

ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
CONSILIUL LOCAL CISNĂDIE

HOTĂRÂREA nr.
privind aprobarea planului urbanistic zonal pentru
"Construire locuințe" în Cisnădioara, str. Dealului FN, CF. 114397 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. 899/14.01.2025 întocmit de inițiator și Raportul de specialitate nr. 954/14.01.2025 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 3300 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 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 apanta 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 pre colectare 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

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

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

- alimentarea cu gaze: în prezent, zona studiată nu există 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 gunoierului menajer în mod selectiv se vor amplasa pe o platformă betonată în incinta locuințelor. Beneficiarii vor încheia contracte cu firme specializate pentru evacuarea deșeurilor.

S-a prezentat Certificatul de Urbanism nr. 191 din 20.03.2023, Avizul de Oportunitate nr. 18696 din 25.09.2023 și Raportul Informării și Consultării publicului nr. 14651 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. 5666 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. 29546 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.

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

Observații:

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

Art. 5 Străzile rezultate în urma P.U.Z. sau P.U.D., cu un profil de minim 9,40 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 URBALE PROPUSE".

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

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

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

Art. 8 Se însușește Raportul informării și consultării publicului cu nr. 14651/26.06.2024 prin care a fost îndeplinită procedura prevăzută în Ordinul nr. 2701/2011 art. 37, privind Metodologia de Informarea și consultarea a publicului la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.

Art. 9 Prezenta se comunică beneficiarului 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



Difuzare:

- 1 ex. Institutia Prefectului - judetul Sibiu
- 1 ex. Primar
- 1 ex. Secretar General
- 1 ex. Dosar ședință
- 1 ex. Evidențe hotărâri
- 1 ex. Serviciul arhitect șef, urbanism și administrativ
- 1 ex. Compartimentul cadastru și agricultură
- 1 ex. O.C.P.I. Sibiu
- 1 ex. Matei Virgil
- str. Valea Luminoasa nr. 165, Cisnadioara
- 1 ex. Afișaj

LEGENDA - LIMITE

- limita zonei studiate P.U.Z. (parcela generatoare)
- limita terenului studiat, S=3.300 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)
- Suprafata teren ce se cedeaza - 127 mp
- Edificabil propus (zona construibila)
- Accese pietonale si auto

Suprafata parcela generatoare P.U.Z. dupa cedare = 3.173 mp

INDICATORI URBANISTICI PROPUSE

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 4,00 m

Retragerea constructiilor - de limita laterale stanga 4,00 m

Retragerea constructiilor - de limita posterioara 5,00 m

Spatii verzi - minim - 35%

PARCELE PROPUSE

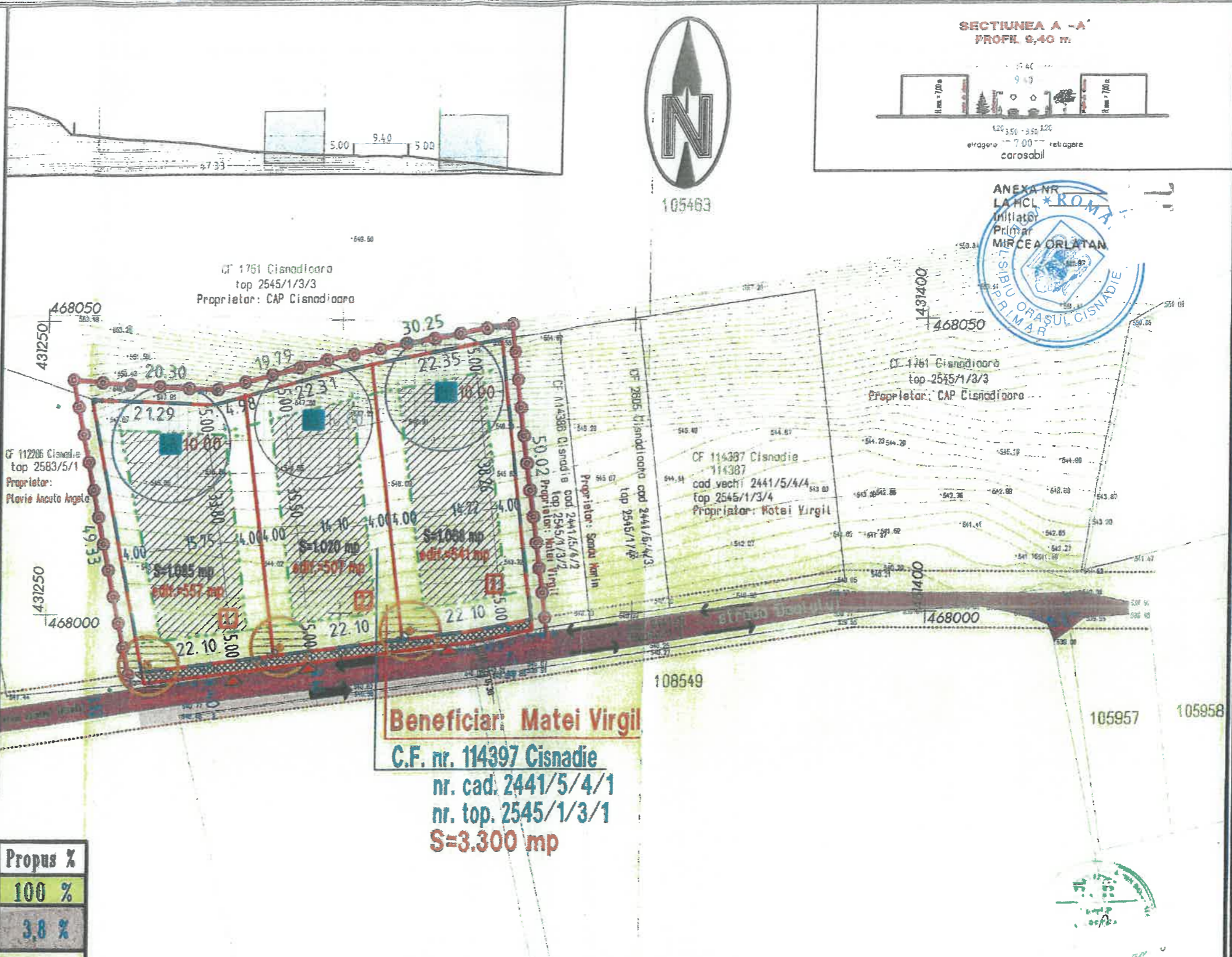
Parcela 1 - S=1.085 mp

Parcela 2 - S=1.020 mp

Parcela 3 - S=1.068 mp

Sup. teren cedata - 127 mp

Sup. Totala = 3.173 mp



Beneficiar: Matei Virgil
C.F. nr. 114397 Cismadie
nr. cad. 2441/5/4/1
nr. top. 2545/1/3/1
S=3.300 mp

Semnat digital de catre
 Paul Muresan-luga
 Data: 27.01.2025 13:09:08

Vizat spre neschimbare AVIZ - revizuit - Nr. 668 din 23.01.2025

BILANT TERITORIAL

ZONE FUNCTIONALE	Existent mp.	Existent %	Propus mp	Propus %
Teren intravilan	3.300 mp	3.300 mp	3.300 mp	100 %
Drum intravilan ce se va ceda pentru strada	—	—	127 mp	3,8 %
Teren rezultat FUNC. LOCUIRE	—	—	3.173 mp	96,2 %
Suprafata teren rezultata in urma cedarii de teren - 3.173 mp				
Suprafata teren	3.173 mp	3.173 mp	3.173 mp	100 %
Teren edificabil/construibil	—	—	1.605mp/793mp	25 %
Zona verde amenajata	—	—	2.063 mp	65 %
Circulatii pietonale /alei	—	—	317 mp	10 %
TOTAL teren reglementat	3.173 mp	3.173 mp	3.173 mp	100 %

Verific./expert	Nume	Semn.	Cerinta	Referat/Expertiza Nr./Data
PROIECTANT GENERAL:				BENEFICIAR: MATEI VIRGIL
S.C. HENDOR S.R.L.				domiciliu in Orasul Cismadie, satul Cismadieara, str. Valea Luminoasa, nr. 165
J32/37/2006, CUI R018285962				Pr. nr. 11/1/2023
str. Calea Poplacii nr. 20, Sibiu				DENOMIRE PROIECT: P.U.Z. si I.L.U. - CONSTRUIRE LOCUINTE
Sef proiect	arh. V. Carstea	scara 1:200		Faza P.U.Z.
Proiectat	arh. V. Carstea			
Desenat	arh. V. Carstea			
Verificat	—		10/23	DENOMIRE PLANSA: REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE -
				Nr. pl. U 02

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



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

Orașul Cisnădie, satul Cisnădioara, str. Dealului, nr.
F.N., C.F. nr. 114397 Cisnădie, nr. cad./top. 114397
(c.f. vechi 2714/CISNADIOARA, nr. cad. 2441/5/4/1, nr.
top. 2545/1/3/1)

BENEFICIAR:
Matei Virgil

FAZA
P.U.Z.

1944
1945
1946
1947
1948
1949
1950
1951
1952
1953
1954
1955
1956
1957
1958
1959
1960
1961
1962
1963
1964
1965
1966
1967
1968
1969
1970
1971
1972
1973
1974
1975
1976
1977
1978
1979
1980
1981
1982
1983
1984
1985
1986
1987
1988
1989
1990
1991
1992
1993
1994
1995
1996
1997
1998
1999
2000
2001
2002
2003
2004
2005
2006
2007
2008
2009
2010
2011
2012
2013
2014
2015
2016
2017
2018
2019
2020
2021
2022
2023
2024
2025

1. DISPOZIȚII GENERALE

1.1. Rolul R.L.U.

Regulamentul Local de Urbanism, aferent Planului Urbanistic Zonal însoește, 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 construcțiilor pe teritoriul reglementat prin Planul Urbanistic Zonal, indiferent de proprietarul terenului sau beneficiarul construcției.

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 condițiile în care acestea nu contravin prevederilor Regulamentului General de Urbanism.

Posibilitatea modificării Planului Urbanistic Zonal și 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 construcțiilor*, completată și republicată prin Legea 453 din 2001, Ordinul M.L.P.A.T. nr. 91/1991 privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor și a Regulamentului General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 republicat și Ghidul de elaborare a Regulamentului Local de Urbanism aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 80/N/1996 cu actualizări ulterioare și cu celelalte acte legislative specifice domeniului, aflate în vigoare:

- Legea nr. 350/2001 *privind amenajarea teritoriului și urbanismul*
- Legea nr.50/1991 *privind autorizarea executării lucrărilor de construcții*,
- Legea nr. 10/1995 *privind calitatea în construcții*,
- Legea nr. 7/1996 *legea cadastrului și a publicității imobiliare*,
- Legea nr. 18/1991 *privind fondul funciar*,
- Legea nr. 137/1995 *privind protecția mediului*,
- Legea nr. 215/2001 *legea administrației 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 și regimul juridic al acesteia*,
- Legea nr. 54/1998 *privind circulația juridică a terenurilor*,
- Ordinul nr. 119/2014 *privind aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață 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. 114397 Cîsnădie, nr. cad./top. 114397 (categoria de folosință fâneată în intravilanul satului Cîsnădioara, suprafața totală de 3.300 mp) orașul Cîsnădie, satul Cîsnădioara, str. Intravilan (Dealului), 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 și protejarea patrimoniului natural și construit

Autorizarea executării construcțiilor este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament. Autorizarea construirii poate fi condiționată de către autoritatea publică de realizarea unor 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 și la apărarea interesului public

Expunerea la riscuri naturale

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

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

Expunerea la riscuri tehnologice

Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, stațiilor de tratare a apei potabile, stațiilor de epurare ape uzate menajere, 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 și retrageri minime obligatorii

2.3.1. Amplasarea construcțiilor față 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 suprafața cu funcțiunea de locuire reglementată prin actualul Plan Urbanistic Zonal, respectiv pentru cele trei parcele propuse după dezmembrare.

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

Retragerile față 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 4,00 metri pe ambele laturi ale parcelelor (stânga – dreapta).

2.3.3. Retrageria construcțiilor față de limitele posterioare

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

2.3.4. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

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 autovehiculelor (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 modalitatea 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 canalizare 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 există 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 și 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 pentru 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 egală cu lățimea parcelei.*

Astfel în urma parcelării propuse pe terenul reglementat prin prezentul PUZ, au rezultat 3 parcele cu deschidere de 22.10 m front la stradă (pentru fiecare lot), adâncimea fiind mai mare decât lățimea terenurilor. (Parcela 1. – 1.085 mp, Parcela 2. – 1.020 mp și Parcela 3. – 1.068 mp).

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

Spațiile verzi amenajate pe parcelă vor ocupa un procent de minim 35% din suprafața parcelelor. Suprafața rezultată în urma stabilirii edificabilului (25% constructibil), 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 amenajate 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 și limita posterioară a parcelelor.

b) împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

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

3. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

În interiorul zonei reglementate prin intermediul Planului Urbanistic Zonal și Regulamentului Local de Urbanism, aferent, se preiau toți indici urbanistici stabiliți prin Planul Urbanistic General al Orașului Cisnădie (reglementări satul Cisnădioara : L2 – locuințe individuale 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 utilități) - UTR L2 – SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI

4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

L – locuirea

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

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe 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 CONDIȚIONĂRI

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 depășească 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 și articolul 2.

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

- activități productive sau servicii nepoluante;
- platforme de pre colectare 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;

SECȚIUNEA II:

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- sunt considerate construibile loturile/parcelele care au suprafață minimă 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
- Construcțiile de locuit se vor amplasa astfel încât să se evite orientarea spre nord a dormitoarelor și cu fațada principală spre sud-vest, sud, sud-est, astfel încât pentru cel puțin jumătate din numărul încăperilor de locuit și pentru toate încăperile de locuit amplasate pe fațada cea mai favorabilă (sud) să se respecte regula însoririi minime.
- Asigurarea duratei minime de însorire, dependentă de soluțiile urbanistice se face prin orientarea, distanțarea și dimensionarea construcțiilor.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- aliniamentul este limita dintre domeniul public și domeniul privat.
- regimul de aliniere - clădirile vor fi retrase de la aliniament cu 5,00 metri (pentru cele trei loturi, rezultate în urma dezmembrării și cedării suprafeței de teren de 127 mp 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 împrejuririle dintre domeniu public și proprietate nu se vor deschide spre exterior.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI 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 4,00 m.
- retragerile construcțiilor 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 FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI 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 - CIRCULAȚII ȘI 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 - STAȚIONAREA 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 - ÎNĂLȚIMEA 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 față de CTN), înălțime ce se va stabili luând în calcul o paralela realizată din linii drepte sau curbe cu terenul neamenajat, (urmarind forma pamantului natural din zona edificabilului sau a amenajarilor propuse), astfel încât în orice punct al construcției înălțimea maximă la coama nu va depăși 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 bransament 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 - CONDIȚII 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 zonă a 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 și transportate prin intermediul rigolelor spre zona verde și în vecinătatea 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 cantități de apă și în pământ.

ARTICOLUL 13 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- spațiile 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,

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI
ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

BILANT TERITORIAL

ZONE FUNCTIONALE	Existent mp.	Existent %	Propus mp	Propus %
Teren intravilan	3.300 mp	3.300 mp	3.300 mp	100 %
Drum intravilan ce se va ceda pentru strada	—	—	127 mp	3,8 %
Teren rezultat FUNC. LOCUIRE	—	—	3.173 mp	96,2 %

Suprafata teren rezultata in urma cedarii de teren - 3.173 mp

Suprafata teren	3.173 mp	3.173 mp	3.173 mp	100 %
Teren edificabil/construibil	—	—	1.605mp/793mp	25 %
Zona verde amenajata	—	—	2.063 mp	65 %
Circulatii pietonale /alei	—	—	317 mp	10 %
TOTAL teren reglementat	3.173 mp	3.173 mp	3.173 mp	100 %

- 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. 1
LA HCL
Initiator
Primar
MIRCEA ORIAN
JUDEȚUL SIBIU ORAȘUL
PRIMAR



PROIECTANT GENERAL:



S.C. HENDOP R.L. SIBIU
J32/37/2006, CUI RO18285962
str. Școala de Înot nr. 18, Sibiu

Beneficiar: **MARIN VIROȘ**
domiciliu în Orașul Cisnădie, satul Cisnădioara,
str. Valea Luminoasă nr. 165

Nr. proiect
11/1/2023

Denumire proiect:
PUZ și RLU - CONSTRUIRE LOCUINTE
Jud. SIBIU, Orașul Cisnădie, satul Cisnădioara,
str. Dealului, nr. F.N. CF nr 114397 Cisnădie

Faza
P.U.Z.

Sef proiect	arh. Viorel CARȘTEA
Proiectat	arh. Viorel CARȘTEA
Desenat	arh. Viorel CARȘTEA

Scara:
~
Data:
10.2023

Denumire planșă:
PLAN DE INCADRARE ÎN ZONA

Nr. planșă
U.00

format planșă A4 (297x210)



ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
PRIMĂRIA ORAȘULUI CISNĂDIE

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

Nr. 899/14.01.2025

REFERAT DE APROBARE
PENTRU APROBAREA PLANULUI URBANISTIC ZONAL
"CONSTRUIRE LOCUINȚE" în CISNĂDIOARA, str. DEALULUI FN, CF. 114397 beneficiar MATEI VIRGIL

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

Terenul studiat care a generat documentația P.U.Z. în suprafață de 3300 mp, este situat în intravilanul localității Cisnădioara, str. Dealului, FN.

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

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

Primar
Mircea Orlățan





ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
PRIMĂRIA ORAȘULUI CISNĂDIE

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

Serviciul Arhitect sef, urbanism si administrativ
Nr. 956/14.01.2025



RAPORT DE SPECIALITATE
PENTRU APROBAREA PLANULUI URBANISTIC ZONAL
"CONSTRUIRE LOCUINȚE" în CISNĂDIOARA, str. DEALULUI FN, CF. 114397; 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 3300 mp, este situat în intravilanul localității Cisnădioara, str. Dealului, FN.

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

- UTR: L2 – Subzona locuințelor individuale și colective mici P+1
- categoria de folosință a terenului-fânață
- 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 anexă nu va depăși 2.50 m, măsurată la cornișa superioară, în punctul cel mai înalt. La faza D.T.A.C. se va prezenta și ridicarea topo cu viza O.C.P.I. de la documentația P.U.Z.

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

*** funcțiuni admise:**

- locuințe 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 precollectare 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 construire izolat. Clădirile se vor retrage față de limitele posterioare, cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5,00 m conform planșei de Reglementări Urbanistice Pl. nr. U02

*** 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

*** împrejuririle:** împrejurirea 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

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

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

- **alimentarea cu gaze:** în prezent, zona studiată nu există 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. 191 din 20.03.2023, Avizul de Oportunitate nr. 18696 din 25.09.2023 și Raportul Informării și Consultării publicului nr. 14651 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. 5666 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. 29546 din 16.12.2024 emisă de Consiliul Județean Sibiu.

În urma verificărilor asupra documentației P.U.Z înregistrată în data de 08.01.2025 cu nr. 225, am constatat că, în avizul nr. 668 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. 1423 din 17.01.2025 am solicitat firmei de proiectare revizuirea acestor neconcordanțe. Prin adresa înregistrată la Primăria orașului Cisnădie cu nr. 2361 din 28.01.2025 s-au adus completările solicitate, prin care s-a emis un alt aviz revizuit de la Consiliul Județean Sibiu nr. 668 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.

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

Observații:

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

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

**Arhitect sef,
Ionela Iula**



ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
PRIMĂRIA ORAȘULUI CISNĂDIE

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

ARHITECT ȘEF
Nr. 983/14.01.2025

către,
MATEI VIRGIL

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

Ca urmare a cererii adresate de către **Matei Virgil**, cu domiciliul/sediul în județul **Sibiu, loc. Cisnădioara, str. Valea Luminoasă nr. 165** înregistrată cu nr. 224/08.01.2025 în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ nr. 983/14.01.2025

Pentru "Construire locuințe" în CISNĂDIOARA str. DEALULUI FN, CF. nr. 114397

Inițiatori: **MATEI VIRGIL**

Proiectant general: SC HENDOR SRL

Proiectant de specialitate: Arh. Viorel Cârstea

Proiectant RUR: lit. D E -Arh. Viorel Cârstea

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

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

"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 anexă nu va depăși 2.50 m, măsurată la cornișa superioară, în punctul cel mai înalt. La faza D.T.A.C. se va prezenta și ridicarea topo cu viza O.C.P.I. de la documentația P.U.Z.

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

*** funcțiuni admise:**

- locuințe 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 apnă 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 pre colectare 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

*** împrejmirile:** împrejmirile 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

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

*** 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 bransamente la rețeaua de apă și racorduri la rețeaua de canalizare pentru toate obiectivele propuse prin PUZ. Până la realizarea rețelei de apă și canalizare apa menajeră se va asigura din puț forat iar apele uzate vor fi preluate în 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 bransamente 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. 191 din 20.03.2023, Avizul de Oportunitate nr. 18696 din 25.09.2023 și Raportul Informării și Consultării publicului nr. 14651 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. 5666 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. 29546 din 16.12.2024 emisă de Consiliul Județean Sibiu.

În urma verificărilor asupra documentației P.U.Z înregistrată în data de 08.01.2025 cu nr. 225, am constatat că, în avizul nr. 668 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. 1423 din 17.01.2025 am solicitat firmei de proiectare revizuirea acestor neconcordanțe. Prin adresa înregistrată la Primăria orașului Cisnădie cu nr. 2361 din 28.01.2025 s-au adus completările solicitate, prin care s-a emis un alt aviz revizuit de la Consiliul Județean Sibiu nr. 668 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.

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

Observații:

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

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

Arhitect sef,
Julia Iordela





ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
PRIMĂRIA ORASULUI CISNADIE

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

Nr. 4055 din 22/02/2023

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 191 din 20/03/2023

În scopul: CONSTRUIRE LOCUINTE

Ca urmare a Cererii adresate de MATEI VIRGIL
cu domiciliul în județul Sibiu, CISNADIE, localitate componentă CISNADIOARA,
cod poștal 555301, VALEA LUMINOASA, nr. 165, bloc -, scara -, et. -, ap. -, tel/fax
0751/299370, e-mail - înregistrată la nr. 4055 din 22/02/2023

pentru imobilul - teren si/sau constructii - situat în județul Sibiu, CISNADIE, localitate
componentă CISNADIOARA, cod poștal 555301, DEALULUI, nr. FN, bloc -, scara -, et. -, ap. -
sau identificat prin CF 114397 nr. topografic / nr. cadastral 2545/1/3/1 / 2441/5/4/1

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

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

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

2. REGIMUL ECONOMIC

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

3. REGIMUL TEHNIC

- * L2 - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI;
- * UTILIZARI:L2 - locuințe individuale și colective mici
- * CARACTERISTICI ALE PARCELELOR:CF. PUZ CU APROBARE HCL
- * AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT:CF. PUZ CU APROBARE HCL
- * AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR: CF. PUZ CU APROBARE HCL
- * CIRCULAȚII ȘI ACCESE, STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR:CF. PUZ CU APROBARE HCL
- * ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR:L2 Cisnădioara - înălțimea maximă a clădirilor va fi P+1 (7,2m la coama, cu cota 0,0 situată la maxim 0,3m fata de CTN);
- * ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR:CF. PUZ CU APROBARE HCL
- * CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ:EXTINDEREA RETELELOR EDILITARE INTRA IN SARCINA INVESTITORULUI/BENEFICIARULUI
- * POT: (maxim) = 25%
- * CUT: maxim pentru înălțimi P+1 = 0.9 mp ADC/mp teren
- * LUCRARI DE INTERES PUBLIC NECESARE FUNCTIONARII OBIECTIVULUI:STRAZILE REZULTATE IN URMA PUZ/PUD VOR FI PRELuate IN DOMENIUL PUBLIC DOAR DACA AU FOST ECHIPATE CU TOATE UTILITATILE, AU FOST ASFALTATE ATAT CAROSABILUL CAT SI TROTUARELE SI AU ILUMINAT PUBLIC;
- * SUPRAFATA TERENULUI=3300mp

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

INTOCMIRE PUZ CU APROBARE HCL PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE

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

4.OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

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

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

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

În aceste condiții:

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

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

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

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

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

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

D.T.A.C. D.T.O.E. D.T.A.D.

d) Avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

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

- alimentare cu apa
- canalizare

- gaze naturale
- telefonizare

- alimentare cu energie electrica

- salubritate

- alimentare cu energie termica
- 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 și acorduri privind:

- securitatea la incendiu
- protectia civila
- sanatatea populatiei

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

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

STUDIUL GEOLOGIC; RIDICARE TOPO CU VIZA OCPI;

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

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

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

Primar,
Huja Gheorghe

L.S.



Secretar General,
Rusu Ciprian Constantin

Arhitect șef,
Jula Ionela

Intocmit,
Popescu Marius

Achitat taxa de 40 lei, conform chitanței nr 5000262 din 27.03.2023
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului DIRECT la data de 27.03.2023

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

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

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

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL,

ARHITECT ȘEF,

INTOCMIT,

Data prelungirii valabilității

Achitat taxa de lei, conform chitanței nr. din

Transmis solicitantului la data de



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 114397 Cisnadie

Nr. cerere 141494
Ziua 19
Luna 12
Anul 2024

Cod verificare
100184435023



A. Partea I. Descrierea imobilului

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

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Cisnadioara, Jud. Sibiu

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	114397	3.300	terenul este partial imprejmuit: gard pe latura de vest; imobil inregistrat in planul cadastral fara localizare certa datorita lipsei planului parcelar

B. Partea II. Proprietari și acte

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

C. Partea III. SARCINI .

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

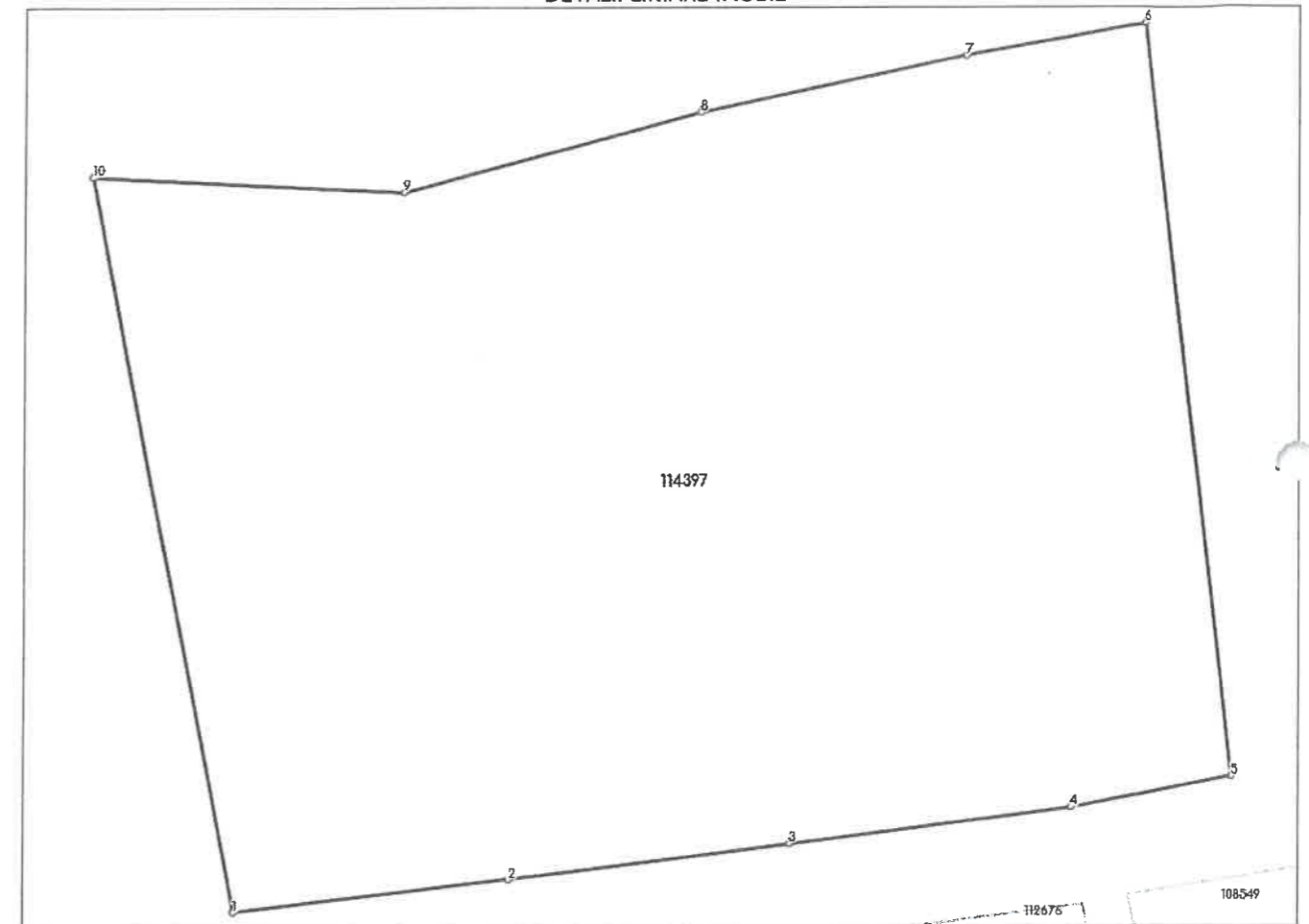
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
114397	3.300	terenul este partial imprejmuit: gard pe latura de vest; imobil inregistrat in planul cadastral fara localizare certa datorita lipsei planului parcelar

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	faneata	DA	3.300	-	-	2545/1/3/1	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	18.27
2	3	18.705
3	4	18.704
4	5	10.772
5	6	50.029
6	7	11.871

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
7	8	17.984
8	9	20.215
9	10	20.599
10	1	49.45

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

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

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

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, 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, 15:25



REGISTRUL URBAŢIŞTILOR DIN ROMÂNIA
CONSILIUL SUPERIOR

CERTIFICAT

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

Arhitect

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. Poșta Română S.A.
Nr. ord. R.C.: J40/8636/1998

Beneficiar / Expeditor
CARSTEA VIOREL

CIF: RO427410

Seria CNPRVSB010
Număr 00019310

Sed. soc.: București, B-dul Dacia, nr.
140, sector 2.

C.S.S.V.: 229.487.787 lei

FACTURĂ

Localitate Sibiu Strada Magheru
Gheorghe, general Nr. 16 Cod poștal
550185 Județ Sibiu

Sucursală: Brasov

Nr. factură
MAN00006919
Data 29-10-2024

Nr. ord. R.C.: J8/988/01.03.2019

CIF: 40723325

Oficiul Poștal: Sibiu 1 of

Adresă: Loc. Sibiu Str. Mitropoliei Nr. 14

Cod poștal: 550450

Județ: SIBIU

IBAN: RO28RNCB0072000589210021

Bancă: B.C.R.

ID 0010686836601020245402 Număr prezentare 5402 Dată prezentare 29-10-2024 15:35	Denumirea și cantitatea serviciilor prestate sau a bunurilor livrate	Depuneri sume (lei)	Tarife poștale (lei)		
			Tarife scutite de TVA (fără d. d.)	Tarife (fără TVA)	Valoarea TVA Cotă TVA 19 %
Destinatar REGISTRUL URBANISTILOR DIN ROMANIA	0		2	3	4 = 3 * 19 %
CIF 17244352 Sediul social BUCURESTI STR. TUDOR ARGHEZI NR. 21 B Bancă TREZORERIA STATULUI IBAN RO12TREZ70020F305000XXXX	Serviciul Mandat Poștal buc. Servicii suplimentare -	548,00	17,00	0,00	0,00
Semnătura salariatului Ștampila 29-10-2024 15:38:50	Total de plată (1 + 2 + 3 + 4)		565,00 lei		

C.N. Poșta Română S.A.
Nr. ord. R.C.: J40/8636/1998 CIF: RO427410 Seria CNPRVSB010 Număr 00019310
Sucursală: Brasov
Nr. ord. R.C.: J8/988/01.03.2019 CIF: 40723325
Oficiul Poștal: Sibiu 1 of Adresă: Loc. Sibiu Str. Mitropoliei Nr. 14 Cod poștal: 550450 Județ:
SIBIU

CHITANȚĂ Data 29-10-2024

Am primit de la CARSTEA VIOREL Loc. Sibiu Strada Magheru Gheorghe, general Nr. 16 Județ Sibiu
suma de 565,00 lei (cincisutesaizecicinci lei), reprezentând contravaloarea facturii numărul
MAN00006919 din 29-10-2024.

(- puz și riu aferent constr locuințe cisanadie sat cisanadioara supraf 3300 mp arh carstea p viorrel)

Semnătura salariatului

Ștampila

29-10-2024 15:38:50

Păstrați prezentul document! Reclamațiile se primesc la termenele prevăzute în "Condiții generale privind
furnizarea serviciilor poștale" disponibile pe site-ul www.posta-romana.ro cât și la sediul subunității poștale.
După expirarea termenului de reclamare, expeditorul pierde dreptul la despăgubire. Datele cu caracter
personal sunt prelucrate de către C.N. Poșta Română S.A. în conformitate cu prevederile Regulamentului
(UE) 679/2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter
personal și libera circulație a acestor date, în scopul prestării serviciilor sale.

Sistem unitar de inseriere și numerotare asigurat de C.N. Poșta Română S.A.

Cod MAN (6264076900)

Tipărire: 29-10-2024 15:38:50

DIRECȚIA ARHITECT ȘEF

SERVICIUL
URBANISM, AMENAJAREA
TERITORIULUI ȘI MEDIU

Nr. 30025 din 19.12.2024
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. **25047** din **05.11.2024** și completările cu nr. **25411** din **07.11.2024** și nr. **28717** 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. 668 din 17.12.2024

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. **114397 Cisnădie** (S = 3.300 mp), aflat în proprietatea: Matei Virgil și conform Certificatului de Urbanism nr. **191** din **20.03.2023** 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 **3.300 mp**.

Prezenta documentație stabilește reglementări conform Avizului de Oportunitate nr. **18696** din **25.09.2023**, pentru terenul înscris în C.F. Nr. **114397 Cisnădie** (S = 3.300 mp).

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

- teren situat în intravilanul Orașului Cisnădie, 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 Plansei 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 minimă egală cu înălțimea clădirii, măsurată la cornișă superioară sau atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de **5,00 m** conform planșei de Reglementări Urbanistice, Pl. Nr. U 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;

• **Împrejmirile**

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 **127,0 mp** în favoarea domeniului public;

Adresă

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

Telefon

+40 269 217 733

E-Mail

judet@cjsibiu.ro

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

S-a prezentat Certificatul de Urbanism nr. **191** din **20.03.2023**, Avizul de Oportunitate nr. **18696** din **25.09.2023** și Raportul informării și consultării publicului nr. **14651** din **26.06.2024** emise de Primăria Orașului Cisnădie și Propunerea de avizare – faza preliminară cu P.V. 2 – 14.02.2024 cu nr. **5666** 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. **29546** 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. **191** din **20.03.2023** 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 către:

Radu-Ilie Popa

Data: 19.12.2024 13:43:16

Adresă

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

Telefon

+40 269 217 733

E-Mail

judet@cjsibiu.ro

LEGENDA - LIMITE

- limita zonei studiate P.U.Z. (parcele generatoare)
- limita terenului studiat, S=3.300 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)
- Suprafata teren ce se cedeaza - 127 mp
- Edificabil propus (zona constructibila)
- Accese pietonale si auto

Suprafata parcela generatoare P.U.Z. dupa cedare = 3.173 mp

INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI

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 4,00 m

Retragerea constructiilor - de limita laterale stanga 4,00 m

Retragerea constructiilor - de limita posterioara 5,00 m

Spatii verzi - minim - 35%

PARCELE PROPUȘE

Parcela 1 - S=1.085 mp

Parcela 2 - S=1.020 mp

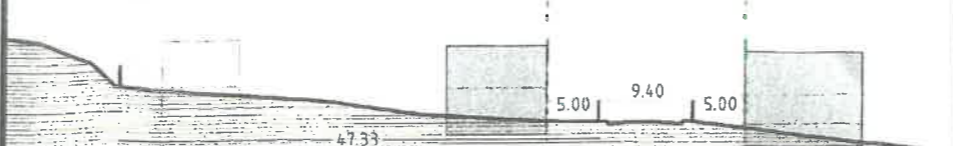
Parcela 3 - S=1.068 mp

Sup. teren cedata - 127 mp

Sup. Totala = 3.173 mp

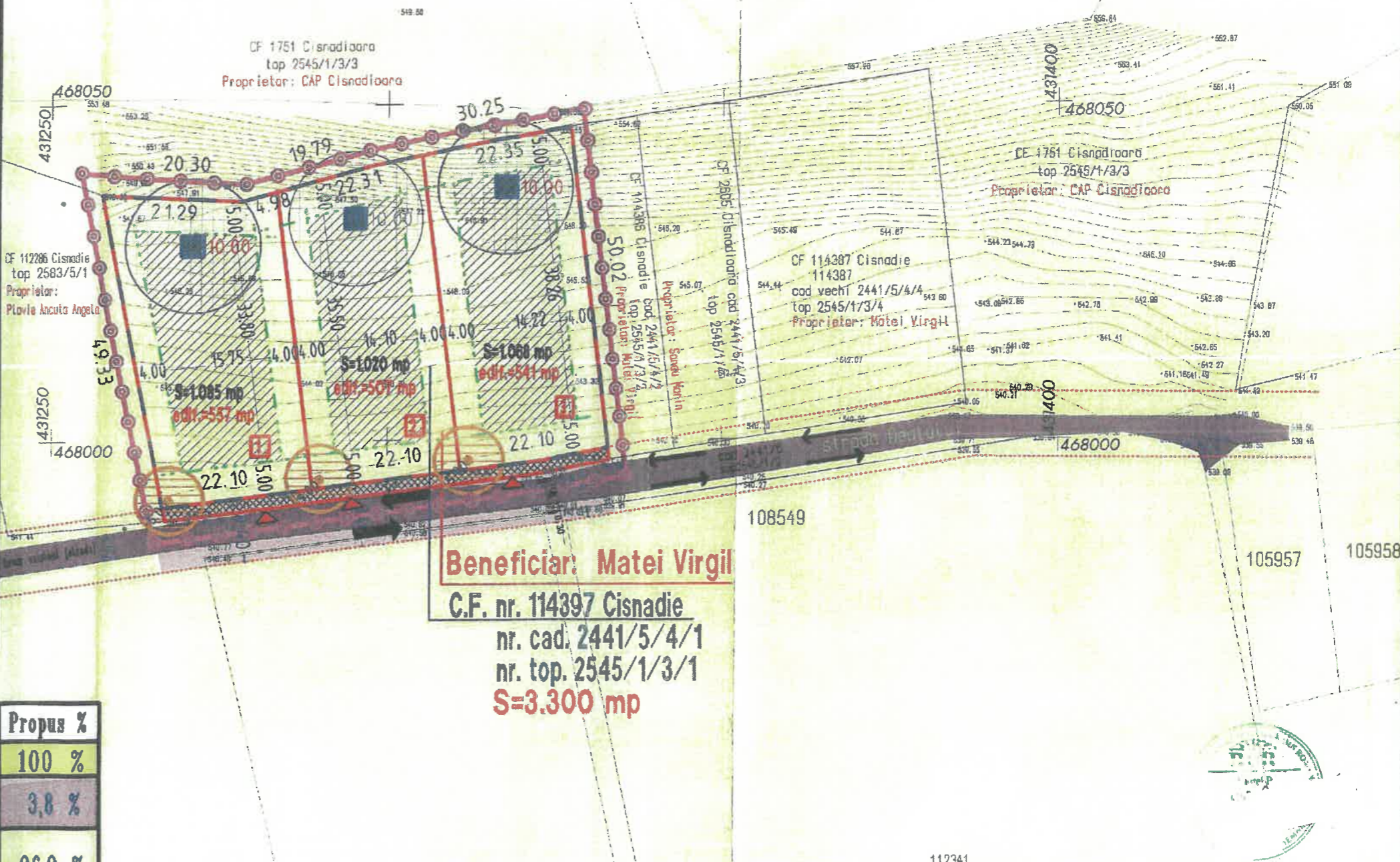
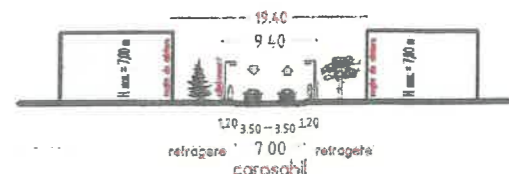


Semnat digital de catre:
Radu-Ilie Popa
Data: 19.12.2024 13:47:16
Anexa la AVIZ Nr. 668 din 17.12.2024



105463

SECTIUNEA A - A' PROFIL 9,40 m



Beneficiar: Matei Virgil
C.F. nr. 114397 Cisnadio
nr. cad. 2441/5/4/1
nr. top. 2545/1/3/1
S=3.300 mp

BILANT TERITORIAL

ZONE FUNCTIONALE	Existent mp.	Existent %	Propus mp	Propus %
Teren intravilan	3.300 mp	3.300 mp	3.300 mp	100 %
Drum intravilan ce se va ceda pentru strada	—	—	127 mp	3,8 %
Teren rezultat FUNC. LOUIRE	—	—	3.173 mp	96,2 %

Suprafata teren rezultata in urma cedarii de teren - 3.173 mp

Suprafata teren	3.173 mp	3.173 mp	3.173 mp	100 %
Teren edificabil/constructibil	—	—	1.605mp/793mp	25 %
Zona verde amenajata	—	—	2.063 mp	65 %
Circulatii pietonale /alei	—	—	317 mp	10 %
TOTAL teren reglementat	3.173 mp	3.173 mp	3.173 mp	100 %

Verific./expert	Nume	Semn.	Cerinta	Referat/Expertize 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 Cisnadio, satul Cisnadioara, str. Valea Luminoasa, nr. 185 Pr. nr. 11/1/2023
Sef proiect arh. V. Carstea				DENUMIRE PROIECT: PUZ si HLU - CONSTRUIRE LOCUINTE Jud. SIBIU, Orasul Cisnadio, satul Cisnadioara, (3300 mp) str. Dealului, nr. P.R. Cf nr. 114387 Cisnadio, Faza P.U.Z.
Proiectat arh. V. Carstea				DENUMIRE PLANSĂ: REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE - Nr. pl. U 02
Desenat arh. V. Carstea				
Verificat				



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

ARHITECT ȘEF
Nr. Intrare: 15746/09.08.2023
Nr. leșire: 18696/25.09.2023

Catre,
Matei Virgil
loc. Cisnadioara, str. Valea Luminoasa, 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 Cisnadic, localitatea componentă Cisnadioara str. Dealului, FN, identificat cu CF. 114397; nr. cadastral 2441/5/4/1, nr.top. 2545/1/3/1.

Va eliberam avizul de oportunitate pentru intocmirea PUZ-ului

Cu respectarea urmatoarelor conditii:

- Intocmire Plan Urbanistic Zonal conform GM 010-2000 „Ghid privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic de Zonal”
- se vor respecta prevederile Regulamentului General de Urbanism
- Primaria considera oportuna solutia unei parcelari in care nu se va crea o densitate foarte mare in zona, parcelare care va permite amplasarea bazinelor vidanjabile si a puturilor forate in distantele corespunzatoare. Varianta propusa in documentatia nu este oportuna, se va considera oportuna o parcelare de pana la maxim 3 parcele cu suprafete relativ egale raportandu-ne la intreaga suprafata reglementata.

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 planșa aferenta dotarilor la documentatie.
3. Indicatorii urbanistici obligatorii -- limite minime si maxime
 - 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 $H_{max}=7,20$ m va fi in orice punct al constructiei in conformitate HCL aprobat cu 154/2021), conform H.C.L. 154/2021, ART. 20, privind regimul de inaltime in localitatea componenta Cisnadioara alin.1) inaltimea maxima la coama este de 7,20m, conform P.U.G. aprobat prin H.C.L. 238/2015, care se va stabili luand in calcul o paralela realizata din linii drepte sau curbe cu terenul natural 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 7,2m de la cota terenului natural neamenajat din acel punct;

- Spatii verzi = minim 35% din suprafata terenului
- Distanța fata de aliniament: retragerea fata de aliniament va fi de minim 5,00m
- Distanțele fata de limitele laterale vor fi cu minim ½ din inaltimea la cornisa, dar nu mai puțin de 3,00m, iar pentru limita posterioară minim ½ din inaltimea la cornisa, dar nu mai puțin de 5,00m,

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

- este oportuna propunerea de dezmembrare în maxim 3 parcele
- Strazile nou aparute in urma PUZ vor fi preluate in domeniul public doar daca au fost utilizate, asfaltate atat carosabilul cat si trotuarele si au iluminat public.
- Vor fi prevazute minim 2 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativa. Pentru functiuni complementare vor fi prevazute locuri de parcare 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 Cisnădie. 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 edificării constructiei in cartea funciara va fi conditionat de incheierea unui contract cu firma de vidanjare.
- 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

8. Alte observatii:

Bilantul teritorial va fi specificat si in partea desenata (Plansa de Reglementari) si se va întocmi 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 și urbanismul; Ordinul MDRAP nr. 233/2016 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism
- initiatorul P.U.Z. va prezenta documentatia in conformitate cu GM 010-2000 „Ghid privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic de Zonal”. Acestea se vor corela cu memoriul aferent documentatiei si cu cerintele din avizul de oportunitate.

10. Consultarea populatiei:

- initiatorul PUZ are obligatia de a afisa anuntul referitor la documentatia PUZ, pe un panou rezistent la intemperii, in loc vizibil la parcele care au generat intentia elaborarii PUZ, cf. Ordinului 2701/2010, art. 37, alin 4,5.
- sa publice anunturi la avizierul primariei Orasului Cisnădie
- sa depuna plansa de reglementari, studiu de circulatie care sa cuprinda plansa cu situatia cadastrala existenta, plansa cu circulatia terenurilor si Regulamentul Local de Urbanism in format fizic si in format digital pentru afisarea acestora pe site-ul Primariei Orasului Cisnădie.
- plansele depuse in format digital vor fi semnate si stampilate,
- se vor specifica numerele de carte funciara si numerele cadastrale sau topografice ale tuturor proprietarilor terenurilor din zona studiata si a vecinilor zonei studiate
- dosarul cu datele pentru consultarea populatiei se va depune separat pentru întocmirea 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 avizeaza aceasta documentatie.

Primar,
GHEORGHE PUJA



Arhitect șef,
IONEL I. JULA

LEGENDA

-  limita zonei studiate P.U.Z. (parcele generate) (red dashed line)
-  limita terenului studiat, S=3.300 mp (red solid line)
-  Teren intravilan (green hatched area)
- UTR - L 2 - subzona locuintelor individuale si colective mici (dupa elaborare de documentatii de urbanism de tip P.U.Z.) conf. P.U.G. si R.L.U. Cisnatie pr. nr. 238/2015 aprobat prin HCL Cisnatie, nr. 154/2021
-  Strazi/drumuri existente (grey hatched area)
-  Suprafata teren ce se cedeaza - 127 mp (cross-hatched area)
-  Strada propusa cu latime - 9,40 m (light grey hatched area)
-  Edificabil propus (zona constructibila) (dark grey hatched area)

INDICI URBANISTICI CONFORM PUG SI RLU

P.O.T. - 25 %

C.U.T. - 0,9

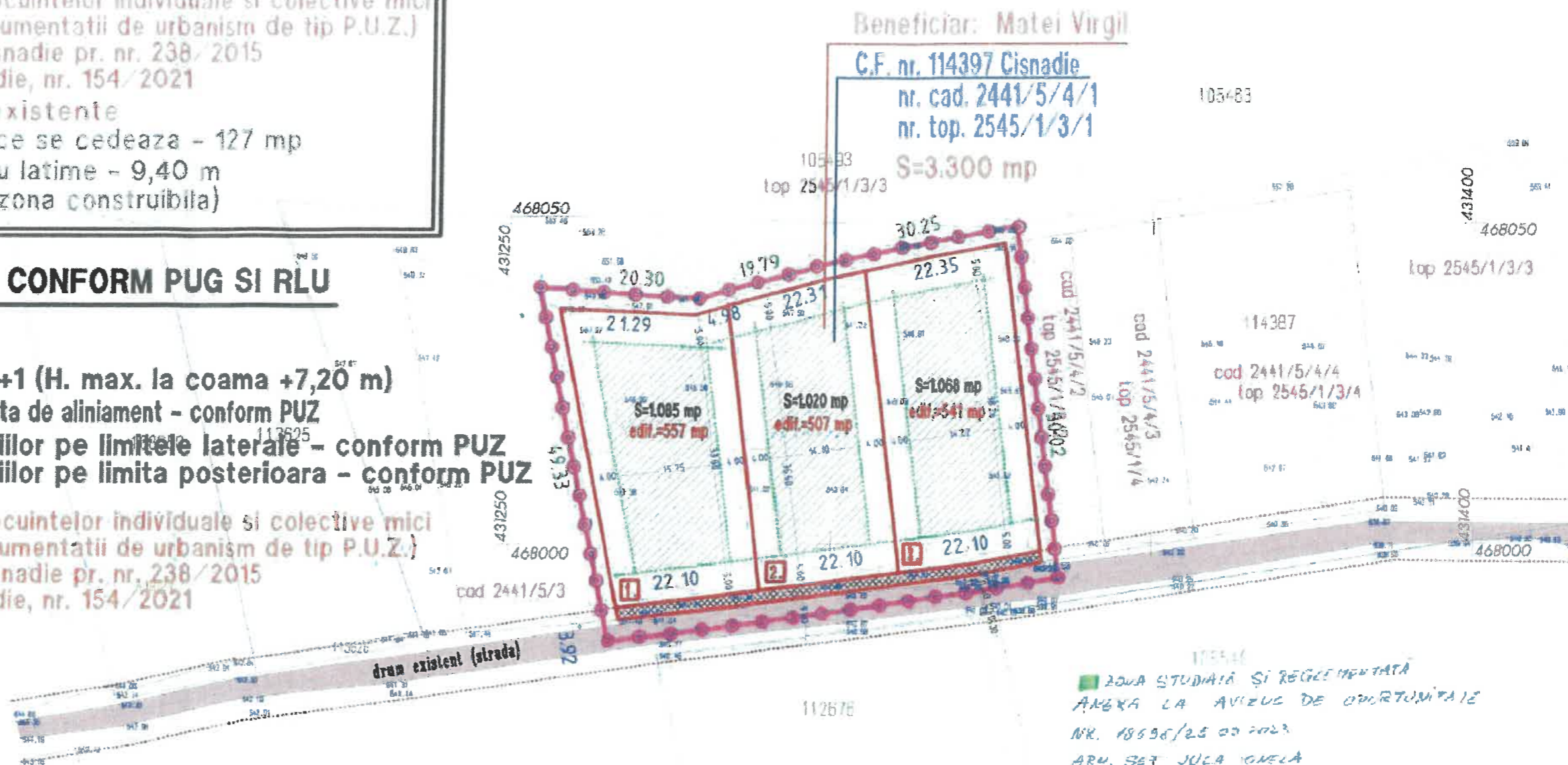
Regim de inaltime - P+1 (H. max. la coama +7,20 m)

Amplasarea constructiilor fata de aliniament - conform PUZ

Amplasarea constructiilor pe limitele laterale - conform PUZ

Amplasarea constructiilor pe limita posterioara - conform PUZ

UTR - L 2 - subzona locuintelor individuale si colective mici (dupa elaborare de documentatii de urbanism de tip P.U.Z.) conf. P.U.G. si R.L.U. Cisnatie pr. nr. 238/2015 aprobat prin HCL Cisnatie, nr. 154/2021



ZONA STUDIATA SI REGLEMENTATA
 ANEXA LA AVIZUL DE OPORTUNITATE
 NR. 18596/25.03.2023
 ARH. SGT JULIA IGNELA

INDICI URBANISTICI PROPUSE

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, fata de noua aliniere rezultata dupa cedare pentru largirea drumului

Retragerea constructiilor fata de limita laterala dreapta 4,00 m

Retragerea constructiilor fata de limita laterala stanga 4,00 m

Retragerea constructiilor fata de limita posterioara 5,00 m

Spatii verzi - minim pentru functiunea de locuinte - 35%

Parcela 1 - S=1.085 mp
 Parcela 2 - S=1.020 mp
 Parcela 3 - S=1.068 mp
 Sup. teren cedata - 127 mp
 Sup. Totala = 3.300 mp

Verific./expert	Nume	Semn.	Corinta	Referat/Expertiza Nr./Data
PROIECTANT/IMPLANTANT: S.C. HENDOR S.R.L.				BENEFICIAR: MATEI VIRGIL domiciliu in Orasul Cisnatie, satul Cisnatieara, str. Valea Luncoasa, nr. 165
J32/37/2006, CUI RO18285962 str. Calea Poplacii nr. 20, Sibiu				Pr. nr. 11/1/2023
Sef proiect	ing. C. Hendorean		scara 1:500	Faza P.U.Z. - Aviz oportunitate
Proiectat	arh. V. Carstea		1:1000	
Desenat	arh. V. Carstea		data	
Verificat	-		07/2023	Nr. p.l. REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE - U 02



ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
PRIMĂRIA ORAȘULUI CISNĂDIE

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

ARHITECT ȘEF
Nr.intrare: 3538/13.02.2024
Nr.iesire: 5666/08.03.2024

**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. 114397.

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. 18696/25.09.2023**.

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. Cisnădie, 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 ȘEF,
Ionela IJLA





ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
PRIMĂRIA ORAȘULUI CISNĂDIE

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

Serviciul arhitect sef, urbanism si administrativ
Nr. 14651/26.06.2024

RAPORT

**pentru informarea și consultarea publicului cu privire la PUZ
"CONSTRUIRE LOCUINTE" în CISNĂDIOARA, STR. DEALULUI FN, CF. nr. 114397
beneficiar MATEI VIRGIL**

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

În perioada mai-iunie 2024, Planul Urbanistic Zonal "CONSTRUIRE LOCUINTE" în CISNĂDIOARA, STR. DEALULUI FN, CF. nr. 114397 beneficiar MATEI VIRGIL, a fost supus consultării publicului la biroul Urbanism și Amenajarea Teritoriului din cadrul Primăriei Orașului Cisnădie în baza unui program prestabilit.

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

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

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

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

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

Au fost trimise 2 adrese către proprietarii vecini ai amplasamentului studiat prin PUZ, în perioada 27.05.2024-21.06.2024 cu nr. 12290/27.05.2024 în care s-a prezentat modul în care pot analiza propunerile PUZ, și modul în care pot transmite observații.

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

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

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces :

Au participat aproximativ 5 persoane

5. alte modalități de informare:

- au fost afișate anunțuri la avizierul primăriei la faza de elaborare a propunerilor (15746/09.08.2023 perioada 13.11.2023-27.11.2023 cat si la faza de informare si consultare a populatiei 10381/29.04.2024 perioada 27.05.2024-21.06.2024)

- propunerile au fost afișate pe site-ul instituției atât la faza de inițiere (15746/09.08.2023 perioada noiembrie 2023) cât și la faza de elaborare a propunerilor (10381/29.04.2024 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. 5666/08.03.2024 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 HUJA





MINISTERUL MEDIULUI,
APELOR ȘI PĂDURILOR



AGENȚIA NAȚIONALĂ PENTRU
PROTECȚIA MEDIULUI

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI SIBIU

Nr. 15961 / 30.09.2024

Referitor dosar 5492/1781/22.03.2024

DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE Nr. SB 100 din 30.09.2024

Ca urmare a notificării adresate de MATEI VIRGIL cu domiciliul în localitatea Cisnădioara str. Valea Luminoasă, nr. 165, jud. Sibiu, privind Planul Urbanistic Zonal - Construire locuințe - propus a se implementa în localitatea Cisnădioara, intravilan, str. Dealului, CF 114397, nr. cadastral 2545/1/3/1, 2441/5/4/1, jud. Sibiu, înregistrată la A.P.M. Sibiu cu nr. 5492/22.03.2024 și a completărilor ulterioare, în baza:

- H.G. nr. 1000/2012 privind reorganizarea și funcționarea Agenției Naționale pentru Protecția Mediului și a instituțiilor publice aflate în subordinea acesteia;
- O.U.G. nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată cu modificări prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare;
- H.G. nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul nr. 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 reprezentante în cadrul ședințelor Comitetului Special Constituit din data de 10.03.2024 și 11.09.2024;
- în conformitate cu prevederile art. 5 alin. 2 pct. a) și a anexei nr. 1 - Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului din H.G. nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe, cu completările și modificările ulterioare;
- în lipsa comentariilor motivate din partea publicului interesat,

decide:

Planul Urbanistic Zonal - Construire locuințe - titular MATEI VIRGIL, nu are efect semnificativ asupra mediului, prin urmare nu este necesară efectuarea evaluării de mediu.

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

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

Amplasamentul este situat în intravilanul localității Cisnădioara. Terenul care a generat PUZ-ul este în proprietatea titularului și are o suprafață totală de 3.300 mp. Conform certificatului de urbanism emis de Primăria Cisnădie, folosința actuală: fâneață; destinația

- L2 - subzona locuințelor individuale și colective mici.



Se propune dezmembrarea terenului în trei loturi (lot 1 - 1.085 mp, lot 2 - 1.020 mp și lot 3 - 1.068 mp) în vederea construirii de locuințe unifamiliale în regim izolat, corelarea circulațiilor auto și pietonale propuse pe terenul în cauză cu circulațiile și drumurile existente în zonă.

Drumul existent se va continua cu un profil cu dublu sens de circulații auto respectiv cu lățimea maximă propusă parțial de 9,40 m circulația se va corela cu drumul existent în zonă, prelungirea drumului existent care are o lățime de 4,50 m (stradă existentă), cu mărirea profilului prin cedarea unei suprafețe de teren de 127 mp din parcela inițială.

Zona care urmează să fie reglementată prin PUZ-ul este situată în imediata apropiere a zonei de locuințe existente cu regim mic de înălțime, în partea de nord - est a localității Cisnădioara.

Accesul la zona studiată se va realiza prin intermediul drumului județean cu acces direct prin intermediul străzii existente în zonă, strada Dealului.

Se propune realizarea a trei locuințe unifamiliale cu un regim de înălțime P+E. Se vor asigura câte 2 locuri de parcare în incintă pentru fiecare lot în parte.

Bilanțul teritorial:

Zone funcționale	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
Teren intravilan	3.300	100	3.300	100
Drum intravilan ce se va ceda pentru stradă	-	-	127	3,8
Teren rezultat- funcțiunea de locuințe	-	-	3.173	96,2

Suprafața de teren rezultată în urma cedării:

Zone funcționale	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
Suprafață teren reglementat	3.173	100	3.173	100
Teren edificabil/construibil	-	-	1.605/793	25
Zonă verde	-	-	2.063	65
Circulații pietonale/alei	-	-	317	10

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

Indice	Propus
POT _{maxim admis}	25,0 %
CUT _{maxim admis}	0,9

Pentru alimentarea cu apă se propune realizarea de puțuri forate iar pentru evacuarea apelor uzate sunt propuse bazine vidanjabile pentru fiecare lot în parte, până la finalizarea rețelelor de alimentare cu apă și canalizare în zonă, prin proiectul POIM.

b) gradul în care planul sau programul influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele: pentru aprobarea inițierii Planului Urbanistic Zonal s-a emis Avizul de Oportunitate pentru întocmire PUZ, nr. 18696/25.09.2023, emis de către Primăria orașului Cisnădie;

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

- planul propus creează cadrul pentru construirea de locuințe unifamiliale în regim izolat.

Principalele direcții ale evoluției zonei sunt:

- realizarea unei arhitecturi și amenajări ambientale corespunzătoare;

- dezvoltarea echipării tehnico - edilitare în zonă;

d) problemele de mediu relevante pentru plan sau program:

Lucrările preconizate nu conduc la probleme de mediu; se are în vedere refacerea zonelor afectate de lucrări și asigurarea relației armonioase între cadrul natural și cel construit.

e) relevanța planului sau programului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu:

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>

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



Planul respectă legislația națională și comunitară de mediu.

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

- a) probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor: efecte reversibile temporar pe perioada de execuție a lucrărilor;
- b) natura cumulativă a efectelor: nu este cazul;
- c) natura transfrontalieră a efectelor: nu este cazul;
- d) riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu (de exemplu, datorită accidentelor): nu este cazul;
- e) mărimea și spațialitatea efectelor (zona geografică și mărimea populației potențial afectate: local la nivelul amplasamentului;
- f) valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat, date de:
 - (i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural;
 - (ii) depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului;
 - (iii) folosirea terenului în mod intensiv;- nu este cazul;
- g) efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional: amplasamentul nu se află în sit Natura 2000.

Condițiile de realizare a planului:

- respectarea prevederilor planului aprobat;

Obligațiile titularului:

- respectarea legislației de mediu în vigoare;
- se vor solicita și obține toate avizele menționate în Certificatul de Urbanism emis de către Primăria Cisnădie;
- respectarea Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, cu modificările și completările ulterioare;
- se va respecta nivelul de zgomot, conform SR nr. 10009/2017 Acustica -Limite admisibile ale nivelului de zgomot din mediul ambiant, coroborat cu art. 16, alin. (1) din anexa la Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

Informarea și participarea publicului la procedura de evaluare de mediu: elaborarea primei versiuni a planului a fost mediatizată de titular în mass media (publicații Tribuna, 21.03.2024 și 25.03.2024); anunțul deciziei etapei de încadrare a fost publicat în mass media de titular (publicație ziar Tribuna din data de 18.09.2024 și pe site - ul A.P.M Sibiu 11.09.2024).

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

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

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

**DIRECTOR EXECUTIV,
Ciprian SIMULESCU**



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

**ÎNTOCMIT,
consilier Mihaela RADU**



APĂ CANAL SIBIU S.A.

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



AVIZ AMPLASAMENT PUZ Nr. 11242 / 22.04.2024

1. Referitor la documentatia: Construire locuinte – faza PUZ
2. Amplasament: loc. Cismadioara str. Dealului nr. FN CF 114397
3. Beneficiar: Matei Virgil – loc. Cismadioara str. Valea Luminoasa nr. 165
4. Proiectant: SC Hendor SRL
5. Suprafata: 3300 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. Grăma Corina



Intocmit,
ing. Munteanu Marius - Claudiu

381



**Distribuție Energie
Electrică România**
Sucursala Sibiu

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

Tel: +40269 205999

Fax: +40269 205704

office.sibiu@distributie-energie.ro

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

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

www.distributie-energie.ro

Către **VIRGIL MATEI**,

Referitor la **cererea de aviz de amplasament**, înregistrată cu nr. 7020240302242 / 26.03.2024 pentru **obiectivul : INTOCMIRE PUZ CU APROBARE HCL PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE** de la **adresa: CISNADIOARA, sat -, strada DEALULUI, nr. CF114397, bloc -, etaj -, apartament -, cod postal 555301, numar cadastral 114397, județul Sibiu.**

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

AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL Nr. 7020240302242 / 15.04.2024

cu următoarele precizări:

1. Obiectivul nu este amplasat în zona de siguranță a rețelelor electrice de distribuție publică și se încadrează în distanțele normate față de acestea.
2. În zonă **Exista** rețea electrică de distribuție de **Joasa tensiune -**.
3. Avizul de amplasament nu constituie aviz tehnic de racordare. Pentru obținerea acestuia, în vederea racordării la rețeaua electrică de distribuție a obiectivului sau creșterea puterii aprobate pentru acest obiectiv trebuie să solicitați la OD (operatorul de distribuție) avizul tehnic de racordare. Prin cererea de aviz de amplasament ați solicitat racordarea obiectivului la rețeaua electrică de distribuție publică pentru o putere maxim simultan absorbită de - kW.
4. **Valabilitatea avizului de amplasament este până la 20.03.2025**, cu posibilitatea prelungirii cu durata de prelungire a valabilității Certificatului de urbanism, respectiv a Autorizației de construire, cu condiția de a nu se schimba elementele care au stat la baza emiterii lui.
5. Prezentul aviz de amplasament este valabil numai pentru amplasamentul obiectivului, conform planului nr. **U 02 PR NR 11/11/2023** și a Certificatului de urbanism nr. **191 / 20.03.2023**
6. Tariful de emiterie a avizului de amplasament este în valoare de **95.00** lei, fara TVA.
7. Instalațiile de distribuție aparținând operatorului de distribuție au fost trasate orientativ pe planul de situație anexat.
8. În zonă **Nu exista** instalatii electrice ce nu aparțin OD (operatorului de distribuție) este necesar sa vă adresați deținătorilor acestor instalatii (Transelectrica, Hidroelectrica, Termoelectrica, alți deținători) - în vederea obținerii avizelor de amplasament.
9. Săpăturile în zona traseelor de cabluri se vor face numai manual, cu asistență tehnică din partea operatorului de distribuție.
10. Executarea lucrărilor în apropierea instalațiilor operatorului de distribuție se va face cu respectarea strictă a condițiilor din prezentul aviz, precum și a normelor tehnice de protecția muncii specifice. Beneficiarul lucrării, respectiv executantul, sunt răspunzători și vor suporta consecințele, financiare sau de alta natură, ale eventualelor deteriorări ale instalațiilor și/sau prejudicii aduse utilizatorilor acestora ca urmare a nerespectării regulilor menționate.



**Distribuție Energie
Electrică România**
Sucursala Sibiu

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

Tel: +40269 205999

Fax: +40269 205704

office.sibiu@distributie-energie.ro

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

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

www.distributie-energie.ro

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

Față de LES 0.4 kV din zona se vor pastra distanțele minime impuse de Ordinul nr.239/2019 al ANRE ce aproba Norma Tehnica privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice.

Pe planul de situație s-a figurat orientativ LES 0.4 kV existente în zona studiată.

ORICE SAPATURA DE EFECTUAT ÎN CONDITII DE COEXISTENȚA CU ELEMENTELE REȚELEI ELECTRICE SE VA FACE STRICT MANUAL.

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

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

Este interzisă suspendarea cablurilor de alte cabluri sau conducte învecinate.

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

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

Director Sucursala SIBIU
Radu NANU

Radu Nanu

Digitally signed by Radu
Nanu
Date: 2024.04.15 23:52:17
+03'00'

Sef S.A.R. SIBIU
MONICA DRAGOSIN

Monica-Elena
Dragosin

Semnat digital de
Monica-Elena Dragosin
Data: 2024.04.15
19:25:05 +03:00

Intocmit
Ovidiu Bratu

LEGENDA - LIMITE

- Limita zonei studiate P.U.Z. (parcela generatoare)
- Limita ter-ului studiat, S=3.300 mp
- Limita parceli generatoare P.U.Z. dupa cedare
- Parcela existente/propus

REGLEMENTARI URBANISTICE

- Teren intravilan
- Circulatii categorice/publice (strada 9,40 m)
- Suprafata teren ce se cedeaza - 127 mp
- Edificabil propus (zona constructibila)
- Accese pietonale si auto

Suprafata parcela generatoare P.U.Z. dupa cedare = 3.173 mp

INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI

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 4,00 m

Retragerea constructiilor - de limita laterale stanga 4,00 m

Retragerea constructiilor - de limita posterioara 5,00 m

Spatii verzi - minim - 35%

PARCELE PROPUSE

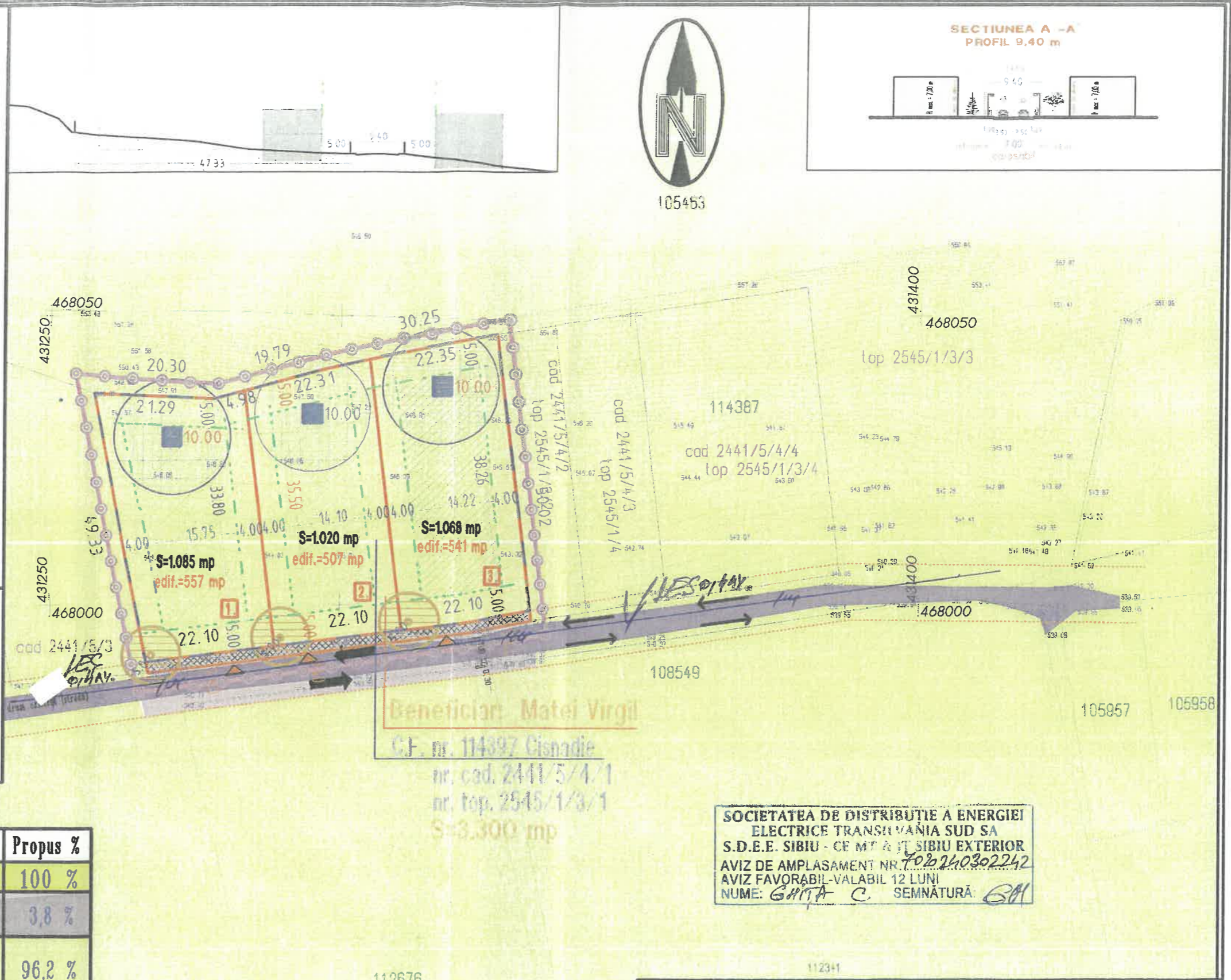
Parcela 1 - S=1.085 mp

Parcela 2 - S=1.020 mp

Parcela 3 - S=1.068 mp

Sup. teren cedata - 127 mp

Sup. Totala = 3.173 mp



105463



Beneficiar: Matei Virgil
C.F. nr. 114397 Cisnădie
nr. cad. 2441/5/4/1
nr. top. 2545/1/3/1
S=3.300 mp

SOCIETATEA DE DISTRIBUTIE A ENERGIEI ELECTRICE TRANSILVANIA SUD SA
S.D.E.E. SIBIU - CE MT AJT SIBIU EXTERIOR
AVIZ DE AMPLASAMENT NR. 702/240302242
AVIZ FAVORABIL-VALABIL 12 LUNI
NUME: GHITA C. SEMNATURA: GH

BILANT TERITORIAL

ZONE FUNCTIONALE	Existent mp.	Existent %	Propus mp	Propus %
Teren intravilan	3.300 mp	3.300 mp	3.300 mp	100 %
Drum intravilan ce se va ceda pentru strada	—	—	127 mp	3,8 %
Teren rezultat FUNC. LOCUIRE	—	—	3.173 mp	96,2 %

Suprafata teren rezultata in urma cedarii de teren - 3.173 mp

Suprafata teren	3.173 mp	3.173 mp	3.173 mp	100 %
Teren edificabil/construibil	—	—	1.605mp/793mp	25 %
Zona verde amenajata	—	—	2.063 mp	65 %
Circulatii pietonale /alei	—	—	317 mp	10 %
TOTAL teren reglementat	3.173 mp	3.173 mp	3.173 mp	100 %

Verific./expert	Nume	Semn.	Cerinta	Referat/Expertiza Nr./Data
PROIECTANT GENERAL:	S.C. HENDOREANOR			BENEFICIAR: MATEI VIRGIL domiciliu in Orasul Cisnădie, satul Cisnădieoara, str. Valea Luminoasa, nr. 165
	J32/37/2006, CUI RO18285962			DENUMIRE PROIECT: P.U.Z. si REG - CONSTRUIRE LOCUINTE Jud Sibiu, Orasul Cisnădie, satul Cisnădieoara, (3300 mp) str. Dantului, nr. F.N. CF nr. 114397 Cisnădie,
Proiectat general	Ing. C.Hendorean		scara 1:200	DENUMIRE PLANSĂ: REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE -
Sef proiect	arh. V. Carstea		data	Nr. pl. 02
Proiectat/Desenat	arh. V. Carstea		10/23	
Verificat	—			

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

ĂVIZ DE PRINCIPIU
384440202/28.06.2024

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 114397, județ Sibiu

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

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

3. Prezentul aviz este valabil 12 luni.

Cu respect,

Badiu Lucica
Coordonator Acces la Rețea

Tâlván Iordan- Ioan
Manager de racordare



IORDAN
-IOAN
TALVAN
Digitally signed
by IORDAN-
IOAN TALVAN
Date:
2024.06.28
09:21:55
+03'00'

Delgaz Grid SA

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

Președintele Consiliului de
Administrație
Volker Raffel

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

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

Banca BRD Târgu Mureș
IBAN:
RO11BRDE270SV27540412700
Capital Social Subscris și Vărsat:
773.257 777,5 RON

LEGENDA - LIMITE

- limita zonei studiate P.U.Z. (parcela generatoare)
- limita terenului studiat, S=3.300 mp
- limita parcelei generatoare P.U.Z. dupa cedare
- parcela existente/propuse

REGLEMENTARI URBANISTICE

- Teren intravilan
- UTR - L 2** - subzona locuintelor individuale si colective mici
- Circulatii carosabile/publice (strada - 9,40 m)
- Suprafata teren ce se cedeaza - 127 mp
- Edificabil propus (zona constructibila)
- Accese pietonale si auto

Suprafata parcela generatoare P.U.Z. dupa cedare = 3.173 mp

INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI

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 4,00 m

Retragerea constructiilor - de limita laterale stanga 4,00 m

Retragerea constructiilor - de limita posterioara 5,00 m

Spatii verzi - minim - 35%

PARCELE PROPUSE

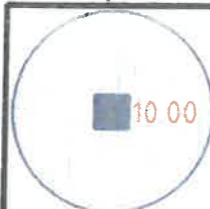
Parcela 1 - S=1.085 mp

Parcela 2 - S=1.020 mp

Parcela 3 - S=1.068 mp

Sup. teren cedata - 127 mp

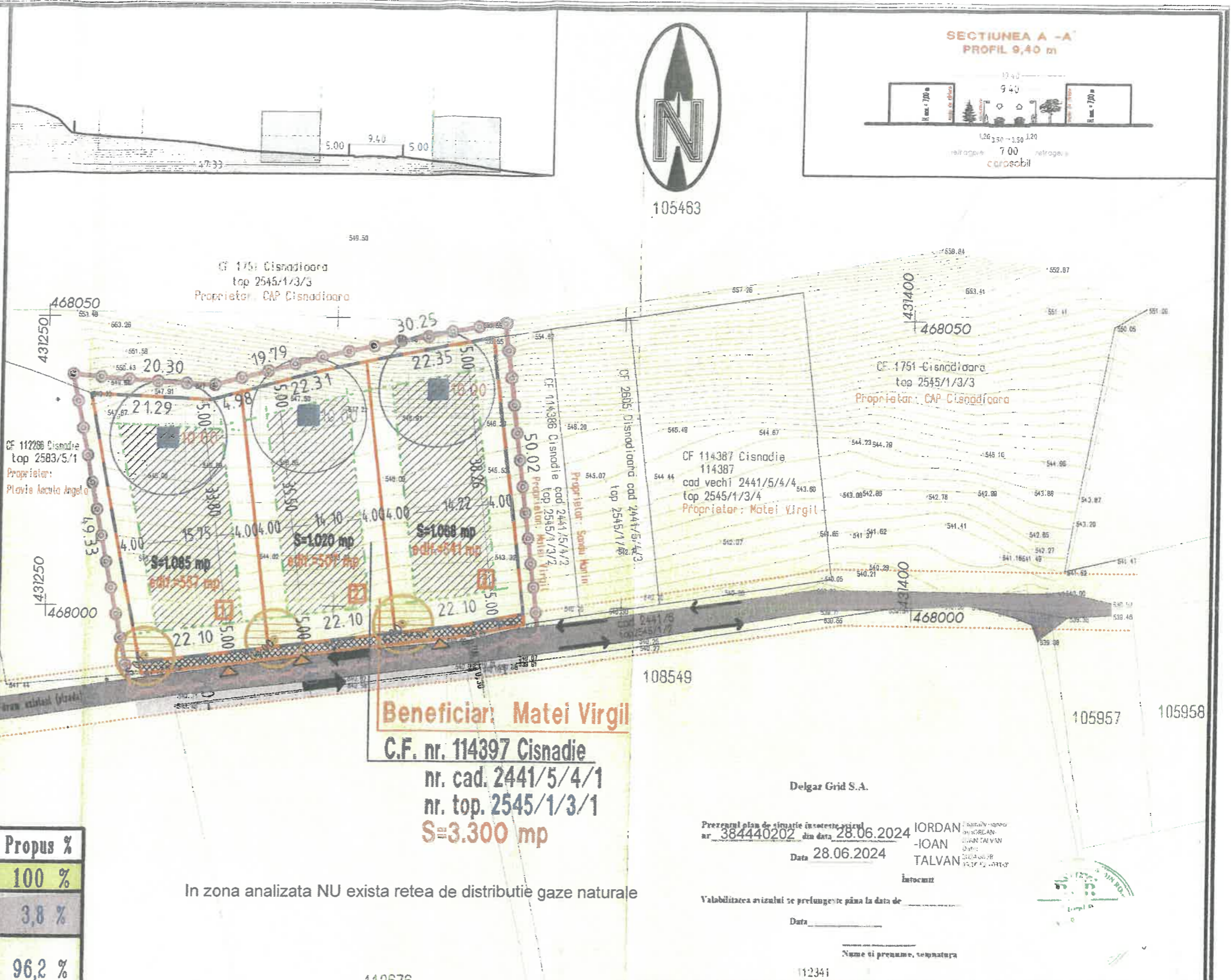
Sup. Totala = 3.173 mp



10.00 FANTANA/PUT FORAT



5.00 BAZIN VIDANJABIL



Beneficiar: Matei Virgil
C.F. nr. 114397 Cismadie
nr. cad. 2441/5/4/1
nr. top. 2545/1/3/1
S=3.300 mp

Delgaz Grid S.A.

Prezentul plan de situatie in sistemul de coordonare IORDAN
nr. 384440202 din data 28.06.2024
Data 28.06.2024
-IOAN TALVAN
Intocmit

Validitatea avizului se prelungește până la data de
Data
Nume si prenume, semnatura

In zona analizata NU exista retea de distributie gaze naturale

BILANT TERITORIAL

ZONE FUNCTIONALE	Existent mp.	Existent %	Propus mp	Propus %
Teren intravilan	3.300 mp	3.300 mp	3.300 mp	100 %
Drum intravilan ce se va ceda pentru strada	—	—	127 mp	3,8 %
Teren rezultat FUNC. LOCUIRE	—	—	3.173 mp	96,2 %

Suprafata teren rezultata in urma cedarii de teren - 3.173 mp

Suprafata teren	3.173 mp	3.173 mp	3.173 mp	100 %
Teren edificabil/construibil	—	—	1.605mp/793mp	25 %
Zona verde amenajata	—	—	2.063 mp	65 %
Circulatii pietonale /alei	—	—	317 mp	10 %
TOTAL teren reglementat	3.173 mp	3.173 mp	3.173 mp	100 %

Verific./expert	Nume	Semn.	Cerinta	Referat/Expertiza Nr./Data
PROIECTANT GENERAL: S.C. HENDOR S.R.L. J32/37/2006, CUI RO18285962 str. Calea Poplaciei nr. 20, Sibiu				BENEFICIAR: MATEI VIRGIL domiciliu in Orasul Cismadie, satul Cismadieoara, str. Valea Luminoasa, nr. 165 DENUMIRE PROIECT: PUZ si RLJ - CONSTRUIRE LOCUINTE Jud.SIBIU, Orasul Cismadie, satul Cismadieoara, (3308 mp) str. Dealului, nr. F.N. CF nr. 114397 Cismadie,
Sef proiect	arh. V. Carstea		scara 1:200	Pr. nr. 11/1/2023
Proiectat	arh. V. Carstea			Faza
Desenat	arh. V. Carstea		data	P.U.Z.
Verificat	—		10/23	Nr.pl. U 02
REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE -				

Nr. ETM 59332/15.07.2024

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 52414/20.06.2024, privind eliberarea avizului de amplasament pentru lucrarea: „**Construire locuințe**”, în Cisnădie, localitatea Cisnădioara, str. Dealului, nr. FN, CF 114397, 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. 191 din 20.03.2023 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



LEGENDA - LIMITE

- limita zonei studiate P.U.Z. (parcela generatoare)
- limita terenului studiat, S=3,300 mp
- limita parcelei generatoare P.U.Z. 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)
 - Suprafata teren ce se cedeaza - 127 mp
 - Edificabil propus (zona constructibila)
 - Accese pietonale si auto
- Suprafata parcela generatoare P.U.Z. dupa cedare = 3.173 mp

INDICATORI URBANISTICI PROPUSE

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 alinire - 5,00 m, - alinire rezultata dupa cedare
- Retragerea constructiilor - de limita laterala dreapta 4,00 m
- Retragerea constructiilor - de limita laterale stanga 4,00 m
- Retragerea constructiilor - de limita posterioara 5,00 m
- Spatii verzi - minim - 35%

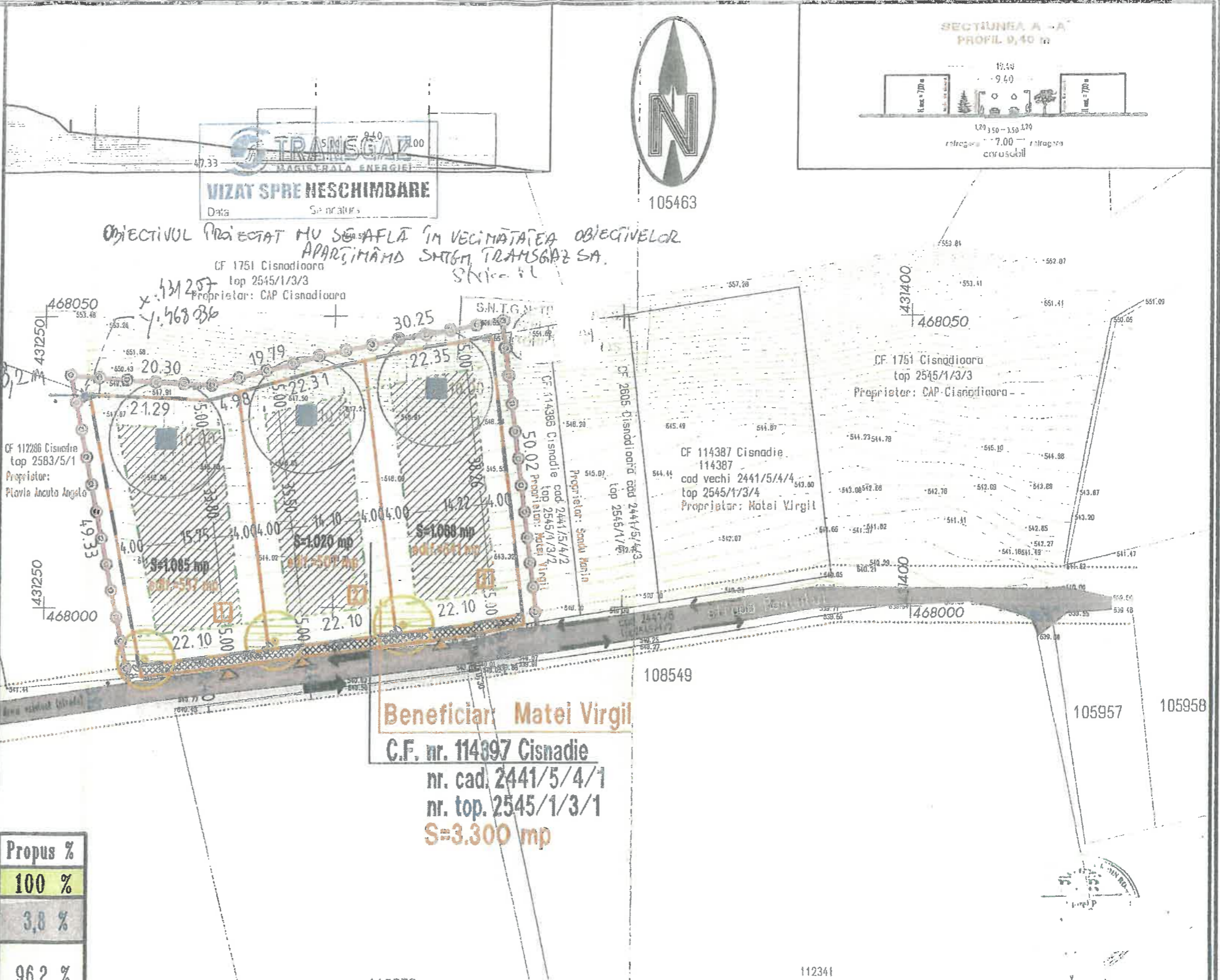
PARCELE PROPUSE

- Parcela 1 - S=1.085 mp
- Parcela 2 - S=1.020 mp
- Parcela 3 - S=1.068 mp
- Sup. teren cedata - 127 mp
- Sup. Totala = 3.173 mp



BILANT TERITORIAL

ZONE FUNCTIONALE	Existent mp.	Existent %	Propus mp	Propus %
Teren intravilan	3.300 mp	3.300 mp	3.300 mp	100 %
Drum intravilan ce se va ceda pentru strada	—	—	127 mp	3,8 %
Teren rezultat FUNC. LOUIRE	—	—	3.173 mp	96,2 %
Suprafata teren rezultata in urma cedarii de teren - 3.173 mp				
Suprafata teren	3.173 mp	3.173 mp	3.173 mp	100 %
Teren edificabil/construibil	—	—	1.605mp/793mp	25 %
Zona verde amenajata	—	—	2.063 mp	65 %
Circulatii pietonale /alei	—	—	317 mp	10 %
TOTAL teren reglementat	3.173 mp	3.173 mp	3.173 mp	100 %



Beneficiar: Matei Virgil
 C.F. nr. 114397 Cismadie
 nr. cad. 2441/5/4/1
 nr. top. 2545/1/3/1
S=3.300 mp

Verific./expert	Num.	Semn.	Cerinta	Referat/Expertiza Nr./Data
PROIECTANT GENERAL: S.C. HENDOR S.R.L.				BENEFICIAR: MATEI VIRGIL domiciliu in Orasul Cismadie, satul Cismadieoara, str. Valea Luminoasa, nr. 165
J32/37/2006, CUI RO18285962 str. Calea Poplaci nr. 20, Sibiu				Pr. nr. 11/1/2023
Sef proiect	arh. V. Carstea	scara 1:200	DENUMIRE PROIECT: PUZ si R.U. - CONSTRUIRE LOCUINTE	
Proiectat	arh. V. Carstea	data	Jud. SIBIU, Orasul Cismadie, satul Cismadieoara, (3300 mp) str. Dealului, nr. F.N. CF nr. 114397 Cismadie.	
Desenat	arh. V. Carstea	10/23	DENUMIRE PLANSA: REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE -	
Verificat	—	—	Nr. pl. U 02	

DACA SI ALTE DE CAZ SEI CISMADIEOARA D182



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

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

Nr. SB – 5750/10.04.2024

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 – 5750 din
27.03.2024, pentru proiectul:

“PUZ ȘI RLU AFERENT - CONSTRUIRE LOCUINȚE”

din: **Loc. Cisnădioara, Str. Dealului, Nr. FN, CF 114397,
nr. top./nr. cad. 2545/1/3/1, (nr. cad. vechi 2441/5/4/1),
Jud. Sibiu,**

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

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





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

AVIZ
de
AMPLASARE ÎN PARCELĂ
nr. 1077/24/SU-SB din 04.10.2024

Ca urmare a cererii înregistrate cu nr. 1056438 din 03.09.2024, adresată de către Matei Virgil cu domiciliu în jud. Sibiu, oraș, 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, funcționarea și atribuțiile serviciilor de urgență profesionale, cu modificările și completările ulterioare, ale Legii nr. 307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare și ale art. 24 din Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 525/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, se avizează amplasarea în parcelă a construcției:

"ÎNTOCMIRE P.U.Z. cu aprobare H.C.L. – Construire locuințe CF nr. 114397"

dispuse în Județul Sibiu, orașul Cisnădie, satul Cisnădioara, str. Dealului, F.N., identificată prin C.F. nr. 114397

Documentele vizate spre neschimbare fac parte integrantă din prezentul aviz.

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

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

Locotenent Colonel

Lucian TREFAS





MINISTERUL MEDIULUI,
APELOR ȘI PĂDURILOR



ADMINISTRAȚIA NAȚIONALĂ
APELE ROMÂNE
ADMINISTRAȚIA BAZINALĂ DE APĂ OLT



Sistemul de Gospodărire a Apelor SIBIU

A.B.A. OLT - S.G.A. SIBIU
INTRARE / IESIRE
Data 20.07.2024 luna Iulie ziua 20

Către: **MATEI VIRGIL**

Str. Valea Luminoasă, nr. 165, Cisnădioara, oraș Cisnădie, jud. Sibiu

Referitor la: emitere punct de vedere

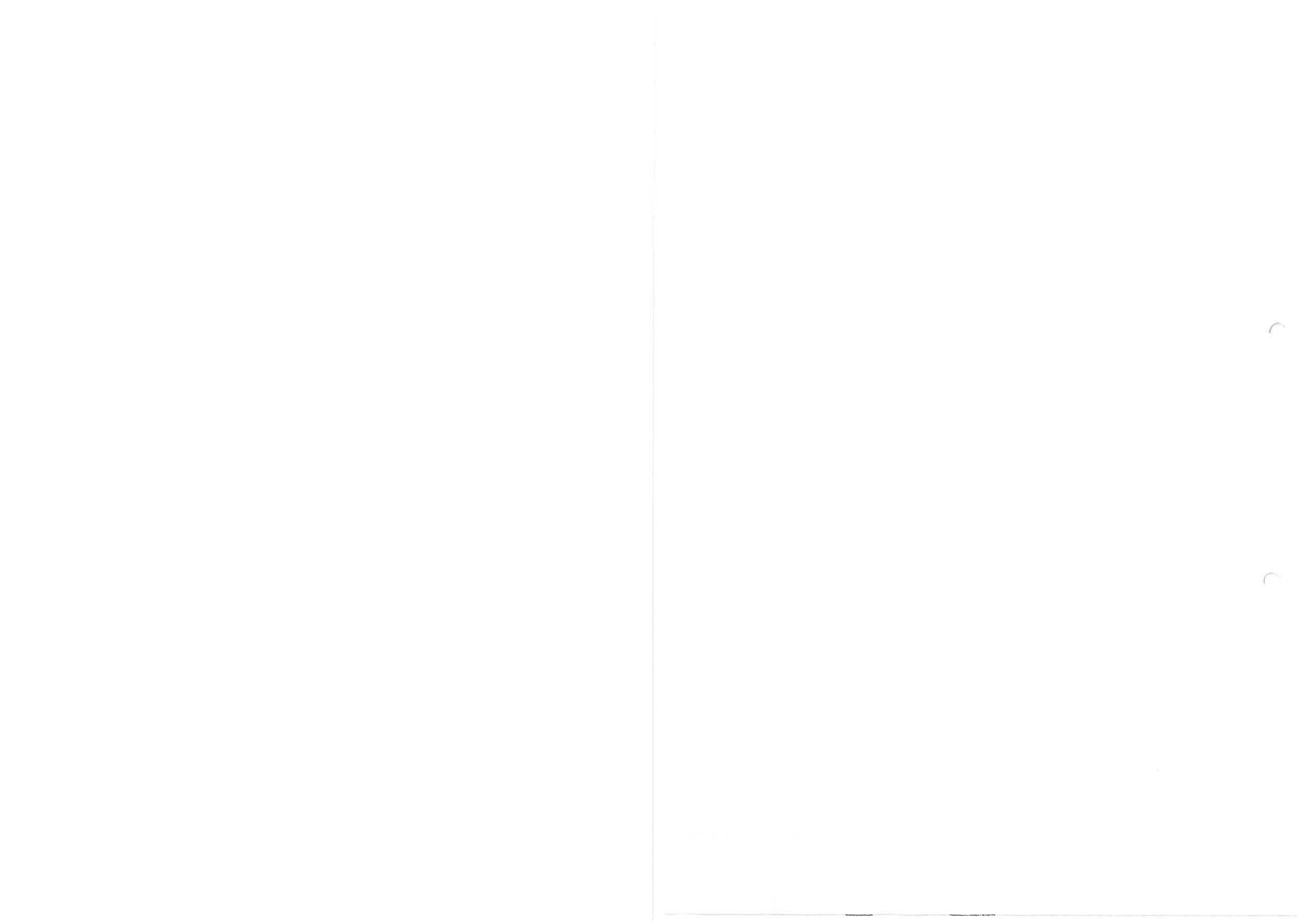
Urmare adresei dumneavoastră și analizei documentelor înregistrate la Sistemul de Gospodărire a Apelor Sibiu la numărul nr. 5 180 din 15.07.2024, privind solicitarea unui punct de vedere în ce privește gospodărirea apelor pentru investiția: **PUZ- CONSTRUIRE LOCUINȚE**, str. Dealului, CF 114397, județ Sibiu, pentru care a fost emis Certificatul de Urbanism nr. 191 din 20.03.2023, 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 gospodării apelor prevăzută de *Ordinul nr. 828 din 04 iulie 2019 al ministrului M.A.P. privind aprobarea Procedurii și a competențelor de emitere a avizelor de gospodărire a apelor*;
- În consecință pentru realizarea investiției NU este necesară solicitarea și obținerea avizului de gospodărire a apelor.
- Conform Legii Apelor nr.107/1996 cu modificările și completările ulterioare, pentru serviciul de emitere a consultanței tehnice de gospodărire a apelor, se percep tarife care au fost stabilite prin Legea nr. 122/10.07.2020, publicată în M.O. nr.613/13.07.2020, modificată prin O.U.G. nr. 225 din 30 decembrie 2020.
- Tariful serviciului de emitere a consultanței tehnice de gospodărire a apelor, este de de 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



CT 82 din 26.07.2024

F-RS-3/ 1 230 / 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:	DI. MATEI VIRGIL cu domiciliul în jud. Sibiu, oraș Cisnădie, loc. Cisnădioara, str. Valea Luminoasă, nr. 165, CNP SB	Înregistrat S.C. SOMA S.R.L. Nr. 6396..... 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 114397 nr. topografic/ nr. cadastral 2545/1/3/1/2441/5/4/1;
- să anunțe S.C. SOMA S.R.L. - punct de lucru în Cisnădie, str. Șelimbărului nr. 90, pentru încheierea unui contract de prestări servicii în vederea colectării, transportului și eliminării deșeurilor generate din activități de reamenajare, construcții sau demolări. Totodată vă reamintim că este strict interzisă abandonarea sau depozitarea ilegală a deșeurilor riscând sancțiuni conform legislației în vigoare.

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

Director,
Ing. RUSU IOȚUȚ



Am primit un exemplar

Întocmit,
Ec. Claudia Robu

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



22255/23.10.2024

MATEI VIRGIL

Adresă de corespondență: nicoleta.dide@topoexim.ro

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

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

AVIZ FAVORABIL

pentru documentația PUZ - construire locuințe, pe terenul situat în orașul Cisnădie, localitatea componentă Cisnădioara, str. Dealului nr. FN, CF 114397, NR. TOP./ NC 2545/ 1/ 3/ 1, 2441/ 5/ 4/ 1, județul Sibiu. Amplasamentul obiectivelor este situat în suprafața de proiecție la sol a zonei III de servitute aeronautică civilă a Aeroportului Internațional Sibiu, este definit de următoarele coordonate geografice: 45°42'31,16" latitudine N; 24°06'58,54" longitudine E, iar cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului este de 548,12 m.

Avizul este condiționat de:

1. Respectarea amplasamentului și a datelor precizate în documentația transmisă spre avizare;
2. Prezentul aviz este emis ca urmare a analizei de specialitate din punct de vedere aeronautic, are caracter exclusiv tehnic și are la bază Certificatul de Urbanism nr. 191 din 20.03.2023;
3. Respectarea înălțimii maxime a obiectivelor definite de punctele topo 1+6 de 7,00 m, respectiv cota absolută maximă de 555,12 m (548,12 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 7,00 m înălțimea maximă a zonelor edificabile);
4. Furnizarea la faza DTAC de coordonate geografice în sistemul WGS-84, precum și a cotei terenului în sistem Marea Neagră 75 determinate numai de specialiști autorizați în domeniul geodeziei care fac dovada dreptului de semnătură conform legislației aplicabile;
5. Utilizarea pentru încălzire a unor instalații și echipamente care să nu producă perdele de fum rezultate prin arderea combustibililor;

AACR CONTACT

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



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

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

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

(E-signed)

Director General

Nicolae STOICA

PROCES VERBAL DE RECEPȚIE 2746 / 2023

Întocmit astăzi, 09/11/2023, privind cererea 111216 din 16/10/2023
având aviz de începere 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 și Publicitate Imobiliară SIBIU conform avizului de începere a lucrărilor:**

Număr act	Data act	Tip act	Emitent
12196	13.10.2023	inscris sub semnatura privata	ING Bank
191	20.03.2023	act administrativ	Primaria Orasului
29-3	16.10.2023	inscris sub semnatura privata	Lavu Ilie Liviu
29-4	16.10.2023	inscris sub semnatura privata	Lavu Ilie Liviu
29-1	16.10.2023	inscris sub semnatura privata	Lavu Ilie Liviu
29-2	16.10.2023	inscris sub semnatura privata	Lavu Ilie Liviu

Așa cum sunt atașate la cerere.

5. Concluzii:

Pentru procesul verbal 2746 au fost recepționate 1 propuneri:

- * În urma verificărilor de birou, s-a constatat că documentația înregistrată la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sibiu cu nr. 111216/16.10.2023, receptie tehnica pentru imobilul înscris în CF 114397 CISNADIE se încadrează în prevederile normelor tehnice, instrucțiunilor și regulamentelor elaborate de Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară, Ord.600/2023

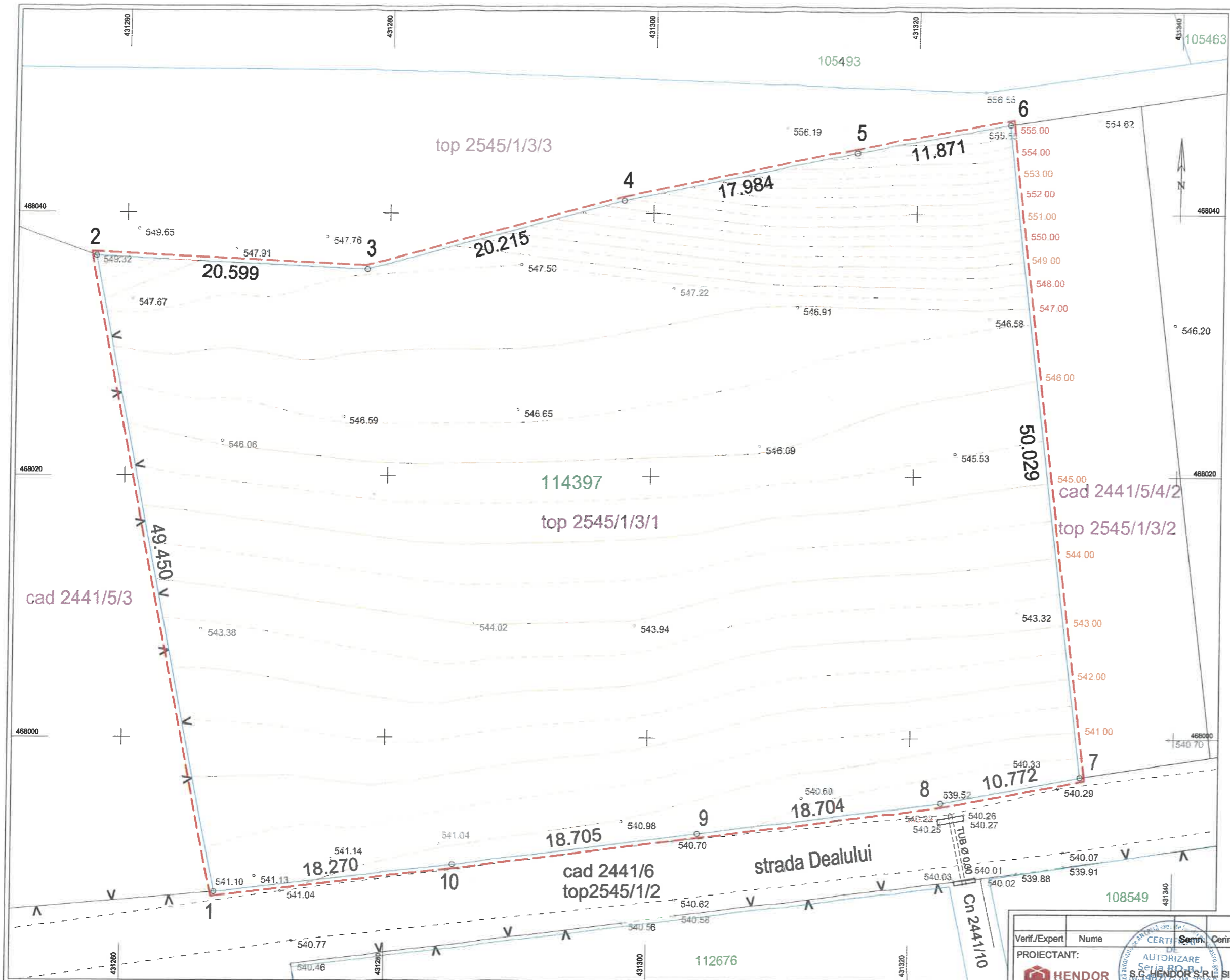
6. Erori topologice față de alte entități spațiale:

Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
114397	Avertizare	Receptia 2638923: Imobilul TR-2088-1 se suprapune cu terenul 114397 din stratul permanent!

Lucrarea este declarată **Admisă**

Inspector
MARIA MELNICIUC

Maria Melniciuc
Digitally signed by Maria Melniciuc
Date: 2023.11.09 12:09:02 +02'00'



Inventar de coordonate
 limita PUZ
 imobil nr cad 114397
 Sistem de proiectie: STEREOGRAFIC 70

Pct.	Nord(X)	Est(Y)
1	467888,188	431267,083
2	468036,724	431257,638
3	468035,709	431278,213
4	468040,850	431297,736
5	468044,841	431315,337
6	468046,769	431327,016
7	467987,080	431332,924
8	467985,050	431322,348
9	467982,890	431303,799
10	467980,324	431285,238

S=330mp

Nota:
 - Sistem de proiectie Stereografic 70
 - Plan de referinta Mares Neagra
 echidistantia curbelor de nivel 0,50 m

Legenda:
 - geometrie imobile inscrise in cartea funciara
 114397 - nr cad imobil inscris in cartea funciara
 - - limita PUZ; limita imobil nr cad 114397

Digitally signed by Maria Melniciuc
 Melniciuc
 Date: 2023.11.09 12:10:17 +02'00'

Verif./Expert	Nume	Semn.	Cerinta	Referat/Expertiza Nr./Data
PROIECTANT:	HENDOR BROU DE PROIECTARE		S.C. HENDOR S.R.L. SIBIU Cisnadioara, str. Valea Luminoasa nr. 165	Beneficiar: MATEI VIRGIL Cisnadioara, str. Valea Luminoasa nr. 165
				Nr. proiect: 11.1/2023
				Faza: P.U.Z.
				Denumire planşa: PLAN TOPOGRAFIC Cisnadioara, str Dealului nr. FN, nr cad 114397
				Nr. planşa: T01
				Scara: 1:200
				Data: 09.2023
				format planşa A2(594x420)

STUDIUL 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 114397,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 petrografica 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, adancime 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 -0,90m de 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 seismice

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

Valoarea de varf a acceleratiei pentru componenta verticala a miscarii terenului a_{vg} se calculeaza ca fiind $a_{vg}=0,7a_g$. Perioada de control (colt) T_c 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 de colt $T_c=0,7$ 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 geotehnică.

2.1. Incadrarea în categoria geotehnică

În vederea definirii categoriei geotehnice se integrează următorii factori de teren:

Factorii de avut în vedere	Descriere	Punctaj
Condiții de teren	Terenuri bune	2
Apa subterană	Fără epuizamente	1
Clasificarea construcției după categoria de importanță	normală	3
Vecinătăți	Risc redus	1
Coefficient seismic	$a_g=0,20g$	2
Riscul geotehnic	Redus	9
Categoria geotehnică	1	

În urma investigațiilor făcute pe amplasamentul propus PUZ-ului, s-a constatat că terenul se încadrează în categoria geotehnică 1, cu risc scăzut.

2.3. Concluzii. Recomandări.

La adresa menționată există un teren liber pe care se dorește promovarea în viitor a unui proiect cu destinația locuințe. În această fază de proiectare au fost identificate elementele de bază care să ateste și asigure din punct de vedere al reglementărilor în domeniul geotehnic, pretabilitatea (fezabilitatea) terenului la aceste proiecte.

Verificarile de pe amplasament, lucrările executate au pus în evidență:

- la adresa menționată există un teren înclinat sud-estic, nemodificat antropic

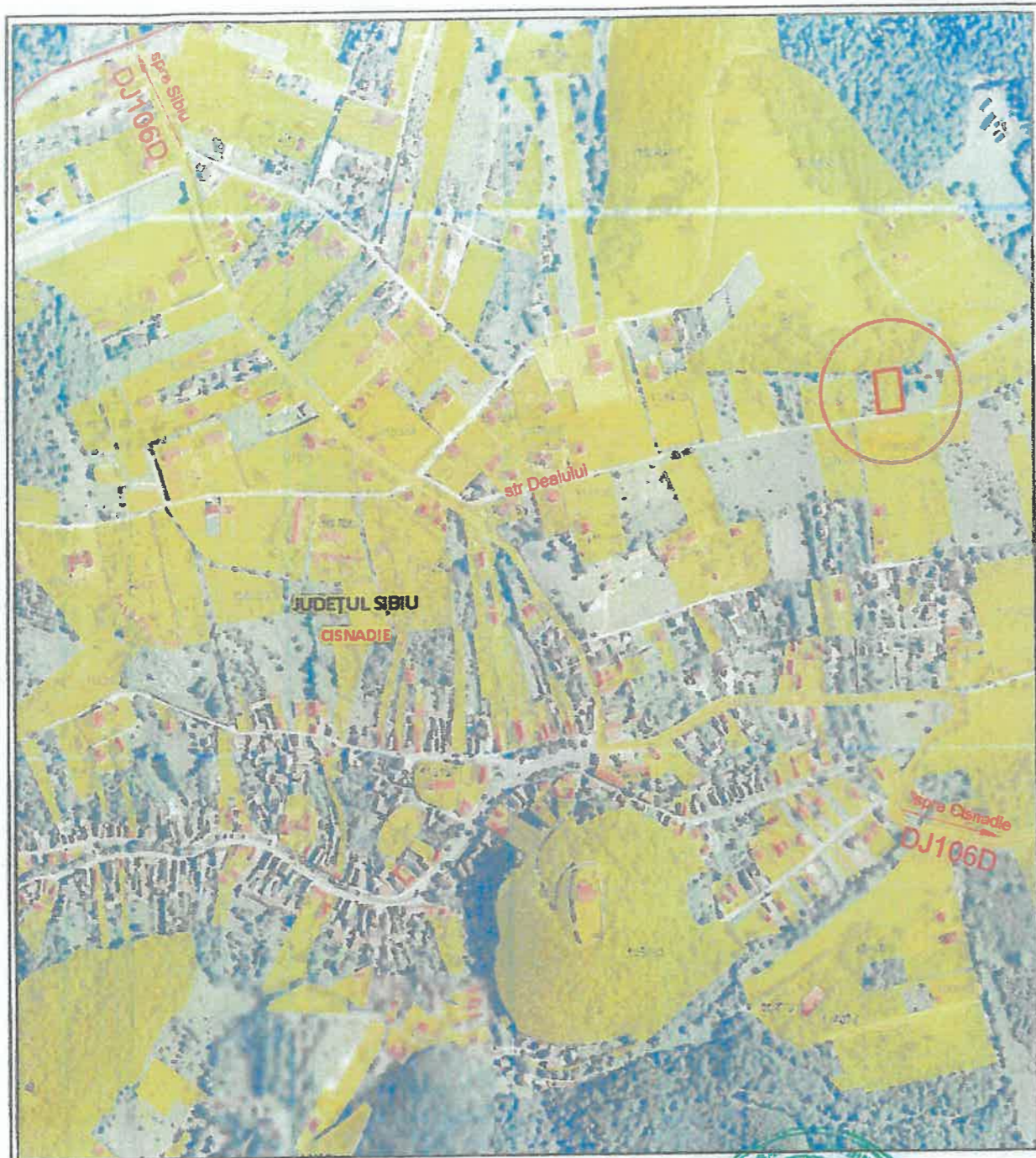
- nu se constata alunecari , impingeri in zona terenului supus proiectului
- litologic, terenul in zona de fundare a viitoarelor constructii este dominat de argile plastic consistente cu capacitate portanta relativ buna, stabile .(capacitatea portanta exprimata prin presiunile conventionale, $P_{conv}=290-300\text{kPa}$ conform STAS3300/2/85)
- zona va trebui supusa unei sistematizari locale pe amprenta la sol a constructiilor propuse, cu adancime 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





PROIECTANT GENERAL  HENDON S.R.L. SIBIU 132/37/2006, CUI RO18285962 Str. Școala de Inot nr. 18, Sibiu		Beneficiar: MATEI VINCH domiciliu în Orașul Cisnădie, satul Cisnădieșora, str. Valea Luminosă nr. 185	Nr. proiect 11/2/2023
Sef proiect: ing. Cristian HENDOREANU		Denumire proiect: PUZ și RLU - CONSTRUCȚIE LOCUINTE Jud. SIBIU, Orașul Cisnădie, satul Cisnădieșora, str. Dealului, nr. E.N. C. nr. 18387 Cisnădie	Faza P.U.Z.
Proiectat: arh. Viorel CĂRȘTEA	Scara:	Denumire plansa: PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ	Nr. plansa U 01
Desenat: arh. Viorel CĂRȘTEA	Data: 07.2023		
format plansa A4 (297x210)			

LEGENDA - LIMITE

- limita zonei studiate P.U.Z. (parcele generatoare)
- limita terenului studiat, S=3.300 mp
- limita parcelei generatoare P.U.Z. dupa cedare parcele existente/propuse

REGLEMENTARI URBANISTICE

- Teren intravilan
- UTR - L2 - subzona locuintelor individuale si colective mici
- Circulatii carosabile/publice (strada - 9,40 m)
- Suprafata teren ce se cedeaza - 127 mp
- Edificabil propus (zona constructibila)
- Accese pietonale si auto

Suprafata parcela generatoare P.U.Z. dupa cedare = 3.173 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 4,00 m

Retragerea constructiilor - de limita laterala stanga 4,00 m

Retragerea constructiilor - de limita posterioara 5,00 m

Spatii verzi - minim - 35%

PARCELE PROPUSE

Parcela 1 - S=1.085 mp

Parcela 2 - S=1.020 mp

Parcela 3 - S=1.068 mp

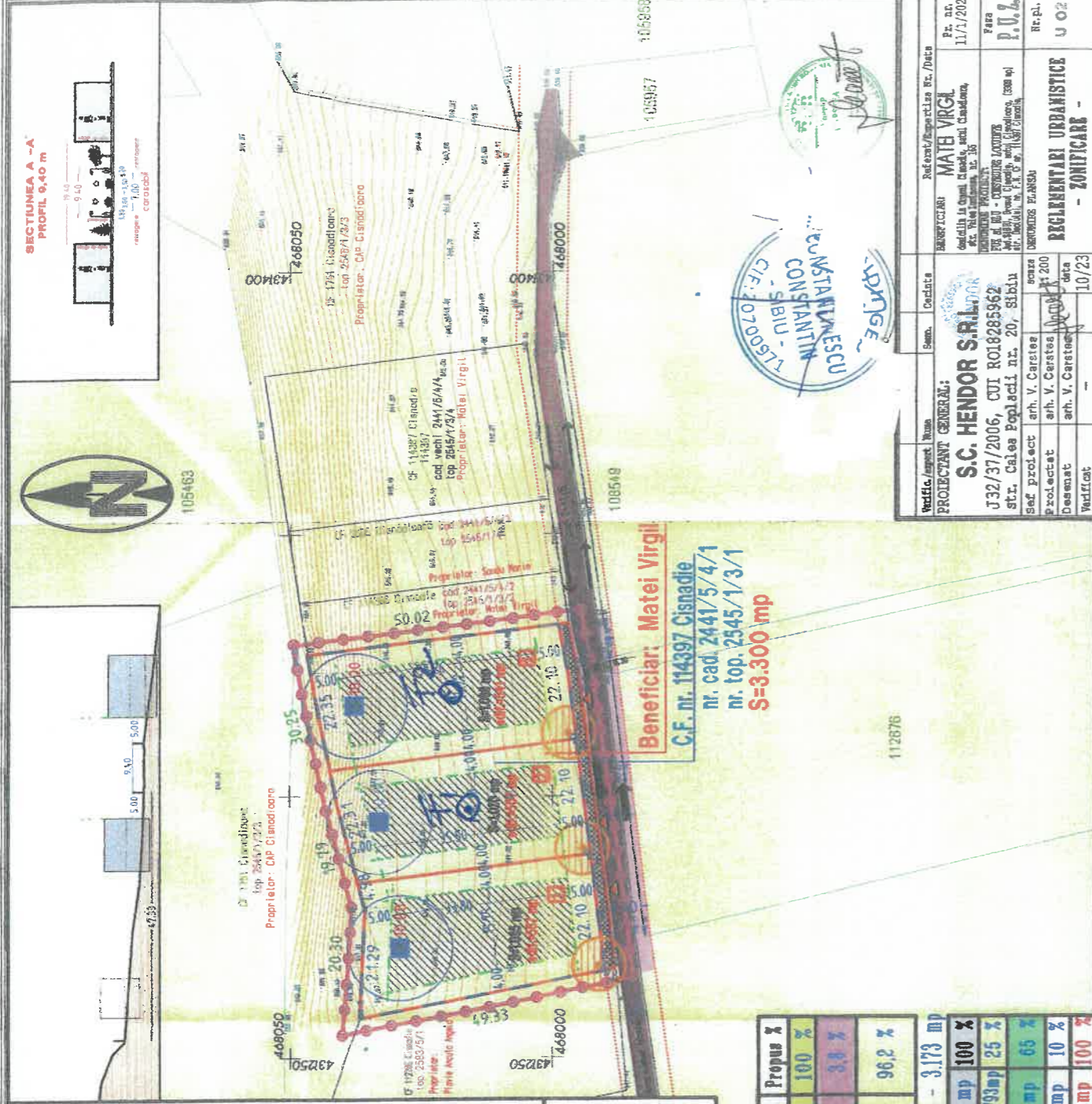
Sup. teren cedata - 127 mp

Sup. Totala = 3.173 mp

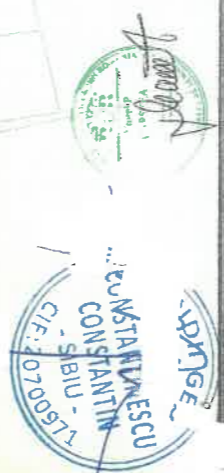


BILANT TERITORIAL

ZONE FUNCTIONALE	Existent mp	Propus mp	Propus %
Teren intravilan	3.300 mp	3.300 mp	100 %
Teren intravilan ce se va ceda pentru strada	---	127 mp	3,8 %
Teren rezultat FUNC. LOCUIRE	---	3.173 mp	96,2 %
Suprafata teren rezultata in urma cedarii de teren - 3.173 mp			
Suprafata teren	3.173 mp	3.173 mp	100 %
Teren edificabil/constructibil	---	1.605mp/733mp	25 %
Zona verde amenajata	---	2.063 mp	65 %
Circulatii pietonale/alei	---	317 mp	10 %
TOTAL teren reglementat	3.173 mp	3.173 mp	100 %



Beneficiar: Matei Virgil
C.F. nr. 114397 Cisanadie
nr. cad. 2441/5/4/1
nr. top. 2345/1/3/1
S=3.300 mp



Beneficiar: S.C. HENDOR S.R.L. J32/37/2006, CUI: RO19285962 Str. Calea Poplacii nr. 20, Sibiu	Coordonator: MATEI VIRGIL	Proiectant: arh. V. Carstea	Beneficiar: MATEI VIRGIL	Proiectant: arh. V. Carstea
Proiectant General: S.C. HENDOR S.R.L. J32/37/2006, CUI: RO19285962 Str. Calea Poplacii nr. 20, Sibiu	Coordonator: MATEI VIRGIL	Beneficiar: MATEI VIRGIL	Proiectant: arh. V. Carstea	Beneficiar: MATEI VIRGIL
Proiectant: arh. V. Carstea	Beneficiar: MATEI VIRGIL	Proiectant: arh. V. Carstea	Beneficiar: MATEI VIRGIL	Proiectant: arh. V. Carstea
Beneficiar: MATEI VIRGIL	Proiectant: arh. V. Carstea	Beneficiar: MATEI VIRGIL	Proiectant: arh. V. Carstea	Beneficiar: MATEI VIRGIL
Beneficiar: MATEI VIRGIL	Proiectant: arh. V. Carstea	Beneficiar: MATEI VIRGIL	Proiectant: arh. V. Carstea	Beneficiar: MATEI VIRGIL

DOCUMENTATIE TEHNICA
STUDIUL DE TRAFIC

FAZA PUZ

P.U.Z. pentru
“CONSTRUIRE LOCUINTE”
Oras Cisnadie, Cisnadioara, Str. Dealului,
C.F. 114397, 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.

- Ordinul NR. 49/1998 – norme tehnice privind proiectarea și realizarea strazilor în localitățile urbane.

Prezentul document oferă instrumente de lucru necesare elaborării documentației tehnice în faza PTH și DDE, constată disfuncționalități, stabilește puncte de măsură a traficului, ore de măsurare – varfuri de circulație și stabilește surse (secundare) generatoare de trafic (investiția propriuzisă).

În zona studiată circulă doar autoturisme, autocamioane cu sau fără remorcă și nu sunt necesare echivalenți în vehicule etalon.

SITUATA EXISTENTA

Teren situat în intravilanul Orașului Cisnădie, sat Cisnădioara, identificat prin: C.F. nr. 114397 Cisnădie, nr. cad. 2545/1/3/1, nr. top. 2441/5/4/1 (în suprafață de 3.300 mp – categoria de folosință fâneată în intravilanul localității Cisnădioara).

Terenul care a generat documentația P.U.Z. și R.L.U. - înscris în C.F. nr. 114397 Cisnădie aflat în circuitul agricol în suprafață de 3.300 mp situat în intravilanul localității Cisnădioara.

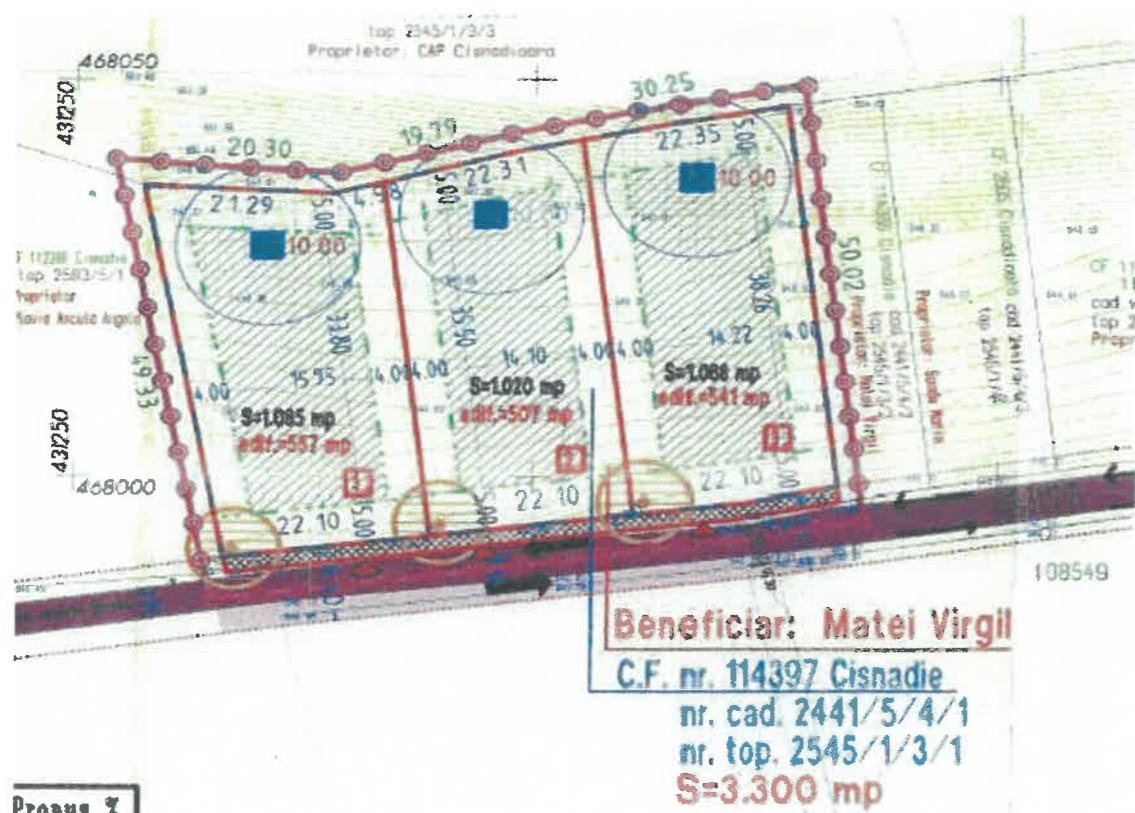
SITUATA PROPUSA

Se propune dezmembrarea terenului care a generat documentația PUZ și RLU identificat prin C.F. nr. 114397 în trei loturi în vederea construirii de locuințe unifamiliale în regim izolat. Se propune corelarea circulațiilor auto și pietonale propuse pe terenul în cauză, cu circulațiile și drumurile existente în zonă, rezultate în urma altor documentații de urbanism avizate și aprobate. De asemenea se propune prin prezenta documentație de urbanism extinderea rețelelor edilitare existente în zonă, cu posibilitatea ulterioară a racordării/branșării celor trei parcele rezultate în

urma dezmembrării la toate utilitățile (apă – canal, energie electrică, gaze naturale, telefonie, internet).

Terenul pentru care se propun reglementările urbanistice este cel care a generat prezenta documentație de urbanism C.F. nr. 114397 Cîsnădie, nr. cad. 2545/1/3/1, nr. top. 2441/5/4/1 (în suprafață de 3.300 mp)

Terenul se află în intravilanul localității Cîsnădioara, încadrat în prevederile urbanistice stabilite prin P.U.G. și R.L.U. aferent proiect nr. 1/2011 aprobat prin HCL Cîsnădie, nr. 238/2015 – teren în intravilan reglementat prin documentația mai sus menționată. Se încadrează în prevederile urbanistice UTR Cîsnădioara L2 – Subzona locuințelor individuale și colective mici cu interdicție până la elaborare documentație de tip PUZ și RLU, se propune parcelarea terenului existent de 3.300 mp în trei parcele în vederea realizării de locuințe individuale.



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. 4,00m.

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 constructiilor in regim individual izolat, cu dezvoltarea circulatiei rutiere si pietonale, cu continuarea drumului existent cu un profil cu dublu sens de circulatie auto respective cu latimea maxima propusa partial de 9,40 m, prelungirea drumului existent care are o latime de 4,00 - 4,50 m (strada existenta), cu marirea profilului prin cedarea unei suprafete de teren de 127 mp din parcela initiala.

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 deplasărilor înregistrate în cazul investițiilor similare ca mărime și funcțiune.

În raport cu numărul de imobile realizate prin investiția propusă s-a evaluat traficul orar generat de ansamblul rezidențial, la capacitatea 100%. Astfel, metoda de calcul adoptată se bazează pe manualul de trafic American "Trip Generation Manual 10" Edition *Volume 2: Data* Industrial (Land Uses 100-199)*- editat de către Institution of Transportation Engineering (I.T.E. – 10* edition).

MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Accesul principal va fi asigurat din strada Dealului, strada ce în urma cedării de teren nou propusă va avea o ampriza de 9,40m, respectiv 7,00m parte carosabilă și trotuare de 1,20m pe ambele sensuri.

Spațiile destinate parcării autovehiculelor prezente la nivelul terenului sunt amplasate în interiorul parcelelor.

Pentru asigurarea circulației pe teritoriul parcelei, situat în zona ce face obiectul PUZ sunt necesare:

- racordarea noului obiectiv la strada existentă.
- realizarea circulației auto și pietonale în interiorul parcelei.
- realizarea parcarilor strict în interiorul parcelei.
- Realizarea unei canalizări pluviale pe strada, în vederea eliminării santurilor.
- trama strădala locală se va realiza pe principiul eficienței utilizării teritoriului, a continuității traseelor și asigurării caracterului de civilizație de tip urban, cu respectarea prevederilor Normativului pentru adaptarea clădirilor civile și spațiului urban aferent a exigențelor persoanelor cu handicap, indicative NP 051/2001, aprobat prin Ordinul ministrului lucrărilor publice, transporturilor și locuinței 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 = 6 locuri parcare), asigurate 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 3:

Deplasari generate:

- **De dimineata** = $\exp(0.98 \times \ln(12)) - 0.98 = 11$

1. Intrare locuinte:

$N_p = 11$; $p\% = 26\%$; $Q_{\max} = 41 \times 26\% = 3$ veh/ora

2. Iesire locuinte:

$N_p = 11$; $p\% = 52\%$; $Q_{\max} = 41 \times 52\% = 6$ veh/ora

Traficul total generat la operare la capacitate in ora de varf de dimineata este:

$Q_{\text{calcul}} = 9$ veh/ora

- **De dupa-amiaza** = $\exp(0.96 \times \ln(125)) - 0.63 = 10$

1. Intrare:

$N_p = 10$; $p\% = 61\%$; $Q_{\max} = 50 \times 61\% = 6$ veh/ora

2. iesire:

$N_p = 10$; $p\% = 39\%$; $Q_{\max} = 50 \times 39\% = 3$ veh/ora

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

Qcalcul = 9 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 10 autovehicule in 24 ore. Accesul la locuinte si accesul masinilor de interventii se va realiza pe strazile existente si propuse in zona.

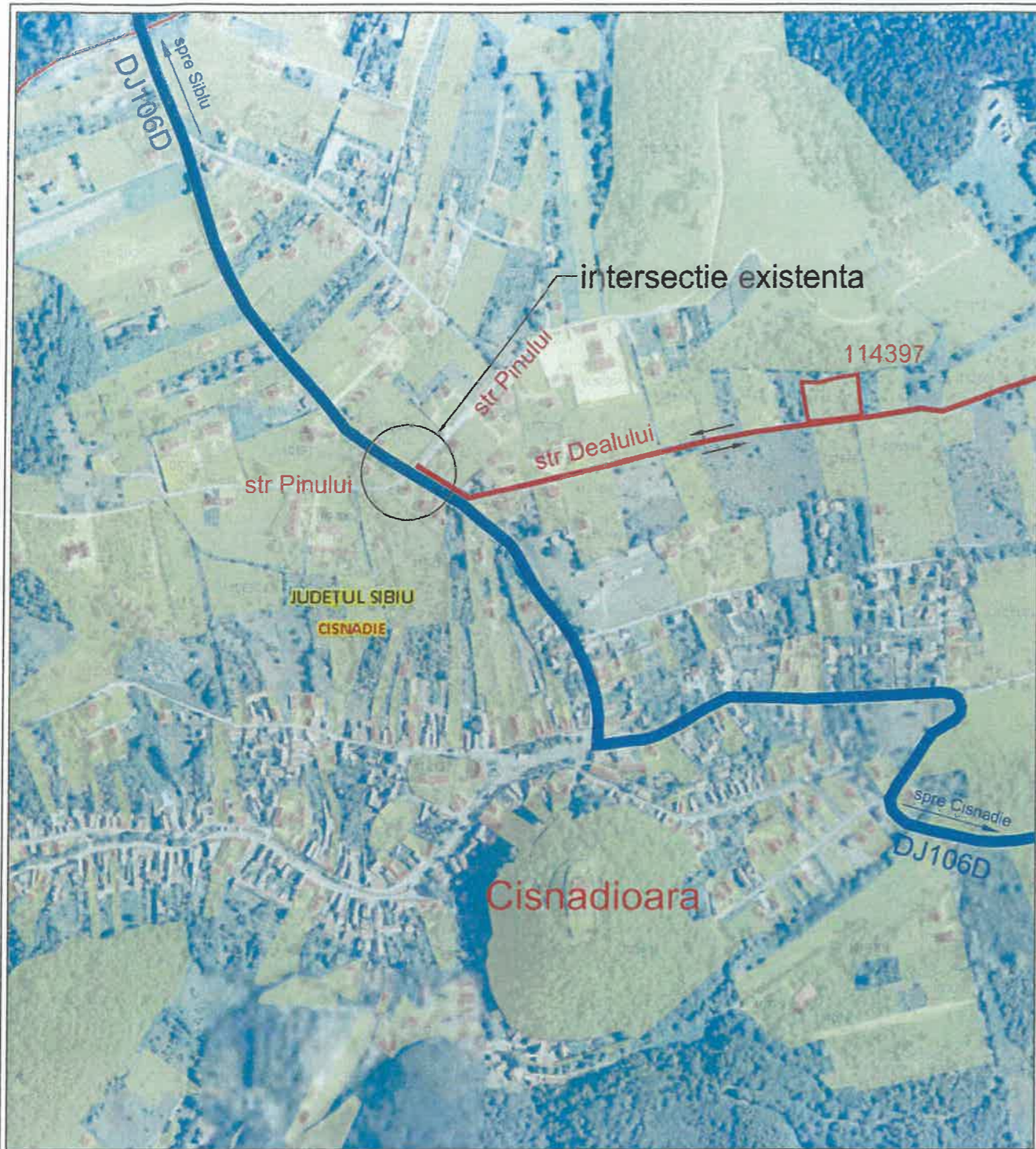
Semnalizarea rutiera, atat cea orizontala si cea vertical va fi in concordanta cu standardele SR 1848 – 1,2,3/2011 si SR 1848- 7/2015.

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





PROIECTANT GENERAL:



S.C. HENDOR S.R.L. SIBIU
 11437/2008 CUI RO18285962
 str. Școala de Ipot nr. 18, Sibiu

Beneficiar: **MATEI VIRGIL**
 domiciliu in Orasul Cisnadioara, satul Cisnadioara,
 str. Valea Luminoasa nr. 165

Nr. proiect
 11/1/2023

Denumire proiect:
PUZ si RLU - CONSTRUIRE LOCUINTE
 Jud. SIBIU, Orasul Cisnadioara, satul Cisnadioara,
 str. Dealului, nr. F.N. CF nr 114397 Cisnadioara

Faza
 P.U.Z.

Sef proiect ing. Cristian HENDOREANU

Scara:

Denumire plansa:

Nr. plansa

Proiectat ing. Gheorghe Hendoreanu

~

PLAN DE INCADRARE IN ZONA
STUDIU CIRCULATIE

DPS1

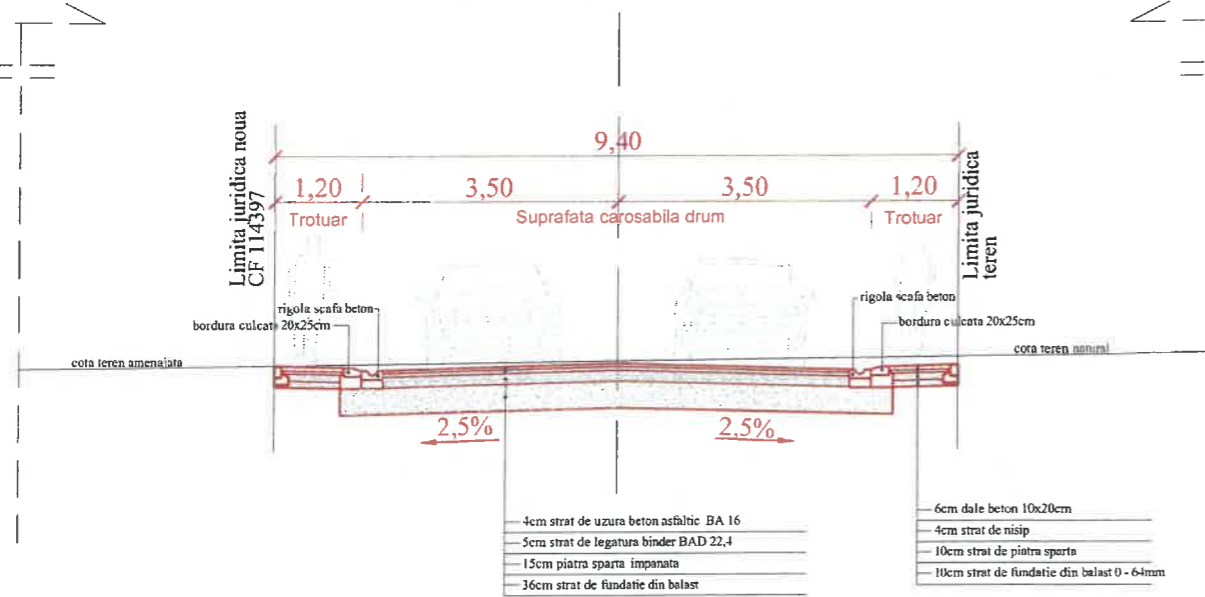
Desenat ing. Ilie Liviu Lavu

Data:
 11.2024

format plansa A4 (297x210)

**PROFIL TRANSVERSAL TIP
PROPUS STR. DEALULUI**

scara 1:50



PROIECTANT GENERAL:



S.C. HENDOR S.R.L. SIBIU
J32/37/2006 CUI RO18285962
str. Școala de Inot nr. 18, Sibiu

Beneficiar: MATEI VIRGIL
domiciliu in Orasul Cisnadie, satul Cisnadioara,
str. Valea Luminoasa nr. 165

Nr. proiect
11/1/2023

Denumire proiect:
PUZ si RLU - CONSTRUIRE LOCUINTE
Jud. SIBIU, Orasul Cisnadie, satul Cisnadioara,
str. Dealului, nr. F.N. CF nr 114397 Cisnadie

Faza
P.U.Z.

Sef proiect ing. Cristian HENDOREANU

Scara:
1:100

Denumire plansa:

Nr. plansa

Proiectat ing. Gheorghe Hendoreanu

Data:
11.2024

**PROFIL TRANSVERSAL
TIP STR. DEALULUI**

DPT1

Desenat ing. Ilie Liviu Lavu

format plansa A4 (297x210)

