există rețele electrice de joasă tensiune destinate alimentării cu energie electrică. Asigurarea energiei electrice se va realiza prin extinderea rețelei și branșamente subterane.
- **alimentarea cu gaze**: în prezent, zona studiată nu există rețea de distribuție a gazelor naturale.
- **telefonie:** în prezent nu există rețele de telefonie, fibră optică sau cablu TV, etc. în vecinătatea obiectivului studiat. Se propune extinderea rețelelor de telefonie, fibră optică sau cablu TV pentru obiectivele propuse.
- **salubritate:** pubelele pentru evacuarea gunoiului menajer în mod selectiv se vor amplasa pe o platformă betonată în incinta locuințelor. Beneficiarii vor încheia contracte cu firme specializate pentru evacuarea deșeurilor.

S-a prezentat Certificatul de Urbanism nr. 210 din 27.03.2023, Avizul de Oportunitate nr. 18723 din 25.09.2023 și Raportul Informării și Consultării publicului nr. 14652 din 26.06.2024 - documente emise de Primăria Orașului Cisnădie și Propunerea de avizare - faza preliminară cu P.V. 2 din 14.02.2024 cu nr. 5664 din 08.03.2024 emisă de C.T.A.T.U. din cadrul Primăriei Orașului Cisnădie.

În urma ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 05.12.2024 se avizează Planul urbanistic zonal și regulamentul local de urbanism aferent acestuia, în baza Propunerii de avizare nr. 29551 din 16.12.2024 emisă de Consiliului Județean Sibiu.

În urma verificărilor asupra documentației P.U.Z înregistrată la data de 08.01.2025 cu nr. 224, am constatat că, în avizul nr. 669 din 23.01.2025 emis de către Consiliul Județean Sibiu, în R.L.U aferent documentației și în planșa de Reglementări Pl. U 02, la regimul de înălțime, era trecut 7.30 m de la C.T.N. astfel încât, prin adresa nr. 1421 din 17.01.2025 am solicitat firmei de proiectare revizuirea acestor neconcordanțe. Prin adresa înregistrată la Primăria orașului Cisnădie cu nr. 2362 din 28.01.2025 s-au adus completările solicitate, prin care s-a emis un alt aviz revizuit de la Consiliul Județean Sibiu nr. 669 din 23.01.2025 și am reluat procedura de aprobare a H.C.L.

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.

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

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

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

Arhitect sef,
Ionela Jula

ROMÂNIA
JUDEŢUL SIBIU
PRIMĂRIA ORAŞULUI CISNĂDIE

Str. P-ţa Revoluţiei nr. 1, cod 555300
Tel. 0372714180, fax 0269/561.248
http://www.cisnadie.ro, e-mail: primarie@cisnadie.ro

ARHITECT ŞEF
Nr. 1113/15.01.2025

către,
MATEI VIRGIL

AVIZ PLAN URBANISTIC ZONAL,
Judeţul Sibiu,
Primăria Oraşului CISNĂDIE,
Arhitect-şef,

Ca urmare a cererii adresate de către **Matei Virgil,** cu domiciliul/sediul in judetul **Sibiu, loc. Cisnadioara, str. Valea Luminoasa nr. 165** înregistrată cu nr. 225/08.01.2025 în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ nr. 1113/15.01.2025

Pentru "Construire locuinţe" în CISNĂDIOARA str. DEALULUI FN, CF. nr. 114387

Iniţiatori: **MATEI VIRGIL**
Proiectant general: SC HENDOR SRL
Proiectant de specialitate: Arh. Viorel Cârstea
Proiectant RUR: lit. D E -Arh. Viorel Cârstea
Amplasare, delimitare, suprafaţa zona studiată în P.U.Z.: amplasat pe strada Dealului, nr. FN, în Cisnădioara. Se va studia zona delimitata conform planşei de reglementări;

Indicatori Urbanistici stabiliţi prin P.U.Z şi R.L.U aferent:

"CONSTRUIRE LOCUINŢE"
- POT max.=25%
- CUT max.= 0,9mp ADC/mp teren
- regim de construire propus= P+1E/S+P+M
- înalţimea maximă admisă= Hmax. 7.20 m măsurată la C.T.N, la cornişa superioară/aticul ultimului nivel, în punctul cel mai înalt. Se va lua în calcul o linie paralelă cu linia pământului, astfel încât înălţimea maximă a construcţiei să fie de 7.20 m în orice punct al construcţiei, conform H.C.L. Cisnădie nr. 154/2021. Înălţimea maximă a construcţiilor de tip anexp nu va depăşi 2.50 m, măsurată la cornişa superioară, în punctul cel mai înalt. La faza D.T.A.C. se va prezenta şi ridicarea topo cu viza O.C.P.I. de la documentaţia P.U.Z.

Reglementări propuse conform Planşei de Reglementări Urbanistice nr. U02 şi R.L.U. aferent:

*** funcţiuni admise:**
- locuinţe individuale, amplasate izolat, inclusiv anexele acestora, spaţii verzi amenajate, accese pietonale şi carosabile, reţele tehnico-edilitare

*** funcţiuni admise cu condiţionări:**
- se admite mansardarea clădirilor cu condiţia ca acestea să se înscrie în volumul (podului) unui acoperiş cu apnta de 45 grade. Suprafaţa nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria nivelului parter.

*** funcţiuni interzise**:
- se interzice orice utilizări, decât cele admise,

- se interzic cu caracter definitiv, fără posibilitatea modificării ulterioare a următoarelor utilizări, activități productive sau servicii nepoluante, platforme de precolectare a deșeurilor, activități productive care să utilizeze pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice, stații de întreținere auto, spălătorii auto sau chimice de orice natură, lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile adiacente, amplasarea în zona drumurilor a panourilor independente de reclamă și publicitate, depozitare en-gros, indiferent de genul de produse depozitate.

*** retragerea minimă față de aliniament**:

Construcțiile se vor amplasa conform planșei de Reglementări Urbanistice, Pl. nr. U02. Construcțiile se vor retrage cu 5,00 m de la aliniamentul nou creat cu str. Dealului

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

Construcțiile vor fi amplasate în regim de construire izolat. Clădirile se vor retrage de la limitele laterale 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 4,00 m conform planșei de Reglementări Urbanistice, Pl. nr. U02.

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

Construcțiile vor fi amplasate în regim de consturire izolat. Clădirile se vor retrage față de limitele posterioare, cu o distanță minim egală cu înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5,00 m conform planșei dde Reglementări Urbanistice Pl. nr. U 02

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

Construcțiile se vor amplasa în cadrul aceleiași parcele la o distanță minimă egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere de locuit, distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 4,00 m pentru fațadele fără camere de locuit.

***spații verzi** :

Spațiile verzi vor ocupa minim 35% din suprafața parcelei

*** împrejmuirile:** împremuirea spre stradă va fi transparentă cu înălțimi de maxim 2,00 m din care un soclu opac de maxim 0,60 m. Partea superioară va fi tratată transparent, cu zone ce pot fi dublate cu gard viu

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

*** spatii pentru parcaje:** Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice. Pentru locuințele individuale se vor asigura minim 2 locuri de parcare.

*** accesuri și circulații:**

Accesul auto și cel pietonal se vor realiza din strada Dealului, propusă pentru supralărgire la o ampriză totală de 9,40 m. În vederea realizării supralărgirii drumurilor existente și obiectivelor de utilitate publică,, se va ceda în condițiile legii suprafața de 127.00mp în favoarea domeniului public.

Reglementari privind echiparea tehnico-edilitară:

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

- **alimentarea cu apă și canalizarea:** în prezent în zona reglementată nu este echipată cu rețele de distribuție a apei și canalizare. Se va realiza extindere și branșamente la rețeaua de apă și racorduri la rețeaua de canalizare pentru toate obiectivele propuse prin PUZ. Până la realizarea rețelei de apă și canalizare apa menajeră se va asigura din puț forat iar apele uzate vor fi preluate în bazin etanș vidanjabil. Apele pluviale se vor colecta și se vor evacua la rețeaua de canalizare pluvială ce se va realiza pentru întreaga zonă. Până la realizarea rețelei de colectare a apei pluviale, acestea vor fi direcționate spre zonele verzi din incintă fără afectarea terenurilor vecine și a domeniului public.
- **alimentarea cu energie electrica**: în prezent în zonă există rețele electrice de joasă tensiune destinate alimentării cu energie electrică. Asigurarea energiei electrice se va realiza prin extinderea rețelei și branșamente subterane.
- **alimentarea cu gaze**: în prezent, zona studiată nu există rețea de distribuție a gazelor naturale.
- **telefonie:** în prezent nu există rețele de telefonie, fibră optică sau cablu TV, etc. în vecinătatea obiectivului studiat. Se propune extinderea rețelelor de telefonie, fibră optică sau cablu TV pentru obiectivele propuse.
- **salubritate:** pubelele pentru evacuarea gunoiului menajer în mod selectiv se vor amplasa pe o platformă betonată în incinta locuințelor. Beneficiarii vor încheia contracte cu firme specializate pentru evacuarea deșeurilor..

S-a prezentat Certificatul de Urbanism nr. 210 din 27.03.2023, Avizul de Oportunitate nr. 18723 din 25.09.2023 şi Raportul Informării şi Consultării publicului nr. 14652 din 26.06.2024 - documente emise de Primăria Oraşului Cisnădie şi Propunerea de avizare - faza preliminară cu P.V. 2 din 14.02.2024 cu nr. 5664 din 08.03.2024 emisă de C.T.A.T.U. din cadrul Primăriei Oraşului Cisnădie.

În urma şedinţei Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului şi Urbanism din data de 05.12.2024 se avizează Planul urbanistic zonal şi regulamentul local de urbanism aferent acestuia, în baza Propunerii de avizare nr. 29551 din 16.12.2024 emisă de Consiliului Judeţean Sibiu.

În urma verificărilor asupra documentatiei P.U.Z înregistrată la data de 08.01.2025 cu nr. 224, am constatat că, în avizul nr. 669 din 23.01.2025 emis de către Consiliul Judetean Sibiu, în R.L.U aferent documentatiei si în planşa de Reglementări Pl. U 02, la regimul de înălţime, era trecut 7.30 m de la C.T.N. astfel încât, prin adresa nr. 1421 din 17.01.2025 am solicitat firmei de proiectare revizuirea acestor neconcordanţe. Prin adresa înregistrată la Primăria orasului Cisnădie cu nr. 2362 din 28.01.2025 s-au adus completările solicitate, prin care s-a emis un alt aviz revizuit de la Consiliul Judetean Sibiu nr. 669 din 23.01.2025 si am reluat procedura de aprobare a H.C.L.

Elaboratorul şi beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor şi 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 şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare.

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

Observaţii:

La faza DTAC, în cazul în care, pe parcursul lucrărilor se descoperă vestigii arheologice (morminte, fragmente de ziduri/fundaţii sau materiale de construcţie rulate-piatră cioplită/sculptată, cărămidă, etc) executantul este obligat să dispună sistarea temporară a lucrărilor şi să anunţe în teremn maxim 72 de ore beneficiarul şi D.J.C Sibiu, conform prevederilor art. 4, alin. (4) şi ale art.10 din OG 43/2000 republicată.

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

Arhitect sef,
Jula Ionela

PRIMĂRIA OR. CISNĂDIE
ARHITECT ŞEF

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

Nr. 4056 din 22/02/2023

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 210 din 27/03/2023

În scopul: CONSTRUIRE LOCUINTE

Ca urmare a Cererii adresate de MATEI VIRGIL
cu domiciliul în judeţul Sibiu, CISNADIE, localitate componentă CISNADIOARA,
cod poştal 555301 VALEA LUMINOASA, nr. 165, bloc -, scara -, et. -, ap. -, tel/fax
0751/299370, e-mail -, înregistrată la nr. 4056 din 22/02/2023

pentru imobilul - teren si/sau constructii - situat în judeţul Sibiu, CISNADIE, localitate componentă CISNADIOARA, cod poştal 555301, DEALULUI, nr. FN, bloc -, scara -, et. -, ap. -
sau identificat prin CF 114387 nr. topografic / nr. cadastral2545/1/3/4 / 2441/5/4/4

în temeiul reglementărilor Documentaţiei 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 construcţii, republicata, cu modificările si completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

Terenul este:
* situat in INTRAVILAN; PROPRIETAR; MATEI VIRGIL DREPT DE PROPRIETATE L.18/1991, DOBANDIT PRIN CONSTITUIRE, COTA ACTUALA 1/1;
* grevat cu servitute NU
* zona protejata NU
* cu interdicţii de construire DA, PANA LA INTOCMIREA PUZ CU APROBARE HCL
* zona declarata de interes public NU

2. REGIMUL ECONOMIC

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

3. REGIMUL TEHNIC

* L2 - SUBZONA LOCUINŢELOR INDIVIDUALE ŞI COLECTIVE MICI;
* UTILIZARI:L2 - locuinţe individuale şi colective mici
* CARACTERISTICI ALE PARCELELOR:CF. PUZ CU APROBARE HCL
* AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT:CF. PUZ CU APROBARE HCL
* AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR: CF. PUZ CU APROBARE HCL
* CIRCULAŢII ŞI ACCESE, STAŢIONAREA AUTOVEHICOLELOR:CF. PUZ CU APROBARE HCL
* ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR:L2 Cisnădioara - înălţimea maximă a clădirilor va fi P+1 (7,2m la coama, cu cota 0,0 situata la maxim 0,3m fata de CTN);
* ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR:CF. PUZ CU APROBARE HCL
* CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ:EXTINDEREA RETELELOR EDILITARE INTRA IN SARCINA INVESTITORULUI/BENEFICIARULUI
* POT: (maxim) = 25%
* CUT: maxim pentru înălţimi P+1 = 0.9 mp ADC/mp teren
* LUCRARI DE INTERES PUBLIC NECESARE FUNCTIONARII OBIECTIVULUI:STRAZILE REZULTATE IN URMA PUZ/PUD VOR FI PRELUATE IN DOMENIUL PUBLIC DOAR DACA AU FOST ECHIPATE CU TOATE UTILITATILE, AU FOST ASFALTATE ATAT CAROSABILUL CAT SI TROTUARELE SI AU ILUMINAT PUBLIC;
* SUPRAFATA TERENULUI=1500mp

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

INTOCMIRE PUZ CU APROBARE HCL PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE

Certificatul de urbanism nu ţine loc de autorizaţie de construire / desfiinţare şi nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcţii.

4.OBLIGAŢII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentaţiei pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii - de construire/de desfiinţare - solicitantul se va adresa autorităţii competente pentru protecţia mediului:

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice şi private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE şi prin Directiva Consiliului şi Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri şi programe în legătură cu mediul şi modificarea, cu privire la participarea publicului şi accesul la justiţie, a Directivei 85/337/CEE şi a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligaţia de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze şi să decidă, după caz, încadrarea / neîncadrarea proiectului investiţiei 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 desfăşoară după emiterea Certificatului de urbanism, anterior depunerii documentaţiei pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii la autoritatea administraţiei publice competente.

În vederea satisfacerii cerinţelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu autoritatea competentă pentru protecţia mediului stabileşte mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opţiunilor publicului şi formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiţiei în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiţii:

După primirea prezentului Certificat de urbanism, TITULARUL are obligaţia de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecţia mediului în vederea evaluării iniţiale a investiţiei şi stabilirii necesităţii evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării iniţiale a investiţiei se va emite actul administrativ al autorităţii competente pentru protecţia mediului.

În situaţia în care autoritatea competentă pentru protecţia mediului stabileşte necesitatea evaluării efectelor investiţiei asupra mediului, solicitantul are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente cu privire la menţinerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii.

În situaţia în care, după emiterea Certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiţiei asupra mediului solicitantul renunţă la intenţia de realizare a investiţiei, acesta are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAŢIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINŢARE va fi însotită de urmatoarele documente:

a) Certificatul de urbanism

b) Dovada titlului asupra imobilului, teren şi/sau construcţii, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi şi extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);

c) Documentaţia tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale):

☐ D.T.A.C. ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.

d) Avizele şi acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1. Avize şi acorduri privind utilităţile urbane şi infrastructura(copie):

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

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

d. 2.Avize şi acorduri privind:

☑ securitatea la incendiu ☐ protectia civila ☑ sanatatea populatiei

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

d.4.Studii de specialitate (1 exemplar original):
STUDIU GEOLOGIC; RIDICARE TOPO CU VIZA OCPI;

e) Punctul de vedere/actul administrativ al autorităţii competente pentru protecţia mediului (copie);

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

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

Primar,
Huja Gheorghe

ROMÂNIA PRIMĂRIA 2 CISNĂDIE-Judeţul SIBIU

Secretar General,
Rusu Ciprian Constantin

L.S.

Arhitect-şef ,
Jula Ionela

Intocmit,
Popescu Marius

Achitat taxa de 22 lei, conform chitanţei nr 5000276 din 30.03.2023

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului DIRECT la data de 30.03.2023

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

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

După această dată, o nouă prelungire a valabilităţii nu este posibilă, solicitantul urmând să obţină, în condiţiile legii, un alt certificat de urbanism

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL,

ARHITECT ŞEF,

INTOCMIT,

Data prelungirii valabilităţii .....

Achitat taxa de ..... lei, conform chitanţei nr. ..... din.....
Transmis solicitantului la data de .....

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

Nr. cerere	141495
Ziua	19
Luna	12
Anul	2024

Cod verificare
100184435067

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 114387 Cisnadie

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:2714/CISNADIOARA
Nr. cadastral vechi:2441/5/4/4
Nr. topografic:2545/1/3/4

TEREN Intravilan
Adresa: Loc. Cisnadioara, Jud. Sibiu

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	114387	1.500	Teren neimprejmuit; terenul este neimprejmuit; Imobil inregistrat in planul cadastral fara localizare certa datorita lipsei planului parcelar

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
14452 / 02/08/2005		
Titlu De Proprietate nr. 478/9/1994, din 01/01/1994 emis de Comisia Judeteana Sibiu;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATEL.18/1991, dobandit prin Constituire, cota actuala 1/1	A1
	1) **MATEI VIRGIL**	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

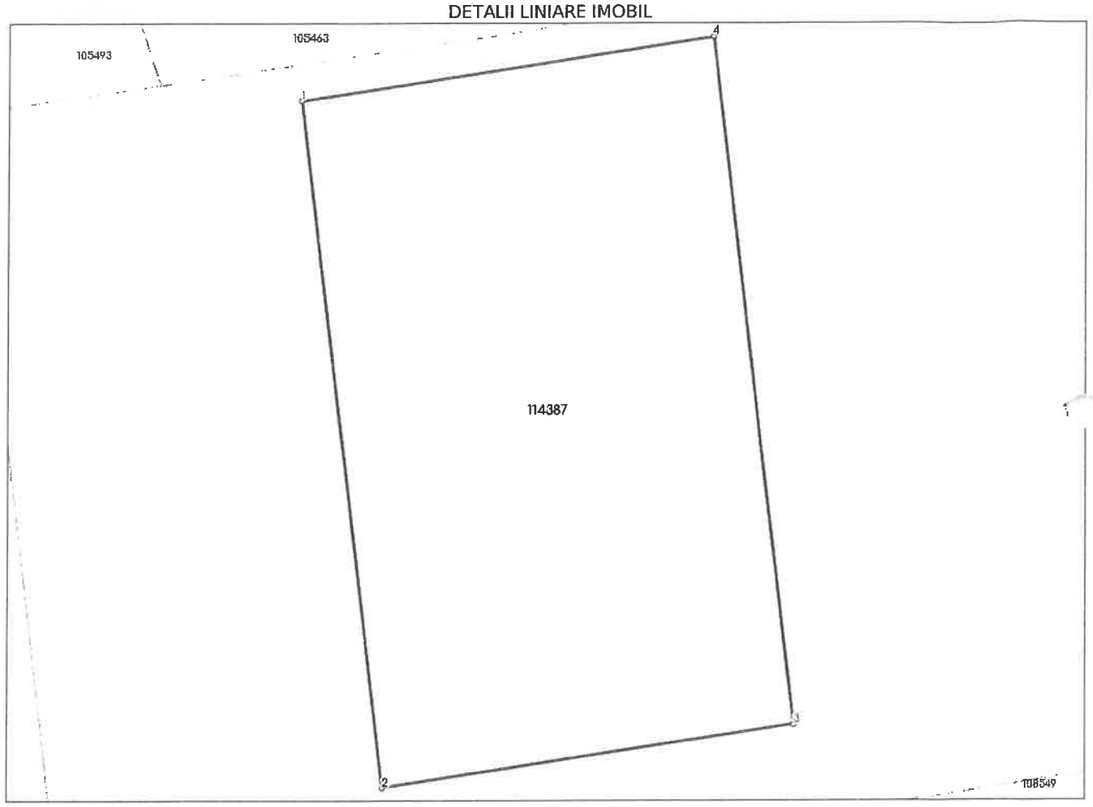
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
114387	1.500	terenul este neimprejmuit; Imobil inregistrat in planul cadastral fara localizare certa datorita lipsei planului parcelar

* Suprafața este determinată in 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	faneata	DA	1.500	-	-	2545/1/3/4	

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	50.029
2	3	30.0
3	4	50.029
4	1	30.0

**** 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,
19/12/2024, 15:28

RUR

REGISTRUL URBANIŞTILOR DIN ROMÂNIA
CONSILIUL SUPERIOR

CERTIFICAT

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

Arhitect

VIOREL P. CÂRSTEA

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

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

Preşedinte

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

Seria D nr. 0594

Data emiterii

29.12.2005

Furnizor
C.N. Poşta Română S.A
Nr. ord. R.C.: J40/8636/1998
CIF: RO427410
Sed. soc.: Bucureşti, B-dul Dacia, nr. 140, sector 2.
C.S.S.V.: 229.487.787 lei
Sucursală: Brasov
Nr. ord. R.C.: J8/988/01.03.2019
CIF: 40723325
Oficiul Poştal: Sibiu 1 of
Adresă: Loc. Sibiu Str. Mitropoliei Nr. 14
Cod poştal: 550450
Judeţ: SIBIU
IBAN: RO28RNCB0072000589210021
Bancă: B.C.R.

Seria CNPRVSB010
Număr 00019311

FACTURĂ

Nr. factură
MAN00006920
Data 29-10-2024

Beneficiar / Expeditor
CARSTEA VIOREL

Localitate Sibiu Strada Magheru Gheorghe, general Nr. 16 Cod poştal 550185 Judeţ Sibiu

ID 0010686836601020245403 Număr prezentare 5403 Dată prezentare 29-10-2024 15:39 Destinatar REGISTRUL URBANISTILOR DIN ROMANIA CIF 17244352 Sediu social BUCURESTI STR. TUDOR ARGHEZI NR. 21 B Bancă TREZORERIA STATULUI IBAN RO12TREZ70020F305000XXXX	Denumirea şi cantitatea serviciilor prestate sau a bunurilor livrate	Depuneri sume (lei)	Tarife poştale (lei)		
			Tarife scutite de TVA (fără d. d.)	Tarife (fără TVA)	Valoarea TVA Cotă TVA 19 %
		1	2	3	4 = 3 * 19 %
	Serviciul Mandat Poştal 1 buc. Servicii suplimentare -	548,00	17,00	0,00	0,00
Semnătura salariatului Ştampila 29-10-2024 15:41:37	Total de plată (1 + 2 + 3 + 4)	565,00 lei			

C.N. Poşta Română S.A.
Nr. ord. R.C.: J40/8636/1998 CIF: RO427410
Sucursală: Brasov Seria CNPRVSB010 Număr 00019311
Nr. ord. R.C.: J8/988/01.03.2019 CIF: 40723325
Oficiul Poştal: Sibiu 1 of Adresă: Loc. Sibiu Str. Mitropoliei Nr. 14 Cod poştal: 550450 Judeţ: SIBIU

CHITANŢĂ Data 29-10-2024

Am primit de la CARSTEA VIOREL Loc. Sibiu Strada Magheru Gheorghe, general Nr. 16 Judeţ Sibiu suma de 565,00 lei (cincisutesaizecisicinci lei), reprezentând contravaloarea facturii numărul MAN00006920 din 29-10-2024.
(- puz si riu aferent constr locuinte cisnadie sat cisnadioara supraf 1500 mp arh carstea p viorel)

Semnătura salariatului Ştampila 29-10-2024 15:41:37

Păstraţi prezentul document! Reclamaţiile se primesc la termenele prevăzute în "Condiţii generale privind furnizarea serviciilor poştale" disponibile pe site-ul www.posta-romana.ro cât şi la sediul subunităţii poştale. După expirarea termenului de reclamare, expeditorul pierde dreptul la despăgubire. Datele cu caracter personal sunt prelucrate de către C.N. Poşta Română S.A. în conformitate cu prevederile Regulamentului (UE) 679/2016 privind protecţia persoanelor fizice în ceea ce priveşte prelucrarea datelor cu caracter personal şi libera circulaţie a acestor date, în scopul prestării serviciilor sale.
Sistem unitar de înseriere şi numerotare asigurat de C.N. Poşta Română S.A. Cod MAN (4872057017)

Tipărire: 29-10-2024 15:41:37

Consiliul Județean Sibiu

DIRECȚIA ARHITECT ȘEF

SERVICIUL URBANISM, AMENAJAREA TERITORIULUI ȘI MEDIU

Nr. 1785 din 23.01.2025
Ind. Dos. III-A-4

Aviz Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism

Ca urmare a cererii adresate de către **Matei Virgil prin SC HENDOR SRL** cu domiciliul / sediul în Jud. Sibiu, Mun. Sibiu, Calea Poplăcii Nr. 20A, înregistrată cu nr. **25050** din **05.11.2024** și completările cu nr. **25412** din **07.11.2024,** nr. **28718** din **09.12.2024** și nr. **1673** din **23.01.2025**.

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
- revizuit -
Nr. 669 din 23.01.2025

Pentru:

PLAN URBANISTIC ZONAL ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM *„CONSTRUIRE LOCUINȚE"* – teren situat în intravilanul Orașului Cisnădie, Sat Cisnădioara, zona Str. Dealului, F.N. identificat prin C.F. Nr. **114387 Cisnadie** (S = 1.500 mp), aflat în proprietatea: Matei Virgil și conform Certificatului de Urbanism nr. **210** din **27.03.2023** aflat în perioadă de valabilitate.

Inițiatori: **Matei Virgil prin SC HENDOR SRL;**
Proiectant: **SC HENDOR SRL - arh. Viorel Cârstea, specialist atestat R.U.R. (D, E);**

Teren amplasat în intravilanul Orașului Cisnădie, Sat Cisnădioara, zona Str. Dealului, F.N., având suprafața generatoare a documentației P.U.Z. de **1.500 mp**.

Prezenta documentație stabilește reglementări conform Avizului de Oportunitate nr. **18723** din **25.09.2023**, pentru terenul înscris în C.F. Nr. **114387 Cisnadie** (S = 1.500 mp).

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

- *teren situat în intravilanul* Orașului Cisnădie, Sat Cisnădioara, zona Str. Dealului, F.N.
- Zona L2 - SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI P + 1;
- *categoria de folosință a terenului – fâneață;*
- *P.O.T. max. – 25%;*
- *C.U.T. max. = 0,9;*

Indicatori Urbanistici stabiliți prin P.U.Z. și R.L.U. aferent: – *„CONSTRUIRE LOCUINȚE":*

- *POT max. propus* = ***25%***
- *CUT max. propus* = ***0,9;***
- *Regim de înălțime propus:* ***P + 1E / S + P + M;***
- *H max. Coamă* = ***+ 7,00 m*** *de la C.T.N.*

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

Telefon
+40 269 217 733

E-Mail
judet@cjsibiu.ro

Reglementări propuse - conform Planșei Reglementări Urbanistice - zonificare nr. U 02 și R.L.U. aferent:

- **Funcțiuni admise**

Locuințe individuale amplasate izolat, inclusiv anexele acestora, spații verzi amenajate, accese pietonale și carosabile, rețele tehnico - edilitare;

- **Funcțiuni admise cu condiționări**

Se admite mansardarea clădirilor existente cu condiția ca acestea să se înscrie în volumul (podului) unui acoperiș cu panta de 45 grade. Suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria nivelului parter.

- **Funcțiuni interzise**

Se interzice orice alte utilizări, decât cele admise;

Se interzic cu caracter definitiv, fără posibilitatea modificării ulterioare a următoarelor utilizări, activități productive sau servicii nepoluante: platforme de precolectare a deșeurilor; activități productive care să utilizeze pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice; stații de întreținere auto; spălătorii auto sau chimice de orice natură; lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile adiacente; amplasarea în zona drumurilor a panourilor independente de reclamă și publicitate; depozitare en-gros, indiferent de genul de produse depozitate;

- **Amplasarea construcțiilor față de aliniament**

Construcțiile se vor amplasa conform planșei de Reglementări Urbanistice, Pl. Nr. U 02. Construcțiile se vor retrage cu **5,00 m** de la aliniamentul nou creat cu Str. Dealului;

- **Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale**

Construcțiile vor fi amplasate în regim de construire izolat. Clădirile se vor retrage față de limitele laterale, cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișă superioară sau atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de **4,00 m** conform planșei de Reglementări Urbanistice, Pl. Nr. U 02;

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

Construcțiile vor fi amplasate în regim de construire izolat. Clădirile se vor retrage față de limitele posterioare, cu o distanță minim egală cu înălțimea clădirii, măsurată la cornișă superioară sau atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de **5,00 m** conform planșei de Reglementări Urbanistice, Pl. Nr. U 02;

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

Construcțiile se vor amplasa în cadrul aceleiași parcele la o distanță minimă egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camerele de locuit, distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 4,00 m pentru fațadele fără camere de locuit;

- **Spații libere / plantate**

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

- **Împrejmuirile**

Împrejmuirea spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de maxim **2,00 m** din care un soclu opac de maximum 0,60 m. Partea superioară va fi tratată transparent, cu zone ce pot fi dublate cu gard viu;

- **Aspectul exterior al clădirilor**

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

- **Spațiile pentru parcaje**

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice. Pentru locuințele individuale se vor asigura minim 2 locuri de parcare;

- **Accesuri și circulații**

Accesul auto și cel pietonal se vor realiza din Str. Dealului propusă pt. supralărgire la o ampriză de **9,40 m**. În vederea realizării, supralărgirii drumurilor existente și obiectivelor de utilitate publică, se va ceda în condițiile legii suprafața de **60,0 mp** în favoarea domeniului public;

• **Reglementări privind echiparea tehnico-edilitară**

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

• **Alimentarea cu apă și canalizarea** – în prezent în zona reglementată nu este echipată cu rețele de distribuție a apei și canalizare. Se va realiza extindere și branșamente la rețeaua de apă și racorduri la rețeaua de canalizare pentru toate obiectivele propuse prin P.U.Z. Până la realizarea rețelei de apă și canalizare apa menajeră se va asigura din puț forat iar apele uzate vor fi preluate în bazin etanș vidanjabil. Apele pluviale se vor colecta și se vor evacua la rețeaua de canalizare pluvială ce se va realiza pentru întreaga zonă. Până la realizarea rețelei de colectare a apei pluviale, acestea vor fi direcționate spre zonele verzi din incintă fără afectarea terenurilor vecine și a domeniului public.
• **Alimentarea cu energie electrică** – în prezent în zonă există rețele electrice de joasă tensiune destinate alimentării cu energie electrică. Asigurarea energiei electrice se va realiza prin extinderea rețelei și branșamente subterane.
• **Alimentarea cu gaze** – în prezent în zonă nu există rețele destinate alimentării cu gaze naturale în vecinătatea obiectivului studiat.
• **Telefonie** – în prezent nu există rețele de telefonie, fibră optică sau cablu TV, etc. în vecinătatea obiectivului studiat. Se propune extinderea rețelelor de telefonie, fibră optică sau cablu TV pentru obiectivele propuse.
• **Salubritate** – Pubelele pentru evacuarea gunoiului menajer în mod selectiv se vor amplasa pe o platformă betonată în incinta locuințelor. Beneficiarii vor încheia contracte cu firme specializate pentru evacuarea deșeurilor.

S-a prezentat Certificatul de Urbanism nr. **210** din **27.03.2023**, Avizul de Oportunitate nr. **18723** din **25.09.2023** și Raportul informării și consultării publicului nr. **14652** din **26.06.2024** emise de Primăria Orașului Cisnădie și Propunerea de avizare – faza preliminară cu P.V. 2 – 14.02.2024 cu nr. **5664** din **08.03.2024** emisă de C.T.A.T.U. din cadrul Primăriei Orașului Cisnădie.

În urma ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de **05.12.2024** se avizează Planul urbanistic zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia, în baza Propunerii de avizare nr. **29551** din **16.12.2024** emisă de Consiliul Județean Sibiu.

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

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

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 Certificatul de Urbanism nr. **210** din **27.03.2023** aflat în perioadă de valabilitate emis de Primăria Orașului Cisnădie.

Observații:

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

ARHITECT ȘEF,
Urb. Paul Mureșan-Iuga

Semnat digital de catre
Paul Muresan-Iuga
Data: 27.01.2025 13:09:30

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

Telefon
+40 269 217 733

E-Mail
judet@cjsibiu.ro

Consiliul Județean Sibiu

DIRECȚIA ARHITECT ȘEF

SERVICIUL URBANISM, AMENAJAREA TERITORIULUI ȘI MEDIU

Nr. 30406 din 30.12.2024
Ind. Dos. III-A-4

Aviz Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism

Ca urmare a cererii adresate de către **Matei Virgil prin SC HENDOR SRL** cu domiciliul / sediul în Jud. Sibiu, Mun. Sibiu, Calea Poplăcii Nr. 20A, înregistrată cu nr. **25050** din **05.11.2024** și completările cu nr. **25412** din **07.11.2024** și nr. **28718** din **09.12.2024**.

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. 669 din 19.12.2024

Pentru:

PLAN URBANISTIC ZONAL ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM *„CONSTRUIRE LOCUINȚE”* – teren situat în intravilanul Orașului Cisnădie, Sat Cisnădioara, zona Str. Dealului, F.N. identificat prin C.F. Nr. **114387 Cisnadie** (S = 1.500 mp), aflat în proprietatea: Matei Virgil și conform Certificatului de Urbanism nr. **210** din **27.03.2023** aflat în perioadă de valabilitate.

Inițiatori: **Matei Virgil prin SC HENDOR SRL;**
Proiectant: **SC HENDOR SRL - arh. Viorel Cârstea, specialist atestat R.U.R. (D, E);**

Teren amplasat în intravilanul Orașului Cisnădie, Sat Cisnădioara, zona Str. Dealului, F.N., având suprafața generatoare a documentației P.U.Z. de **1.500 mp**.

Prezenta documentație stabilește reglementări conform Avizului de Oportunitate nr. **18723** din **25.09.2023**, pentru terenul înscris în C.F. Nr. **114387 Cisnadie** (S = 1.500 mp).

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

- *teren situat în intravilanul* Orașului Cisnădie, Sat Cisnădioara, zona Str. Dealului, F.N.
- Zona L2 - SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI P + 1;
- *categoria de folosință a terenului – fâneață;*
- *P.O.T. max. – 25%;*
- *C.U.T. max. = 0,9;*

Indicatori Urbanistici stabiliți prin P.U.Z. și R.L.U. aferent: – *„CONSTRUIRE LOCUINȚE”:*

- *POT max. propus* = ***25%***
- *CUT max. propus* = ***0,9;***
- *Regim de înălțime propus:* ***P + 1E / S + P + M;***
- *H max. Coamă* = ***+ 7,30 m*** *de la C.T.N.*

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

Telefon
+40 269 217 733

E-Mail
judet@cjsibiu.ro

Reglementări propuse - conform Planșei Reglementări Urbanistice - zonificare nr. U 02 și R.L.U. aferent:

• Funcțiuni admise
Locuințe individuale amplasate izolat, inclusiv anexele acestora, spații verzi amenajate, accese pietonale și carosabile, rețele tehnico - edilitare;

• Funcțiuni admise cu condiționări
Se admite mansardarea clădirilor existente cu condiția ca acestea să se înscrie în volumul (podului) unui acoperiș cu panta de 45 grade. Suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria nivelului parter.

• Funcțiuni interzise

Se interzice orice alte utilizări, decât cele admise;

Se interzic cu caracter definitiv, fără posibilitatea modificării ulterioare a următoarelor utilizări, activități productive sau servicii nepoluante: platforme de precolectare a deșeurilor; activități productive care să utilizeze pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice; stații de întreținere auto; spălătorii auto sau chimice de orice natură; lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile adiacente; amplasarea în zona drumurilor a panourilor independente de reclamă și publicitate; depozitare en-gros, indiferent de genul de produse depozitate;

• Amplasarea construcțiilor față de aliniament
Construcțiile se vor amplasa conform planșei de Reglementări Urbanistice, Pl. Nr. U 02. Construcțiile se vor retrage cu **5,00 m** de la aliniamentul nou creat cu Str. Dealului;

• Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale
Construcțiile vor fi amplasate în regim de construire izolat. Clădirile se vor retrage față de limitele laterale, cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișă superioară sau atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de **4,00 m** conform planșei de Reglementări Urbanistice, Pl. Nr. U 02;

• Amplasarea construcțiilor față de limita posterioară a parcelei
Construcțiile vor fi amplasate în regim de construire izolat. Clădirile se vor retrage față de limitele posterioare, cu o distanță minim egală cu înălțimea clădirii, măsurată la cornișă superioară sau atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de **5,00 m** conform planșei de Reglementări Urbanistice, Pl. Nr. U 02;

• Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă
Construcțiile se vor amplasa în cadrul aceleiași parcele la o distanță minimă egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camerele de locuit, distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 4,00 m pentru fațadele fără camere de locuit;

• Spații libere / plantate
Spațiile verzi vor ocupa **minim 35%** din suprafața parcelei;

• Împrejmuirile
Împrejmuirea spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de maxim **2,00 m** din care un soclu opac de maximum 0,60 m. Partea superioară va fi tratată transparent, cu zone ce pot fi dublate cu gard viu;

• Aspectul exterior al clădirilor

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

• Spațiile pentru parcaje

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice. Pentru locuințele individuale se vor asigura minim 2 locuri de parcare;

• Accesuri și circulații
Accesul auto și cel pietonal se vor realiza din Str. Dealului propusă pt. supralărgire la o ampriză de **9,40 m**. În vederea realizării, supralărgirii drumurilor existente și obiectivelor de utilitate publică, se va ceda în condițiile legii suprafața de **60,0 mp** în favoarea domeniului public;

• **Reglementări privind echiparea tehnico-edilitară**

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

• **Alimentarea cu apă și canalizarea** – în prezent în zona reglementată nu este echipată cu rețele de distribuție a apei și canalizare. Se va realiza extindere și branșamente la rețeaua de apă și racorduri la rețeaua de canalizare pentru toate obiectivele propuse prin P.U.Z. Până la realizarea rețelei de apă și canalizare apa menajeră se va asigura din puț forat iar apele uzate vor fi preluate în bazin etanș vidanjabil. Apele pluviale se vor colecta și se vor evacua la rețeaua de canalizare pluvială ce se va realiza pentru întreaga zonă. Până la realizarea rețelei de colectare a apei pluviale, acestea vor fi direcționate spre zonele verzi din incintă fără afectarea terenurilor vecine și a domeniului public.
• **Alimentarea cu energie electrică** – în prezent în zonă există rețele electrice de joasă tensiune destinate alimentării cu energie electrică. Asigurarea energiei electrice se va realiza prin extinderea rețelei și branșamente subterane.
• **Alimentarea cu gaze** - în prezent în zonă nu există rețele destinate alimentării cu gaze naturale în vecinătatea obiectivului studiat.
• **Telefonie** – în prezent nu există rețele de telefonie, fibră optică sau cablu TV, etc. în vecinătatea obiectivului studiat. Se propune extinderea rețelelor de telefonie, fibră optică sau cablu TV pentru obiectivele propuse.
• **Salubritate** – Pubelele pentru evacuarea gunoiului menajer în mod selectiv se vor amplasa pe o platformă betonată în incinta locuințelor. Beneficiarii vor încheia contracte cu firme specializate pentru evacuarea deșeurilor.

S-a prezentat Certificatul de Urbanism nr. **210** din **27.03.2023**, Avizul de Oportunitate nr. **18723** din **25.09.2023** și Raportul informării și consultării publicului nr. **14652** din **26.06.2024** emise de Primăria Orașului Cisnădie și Propunerea de avizare – faza preliminară cu P.V. 2 – 14.02.2024 cu nr. **5664** din **08.03.2024** emisă de C.T.A.T.U. din cadrul Primăriei Orașului Cisnădie.

În urma ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de **05.12.2024** se avizează Planul urbanistic zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia, în baza Propunerii de avizare nr. **29551** din **16.12.2024** emisă de Consiliul Județean Sibiu.

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

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

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 Certificatul de Urbanism nr. **210** din **27.03.2023** aflat în perioadă de valabilitate emis de Primăria Orașului Cisnădie.

Observații:

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

ARHITECT ȘEF,
Urb. Paul Mureșan-Iuga
Semnat digital de catre
Paul Muresan-Iuga
Data: 30.12.2024 11:27:27

ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
PRIMĂRIA ORAȘULUI CISNĂDIE

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

ARHITECT ŞEF
Nr. Intrare: 15745/09.08.2023
Nr. Ieșire: 18723/25.09.2023

Catre,
Matei Virgil
loc. Cisnadioara, str. Valea Luminoasă, nr. 165, jud. Sibiu

AVIZ DE OPORTUNITATE

In conformitate cu Legea 350/2001 modificata si actualizata, privind amenajarea teritoriului si urbanismul, art. 32 alin. 4, la solicitarea d-voastra nr. 15746/09.08.2023 pentru **PUZ "Construire locuințe"**, amplasat in orasul Cisnadie, localitatea componentă Cisnadioara str. Dealului, FN, identificat cu CF. 114387; nr. cadastral 2441/5/4/4, nr.top. 2545/1/3/4.

Va eliberam avizul de oportunitate pentru intocmirea PUZ-ului

Cu respectarea urmatoarelelor 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 P.U.Z.
- conform Plansei de Reglementari, Anexa la avizul de oportunitate

2. Categoriile functionale ale dezvoltarii si eventualele servituti
- functiuni: **locuire;**
- Se accepta functiuni complementare locuirii in cazul in care acestea vor fi specificate in regulament.
- functiunile se vor prezenta in corelare cu functiunile existente in oras (functiunile comerciale, culturale, administrative, etc). In acest sens se va prezenta plansa aferenta dotarilor la documentatie.

3. Indicatorii urbanistici obligatorii – limite minime si maxime
-Parcelarea va permite amplasarea bazinelor vidanjabile si a puturilor forate in distantele corespunzatoare,
- POT max. = 25%
- CUT max. = 0,9 mpADC/mp teren
- H maxim= P+1E/M (7,2m de la C.T.N., se va stabili luand in calcul o linie paralela cu linia pamantului, astfel incat Hmax.=7,20 m va fi in orice punct al constructiei in conformitate HCL aprobat cu 154/2021);
- Spatii verzi = minim 35% din suprafata terenului
- Distanta fata de aliniament: retragerea fata de aliniament va fi de minim 5,00m

- Distantele fata de limitele laterale vor fi cu minim ½ din inaltimea la cornisa, dar nu mai putin de 3,00m, iar pentru limita posterioară minim ½ din inaltimea la cornisa, dar nu mai putin de 15,00m. Documentatia se va corela cu alte documentatii PUZ aflate in derulare sau aprobate din aceasta zona.

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

- Strazile nou aparute in urma PUZ vor fi preluate in domeniul public doar daca au fost utilate, asfaltate atat carosabilul cat si trotuarele si au iluminat public.
- Vor fi prevazute minim 2 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativa. Pentru functiuni complementare vor fi prevazute locuri de parcare cf. R.G.U.
- zona reglementata se afla intr-o zona in care nu exista retele edilitare, astfel incat realizarea acestora nu intra in planurile de dezvoltare a Primariei Orasului Cisnadie. Astfel, initiatorul PUZ isi asuma prin proiectul propus extinderea retelelor in functie de necesitati.
- retele de apa canal se vor face pe cheltuiala initiatorului. Daca solutia de retele edilitare va fi cu put forat si bazin vidanjabil eliberarea certificatului edificarii constructiei in cartea funciara va fi conditionat de incheierea unui contract cu firma de vidanjare. Parcelarea va permite amplasarea bazinelor vidanjabile si a puturilor forate in distantele corespunzatoare.
- In momentul extinderii retelelor edilitare, beneficiarii PUZ-ului au obligatia sa se branseze la acestea si sa renunte la bazinele vidanjabile.

5. Capacitati de transport admise
- pentru zone rezidentiale

6. Alte avize
- Aviz Transgaz, Aviz Consiliul Judetean Sibiu, Aviz Aeronautica, Dovada OAR

8. Alte observatii:
Bilantul teritorial va fi specificat si in partea desenata (Plansa de Reglementari) si se va intocmi cf. GM 010-2000 „Ghid privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic de Zonal".

9. Propunere de avizare a comisiei C.T. A.T. U. :
- Legea nr. 350/2001 actualizată, privind amenajarea teritoriului şi urbanismul; Ordinul MDRAP nr. 233/2016 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul şi de elaborare şi actualizare a documentaţiilor de urbanism
- initiatorul P.U.Z. va prezenta documentatia in conformitate cu GM 010-2000 „Ghid privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic de Zonal". Acestea se vor corela cu memoriul aferent documentatiei si cu cerintele din avizul de oportunitate.

10. Consultarea populatiei:
-initiatorul PUZ are obligatia de a afisa anuntul referitor la documentatia PUZ, pe un panou rezistent la intemperii, in loc vizibil la parcele care au generat intentia elaborarii PUZ, cf. Ordinului 2701/2010, art. 37, alin 4,5.
- sa publice anunturi la avizierul primariei Orasului Cisnadie
- 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 acesteia pe site-ul Primariei Orasului Cisnadie.
- 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.

Documentatia va fi semnata la Sef proiect de arhitectul urbanist cu drept de semnatura si stampila care avizeza aceasta documentatie.

Primar,
GHEORGHE HUJ

ROMÂNIA
PRIMĂRIA
2
Orașul CISNĂDIE-Județul SIBIU

Arhitect şef,
IONELA JULA

ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
PRIMĂRIA ORAȘULUI CISNĂDIE

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

ARHITECT ȘEF
Nr.intrare: 3539/13.02.2024
Nr.iesire: 5664/08.03.2024

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

P.V. 2 – 14.02.2024

PLAN URBANISTIC ZONAL *"CONSTRUIRE LOCUINȚE"*, pe terenul situat in intravilanul localitatii Cisnădie, localitatea componentă Cisnădioara, str. Dealului, nr. FN, identificat prin C.F. nr. 114387.

Comisia Tehnica de Amenajarea Teritoriului si Urbanism constituita in baza art.37 din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului si a H.C.L. nr. 233/17.12.2020 privind infiintarea C.T.A.T.U. ca organ consultativ cu atributii de expertizare tehnica si consultanta, intrunita in data de 14.02.2024, emite propunerea de avizare initiata de beneficiar MATEI VIRGIL, cu privire la aprobarea **Planului Urbanistic Zonal *"CONSTRUIRE LOCUINȚE"*,** str. Dealului, nr. FN, localitatea Cisnădie, localitatea componentă Cisnădioara, elaborat de **S.C. HENDOR S.R.L., arh. Viorel Carstea,** in baza **Avizului de oportunitate nr. 18723/25.09.2023.**

Intrunita in sedinta din data de 14.02.2024, analizand documentatia de urbanism:

Pentru Plan urbanistic zonal *" CONSTRUIRE LOCUINȚE "*, str. Dealului, nr. F.N., loc. Cisnadie, localitatea componentă Cisnădioara, elaborat de S.C. HENDOR S.R.L.

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

- **Documentația va respecta conținutul cadru conform GM 010-2000 privind metodologia de aprobare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal**

Prezentul raport se comunica:

- Proiectantului S.C. HENDOR S.R.L., arh. VIOREL CARSTEA
- Beneficiar MATEI VIRGIL
- Membrilor C.T.A.T.U.

ARHITECT SEF,
Ionela IULA

PRIMARIA ORAȘULUI CISNĂDIE ARHITECT ȘEF

ROMÂNIA
JUDEŢUL SIBIU
PRIMĂRIA ORAŞULUI CISNĂDIE

P-ţa Revoluţiei nr. 1, cod 555300
Tel. 0269/561.147, 0269/561.005, fax 0269/561.012

Serviciul arhitect sef, urbanism si administrativ
Nr. 14652/26.06.2024

RAPORT
pentru informarea şi consultarea publicului cu privire la PUZ
"CONSTRUIRE LOCUINTE" în CISNĂDIOARA, STR. DEALULUI FN, CF. nr. 114387
beneficiar MATEI VIRGIL

Având în vedere prevederile Legii nr. 350/2001 reactualizată, art. 57 si 61 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, cu modificarile si completarile ulterioare, precum si ale art. 2 din Ordinul nr. 2701 din 30 decembrie 2010 al Ministrului Dezvoltarii Regionale şi Turismului pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si urbanism, şi 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 şi amenajarea teritoriului, s-au întrunit următoarele măsuri:

În perioada mai-iunie 2024, Planul Urbanistic Zonal "CONSTRUIRE LOCUINTE" în CISNĂDIOARA, STR. DEALULUI FN, CF. nr. 114387 beneficiar MATEI VIRGIL, a fost supus consultării publicului la biroul Urbanism şi Amenajarea Teritoriului din cadrul Primăriei Oraşului Cisnădie în baza unui program prestabilit.

Informarea şi consultarea publicului asupra propunerilor P.U.Z. s-a facut astfel:

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

1. datele şi locurile tuturor întâlnirilor la care cetăţenii au fost invitaţi să dezbată propunerea solicitantului
In fiecare marţi si joi la sediul Primariei Cisnădie, biroul C.I.C/ Urbanism, intre orele 9-12 cetatenii au fost invitaţi să analizeze propunerea si să transmită observatii

2. conţinutul, datele de transmitere prin poştă şi numărul trimiterilor poştale, inclusiv scrisori, invitaţii la întâlniri, buletine informative şi alte publicaţii:
Au fost trimise 2 adrese catre proprietarii vecini ai amplasamentului studiat prin PUZ, in perioada 27.05.2024-21.06.2024 cu nr. 12296/27.05.2024 in care s-a prezentat modul in care pot analiza propunerile PUZ, si modul in care pot transmite observatii.

3. localizarea rezidenţilor, proprietarilor şi părţilor interesate care au primit notificări, buletine informative sau alte materiale scrise:
Localizarea proprietarilor a fost facută cu ajutorul planşei depuse de catre iniţiator şi cu verificarea informaţiilor şi a adreselor la departamentul taxe şi impozite.

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces :

Au participat aproximativ 5 persoane

5. alte modalitați de informare:

- au fost afișate anunțuri la avizierul primăriei la faza de elaborare a propunerilor (15747/09.08.2023 perioada 13.11.2023-27.11.2023 cat si la faza de informare si consultare a populatiei 10376/29.04.2024 perioada 27.05.2024-21.06.2024)

- propunerile au fost afișate pe site-ul instituției atât la faza de inițiere (15747/09.08.2023 perioada noiembrie 2023) cât și la faza de elaborare a propunerilor (10376/29.04.2024 perioada mai-iunie 2024), iar pentru a 3-a fază proiectul va rămâne pana la aprobarea HCL

- proiectul a fost expus în ședința C.T.A.T.U din data de 14.02.2024 cu PV. nr. 2/P.V. – 14.02.2024

- a fost emisa Propunerea de avizare a comisiei C.T.A.T.U. nr. 5664/08.03.2024 cu conditionarea ca: documentatia va respecta continutul cadru conform GM 010-2000 privind metodologia de aprobare si continutul cadru al Planului Urbanistic Zonal

- au fost montate panouri pe terenul generator al PUZ

- nu fost depuse sesizari din partea vecinilor.

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

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

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

Nu este cazul

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

Nu este cazul

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

Nu este cazul

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

Arhitect șef,
IONELA JULA

INITIATOR
PRIMAR,
GHEORGHE HUJ

ROMÂNIA PRIMĂRIA 2 CISNĂDIE-Județul SIBIU

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI SIBIU

Nr. 16363/07.10.2024

Referitor dosar nr.: 5493/1782/22.03.2024

DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE

Nr. SB 103 din 07.10.2024

Ca urmare a notificării depuse de **MATEI VIRGIL** cu domiciliul în **orașul** Cisnădie, **localitate componentă** Cisnădioara, **str.** Valea Luminoasă, **nr.**165, **județul** Sibiu, înregistrată la A.P.M. Sibiu cu nr. 5493 din data 22.03.2024, 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 10.04.2024 și din data de 04.09.2024;
- 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,

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI SIBIU
str. Hipodromului, nr. 2A, Sibiu, Cod poștal 550360
Tel.: +4 0269.422653; e-mail: office@apmsb.anpm.ro; website: http://apmsb.anpm.ro

decide:

Planul Urbanistic Zonal - "Întocmire PUZ cu aprobare HCL pentru construire locuințe", propus a fi amplasat în **orașul** Cisnădie, **localitate componentă** Cisnădioara, **str.** Dealului, **FN**, CF: nr. 114387, nr. top. 2545/1/3/4, nr. cad. 2441/5/4/4 **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 beneficiarului Matei Virgil este situat în intravilanul localității Cisnădioara cu folosință actuală: fâneață.

Zona generatoare P.U.Z. stabilită prin Avizul de Oportunitate nr. 18723/25.09.2023 are o suprafață de 1500 mp, nr. CF: 114387. Pentru accesul la parcelă se va utiliza strada Dealului și se va propune lărgirea pe zona studiată cu o ampriză de 9,40 m prin cedarea unei suprafețe de 60 mp. Suprafață parcelă generatoare PUZ după cedare va fi de 1440 mp.

Scopul elaborării PUZ-ului este dezmembrarea terenului identificat prin CF 114387 în 2 loturi (parcelă 1 - S= 713 mp și parcela 2 - S= 727 mp) în vederea construirii de locuințe unifamiliale în regim izolat. De asemenea se propune corelarea circulațiilor auto și pietonale cu circulațiile și drumurile existente în zonă și extinderea rețelelor edilitare existente cu posibilitatea ulterioară a racordării/branșării celor două parcele rezultate în urma dezmembrării la toate utilitățile.

Pentru plan a fost emis Aviz amplasament PUZ nr. 11240/22.04.2024 de către APĂ CANAL SIBIU S.A. conform căruia:

- în prezent în zona unde este propusă construcția, nu există rețele apă-canal aflate în administrarea operatorului APĂ CANAL SIBIU S.A.;
- alimentarea cu apă și canalizarea menajeră a incintei se poate face după implementarea proiectului POIM derulat de APĂ CANAL SIBIU SA.

Conform punctului de vedere nr. 478/SF/26.07.2024 emis de Sistemul de Gospodărire a apelor Sibiu planul nu se înscrie în Lista lucrărilor și categoriilor de activități pentru care este necesară solicitarea și obținerea reglementării din punct de vedere al gospodăririi apelor.

Până la finalizarea proiectului POIM alimentarea cu apă se va realiza prin intermediul unor puțuri forate iar pentru evacuarea apelor menajere sunt propuse bazine vidanjabile.

Regimul de înălțime maxim admis prin Avizul de Oportunitate este de P+1, S+P+P+M.

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI SIBIU
str. Hipodromului, nr. 2A, Sibiu, Cod poștal 550360
Tel.: +4 0269.422653; e-mail: office@apmsb.anpm.ro; website: http://apmsb.anpm.ro

Bilanţul teritorial maxim - propus:

Zone funcționale	Existent mp	Propus mp	%
Teren intravilan	1500	1500	100
Drum intravilan ce se va ceda pentru stradă	60	60	4
Teren rezultat în urma cedării		1440	100
Teren edificabil/construibil		684/360	25
Zonă verde amenajată		1080	65
Circulații pietonale/alei		144	10
Total teren reglementat	1440	1440	100

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

Indice	Maxim propus
POT	25 %
CUT	0,9

b) gradul în care planul sau programul influenţează alte planuri şi 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. 18723/25.09.2023 de către Primăria Orașului Cisnădie;

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

- planul propus creează cadrul pentru realizarea de locuințe unifamiliale împreună cu dotările conexe acestora în localitatea Cisnădioara, într-o zonă cu funcțiunea de locuire;
- planul integrează considerentele de mediu din perspectiva dezvoltării durabile.

d) problemele de mediu relevante pentru plan sau program:

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

e) relevanţa planului sau programului pentru implementarea legislaţiei naţionale şi comunitare de mediu: planul respectă legislația națională și comunitară de mediu.

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

a) probabilitatea, durata, frecvenţa şi reversibilitatea efectelor: nu e cazul;

b) natura cumulativă a efectelor: nu e cazul;

c) natura transfrontalieră a efectelor: nu este cazul;

d)riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu (de exemplu, datorită accidentelor): conform punctului de vedere emis de către Direcția de Sănătate Publică a Județului Sibiu nr.

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI SIBIU
str. Hipodromului, nr. 2A, Sibiu, Cod poștal 550360
Tel.: +4 0269.422653; e-mail: office@apmsb.anpm.ro; website: http://apmsb.anpm.ro

SB-5749/10.04.2024: "nu este necesară eliberarea Notificării privind Asistența de Specialitate de Sănătate Publică";

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

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

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

b) depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului: nu este cazul ;

c) folosirea terenului în mod intensiv: nu este cazul;

g) efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de 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;
- 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 evaluarii de mediu pentru planuri și programe, cu modificările și completările ulterioare;
- respectarea tuturor condițiilor stabilite în urma dezbaterii în ședința Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 14.02.2024, conform raportului pentru informarea și consultarea publicului cu privire la PUZ;
- se vor respecta normele de igienă și recomandările privind mediul de viață al populației, aprobate cu Ordinul Ministrului sănătății nr. 119/2014, cu modificările și completările ulterioare;

Informarea și participarea publicului la procedura de evaluare de mediu/procedura de evaluare adecvată: elaborarea primei versiuni a planului a fost mediatizată de titular în mass media (publicații ziar: 21.03.2024 și 25.03.2024); anunțul deciziei etapei de încadrare a fost publicat în mass media de titular (ziar 26.09.2024) și pe site-ul A.P.M. Sibiu în 04.09.2024

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI SIBIU
str. Hipodromului, nr. 2A, Sibiu, Cod poștal 550360
Tel.: +4 0269.422653; e-mail: office@apmsb.anpm.ro; website: http://apmsb.anpm.ro

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 şi ştampilate: 1 ex. pentru solicitant, 2 ex. se arhivează la A.P.M. Sibiu.

DIRECTOR EXECUTIV,
Ciprian SIMULESCU

MINISTERUL MEDIULUI, APELOR ŞI PĂDURILOR
A.N.P.M. Bucureşti
AGENŢIA PENTRU PROTECŢIA MEDIULUI SIBIU

ŞEF SERVICIU AVIZE, ACORDURI, AUTORIZAŢII,
Ruxanda Maria FLORIAN

ÎNTOCMIT,
Consilier **Oana-Maria NEGREU**

AGENŢIA PENTRU PROTECŢIA MEDIULUI SIBIU
str. Hipodromului, nr. 2A, Sibiu, Cod poştal 550360
Tel.: +4 0269.422653; e-mail: office@apmsb.anpm.ro; website: http://apmsb.anpm.ro

APĂ CANAL SIBIU S.A.
Str. Eschil nr. 6 550096, Sibiu, România
Nr. înreg. J 32/1023/1998
CUI RO 2684940
Tel: 0269 - 22 29 16
Fax: 0269 - 22 34 68
E-mail: office@apacansb.ro
1894
Operator de date cu caracter personal nr. 38299

AVIZ
AMPLASAMENT PUZ
Nr. 11240 / 22.04.2024

1. **Referitor la documentatia:** Construire locuinte – faza PUZ
2. **Amplasament:** loc. Cisnadioara str. Dealului nr. FN **CF 114387**
3. **Beneficiar:** Matei Virgil – loc. Cisnadioara str. Valea Luminoasa nr. 165
4. **Proiectant:** SC Hendor SRL
5. **Suprafata: 1500 mp**

Avizul se emite pentru proiectul de arhitectura.

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

Alimentarea cu apă și canalizarea menjară ale incintei vor fi posibile după implementarea proiectului POIM derulat de Apă Canal Sibiu SA.

Prezentul aviz este valabil 1 an.

Director General,
ing. Maier Vasile

Director Tehnic,
ing. Tatu Mairean

Sef Birou Tehnic,
ing. Grama Corina

Intocmit,
ing. Munteanu Marius - Claudiu

380

Distribuţie Energie Electrică Romania
Sucursala Sibiu

Distribuţie Energie Electrică Romania – Sucursala Sibiu
str. Uzinei, Nr.1-7, 550253, Sibiu, Jud. Sibiu

Tel: +40269 205999
Fax: +40269 205704
office.sibiu@distributie-energie.ro

C.I.F. DEER/C.U.I. Suc. RO 14476722 / 14528309
R.C. DEER/Suc. J12/352/2002 / J32/214/2002
www.distributie-energie.ro

Către VIRGIL MATEI,

Referitor la **cererea de aviz de amplasament**, înregistrată cu nr. 7020240302236 / 26.03.2024 pentru **obiectivul** : **INTOCMIRE PUZ CU APROBARE HCL PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE**
de la **adresa**: **CISNADIOARA**, sat **-**, strada **DEALULUI**, nr. **CF114387**, bloc **-**, etaj **-**, apartament **-**, cod postal **555301**, numar cadastral **114387**, judeţul **Sibiu**.

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

AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL Nr. 7020240302236 / 15.04.2024

cu urmatoarele precizări:

1. Obiectivul nu este amplasat în zona de siguranţă a reţelelor electrice de distribuţie publică şi se încadrează în distanţele normate faţă de acestea.

2. În zonă **Exista** reţea electrică de distribuţie de **Joasa tensiune -**.

3. Avizul de amplasament nu constituie aviz tehnic de racordare. Pentru obţinerea acestuia, în vederea racordării la reţeaua electrică de distribuţie a obiectivului sau creşterea puterii aprobate pentru acest obiectiv trebuie să solicitaţi la OD (operatorul de distribuţie) avizul tehnic de racordare.
   Prin cererea de aviz de amplasament aţi solicitat racordarea obiectivului la reţeaua electrică de distribuţie publică pentru o putere maxim simultan absorbită de - kW.

4. **Valabilitatea avizului de amplasament este până la 27.03.2025**, cu posibilitatea prelungirii cu durata de prelungire a valabilităţii Certificatului de urbanism, respectiv a Autorizaţiei de construire, cu condiţia 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 02 PR NR 11/2/2023** şi a Certificatului de urbanism nr. **210 / 27.03.2023**

6. Tariful de emitere a avizului de amplasament este în valoare de **95.00** lei, fara TVA.

7. Instalaţiile de distribuţie aparţinând operatorului de distribuţie au fost trasate orientativ pe planul de situaţie anexat.

8. În zonă **Nu exista** instalatii electrice ce nu aparţin OD (operatorului de distribuţie) este necesar sa vă adresaţi deţinătorilor acestor instalatii (Transelectrica, Hidroelectrica, Termoelectrica, alţi deţinători) - în vederea obţinerii avizelor de amplasament.

9. Săpăturile în zona traseelor de cabluri se vor face numai manual, cu asistenţă tehnică din partea operatorului de distribuţie.

10. Executarea lucrărilor în apropierea instalatiilor operatorului de distribuţie se va face cu respectarea strictă a condiţiilor din prezentul aviz, precum şi a normelor tehnice de protecţia muncii specifice. Beneficiarul lucrării, respectiv executantul, sunt răspunzători şi vor suporta consecinţele, financiare sau de alta natură, ale eventualelor deteriorări ale instalaţiilor şi/sau prejudicii aduse utilizatorilor acestora ca urmare a nerespectării regulilor menţionate.

Distribuţie Energie Electrică Romania
Sucursala Sibiu

Distribuţie Energie Electrică Romania – 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

11. Alte precizări în funcţie de specificul obiectivului şi amplasamentul respectiv:
Faţă de LES 0.4 kV din zona se vor pastra distanţele minime impuse de Ordinul nr.239/2019 al ANRE ce aproba Norma Tehnica privind delimitarea zonelor de protectie si de siguranta aferente capacitatilor energetice.
Pe planul de situatie s-a figurat orientativ LES 0.4 kV existente in zona studiata.
ORICE SAPATURA DE EFECTUAT IN CONDITII DE COEXISTENTA CU ELEMENTELE RETELEI ELECTRICE SE VA FACE STRICT MANUAL.
Proiectantul si executantul vor respecta normativele tehnice in vigoare la proiectarea, respectiv executarea lucrarilor si poarta raspunderea respectarii documentelor prezentate la obtinerea avizului de amplasament.
La incrucisarile dintre cablul electric si elementele de constructie, cablul electric se va proteja in tub PVC.
Este interzisa suspendarea cablurilor de alte cabluri sau conducte invecinate.

Avizul de amplasament este valabil numai pentru amplasamentul pentru care a fost emis; realizarea lucrarilor pe un alt amplasament nu poate fi facuta decat dupa obtinerea unui aviz pentru noul amplasament.
Prezentul aviz este valabil pe perioada valabilitatii certificatului de urbanism si isi pierde valabilitatea in cazul nerespectarii planului de amplasament al obiectivului.

Director Sucursala **SIBIU**	Sef S.A.R. **SIBIU**	Intocmit
Radu NANU	**MONICA DRAGOSIN**	**Ovidiu Bratu**
Radu Nanu — Digitally signed by Radu Nanu Date: 2024.04.15 23:54:13 +03'00'	Monica-Elena Dragosin — Semnat digital de Monica-Elena Dragosin Data: 2024.04.15 19:25:21 +03:00	

DELGAZ grid

Virgil Matei
Strada Valea Luminoasa, număr 165
Localitate Cisnadioara, județ Sibiu

AVIZ DE PRINCIPIU
384440047/28.06.2024

Stimate domnule/doamnă

Urmare a solicitării dumneavoastră, vă comunicăm **avizul de principiu**, necesar întocmirii documentației pentru faza **P.U.Z.**, pentru lucrarea**"INTOCMIRE PUZ CU APROBARE HCL PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE ", din localitatea Cisnadioara, strada Delului, nr. CF 114387, 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

Tâlvan Iordan- Ioan
Manager de racordare

IORDAN-IOAN TALVAN
Digitally signed by IORDAN-IOAN TALVAN
Date: 2024.06.28 09:02:53 +03'00'

Societatea Comercială J26/326/2000 DELGAZ GRID SA

Delgaz Grid SA

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

TRANSGAZ
MAGISTRALA ENERGIEI

SOCIETATEA NAȚIONALĂ DE TRANSPORT GAZE NATURALE "TRANSGAZ" SA
Capital social: 1.883.815.040,00 lei
ORC. J32/301/2000, C.I.F.: RO 13068733
P-ța C.I. Motaș, nr.1, cod 551130, Mediaș, Jud. Sibiu
Tel: 0040 269 803333, 803334, Fax: 0040 269 839029
http://www.transgaz.ro, E-mail: cabinet@transgaz.ro

Nr. ETM 59313 / 15 07 2024

Către,
MATEI VIRGIL
Cisnădie, loc. Cisnădioara str. Valea Luminoasă, nr. 165, jud. Sibiu.

Referitor la solicitarea dumneavoastră, înregistrată la SNTGN Transgaz SA cu nr. ETM 52417/20.06.2024, privind eliberarea avizului de amplasament pentru lucrarea: **„Construire locuințe"**, în Cisnădie, localitatea Cisnădioara, str. Dealului, nr. FN, CF 114387, 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. 210 din 27.03.2023 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

ROMANIA TRANSGAZ

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

Nr. SB – 5749/10.04.2024

Către

MATEI VIRGIL

Loc. Cisnădioara, Str. Valea Luminoasă, Nr. 165,

Jud. Sibiu

La solicitarea Dvs. înregistrată la D.S.P. Jud. Sibiu cu nr. SB – 5749 din 27.03.2024, pentru proiectul:

"PUZ ȘI RLU AFERENT - CONSTRUIRE LOCUINȚE"
din: **Loc. Cisnădioara, Str. Dealului, Nr. FN, CF 114387,**
nr. top./nr. cad. 2545/1/3/4, (nr. cad. vechi 2441/5/4/4),
Jud. Sibiu,

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

DIRECTOR EXECUTIV,
Ec. Cojocaru Nicolae Horațiu

MINISTERUL SĂNĂTĂŢII DIRECŢIA DE SĂNĂTATE PUBLICĂ JUD. SIBIU ROMÂNIA

Întocmit: Dir. Executiv Adj. Sănătate Publică Dr. Morar Adela
Redactat: COMP. AVIZE AUTORIZARE

ROMÂNIA
MINISTERUL AFACERILOR INTERNE
DEPARTAMENTUL PENTRU SITUAŢII DE URGENŢĂ

INSPECTORATUL PENTRU SITUAŢII DE URGENŢĂ
"CPT. DUMITRU CROITORU" AL JUDEŢULUI SIBIU

AVIZ
de
AMPLASARE ÎN PARCELĂ
nr. 1076/24/SU-SB din 04.10.2024

Ca urmare a cererii înregistrate cu nr. 1056437 din 03.09.2024, adresată de către Matei Virgil cu domiciliu în jud. Sibiu, oraş, Cisnădie, sat Cisnădioara, str. Valea Luminoasa nr. 165, telefon în baza prevederilor art. 11 lit. e) din Hotărârea Guvernului nr. 1.492/2004 privind principiile de organizare, funcţionarea şi atribuţiile serviciilor de urgenţă profesioniste, cu modificările şi completările ulterioare, ale Legii nr. 307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor, republicată, cu modificările şi completările ulterioare şi ale art. 24 din Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 525/1996, republicată, cu modificările şi completările ulterioare, se avizează amplasarea în parcelă a construcţiei:

"ÎNTOCMIRE P.U.Z. cu aprobare H.C.L. – Construire locuinţe CF nr. 114387"

dispuse în Județul Sibiu, orașul Cisnădie, satul Cisnădioara, identificată prin C.F. nr. 114387

Documentele vizate spre neschimbare fac parte integrantă din prezentul aviz.

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

INSPECTOR ŞEF
AL INSPECTORATULUI PENTRU SITUAŢII DE URGENŢĂ
„Cpt. Dumitru Croitoru" AL JUDEŢULUI SIBIU

Locotenent Colonel

Lucian TREFAS

MINISTERUL MEDIULUI, APELOR ȘI PĂDURILOR

ADMINISTRAȚIA NAȚIONALĂ APELE ROMÂNE
ADMINISTRAȚIA BAZINALĂ DE APĂ OLT

A.B.A. OLT - S.G.A. SIBIU
INTRARE / IEȘIRE 5181
Data 2024 luna 07 ziua 26

Sistemul de Gospodărire a Apelor SIBIU

Către: **MATEI VIRGIL**
Str. Valea Luminoasă, nr. 165, Cisnădioara, oraș Cisnădie, jud. Sibiu

Referitor la: emitere punct de vedere

Urmare adresei dumneavoastră și analizei documentelor înregistrate la Sistemul de Gospodărirea Apelor Sibiu la numărul nr. 5 181 din 15.07.2024, privind solicitarea unui punct de vedere în ce privește gospodărirea apelor pentru investiția: ***PUZ- CONSTRUIRE LOCUINȚE***, str. Dealului, CF 114387, județ Sibiu, pentru care a fost emis Certificatul de Urbanism nr. 210 din 27.03.2023, de către Primăria Orașului Cisnădie, vă comunicăm următoarele:

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

- **În consecință pentru realizarea investiției NU este necesară solicitarea și obținerea avizului de gospodărirea apelor.**

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

- Tariful serviciului de emitere a consultanței tehnice de gospodărire a apelor, este de de 441,6 lei plus TVA (19%) 83,9 lei , **TOTAL = 525,50 lei.**

Adresa de corespondență
Adresa: str. Autogării, nr. 10, cod 550135, Sibiu, jud. Sibiu
Tel. +40 269 236 726, Fax +40 269 233 660
E-mail: dispecerat.sb@dao.rowater.ro

COD FISCAL SGASB: 12866958
COD IBAN: RO 30 TREZ 5765 0170 1X01 8814

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

Cu respect,
DIRECTOR SGA,
Ing. Sandu Mircea BÎRS

ADMINISTRAȚIA NAȚIONALĂ „APELE ROMÂNE" SISTEMUL DE GOSPODĂRIRE A APELOR SIBIU

CT 81 din 26.07.2024
F-RS-3/ 1 229 / 26.07.2024 /Avize și Autorizații

Adresa de corespondență
Adresa: str. Autogării, nr. 10, cod 550135, Sibiu, jud. Sibiu
Tel. +40 269 236 726, Fax +40 269 233 660
E-mail: dispecerat.sb@dao.rowater.ro

COD FISCAL SGASB: 12866958
COD IBAN: RO 30 TREZ 5765 0170 1X01 8814

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

Către:	**Dl. MATEI VIRGIL** cu domiciliul în jud. Sibiu, oraș Cisnădie, loc. Cisnădioara, str. Valea Luminoasă, nr. 165, CNP	Înregistrat S.C. SOMA S.R.L. Nr. 6397 ... din 15.10.2024
În atenția:		
Referitor :	Aviz salubritate	

Subscrisa SOMA SRL – Punct de lucru în jud. Sibiu, loc. Cisnădie, str. Șelimbărului, nr. 90, avizează favorabil executarea lucrărilor de ***întocmire PUZ cu aprobare HCL pentru construire locuințe,*** cu următoarele condiții:

- lucrările desfășurate să nu împiedice activitatea de colectare a deșeurilor, executantul obligându-se să asigure accesul mașinilor de salubritate în zilele de colectare, conform graficului făcut public;
- să asigure accesul autospecialelor de colectare și transport, în sensul în care calea de acces să aibă o lățime minimă de 4 metri și să permită accesul autospecialelor de colectare a deșeurilor cu o masă maximă autorizată de 21 tone. În cazul în care această cale de acces nu are ambele capete racordate la alte străzi sau alei, trebuie asigurat un spațiu pentru efectuarea manevrelor de întoarcere a autospecialei de colectare și transport de minim 100 mp. (10mx10m);
- să realizeze spațiul destinat recipientelor de colectare a deșeurilor menajere conform planului de situație prezentat în documentația anexată cererii de întocmire a avizului de salubritate pentru imobilul teren și/sau construcții situat(e) în județul Sibiu, oraș Cisnădie, loc. Cisnădioara, cod poștal 555301, str. Dealului, nr. fn sau înscris în CF 114387 nr. topografic/ nr. cadastral 2545/1/3/4/2441/5/4/4;
- să anunțe S.C. SOMA S.R.L. - punct de lucru în Cisnădie, str. Șelimbărului nr. 90, pentru încheierea unui contract de prestări servicii în vederea colectării, transportului și eliminării deșeurilor generate din activități de reamenajare, construcții sau demolări. Totodata vă reamintim că este strict interzisă abandonarea sau depozitarea ilegală a deșeurilor riscând sancțiuni conform legislației în vigoare.

Prezentul aviz este valabil pentru perioada de valabilitate a autorizației de întocmire PUZ cu aprobare HCL pentru construire locuințe.

Director,
Ing. RUSU IONUȚ

Întocmit,
Ec. Claudia Robu

Am primit un exemplar

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

22256/12.09.2024

PRIMĂRIA ORAŞULUI CISNĂDIE

Adresă de corespondență: nicoleta.dide@topoexim.ro

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

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

Autoritatea Aeronautică Civilă Română emite prezentul

AVIZ FAVORABIL

pentru documentația „P.U.Z. cu aprobare H.C.L. pentru construire locuinţe", pe terenul situat în localitatea Cisnădie, str. Dealului, nr. cad. 114387, județul Sibiu. Amplasamentul este situat în suprafața de proiecție la sol a zonei IV de servitute aeronautică civilă, la 8516,4 m sud față de axa pistei 09 - 27 a Aeroportului Internațional Sibiu și la 1304,8 m est de pragul 27 al pistei, iar cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului este de 554,90 m.

Amplasamentul obiectivului este definit de următoarele coordonate geografice: 45°42'31,42" latitudine N; 24°07'00,02" longitudine E.

Avizul este condiționat de:

1. Respectarea amplasamentelor și a datelor precizate în documentația transmisă spre avizare;
2. Prezentul aviz este emis ca urmare a analizei de specialitate din punct de vedere aeronautic, are caracter exclusiv tehnic și are la bază Certificatul de Urbanism nr. 210 din 27.03.2023;
3. Respectarea înălţimii maxime a obiectivelor de 7 m, respectiv cota absolută maximă de 561,90 m (554,90 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 7 m înălțimea maximă a construcției);
4. Furnizarea la faza DTAC de coordonate geografice în sistemul WGS-84, precum și a cotei terenului în sistem Marea Neagră 75 determinate numai de specialiști autorizați în domeniul geodeziei care fac dovada dreptului de semnătură conform legislației aplicabile;
5. Organizarea de șantier / macaralele nu fac obiectul prezentului aviz. Pentru acestea se va solicita avizul AACR ulterior;

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

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

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

(E-signed)

Director General

Nicolae STOICA

PROCES VERBAL DE RECEPȚIE 2791 / 2023

Întocmit astăzi, **14/11/2023**, privind cererea **111233** din **16/10/2023**
având aviz de incepere a lucrărilor cu nr .... din .....

1. Beneficiar: MATEI VIRGIL
2. Executant: Lavu Ilie Liviu
3. Denumirea lucrărilor recepționate: Intocmire PUZ cu aprobare HCL pentru "Construire locuinte"
4. Nominalizarea documentelor și a documentațiilor care se predau Oficiului de Cadastru şi Publicitate Imobiliară SIBIU conform avizului de incepere a lucrărilor:

Număr act	Data act	Tip act	Emitent
30-2	16.10.2023	inscris sub semnatura privata	Lavu Ilie Liviu
12199	13.10.2023	inscris sub semnatura privata	ING Bank
30-1	16.10.2023	inscris sub semnatura privata	Lavu Ilie Liviu
210	27.03.2023	act administrativ	Primaria Orasului
30-3	16.10.2023	inscris sub semnatura privata	Lavu Ilie Liviu
30-4	16.10.2023	inscris sub semnatura privata	Lavu Ilie Liviu

Așa cum sunt atașate la cerere.

5. Concluzii:
Pentru procesul verbal 2791 au fost recepționate 1 propuneri:
* În urma verificărilor de birou, am constatat că documentaţia înregistrată la Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Sibiu cu nr. 111233/16.10.2023, recepţie tehnica, pentru imobilul înscris în CF 114387 UAT Cisnadie se încadrează în prevederile normelor tehnice, instrucţiunilor şi regulamentelor elaborate de Agentia Naţională de Cadastru şi Publicitate Imobiliară.

6. Erori topologice față de alte entități spațiale:

Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
114387	Avertizare	Receptia 2640384: Imobilul TR-2090-1 se suprapune cu terenul 114387 din stratul permanent!

Lucrarea este declarată **Admisă**

Inspector
MIHAELA MARIANA GEANA

Mihaela-Mariana Geana
Digitally signed by Mihaela-Mariana Geana
Date: 2023.11.14 13:47:37 +02'00'

105493

105463

2 top 2545/1/3/3

1

30.000

50.029

50.029

114387

top 2545/1/3/4

114397

top 2545/1/3/1

cad 2441/5/4/2

top 2545/1/3/2

cad 2441/5/4/3

top 2545/1/4

3

4

30.000

strada Dealului

cad 2441/6

top2545/1/2

108549

N

Prezentul document receptionat este valabil insotit de procesul verbal nr. 2791/2023

Mihaela-Mariana Geana

Digitally signed by Mihaela-Mariana Geana
Date: 2023.11.14 13:42:09 +02'00'

Inventar de coordonate
limita PUZ
imobil nr cad 114387
Sistem de proiectie: STEREOGRAFIC 70

Pct.	Nord(X)	Est(Y)
1	468050.417	431350.738
2	468054.976	431380.389
3	468005.296	431386.297
4	468000.737	431356.645

S=1500mp

Nota:
- Sistem de proiectie Stereografic '70
- Plan de referinta Marea Neagra
echidistanta curbelor de nivel 0,50 m

Legenda:
- geometrie imobile inscrise in cartea funciara
114387 - nr cad imobil inscris in cartea funciara
- limita PUZ; limita imobil nr cad 114387

Verif./Expert	Nume	Semn.	Cerinta	Referat/Expertiza Nr./Data

PROJECTANT:

HENDOR BIROU DE PROIECTARE

S.C. HENDOR S.R.L.
Aut. ANCPI
seria RO-B-J nr. 1467/2019

S.C. HENDOR S.R.L. SIBIU
J32/372/2006, CUI RO18285962
str. Scoala de Inot nr. 18, Sibiu

Beneficiar: MATEI VIRGIL
Cisnadioara, str Valea Lumimncasa nr. 165

Nr. proiect 11.2/2023

DENUMIRE PROIECT conform CU 210 din 27.03.2023

Intocmire PUZ cu aprobare HCL pentru Construire locuinte

Faza P.U.Z.

Sef proiect	ing. C. HENDOREANU	Scara: 1:200	Denumire plansa: PLAN TOPOGRAFIC Cisnadioara, str Dealului nr. FN, nr cad 114387
Proiectat	ing. ILIE-LIVIU LAVU	Data: 09.2023	Nr. plansa T01
Desenat	ILIE-LIVIU LAVU		format plansa A2(594x420)

Digitally signed by ILIE-LIVIU LAVU
Date: 2023.10.16
seria RO-B-F nr. 00370/2010

CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria RO-B-J nr. 1467/2019 HENDOR S.R.L. SIBIU

CERTIFICAT DE ATESTARE ILIE-LIVIU LAVU

STUDIUL GEOTEHNIC PENTRU PROIECTUL IN FAZA PUZ
CONSTANTINESCU C. -P.F.A
STUDII GEO
STR. XENOPOL NR 24 SIBIU
0742.091.434

STUDIU GEOTEHNIC

PROIECT 33/2024

CAPITOLUL 1.

1.1. DENUMIRE PROIECT, ADRESA

PLAN URBANISTIC ZONAL -**PUZ**- CONSTRUIRE LOCUINTE LOCALITATEA CISNADIOARA STRADA DEALULUI F. NR. –C.F 114387,ORAS CISNADIE , JUDETUL SIBIU . Amplasamentul este redat in planul de situatie anexat-plansa 1.

1.2. BENEFICIAR

MATEI VIRGIL

1.3 SCOP STUDIU

Racordarea terenului la urbanistica zonei, evaluare gotehnica, reglementari urbanistice.

1.5.Geologia si morfologia

Amplasamentul studiat este situat in zona nordica a localitatii Cisnadioara , zona de case de vacanta . Din punct de vedere geografic amplasamentul apartine de zona deluroasa premontana,caracterizata de altitudini de aproximativ 600m, cu dealuri domoale, cu energie de relief medie.

Forma reliefului este dictata de structura pietrografica din zona. Evolutia reliefului si varietatea sa s-a desfasurat intr-o perioada de timp indelungata.Actuala morfologie , diviziunile reliefului s-au definitivat la sfarsitul perioadei cuaternare. Relieful actual modelat in depozite sedimentare neogene, poarta amprenta naturii si actiunii factorilor externi

Geologic zona apartine partii sudice a unitatii majore Depresiunea Transilvaniei la contactul cu Orogenul Carpatic, cu formatiuni ce apartin fundamentului cristalin peste care s-au depus formatiuni ce formeaza umplutura neogena si cuaternara constituita din marne, pietrisuri , nisipuri, argile, bolovanisuri, stincarie alterata putin rulata.

1.6.Hidrologia si hidrogeologia zonei

Apa subterana nu a fost interceptata pe adancimea corespunzatoare lucrarilor , in zona fiind la -20,0m conform hartilor hidrogeologice,adincime ce este functie de regimul precipitatiilor ; in zona pot apare izvoare de coasta la efectuarea de sapaturi.

1.7.Conditii climatice .Adancimea zonei de inghet

Clima de tip continental moderat a zonei impune, conform STAS 6054/77, coborarea talpii fundatiei sub adancimea maxima de inghet. Pentru amplasamentul studiat aceasta este de -0,90mde la cota terenului natural neacoperit.

Caracteristici importante ale climei sunt vinturile dominante dinspre W , cu precipitatii mai pronuntate in anotimpurile de tranzitie-primavara si toamna, cu seceta in lunile august, si februarie.

Temperatura medie anuala variaza intre 7° si 9°, luna cea mai calda fiind iulie-august cu +30° C, iar temperatura minima in ianuarie –februarie, cu -28°C.

Precipitatiile au media anuala cuprinsa intre 1000-1100mm

1.8.Zonarea seismica

Conform reglementarilor tehnice de proiectare seismica-Indicativ P100-1/2013, zonarea valorii de varf a acceleratiei seismice a_g, in zona studiata , pentru evenimente seismica

avind intervalul mediu de recurenta IMR=100 ani, are valoarea ag=0,20g.

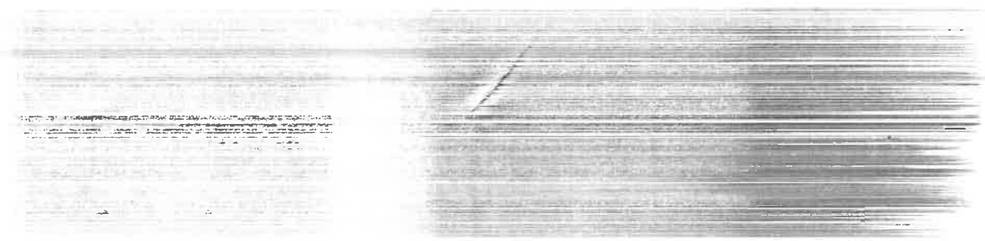
Valoarea de varf a acceleratiei pentru componenta verticala a miscarii terenului avg se calculeaza ca fiind avg= 0,7ag.Perioada de control(colt) Tc a spectrului de raspuns reprezinta granita dintre zona de valori maxime in spectru de acceleratie absolute si zona de valori maxime in spectru de viteze relative,pentru zona studiata perioada ce colt Tc=0,7 secunde.

1.9.Lucrari de cercetare

Pentru definirea exacta a conditiilor geotehnice , naturii terenului , s-a executat 1 foraj de control, zona fiind omogena litologic, cartari de suprafata, studiere de proiecte geo din zona. Un profil general in foraj arata litologia :0,0-0,3m sol vegetal , 0,3-0,7m argile maronii prafoase plastic consistente,
0,7-3,5m argile maronii ruginii cu elemente vinetii plastic consistente .
Studiul geotehnic ca sinteza a cercetarii terenului analizeaza si detaliaza particularitatile amplasamentului prin prisma urmatoarelor aspecte:

- stratificatia terenului de fundare .
- regimul hidrogeologic al zonei;
- caracteristicile fizico-mecanice ale terenului;
- prezentarea calculului capacitatii portante la nivelul fiecarui strat si in special pe cel ce se vor face lucrarile de fundare;
- aprecieri asupra stabilitatii de ansamblu a amplasamentului.

Programul de cercetare s-a desfasurat in conformitate cu *Normativul privind principiile, exigentele si metodele cercetarii geotehnice a terenului de fundare* indicativ



NP 074/2022

CAPITOLUL 2. Evaluare geotehnica.

2.1. Incadrarea in categoria geotehnica

In vederea definirii categoriei geotehnice se integreaza urmatoarii factori de teren:

Factorii de avut in vedere	Descriere	Punctaj
Conditii de teren	Terenuri bune	2
Apa subterana	Fara epuismente	1
Clasificarea construcitiei dupa categoria de importanta	normala	3
Vecinatati	Risc redus	1
Coefficient seism	ag=0,20g	2
Riscul geotehnic	Redus	9
Categoria geotehnica	1	

In urma invetigatiilor facute pe amplasamentul propus PUZ-ului, s-a constatat ca terenul se incadreaza in categoria geotehnica 1, cu risc scazut.

2.3. Concluzii. Recomandari.

La adresa mentionata exista un teren liber pe care se doreste promovarea in viitor a unui proiect cu destinatia locuinte . In aceasta faza de proiectare au fost identificate elementele de baza care sa ateste si asigure din punct de vedere al reglementarilor in domeniul geotehnic, pretabilitatea (fezabilitatea) terenului la aceste proiecte.

Verificarile de pe amplasament, lucrarile executate au pus in evidenta:

- la adresa mentionata exista un teren inclinat sud-estic, nemodificat antropic

- nu se constata alunecari , impingeri in zona terenului supus proiectului

- litologic, terenul in zona de fundare a viitoarelor constructii este dominat de argile plastic consistente cu capacitate portanta relativ buna, stabile .(capacitatea portanta exprimata prin presiunile conventionale,Pconv=290-300kPa conform STAS3300/2/85)

- zona va trebui supusa unei sistematizari locale pe amprenta la sol a constructiilor propuse, cu adincime de fundare bine stabilita pentru constructiile propuse.

In aceste conditii , terenul raspunde exigentelor geo in raport cu proiectul propus,sigur la o faza superioara de proiectare se vor face lucrari suplimentare, se vor stabili punctual valorile de calcul si conditiile de fundare si executie.

Intocmit,
Ing. Geolog. C. Constantinescu

LEGENDA - LIMITE

- limita zonei studiate P.U.Z. (parcela generatoare)
- limita terenului studiat, S=1.500 mp
- limita parcelei generatoare PUZ dupa cedare
- parcele existente/propuse

REGLEMENTARI URBANISTICE

- Teren intravilan
- UTR - L 2 - subzona locuintelor individuale si colective mici
- Circulatii carosabile/publice (strada - 9,40 m)
- Supreafata teren ce se cedeaza - 60 mp
- Edificabil propus (zona construibila)
- Accese pietonale si auto

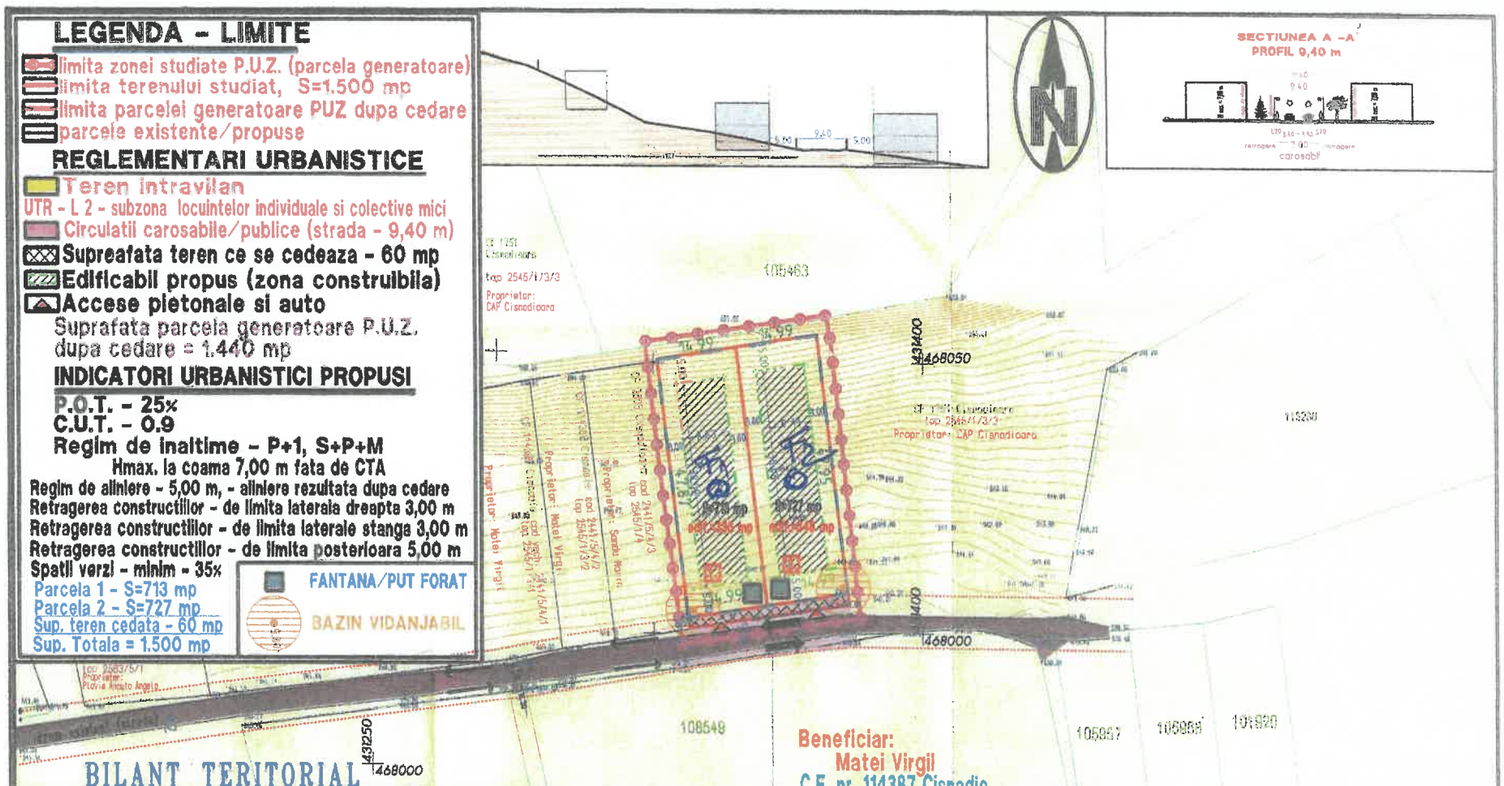
Suprafata parcela generatoare P.U.Z. dupa cedare = 1.440 mp

INDICATORI URBANISTICI PROPUSI

P.O.T. - 25%
C.U.T. - 0.9
Regim de inaltime - P+1, S+P+M
Hmax. la coama 7,00 m fata de CTA

Regim de aliniere - 5,00 m, - aliniere rezultata dupa cedare
Retragerea constructiilor - de limita laterala dreapta 3,00 m
Retragerea constructiilor - de limita laterale stanga 3,00 m
Retragerea constructiilor - de limita posterioara 5,00 m
Spatii verzi - minim - 35%
Parcela 1 - S=713 mp
Parcela 2 - S=727 mp
Sup. teren cedata - 60 mp
Sup. Totala = 1.500 mp

FANTANA/PUT FORAT
BAZIN VIDANJABIL



Beneficiar:
Matei Virgil
C.F. nr. 114387 Cisnadie
nr. cad. 2441/5/4/4
nr. top. 2545/1/3/4
S=1.500 mp

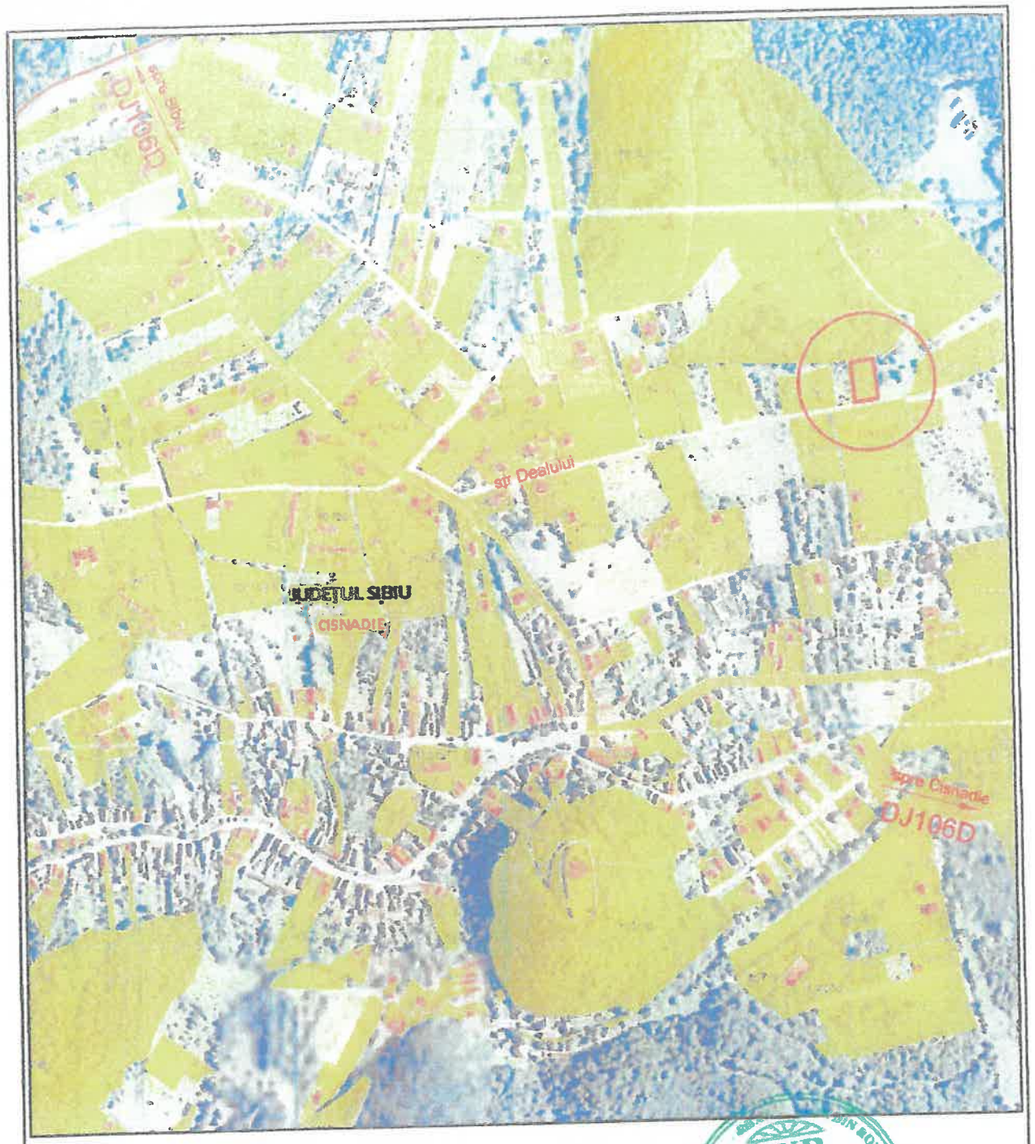
BILANT TERITORIAL

ZONE FUNCTIONALE	Existent mp.	Existent %	Propus mp.	Propus %
Teren intravilan		1.500 mp	1.500 mp	100 %
Drum intravilan ce se va cede pentru strada	1.500 mp	—	60 mp	4 %
Teren rezultat FUNC. LOCUIRE	—	—	1.440 mp	96 %

Suprafata teren rezultata in urma cedarii de teren - 1.440 mp

Suprafata teren	1.440 mp	1.440 mp	1.440 mp	100 %
Teren edificabil/construibil	—	—	684mp/360mp	25 %
Zona verde amenajata	—	—	1.080 mp	65 %
Circulatii pietonale/alei	—	—	144 mp	10 %
TOTAL teren reglemental	1.440 mp	1.440 mp	1.440 mp	100 %

Verific./expert	Nume	Sem.	Semnat	Referat/Expertiza Nr. /Data
PROIECTANT GENERAL: S.C. HENDOR S.R.L. J32/37/2006, CUI RO18285962 str. Calea Poplacii nr. 20, Sibiu				BENEFICIAR: MATEI VIRGIL domiciliu in Ocnei Cisnadie, satul Cisnadioara, str. Valea Lunii nr. 165 — Pr. nr. 11/2/2023
				DENUMIRE PROIECT: PUZ si RLU - CONSTRUIRE LOCUINTE Jud.SIBIU, Orasul Cisnadie, satul Cisnadioara, (1.500 mp) str. Dealului, nr. F.N. C' nr. 114387 Cisnadie. — Faza P. U. Z.
Sef proiect	arh. V. Carstea			DENUMIRE PLANSA: REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE - — Nr. pl. U 02
Proiectat	arh. V. Carstea			scara 1:200
Desenat	arh. V. Carstea			data 10/23
Verificat	—			



RUR
Viorel P
CÂRSTEA
arhitect
DE

PROIECTANT GENERAL S.C. HENDOR S.R.L. SIBIU J32/37/2008, CUI RO18285962 str. Sodalei de Inot nr. 18, Sibiu	Beneficiar: MATEI VIRGIL domiciliu in Orasul Cisnadie, satul Cisnadioara, str. Valea Luminoasa nr. 165		Nr. proiect 11/2/2023
	Denumire proiect: PUZ si RLU - CONSTRUIRE LOCUINTE Jud. SIBIU, Orasul Cisnadie, satul Cisnadioara, str. Deșului, nr. F.N. CF nr 114387 Cisnadie		Faza P.U.Z.
Sef proiect: ing. Cristian HENDOREANU	Denumire plansa: PLAN DE INCADRARE IN ZONA	Scara: –	Nr. plansa U 01
Proiectat: arh. Viorel CARSTEA			
Desenat: arh. Viorel CARSTEA		Data: 07.2023	
	format plansa A4 (297x210)		

DOCUMENTATIE TEHNICA
STUDIU DE TRAFIC

FAZA PUZ

P.U.Z. pentru
"CONSTRUIRE LOCUINTE"
Oras Cisnadie, Cisnadioara, Str. Dealului,
C.F. 114387, jud.Sibiu
BENEFICIAR: MATEI VIRGIL

DATE GENERALE

Prezenta documentatie tehnica este realizata in conformitate cu Directiva Europeana privind accesul la retelele de transport, a Cartei Albe a Transporturilor si raspunde conditiilor de mobilitate urbana.

Documentatia este elaborata cu respectarea Legii nr. 50/1991, actualizata 2016, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii si a legii nr.10 din 18 ianuarie 1995 (actualizata 2015) privind calitatea in constructii, in baza Certificatului de Urbanism nr. 191/20.03.2023 emis de Primaria orasului Cisnadie.

Fara a fi limitativ se vor respecta reglementariile tehnice in vigoare, din care se mentioneaza urmatoarele:

- Legea nr. 10/1995 privind calitatea in constructii, modificata cu Legea nr. 123 din 04 mai 2007;
- P 132-93 Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitatile urbane;
- HG 525/96 – Regulament general de urbanism;
- SR 1848- 1,2,3/2011;
- SR 1848-7/2015;
- Normativul AND 600-2010 Normativ pentru amenajarea intersectiilor la nivel pe drumuri publice.
- C242/1993- Normativul de elaborare a studiilor de circulatie din localitati si teritoriul de influenta.
- Ordin AND 20/2001 Indicativ DD 506/2001- Instructiunile tehnice pentru recesaminte, masuratori, sondaje si anchete de circulatie in localitati si teritoriul de influenta.
- STAS 10795/1 – 1995 – Metode de investigare a circulatiei.
- P132/1993 – Normativ pentru proiectarea parcajelor.

Prezentul document ofera instrumente de lucru necesare elaborarii documentatiei tehnice in faza PTH Si DDE, constata disfunctionalitati, stabileste puncte de masura a traficului, ore de masurare – varfuri de circulatie si stabileste surse(secundare) generatoare de trafic (investitia propriuzisa).

In zona studiata circula doar autoturisme, autocamioane cu sau fara remorca si nu sunt necesare echivalari in vehicule etalon.

SITUATA EXISTENTA

Teren situat în intravilanul Oraşului Cisnădie, sat Cisnădioara, identificat prin: C.F. nr. 114387 Cisnădie, nr. cad. 2545/1/3/4, nr. top. 2441/5/4/4 (în suprafaţă de 1.500 mp – categoria de folosinţă fâneaţă în intravilanul localităţii Cisnădioara).

Terenul care a generat documentaţia P.U.Z. şi R.L.U. - înscris în C.F. nr. 114387 Cisnădie aflat în circuitul agricol în suprafaţa de 1.500 mp situat în intravilanul localităţii Cisnădioara.

SITUATA PROPUSA

Se propune dezmembrarea terenului care au generat documentaţia PUZ şi RLU identificat prin C.F. nr. 114387 în două loturi în vederea construirii de locuinţe unifamiliale în regim izolat. Se propune corelarea circulaţiilor auto şi pietonale propuse pe terenul în cauză, cu circulaţiile şi drumurile existente în zonă. Terenul pentru care se propun reglementările urbanistice este cel care a generat prezenta documentaţie de urbanism C.F. nr. 114387 Cisnădie, nr. cad. 2545/1/3/4, nr. top. 2441/5/4/4 (în suprafaţă de 1.400 mp – teren fneaţă amplasat în intravilanul localităţii Cisnădioara).

Terenul se află în intravilanul localității Cisnădioara, încadrat în prevederile urbanistice stabilite prin P.U.G. și R.L.U. aferent proiect nr. 1/2011 aprobat prin HCL Cisnădie, nr. 238/2015 – teren în intravilan reglementat prin documentaţia mai sus menţionată. Se încadrează în prevederile urbanistice UTR Cisnădioara L2 – Subzona locuinţelor individuale şi colective mici cu interdicţie până la elaborare documentaţie de tip PUZ şi RLU, se propune parcelarea terenului existent de 1.500 mp în două parcele în vederea realizării de locuinţe individuale, cu preluarea indicilor unbanistici stabiliţi prin PUG şi RLU din zona aferentă terenului.

Se propune realizarea a două parcele cu amplasare a construcţiilor în regim individual izolat, cu dezvoltarea circulației rutiere și pietonale, cu continuarea drumului existent cu un profil cu dublu sens de circulații auto respectiv cu lățimea maximă propusă de 9,40 m. Circulația se va corela cu drumul existente în zonă, prelungirea drumului existent care are o laţime de 4,50 m (stradă existentă), cu mărirea profilului prin cedarea unei suprafeţe de teren de 60 mp din parcela inițială.

ASPECTE PRIVIND DESFASURAREA, IN CADRUL ZONEI STUDIATE A CIRCULATIE RUTIERE:

Terenul care face obiectul studiului are accesul principal asigurat din strada Dealului din localitatea Cisnadioara, localitate ce este strabatuta de la N la SE de drumul judetean DJ106D, drum judetean ce faciliteaza legatura cu orasul Cisnadie. Strada Dealului cu plecare din acest drum judetean prin intermediul unei intersectii existente formate impreuna cu strada Pinului. Strada Dealului face parte din categoria strazilor secundare cu o latime partii carosabile de cca. 4,50m.

Structura rutiera existenta a strazii este formata dintr-o impietruire slaba, care nu satisface nici macar cerintele unui trafic usor.

Accesul la cladirile de locuit, respectiv la parcajele propuse in cadrul celor trei loturi se asigura din strada Dealului, situata in partea de sud a amplasamentului studiat.

Se propune realizarea a trei parcele cu amplasare a construcţiilor în regim individual izolat, cu dezvoltarea circulației rutiere și pietonale, cu continuarea drumului existent cu un profil cu dublu sens de circulații auto respective cu lățimea maximă propusă parţial de 9,40 m, prelungirea drumului existent care are o laţime de 4,00 - 4,50 m (străda existentă), cu mărirea profilului prin cedarea unei suprafeţe de teren de 127 mp din parcela iniţială.

TRAFICUL GENERAT DE INVESTITIE

Pentru evaluare traficului generat de investitie (operare la capacitate), au fost folosite ratele de generare a traficului pentru investitii cu functiuni similare.

Metoda de calcul se bazeaza pe manualul de trafic American "Trip Generation Manual" editat de catre Institution of Transportation Engineering (I.T.E. – Septembrie 2017).

Ratele de generare a deplasarilor inregistrate in cazul investitilor similare ca marime si functiune.

In raport cu numarul de imobile realizate prin investitia propusa s-a evaluat traficul orar generat de ansamblul rezidential, la capacitatea 100%. Astfel, metoda de calcul adoptata se bazeaza pe manualul de trafic American "Trip Generation Manual 10" Edition *Volume 2: Data* Industrial (Land Uses 100-199)*- editat de catre Institution of Transportation Engineering (I.T.E. – 10* edition).

MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Accesul principal va fi asigurat din strada Dealului, strada ce in urma cedarii de teren nou propusa va avea o ampriza de 9,40m, respectiv 7,00m parte carosabila si trotuare de 1,20m pe ambele sensuri.

Spatiile destinate parcarii autovehiculelor prezente la nivelul terenului sunt amplasate in interiorul parcelelor.

Pentru asigurarea circulatiei pe teritoriul parcelei, situat in zona ce face obiectul PUZ sunt necesare:

- racordarea noului obiectiv la strada existenta.
- realizarea circulatiei auto si pietonale in interiorul parcelei.
- realizarea parcarilor strict in interiorul parcelei.
- Realizarea unei canalizari pluviale pe strada, in vederea eliminarii santurilor.
- trama stradala locala se va realiza pe principiul eficientei utilizarii teritoriului, a continuitatii traseelor si asigurarii caracterului de civilizatie de tip urban, cu respectarea prevederilor Normativului pentru adaptarea

cladirilor civile si spatiului urban aferent a exigentele persoanelor cu handicap, indicative NP 051/2001, aprobat prin Ordinul ministrului lucarilor publice, transporturilor si locuintei nr.649 din 25 aprilie 2001.

CAPACITATI DE TRANSPORT

Legatura cu infrastructura rutiera a orasului Cisandie este realizata prin intermediul drumului judetean.

Strada Dealului va fi dupa modernizare o artera de categoria a III-a cu circulatie locala, cu dublu sens, cu o latime carosabila de 7,00 m si trotuare cu latimea de 1,20m pe ambele sensuri.

ASIGURAREA LOCURILOR DE PARCARE

Parcaje conform normativului (2 locuri pe unitate locative = 4 locuri parcare), asiguarate in interiorul fiecarei parcele propuse.

Se impun lucrari de sistematizare pe verticala pentru realizarea platformelor cladirilor de locuit, a platformelor drumurilor si parcajelor, in vederea asigurarii pantelor necesare scurgerii si colectarii apelor meteorice la rigolele stradale si mai departe la emisar.

Numarul de unitati construite este de 2:

Deplasari generate:

- **De dimineata** = exp(0.98xIn(12)-0.98)= 11
  1. Intrare locuinte:
     Np=11; p%=26%; Qmax=41x13%=1,5 veh/ora
  2. Iesire locuinte:
     Np= 11; p%=52%; Qmax=41x26%= 3 veh/ora

Traficul total generat la operare la capacitate in ora de varf de dimineata este:
Qcalcul = 9veh/ora

- **De dupa-amiaza** = exp(0.96xIn(125)-0.63) = 10

1. Intrare:
   Np=10;p%=61%;Qmax=50x30% = 3 veh/ora
2. iesire:
   Np= 10;p%=39%;Qmax= 50x 20%= 2veh/ora

Traficul total generat la operare la capacitate in ora de varf de dupa-amiaza este:

Qcalcul = 5 veh/ora

Sistem rutier propus pentru modernizarea strazii Dealului este urmatorul:

- 4 cm beton asfaltic BA16;
- 5 cm binder BAD 25;
- 15 cm strat de piatra sparta;
- 25cm fundatie din balast
-

Traficul auto maxim atras de obiectiv, este estimat la 5 autovehicule in 24 ore. Accesul la locuinte si accesul masinilor de interventii se va realiza pe strazile existente si propuse in zona.

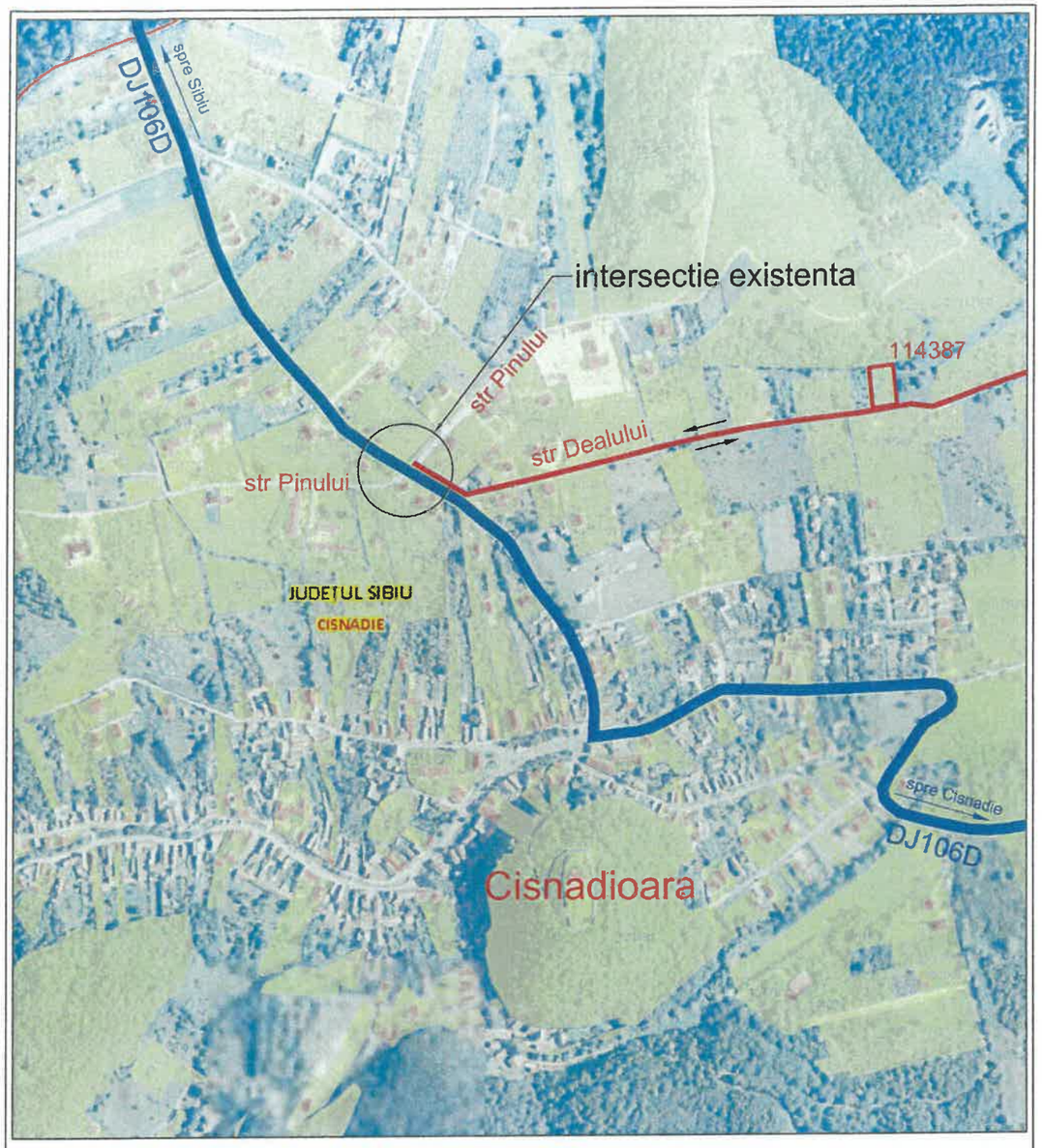
Semnalizarea rutiera, atat cea orizontala si cea vertical va fi in concordanta cu standardele SR 1848 – 1,2,3/2011 si SR 1848- 7/2015.

DATE TRAFIC

Avand in vedere situatia prognozata urmare a analizei efectuate am constatat ca circulatia pe strada studiata raspunde nivelului de serviciu, vor exista conditii operationale, nu exista probleme debit – capacitate si exista o rezerva de capacitate de trafic.

Intocmit,
Ing. Gh. Hendoreanu

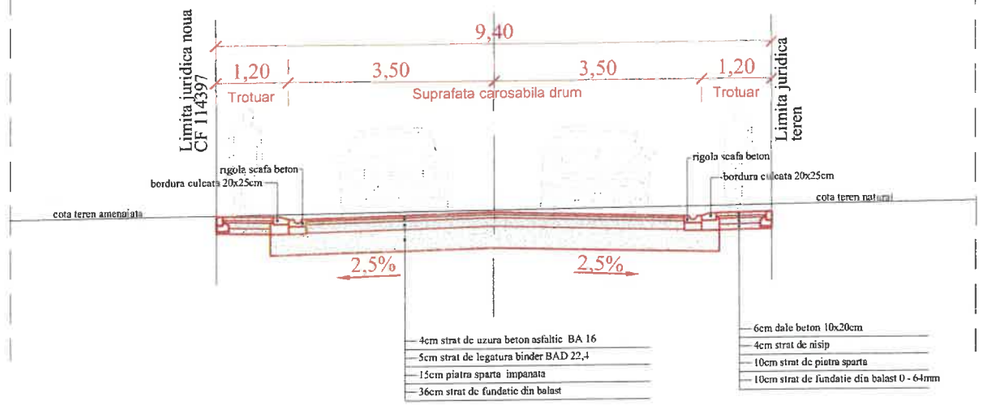
SOCIETATEA COMERCIALA RO18285... HENDOR SRL J32/37/2004 SIBIU-ROMANIA



PROIECTANT GENERAL: HENDOR BIROU DE PROIECTARE S.C. HENDOR S.R.L. SIBIU J32/37/2006, CUI RO18285962 str. Scoala de Inot nr. 18, Sibiu		Beneficiar: **MATEI VIRGIL** domiciliu in Orasul Cisnadie, satul Cisnadioara, str. Valea Luminoasa nr. 165	Nr. proiect 11/2/2023
		Denumire proiect: **PUZ si RLU - CONSTRUIRE LOCUINTE** **Jud. SIBIU, Orasul Cisnadie, satul Cisnadioara, str. Dealului, nr. F.N. CF nr 114387 Cisnadie**	Faza P.U.Z.
Sef proiect	ing. Cristian HENDOREANU	Scara: ~	Denumire plansa: PLAN DE INCADRARE IN ZONA STUDIU CIRCULATIE	Nr. plansa DPS1
Proiectat	ing. Gheorghe Hendoreanu			
Desenat	ing. Ilie Liviu Lavu	Data: 10.2024		
			format plansa A4 (297x210)	

PROFIL TRANSVERSAL TIP
PROPUS STR. DEALULUI

scara 1:50



PROIECTANT GENERAL: HENDOR BIROU DE PROIECTARE S.C. HENDOR S.R.L. SIBIU J32/377/2006 CUI RO18285962 str. Scoala de Inot nr. 18, Sibiu		Beneficiar: MATEI VIRGIL domiciliu in Orasul Cisnadie, satul Cisnadioara, str. Valea Luminoasa nr. 165	Nr. proiect 11/2/2023
		Denumire proiect: **PUZ si RLU - CONSTRUIRE LOCUINTE** **Jud. SIBIU, Orasul Cisnadie, satul Cisnadioara, str. Dealului, nr. F.N. CF nr 114387 Cisnadie**	Faza P.U.Z.
Sef proiect	ing. Cristian HENDOREANU	Scara: 1:100	Denumire plansa: PROFIL TRANSVERSAL TIP STR. DEALULUI	Nr. plansa DPT1
Proiectat	ing. Gheorghe Hendoreanu			
Desenat	ing. Ilie Liviu Lavu	Data: 10.2024		
			format plansa A4 (297x210)	