

ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
CONSILIUL LOCAL CISNĂDIE

HOTĂRÂREA nr.
privind aprobarea planului urbanistic zonal pentru
"Reparcelare teren și construire locuințe individuale, extindere rețele și bransamente utilități" în
Cisnădioara, str. Pinului FN, CF. 108585, 113189, 113792, 113791, 113188, 113794, 113793;
beneficiari Rațiu Teodor-Remus și proprietarii

Consiliul Local al orașului Cisnădie, întrunit în ședință publică ordinară în număr de consilieri, la data de 27 februarie 2025;

Analizând Referatul de aprobare nr. 4039/13.02.2025 întocmit de inițiator și Raportul de specialitate nr. 4050/13.02.2025 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;

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 Se aprobă planul urbanistic zonal pentru "Reparcelare teren și construire locuințe individuale, extindere rețele și bransamente utilități" în Cisnădioara, str. Pinului FN, CF. 108585, 113189, 113792, 113791, 113188, 113794, 113793; beneficiari Rațiu Teodor-Remus și proprietarii, conform anexei nr. 1- Planșa de Reglementări Urbanistice, anexei nr. 2 – Regulamentul local de urbanism și anexei nr. 3- Plan de situație și încadrare în zonă, care fac parte integrantă din prezența hotărâre.

Art. 2 Suprafața reglementată este de 8573 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:

"COMASARE TERENURI ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚE"

- POT max. propus=25%

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

- regim de construire propus= D+P+E/S+P+E/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. Cîsnădie 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 unifamiliale amplasate izolat, inclusiv anexele acestora

*** funcțiuni admise cu condiționări:**

- unități de cazare, alimentație publică și dotări de agrement și sport, cu condiția ca terenul pe care se vor amplasa să fie de minim 1800 mp. Amplasarea de puncte de transformare, pompare, doar dacă sunt strict legate de asigurarea utilităților în zonă.

*** funcțiuni interzise:**

- alte funcțiuni decât cele admise

*** retragerea minimă față de aliniament:**

Construcțiile se vor amplasa conform planșei de Reglementări Urbanistice, Pl. nr. U03.1. Construcțiile se vor retrage cu 3,00 m de la aliniamentul nou creat.

*** 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 3,00 m conform planșei de Reglementări Urbanistice, Pl. nr. U-03.1.

*** 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 6,00 m conform planșei de Reglementări Urbanistice Pl. nr. U-03.1.

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

Construcțiile se vor amplasa în cadrul aceleiași parcele la o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte.

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

*** împrejuririle:** Împrejuririle spre stradă va fi transparente cu înălțimi de maxim 2,00 m, se recomandă să aibă următoarea configurație: un soclu opac de 0,60 m și parte transparentă până la înălțimea de 2,00 m dublat cu gard viu

*** aspectul exterior al clădirilor:** aspectul clădirilor va ține seama de caracterul specific al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate 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 iar pentru celelalte funcțiuni permise se va asigura 1 loc de parcare la 150 mp suprafață desfășurată a construcției, dar minim 2 locuri de parcare sau 1 loc de parcare la 5-10 locuri la mese, dar minim 2 locuri.

*** accesuri și circulații:**

Accesul auto și cel pietonal se vor realiza din drumul de exploatare De 2485/18 propus pentru supralărgire la o ampriză totală de 9,00 m (De 2485/18) respectiv din drumurile nou propuse la o ampriză de 5,00 m. În vederea realizării supralărgirii drumurilor existente și obiectivelor de utilitate publică,, se va ceda în condițiile legii suprafața de 222,00 mp în favoarea domeniului public.

Reglementari privind echiparea tehnico-edilitară:

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

- **alimentarea cu apă și canalizarea:** în prezent 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 în zonă nu există rețele destinate alimentării cu gaze naturale în vecinătatea obiectivului studiat. Asigurarea alimentării cu gaze naturale se va realiza prin extinderea rețelei și bransamente subterane.

- **telefonie:** în prezent nu există rețele de telefonie, fibră optică sau cablu TV, etc. în vecinătatea obiectivului studiat. Se propune extinderea rețelelor de telefonie, fibră optică sau cablu TV pentru obiectivele propuse.

- **salubritate:** pubelele pentru evacuarea gunoului 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. 362 din 17.05.2023, Avizul de Oportunitate nr. 11673 din 09.06.2023 și Raportul Informării și Consultării publicului nr. 161 din 04.01.2024 - documente emise de Primăria Orașului Cisnădie și Propunerea de avizare - faza preliminară cu 6/P.V din 12.09.2023 nr. 18676 din 25.09.2023 emisă de C.T.A.T.U. din cadrul Primăriei Orașului Cisnădie.

În urma ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 21.03.2024 se avizează Planul urbanistic zonal și regulamentul local de urbanism aferent acestuia, în baza Propunerii de avizare nr. 7414 din 28.03.2024 emisă de Consiliul Județean Sibiu.

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

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

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 9,00 m, stabilit prin P.U.G. aprobat cu H.C.L. 238/2015, care sunt inițiate de persoane fizice sau juridice vor fi preluate în domeniul public doar dacă sunt echipate cu toate utilitățile, asfaltate atât carosabilul cât și trotuarele și au iluminat public, autorizarea construcțiilor va fi condiționată de autorizarea și realizarea drumurilor de acces. 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 URBAINE 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. 161/04.01.2024 prin care a fost îndeplinită procedura prevăzută în Ordinul nr. 2701/2011 art. 37, privind Metodologia de Informarea și consultare a publicului la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.

Art. 9 Prezenta se comunică beneficiarului Rațiu Teodor Remus și proprietarii

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

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

Adoptată la Cisnădie în data de 27 februarie 2025, cu voturi „pentru”

**APROBAT,
PRIMAR,
MIRCEA ORLĂȚAN**



Difuzare:

- 1 ex. Institutia Prefectului - judetul Sibiu
- 1 ex. Primar
- 1 ex. Secretar General
- 1 ex. Dosar ședință
- 1 ex. Evidențe hotărâri
- 1 ex. Serviciul arhitect șef, urbanism și administrativ
- 1 ex. Compartimentul cadastru și agricultură
- 1 ex. O.C.P.I. Sibiu
- 1 ex. Ratiu Teodor Remus
- str. Argesului nr.6, Sibiu, jud. Sibiu
- 1 ex. Afișaj

BILANT TERITORIAL - UTR L2 - locuinte unifamiliale		
S total reglementat, din care:	8573.0 mp	100.00%
S drum est De2485/18 (/22)	218.0 mp	2.54%
S drum vest De 2491/2/1/2	445.0 mp	5.19%
S teren BIN - IE 108585	4910.0 mp	57.27%
S teren RR - IE 113189	749.0 mp	8.74%
S teren RR - IE 113792	386.0 mp	4.50%
S teren RR - IE 113791	365.0 mp	4.26%
S teren FD- IE 113188	751.0 mp	8.76%
S teren FD- IE 113794	384.0 mp	4.48%
S teren FD- IE 113793	365.0 mp	4.26%
S teren prop.priv. PUZ, din care:	7910.0 mp	92.27%
S teren alocat pentru circ.public	222.0 mp	2.59%
S teren alocat pentru alee acces 5m	846.0 mp	9.87%
S teren utilitati - PUT comun	14.0 mp	0.16%
S teren Curtii Constructii	6828.0 mp	79.65%
Rezulta:		
S circulatii	1731.0 mp	20.19%
S teren C.C.	6828.0 mp	79.65%
S teren asig utilitati comune/stabilizare dr. verificare	14.0 mp	0.16%
verificare	8573.0 mp	100.00%

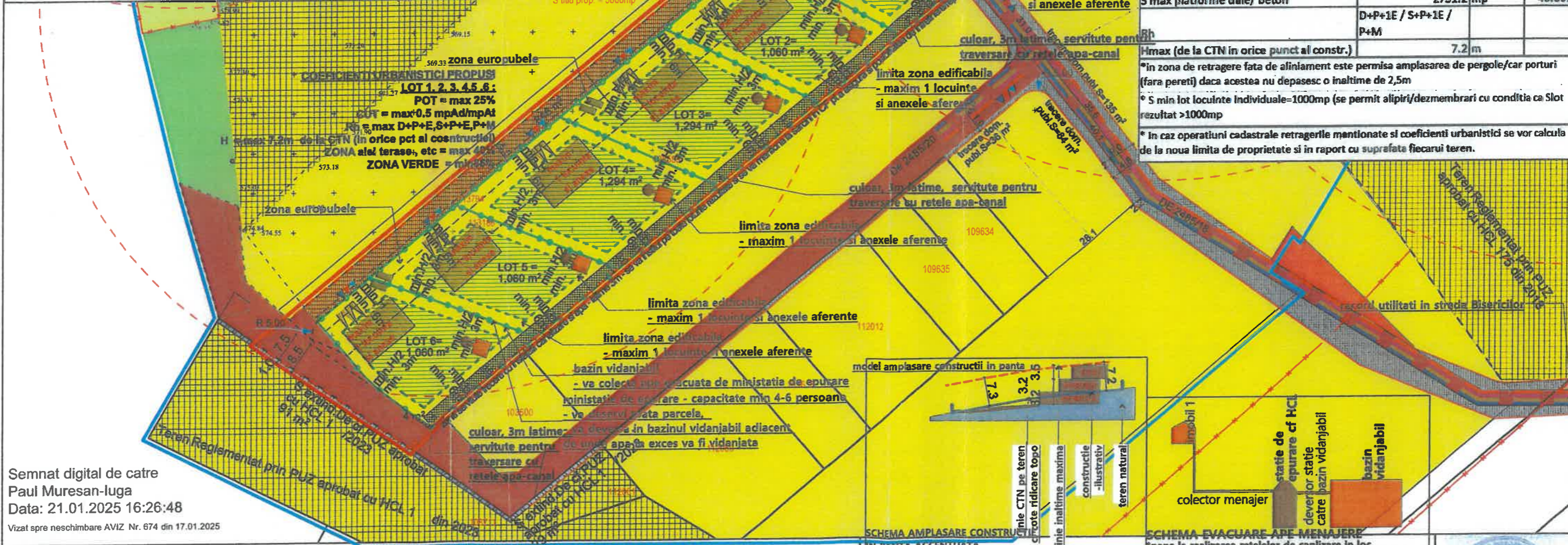
Nr. CAD 113791			Nr. CAD 113792			Nr. CAD 113793			Nr. CAD 108585 Nr. Parc. 2485/19/2			Nr. CAD 113188			Nr. CAD 113189		
Inventar de coordonate			Inventar de coordonate			Inventar de coordonate			Inventar de coordonate			Inventar de coordonate			Inventar de coordonate		
Nr.pct.	N[m]	E[m]	Nr.pct.	N[m]	E[m]	Nr.pct.	N[m]	E[m]	Nr.pct.	N[m]	E[m]	Nr.pct.	N[m]	E[m]	Nr.pct.	N[m]	E[m]
7	467878.698	430222.035	8	467875.398	430295.253	9	467816.665	430155.224	15	467865.210	430232.495	13	467754.922	430088.141	14	467813.385	430157.876
8	467875.388	430225.253	9	467816.665	430155.224	10	467816.776	430152.709	17	467806.965	430163.067	14	467813.385	430157.876	15	467871.934	430227.715
9	467816.685	430155.224	14	467813.385	430157.876	11	467761.113	430082.744	18	467748.676	430093.587	16	467806.965	430163.067	16	467865.210	430232.495
10	467816.776	430152.709	15	467871.934	430227.715	12	467758.068	430085.372	19	467743.608	430097.757	17	467806.965	430163.067	17	467806.965	430163.067
									20	467740.239	430101.254	18	467748.676	430093.587			
									21	467729.788	430114.312						
									22	467733.019	430117.513						
									23	467750.000	430137.885						
									24	467842.676	430248.324						
									25	467801.088	430236.437						

ANEXA NR. LA HCL Inltator Primar MIPCEA ORLATAN

DEPUTUL SIBIU PRIMAR

Profilul propus - alee acces

Profilul propus - De 2485/18



Semnat digital de catre Paul Muresan-luga
 Data: 21.01.2025 16:26:48
 Vizat spre neschimbare AVIZ Nr. 674 din 17.01.2025

LEGENDA:

- LIMITA ZONA DE REGLEMENTARI
- LIMITA PARCELE PROPUSE prin prezentul PUZ
- LIMITA ZONA DE STUDIU
- LIMITA PARCELE EXISTENTE / NR CAD sau CF
- GARDURI EXISTENTE IN TEREN
- LIMITE PROPRIETATI FARA GEOMETRIE IN SITEM ETERRA
- ZONA LOCUIRE, FCT.COMPLEMENTARE cf regulament PUZ
- ZONA EDIFICABILA MAXIMA
- SUPRAFETE CE URMEAZA SA FIE TRECUTE IN DOMENIUL PUBLIC IN VEDEREA ASIGURARII PROFILULUI DE 8.6m al strazii - 63mp din IE 113277
- ACCES AUTO/PIETONAL/UTILITATI
- CONTUR CIRCULATII PUBLICE / ALEE DE ACCES PRIVATA
- MOBILE FINALIZATE SI INTABULATE EXISTENTE IN ZONA
- PROP. CE URMEAZA A FI TRECUTA (sau a fost trecuta) IN DOMENIUL PUBLIC in baza PUZ sau PUD aprobat anterior - pt realizare ampriza drumuri
- PROP. CE URMEAZA A FI Reglementata ca DOMENIUL PUBLIC in baza PUZ sau PUD care se va elabora ulterior - pt realizare ampriza drumuri
- CONTUR CONSTRUCTII POSIBILE-ILUSTRATIV
- culoar proprietate privata servitute trecere retele apa canal-3m latime

Beneficiar: RATIU TEODOR-REMUS - CI seria SB nr 882863, si proprietarii str. Argesului, nr. 6, ap 1, Sibiu, jud.SB - RO | tel. 0740303095

Proiectant Urbanism: SC UP-TOWN PROIECT SRL J32/ 1436/ 2008 | CUI: RO 24416906
 Str. G-ral Magheru 60, 550254 Sibiu - RO | office@up-town.ro | +40 741 197553

Proiect: PUZ - REPARCELARE TEREN si CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE, EXTINDERE RELETE SI BRANSAMENTE UTILITATI, Jud. Sibiu, Loc CISNADIOARA (Cisnadio), De2485/18, f.n., teren initiator 7910mp, nr CF/ IE 108585, 113189, 113792, 113791, 113188, 113794, 113793
 coordonat: arh.urb.Trausan Radu Mihail, plansa: REGLEMENTARI URBANISTICE
 proiectat/redactat: arh.urb.Trausan Radu Miha

Proiect nr: 05SB-2023
Faza: P.U.Z. si A.O.
Nr. plansa: U-03.1
Scara: 1:1000
Data: mai 2023



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

- aferent PUZ - REPARCELARE TEREN SI CONSTRUIRE LOCUINTE
INDIVIDUALE, EXTINDERE REȚELE
SI BRANSAMENTE UTILITATI-

Capitolul I – DISPOZITII GENERALE

I.1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul local de urbanism este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenului, de realizare si functionare a constructiilor pe zona considerata in prezenta documentatie.

Aceasta zona este compusa din:

S drum est De2485/18 (/22)
S drum vest De 2491/2/1/2
S teren BIN - IE 108585
S teren RR - IE 113189
S teren RR - IE 113792
S teren RR - IE 113791
S teren FD- IE 113188
S teren FD- IE 113794
S teren FD- IE 113793

Prevederile prezentului regulament sunt obligatorii la autorizarea executarii constructiilor pe terenurile existente sau viitoare din zona mentionata.

Regulamentul de fata detaliaza, modifica, completeaza si actualizeaza prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General.

Documentatia a fost solicitata beneficiarului prin Cerificat de Urbanism nr. 362 din 17.05.2023, eliberat de Primaria Orasului Cisnădie.

I.2. Baza Legala a Elaborării

Documentatia de fata are ca baza legala de elaborare prevederile Planului Urbanistic General al Orasului Cisnădie si ale Regulamentului Local de Urbanism aferent, prevederile Codului Civil si ale Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG 525/1996, Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, rep., act., OMS 119/2014 (M.O. 127/2014), Legea 213/1998 privind proprietatea publica și regimul juridic al acestora, Ghidul privind metodologia de elaborare și cadrul conținut aprobat cu nr. 176/N /2000 al MLPAT, toate cu actualizarile in vigoare la data elaborării; precum si restul legislatiei din domeniu, in vigoare la data elaborării.

I.3. Domeniul de Aplicare

Prin prezentul studiu se propune reglementarea urbanistica a parcelei mai sus mentionate. Prezentul PUZ precum si RLU aferent reprezinta norme obligatorii pentru autorizarea constructiilor pe portiunea de teren mentionata mai sus.

Suprafata totala a zonei de reglementare ce face obiectul PUZ-ului este de 8573 mp

Capitolul II – DISPOZITII GENERALE

II.1. Reguli cu privire la Pastrarea Integritatii Mediului si Protejarea Patrimoniului Natural si Construit

- autorizarea executarii constructiilor pe terenuri din intravilan este permisa cu respectarea conditiilor impuse de legislatia in vigoare, de regulamentul general de urbanism si de prezentul regulament; autorizarea se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rationala a terenurilor si pentru realizarea constructiilor, amenajarilor si lucrarilor tehnico-edilitare aferente acestora in ansambluri compacte.
- activitatile care prin natura lor pot crea servituti asupra terenurilor limitrofe si poluare nu sunt admise ca autorizare sau reautorizare.
- autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor care, prin amplasare, functiune, volumetrie, aspect arhitectural- conformare si amplasare goluri, raport plin-gol, material utilizate, invelitoare, cromatica etc.- depreciaza valoarea peisajului urban sau natural este interzisa.
- deșeurile rezultate în timpul desfășurării activității de construire cât și ca rezultat al utilizării ulterioare a

construcțiilor vor fi colectate în recipiente speciale și eliminate de pe amplasament prin intermediul unor firme specializate în colectarea și neutralizarea acestor deșeuri.

II.2. Reguli cu privire la Siguranța Construcțiilor și Apararea Interesului Public

- autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zone expuse la riscuri naturale, alunecări de teren, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, zone inundabile etc. este interzisă, cu excepția celor care au drept scop limitarea efectelor acestora.
- autorizarea executării lucrărilor în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaz, apă, canalizare, cailor de comunicație etc. este interzisă.
- autorizarea executării lucrărilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei.
- autorizarea executării lucrărilor se face cu condiția ca toți coeficienții urbanistici propuși să nu depășească limitele stabilite prin prezentul regulament.
- se vor respecta normele de siguranță a construcțiilor în vigoare la data realizării investițiilor.
- se vor respecta normele de igienă și recomandările privind mediul de viață al populației aprobate cu Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014, cu completările și modificările sale în vigoare.
- se vor respecta distanțele de siguranță între clădiri conform Normativului de siguranță la foc a construcțiilor P118-99.

II.3. Reguli de Amplasare și Retrageri Minime Obligatorii

- se vor autoriza construcții doar dacă acestea se înscriu în edificabilul maxim al parcelei (în limita valorilor POT reglementate).
- se vor respecta condițiile stabilite de Codul Civil, de normele și de cadrul legal în vigoare.

II.4. Reguli cu privire la Asigurarea Acceselor Obligatorii

- accese carosabile – autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice;
- accese pietonale – autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale.
- pentru loturile fără ieșire directă la drumurile publice (dacă este cazul), accesul (auto, pietonal) va fi asigurat în virtutea dreptului la trecere (Codul Civil – servitute de trecere); criteriile de luat în considerare în trasarea accesului (alegerea terenului asupra căruia se exercită servitutea de trecere) vor fi:
 1. distanța cea mai scurtă;
 2. afectarea cu servitute de trecere a terenului cu potențialul cel mai mic de dezvoltare.
 3. intervențiile necesare asupra cailor de acces existente să aibă o pondere optimă (raportat la importanța obiectivelor implicate)
- se vor respecta prevederile legale privind accesul mijloacelor de intervenție în caz de urgență

II.5. Reguli cu privire la Echiparea Edilitară

- se va asigura racordarea la rețelele tehnico-edilitare a tuturor obiectivelor; pentru situațiile excepționale se acceptă soluții de gestiune locală, cu respectarea normelor de protecție sanitară, a mediului și a celorlalte acte normative în vigoare. Realizarea de soluții locale este acceptată doar până la realizarea rețelelor în zona studiată.
- rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități, rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații aflate în serviciul public sunt proprietate publică dacă legea nu dispune altfel.
- lucrările de racordare și de bransare la rețelele edilitare publice se suportă în întregime de către investitor sau beneficiar (în caz că nu se stabilește altfel de către autoritatea competentă).
- autorizarea executării lucrărilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă (dacă nu se găsesc surse alternative de finanțare, conform legislației în vigoare).

II.6. Reguli cu privire la Forma și Dimensiunile Terenurilor pentru Construcții

- loturile pentru construcții trebuie să îndeplinească următoarele condiții:
 - suprafața minimă a parcelei de 1000mp
- După intrarea în vigoare a prezentei documentații, sunt permise dezmembrări și alipiri, investițiile ce se vor realiza pe parcelele rezultate în urma unor astfel de operații vor respecta regulile și distanțele de amplasare a zonelor edificabile reprezentate în planșa de reglementări aferente prezentului PUZ. În cazul dezmembrărilor alea de acces va asigura accesul la toate loturile fără acces din stradă și va rămâne în coproprietate.

II.7. Reguli cu privire la Amplasarea de Parcaje, Spații Verzi și Imprejmuiri

- parcaje – autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare, se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public (prin excepție, utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire, conform legii); parcajele pot fi realizate pe parcele atât la nivelul terenului, cât și în interiorul construcțiilor, în nivelurile inferioare (parter, demisol, subsol, etc)
- necesarul de locuri de parcare aferente construcțiilor propuse configurație și modul de asigurare a acestora se vor realiza conform reglementărilor legale în vigoare, minim 2 locuri de parcare pentru fiecare locuință individuală. Și minim 2 locuri pentru alte funcțiuni.
- spații verzi și plantate – autorizarea executării construcțiilor se face numai cu obligația menținerii sau creării de spații plantate în procentaj corespunzător din suprafața parcelei, conform reglementărilor în vigoare
- imprejmuiri – este permisă autorizarea următoarelor categorii de imprejmuiri: opace, semiopace sau transparente, tehnologice sau decorative - necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor; aspectul

împrejmuirilor se supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiei; H max gard 2.1m

Capitolul III – ZONIFICARE FUNCTIONALA (a zonei reglementate)

II.1. Unitati si Subunitati Functionele

Conform PUG Cismadie/Cismadioara, zona reglementata face parte din intravilanul loc Cismadioara, Zona reglementata se incadreaza in zona L2 – locuinte individuale si colective mici.

Capitolul IV – PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE (din cadrul zonei reglementate)

Sectiunea i. UTILIZARE FUNCTIONALA

Articolul 1. Utilizari permise

Utilizări permise

- Locuinte unifamiliale amplasate izolat, inclusiv anexele acestora,

Articolul 2. Utilizari permise cu conditionari

Utilizări permise cu condiționari

- unitati de cazare , alimentatie publica si dotari de agrement si sport, cu conditia ca terenul pe care se vor amplasa sa fie de minim 1800mp.
- amplasarea de puncta de transformare, pompare, doar daca sunt strict legate de asigurarea utilitatilor in zona

Articolul 3. Utilizari interzise

Utilizări interzise

- toate celelate functiuni nementionate mai sus.

Sectiunea ii. CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

Articolul 4. Caracteristici ale parcelelor

IV.ii.4.1 Parcela se consideră constructibilă dacă are o suprafață de minim 1000 mp. si este accesibila pietonal si carosabil direct sau indirect dintr-o circulatie publica;

IV.ii.4.2 Dupa intrarea in vigoare a prezentei documentatii, sunt permise dezmembrari si alipiri, investitiile ce se vor realiza pe parcelele rezultate in urma unor astfel de operatii vor respecta regulile si distantele de amplasare a zonelor edificabile reprezentate in plansa de reglementari aferenta prezentului PUZ. In cazul dezmembrarilor aleea de acces va asigura accesul la toate loturile fara acces din strada si va ramane in coproprietate.

Articolul 5. Amplasarea cladirilor fata de aliniament

IV.ii.5.1 Aliniamentul este limita dintre domeniul public si domeniul privat.

Retragerea constructiilor fata de aliniamentul stradal (latura de est) va fi de minim 3m.

Articolul 6. Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

IV.ii.6. Cladirile, care vor fi construite in regim izolat, se vor retrage fata de limitele laterale din est, vest si sud cu o distanta de minim 3m, nu mai putin de H/2.

Cladirile se vor retrage fata de limita posterioara sudica a loturilor initiatoare cu o distanta minima de 6m, nu mai putin de H

In cazul reparcelarii Steren trebuie sa fie min 1000 mp.

Articolul 7. Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeaasi parcela

IV.ii.7.1 In cazul in care beneficiarul doreste edificarea mai multor constructii aceste Cladirile se vor amplasa pe aceeaasi parcela la o distanta minima egala cu inaltimea maxima a celei mai inalte, exceptie facand fatadele care enu adapostesc camere de dormit sau de zi si care pot fi la o distanta mai mica decat inaltimea celei mai mari cladiri.

- Anexele vor respecta aceleasi reguli ca si constructiile principale, cu exceptia ca pot fi alipite constructiei pe care o deservesc. Se interzice amplasarea de constructii pe limitele de proprietate.

Articolul 8. Circulatii si Accese

IV.ii.8.1 Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.

IV.ii.8.2 Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât sa permita circulatia persoanelor cu dizabilitati si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Articolul 9. Stationarea autovehiculelor

IV.ii.9.1 Autorizatia executarii constructiilor care, prin destinatie, necesita spatii de parcare, se emite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora în afara domeniului public.

IV.ii.9.2 Suprafetele si numarul parcajelor se determina în functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conf. RLU aferent PUG Cismadie.

IV.ii.9.3 Se vor asigura minim:

- pentru case de locuit:
 - în interiorul parcelei: 2 auto;
- pentru celelalte functiuni permise:

- un loc de parcare la 150mp suprafata desfasurata a constructiei, dar minim doua locuri de parcare.
- un loc de parcare la 5-10 locuri la mese, dar minim doua locuri.

Articolul 10. Inaltimea maxima admisibila a constructiilor

IV.ii.10.1 Regim de inaltime admis va fi: S+P+E, D+P+E, P+M

IV.ii.10.2 Inaltimea maxima admisa va fi: H max. cornisa/atic = 7.2m masurata de la CTN in orice punct al constructiei;

Articolul 11. Aspectul exterior al cladirilor

IV.ii.11.1 Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei.

Articolul 12. Conditii de echipare edilitara

IV.ii.12.1 Pentru toate cladirile noi vor trebui asigurate dotarile edilitare. Acestea se pot asigura prin intermediul retelelor edilitare publice sau prin solutii alternative, cu asigurarea posibilitatii de racordare la viitoarele retele publice si cu conditia respectarii normelor in vigoare.

Articolul 13. Spatii libere si spatii plantate

IV.ii.13.1 Se vor asigura in cadrul fiecarei parcele spatii verzi cu suprafata minima in conformitate cu prevederile Spatii verzi si plantate din RLU aferent PUG.

IV.ii.13.2 Pentru constructii de locuinte suprafata verde din cadrul parcelei nu va putea fi mai mica de 35% din suprafata parcelei respective.

Articolul 14. Imprejmuiri si Anexe -

IV.ii.14.1 Gardurile vor avea inaltimea de maxim 2m. Se recomanda ca, pentru pastrarea unei imagini unitare in zona, se recomanda ca acestea sa aiba urmatoarea configuratie: soclu opac 0.6m + parte transparenta pana la inaltimea de 2m, dublata eventual de gard viu sau alt tip de "ecran" plantat.

Sectiunea III. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

IV.iii.15.1 POT maxim admis = 25%

Articolul 16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

IV.iii.16.1 CUT maxim admis = 0.50

Bilant teritorial maxim - propus

BILANT TERITORIAL - UTR L2 - locuinte unifamiliale				
S total reglementat, din care:	8573.0	mp	100.00%	
S drum est De2485/18 (/22)	218.0	mp	2.54%	
S drum vest De 2491/2/1/2	445.0	mp	5.19%	
S teren BIN - IE 108585	4910.0	mp	57.27%	
S teren RR - IE 113189	749.0	mp	8.74%	
S teren RR - IE 113792	386.0	mp	4.50%	
S teren RR - IE 113791	365.0	mp	4.26%	
S teren FD- IE 113188	751.0	mp	8.76%	
S teren FD- IE 113794	384.0	mp	4.48%	
S teren FD- IE 113793	365.0	mp	4.26%	
Steren prop.priv. PUZ, din care:	7910.0	mp	92.27%	
S teren alocat pentru circ.public	222.0	mp	2.59%	
S teren alocat pentru alee acces 5m	846.0	mp	9.87%	
S teren utilitati - PUT comun	14.0	mp	0.16%	
S teren Curti Constructii	6828.0	mp	79.65%	
Rezulta:				
S circulatii	1731.0	mp	20.19%	
Steren C.C.	6828.0	mp	79.65%	
Steren asig utilitati comune/stabilizare dr.	14.0	mp	0.16%	
	verificare	8573.0	mp	100.00%
SUPRAFETE MAX./MIN. pt teren C.C.				
S teren C.C. (max.6 locuinte / 6 loturi)	6828.0	mp	100.00%	
Sc max / POT max.	1707.0	mp	25.00%	
Sd max / CUT max.	3414.0	mp	0.5	
S verde minim	2389.8	mp	35.00%	
S max platforme dale/ beton	2731.2	mp	40.00%	
Rh		D+P+1E / S+P+1E / P+M		
Hmax (de la CTN in orice punct al constr.)	7.2	m		

*in zona de retragere fata de aliniament este permisa amplasarea de pergole/car porturi (fara pereti) daca acestea nu depasesc o inaltime de 2,5m

* 5 min lot locuinte individuale=1000mp (se permit alipiri/dezmembrari cu conditia ca Slot rezultat >1000mp

* In caz operatiuni cadastrale retragerile mentionate si coeficienti urbanistici se vor calcula de la noua limita de proprietate si in raport cu suprafata fiecarui teren.

COEFICIENTI URBANISTICI PROPUȘI

POT = max 25%

CUT = max 0.5 mpAd/mpAt

Rh = max D+P+E

H = max 7,2m de la CTN (in orice pct al cosntructiei propuse)

ZONA alei terase , etc = max 40%

ZONA VERDE = min35%

Capitolul V – UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Conform PUG Cisnadioara/ Cisnadioara.

ANEXA 1 la Regulament – GLOSAR DE TERMENI

In prezentul Regulament Local de Urbanism, au fost utilizati o serie de termeni, care sunt necesari a fi explicati, in scopul evitarii interpretarii gresite a acestora. Astfel:

Aliniament – linia de demarcatie intre domeniul public si proprietatea privata. Se poate utiliza si termenul de aliniament "de fund" care stabileste linia pana la care pot fi dispuse cladirile spre interiorul terenului, in scopul de a se proteja o mai buna posibilitate de utilizare a interiorului insulei

Arie construita – reprezinta aria sectiunii orizontale a cladirii la cota 0.00 a parterului, masurata pe conturul exterior al peretilor. In aria construita nu intra rezaliturile cu aria mai mica de 0,4mp si nisele cu aria mai mare de 0,4mp precum si treptele si terasele neacoperite (cf. GM-007-20001)

Aria desfasurata – este suma ariilor tuturor nivelurilor unor cladiri. In calcul nu se cuprind ariile podurilor (cu exceptia mansardelor, unde se considera conventional o suprafata egala cu 60% din suprafata nivelului curent) si a subsolurilor tehnice (cu inaltimea mai mica de 1,80m). (cf. GM-007-2000)

Bilanț teritorial – evaluare cantitativa prin care se insumeaza valorile absolute si procentuale ale suprafetelor de teren cu diverse destinatii aferente unui teritoriu prestabilit (cf. GM-007-2000).

Demisol – nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu maximum jumătate din înălțimea liberă a acestuia și prevăzut cu ferestre în pereții de închidere perimetrală. Demisolul se consideră nivel suprateran al construcției. (Normativ P 118-99)

Domeniu public – apartin domeniului public terenurile pe care sunt amplasate constructii de interes public, pietre, cai de comunicatii, retele stradale si parcuri publice, porturi si aeroporturi, terenurile cu destinatie forestiera, albiile raurilor si fluviilor, cuvele lacurilor de interes public, fundul apelor maritime, interioare si al marii teritoriale, tarmurile Marii Negre, inclusiv plajele, terenurile pentru rezervatii naturale si parcuri nationale, monumentele, ansamblurile si siturile arheologice si istorice, monumentele naturii, terenurile pentru nevoile apararii sau pentru alte folosinte care, potrivit legii, sunt de domeniul public, ori care, prin natura lor, sunt de uz sau interes public. Domeniul public poate fi de interes national, caz in care proprietatea, in regim de drept public, apartine statului, sau de interes local, caz in care proprietatea, de asemenea in regim de drept public, apartine unitatilor administrativ-teritoriale.

Imobil – elementul component al teritoriului, format din parcela de teren inclusiv constructiile existente pe aceasta, la un moment dat.

Indicatori urbanistici – instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează:

– **coeficient de utilizare a terenului (CUT)** – raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție;

– **Procent de Ocupare a Terenului (POT)** – raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT:

– dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;
– dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții. (Legea 350/2001 - Anexa 2. Definierea Termenilor Utilizați în Lege)

Parcelare – operațiunea de proiectare urbanistică prin care se determina divizarea unei sau mai multor proprietati funciare distincte, destinate construirii, in scopul atribuirii, concesiunii sau vanzarii loturilor rezultate (cf. Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrurilor de constructii).

Protecția mediului – ansamblu de acțiuni și măsuri privind protejarea fondului natural și construit în localități și în teritoriul

inconjurator (Legea nr. 350 /2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul).

Reparcelarea – acțiunea de unificare a două sau mai multor proprietăți ori porțiuni de proprietate cuprinse într-un perimetru determinat într-o documentație de urbanism, având drept scop o mai bună adecvare a parcelarului la utilizarea terenului, prin asigurarea utilitatilor comune, divizarea parcelarului în loturi construibile și redistribuirea acestora între proprietari (Urbanproiect - Ghid privind reglementarea dezvoltării urbane prin operațiuni de parcelare și reparcelare a terenurilor introduse în intravilan - 2002).

Retragerea (a unei construcții) – distanța minimă la care este permisă amplasarea unei construcții față de un reper fix (spre exemplu limita de proprietate). Retragerea se măsoară la nivelul parterului construcției și poate fi depășită de balcoane, bovindouri, console, etc zlate la nivelurile de peste parter, cu condiția respectării cadrului legal în vigoare.

Servitute – sarcina impusă asupra unui imobil (teren, construcție, spațiu amenajat) pentru uzul și utilitatea altui imobil cu alt proprietar (cf. GM-007-2000).

Subzona – Parte dintr-o zonă, cu caracteristici urbanistice similare, posibil de circumscriș aceluiași regulament (cf. GM-007-2000).

Teritoriu intravilan – totalitatea suprafețelor construite și amenajate ale localităților ce compun unitatea administrativ-teritorială de bază, delimitate prin planul urbanistic general aprobat și în cadrul cărora se poate autoriza execuția de construcții și amenajări. De regulă intravilanul se compune din mai multe trupuri (sate sau localități suburbane componente).

Teritoriu extravilan – suprafața cuprinsă între limita administrativ-teritorială a unității de bază (municipiu, oraș, comună) și limita teritoriului intravilan.

Unitate teritorială de referință (UTR) – suprafața convențională de teren, omogenă din punct de vedere funcțional, structural și al morfologiei urbane pentru care se pot stabili aceleași condiții de construibilitate (cf. GM-007-2000).

Zona construibila – teritoriu al localității care cuprinde grupuri de terenuri pe care este permisă realizarea de noi construcții după constatarea îndeplinirii condițiilor de construibilitate precizate în Regulamentul general de urbanism și în documentațiile de urbanism aprobate (cf. GM-007-2000).

Zona de protecție a monumentelor istorice – zona delimitată și instituită pentru fiecare monument istoric prin care se asigură conservarea integrată a monumentelor istorice și a cadrului sau construit sau natural. (Legea nr. 422 /2001 privind protejarea monumentelor istorice). Zona de protecție a monumentului istoric se stabilește, până la elaborarea studiilor de specialitate, "[...] de 100 metri în municipii și orase, de 200 metri în comune și de 500 metri în afara localităților. (2) Distanțele sunt măsurate de la limita exterioară a terenurilor aferente monumentelor istorice [...]" (cf. legii 5/2000 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național – Secțiunea a III-a – zone protejate)

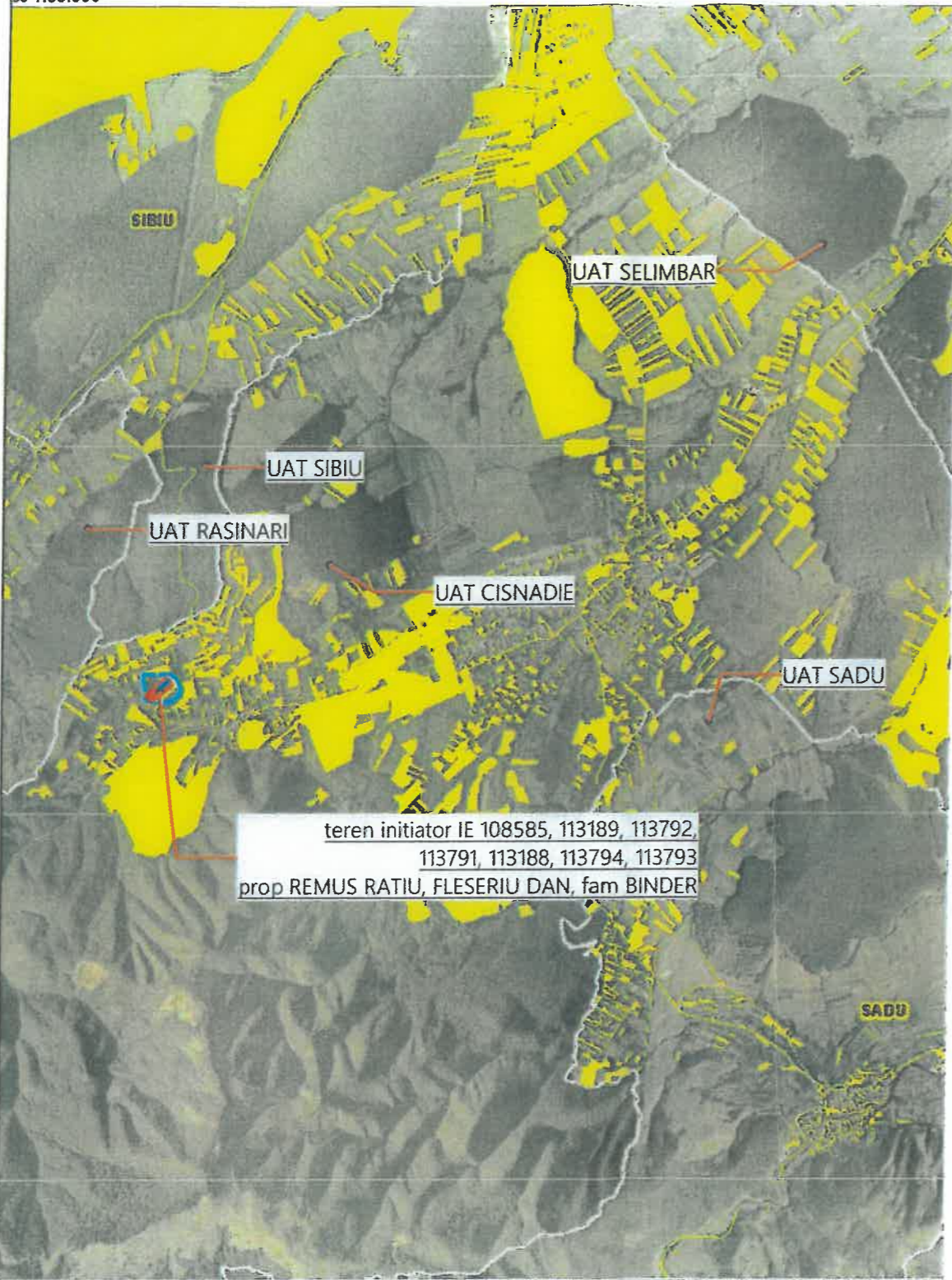
Zona protejată – teritoriu delimitat geografic, în cuprinsul căruia se află elemente sau ansambluri ale patrimoniului natural sau cultural cu valoare deosebită. În raport cu natura elementelor de patrimoniu, zonele protejate sunt: a) zone naturale protejate, instituite pentru protejarea și punerea în valoare a patrimoniului natural cu valoare deosebită; b) zone construite protejate, instituite pentru salvarea, protejarea și punerea în valoare a patrimoniului construit, cu valoare istorică, culturală sau memorialistică deosebită (cf. Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții).

Intocmit:

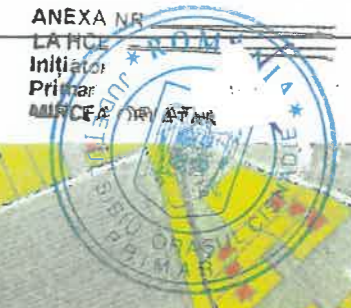
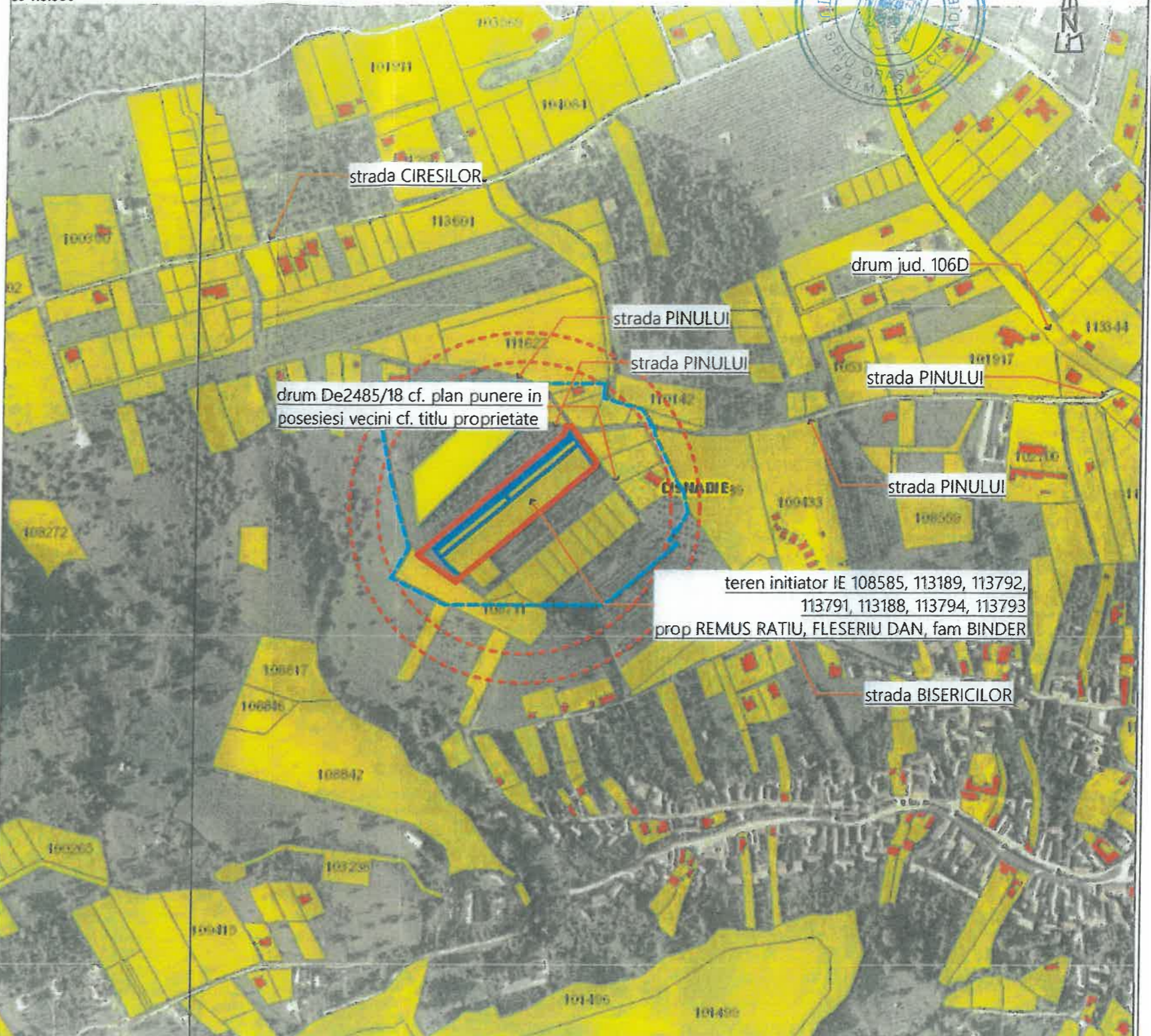
arh. TRAUSAN RADU MIHAIL



INCADRARE IN TERITORIU
sc 1:50.000



INCADRARE IN ZONA
sc 1:5.000



- LEGENDA:**
- LIMITA ZONA DE REGLEMENTARI
 - LIMITA TEREN GENERATOR - PUZ
 - LIMITA ZONA DE STUDIU
 - LIMITA PARCELE EXISTENTE / NR CAD sau CF
 - GARDURI EXISTENTE IN TEREN
 - LIMITE PROPRIETATI FARA GEOMETRIE IN SITEM ETERRA

Beneficiar: RATIU TEODOR-REMUS - CI seria SB nr 882863, si proprietarii str. Argesului, nr. 6, ap 1, Sibiu, jud.SB - RO | tel. 0740303095

Proiectant Urbanism: SC UP-TOWN PROIECT SRL J32/ 1436/ 2008 | CUI: RO 24416906
Str. G-ral Magheru 60, 550254 Sibiu - RO | office@up-town.ro | +40 741 197553

proiect: PUZ - REPARCELARE TEREN si CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE, EXTINDERE RELETE SI BRANSAMENTE UTILITATI, Jud. Sibiu, Loc CISNADIOARA (Cisnadie), De2485/18, f.n., teren initiator 7910mp, nr CF/ IE 108585, 113189, 113792, 113791, 113188, 113794, 113793

coordonat: arh.urb.Trausan Radu Mihail planşa: INCADRARE IN TERITORIU INCADRARE IN ZONA
proiectat | redactat: arh.urb.Trausan Radu Mihail



Proiect nr: 95SB-2023
Faza: P.U.Z. si A.O.
Nr. planşa: U-01.1
Scara: 1:50.000; 1:5.000
Data: mai 2023



ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
PRIMĂRIA ORAȘULUI CISNĂDIE

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

Nr. 4039/13.02.2025

REFERAT DE APROBARE
PENTRU APROBAREA PLANULUI URBANISTIC ZONAL
"REPARCELARE TEREN ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE, EXTINDERE REȚELE ȘI
BRANȘAMENTE UTILITĂȚI" în CISNĂDIOARA, str. PINULUI FN, CF. 108585, 113189, 113792,
113791, 113188, 113794, 113793; beneficiari RAȚIU TEODOR-REMUS și proprietarii

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

Terenul studiat care a generat documentația P.U.Z. în suprafață de 8573 mp, este situat în intravilanul localității Cisnădioara, str. Pinului, 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.





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. 4050/13.02.2025



RAPORT DE SPECIALITATE
PENTRU APROBAREA PLANULUI URBANISTIC ZONAL
"REPARCELARE TEREN ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE, EXTINDERE REȚELE ȘI
BRANȘAMENTE UTILITĂȚI" în CISNĂDIOARA, str. PINULUI FN, CF. 108585, 113189, 113792,
113791, 113188, 113794, 113793; beneficiari RAȚIU TEODOR-REMUS și proprietarii

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

Terenul studiat care a generat documentația PUZ în suprafață de 8573 mp, este situat în intravilanul localității Cisnădioara, str. PINULUI FN

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

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

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

"COMASARE TERENURI ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚE"

- POT max. propus=25%
- CUT max.propus= 0,9mp ADC/mp teren
- regim de construire propus= D+P+E/S+P+E/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 unifamiliale amplasate izolat, inclusiv anexele acestora

*** funcțiuni admise cu condiționări:**

- unități de cazare, alimentație publică și dotări de agrement și sport, cu condiția ca terenul pe care se vor amplasa să fie de minim 1800 mp. Amplasarea de puncte de transformare, pompare, doar dacă sunt strict legate de asigurarea utilităților în zonă.

*** funcțiuni interzise:**

- alte funcțiuni decât cele admise

*** retragerea minimă față de aliniament:**

Construcțiile se vor amplasa conform planșei de Reglementări Urbanistice, Pl. nr. U03.1. Construcțiile se vor retrage cu 3,00 m de la aliniamentul nou creat.

*** 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 3,00 m conform planșei de Reglementări Urbanistice, Pl. nr. U-03.1.

*** 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 6,00 m conform planșei de Reglementări Urbanistice Pl. nr. U-03.1.

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

Construcțiile se vor amplasa în cadrul aceleiași parcele la o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte.

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

* **împrejmuirile**: împrejmuirile spre stradă va fi transparente cu înălțimi de maxim 2,00 m, se recomandă să aibă următoarea configurație: un soclu opac de 0,60 m și parte transparentă până la înălțimea de 2,00 m dublat 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 iar pentru celelalte funcțiuni permise se va asigura 1 loc de parcare la 150 mp suprafață desfășurată a construcției, dar minim 2 locuri de parcare sau 1 loc de parcare la 5-10 locuri la mese, dar minim 2 locuri.

*** accesuri și circulații:**

Accesul auto și cel pietonal se vor realiza din drumul de exploatare De 2485/18 propus pentru supralărgire la o ampriză totală de 9,00 m (De 2485/18) respectiv din drumurile nou propuse la o ampriză de 5,00 m. În vederea realizării supralărgirii drumurilor existente și obiectivelor de utilitate publică, se va ceda în condițiile legii suprafața de 222,00 mp în favoarea domeniului public.

Reglementari privind echiparea tehnico-edilitară:

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

- **alimentarea cu apă și canalizarea**: în prezent 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 în zonă nu există rețele destinate alimentării cu gaze naturale în vecinătatea obiectivului studiat. Asigurarea alimentării cu gaze naturale se va realiza prin extinderea rețelei și bransamente subterane.

- **telefonie**: în prezent nu există rețele de telefonie, fibră optică sau cablu TV, etc. în vecinătatea obiectivului studiat. Se propune extinderea rețelelor de telefonie, fibră optică sau cablu TV pentru obiectivele propuse.

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

S-a prezentat Certificatul de Urbanism nr. 362 din 17.05.2023, Avizul de Oportunitate nr. 11673 din 09.06.2023 și Raportul Informării și Consultării publicului nr. 161 din 04.01.2024 - documente emise de Primăria Orașului Cisnădie și Propunerea de avizare - faza preliminară cu 6/P.V din 12.09.2023 nr. 18676 din 25.09.2023 emisă de C.T.A.T.U. din cadrul Primăriei Orașului Cisnădie.

În urma ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 21.03.2024 se avizează Planul urbanistic zonal și regulamentul local de urbanism aferent acestuia, în baza Propunerii de avizare nr. 7414 din 28.03.2024 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.

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 Jula**



ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
PRIMĂRIA ORAȘULUI CISNĂDIE

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

ARHITECT ȘEF
Nr. 4041/13.02.2025

către,
RAȚIU TEODOR REMUS
și proprietarii

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

Ca urmare a cererii adresate de către **Ratiu Teodor Remus și proprietarii**, cu domiciliul/sediul în județul Sibiu, loc. Sibiu, str. Argeșului nr. 6 înregistrată cu nr. 2377/28.01.2025 în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ nr. 4041/13.02.2025

Pentru "Reparcelare teren și construire locuințe individuale, extindere rețele și bransamente utilități" în Cisnădioara, str. Pinului FN, CF. 108585, 113189, 113792, 113791, 113188, 113794, 113793; beneficiari Rațiu Teodor-Remus și proprietarii

Inițiatori: Rațiu Teodor-Remus și proprietarii

Proiectant general: SC UP-TOWN PROIECT SRL

Proiectant de specialitate: arh. urb. Trăușan Radu Mihai

Proiectant RUR: lit. D E F₆ G₅ -arh. urb. Trăușan Radu Mihai

Amplasare, delimitare, suprafața zona studiată în P.U.Z.: amplasat pe strada Pinului, 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:

"COMASARE TERENURI ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚE"

- POT max. propus=25%

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

- regim de construire propus = D+P+E/S+P+E/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 unifamiliale amplasate izolat, inclusiv anexele acestora

* **funcțiuni admise cu condiționări:**

- unități de cazare, alimentație publică și dotări de agrement și sport, cu condiția ca terenul pe care se vor amplasa să fie de minim 1800 mp. Amplasarea de puncte de transformare, pompare, doar dacă sunt strict legate de asigurarea utilităților în zonă.

*** funcțiuni interzise:**

- alte funcțiuni decât cele admise

*** retragerea minimă față de aliniament:**

Construcțiile se vor amplasa conform planșei de Reglementări Urbanistice, Pl. nr. U03.1. Construcțiile se vor retrage cu 3,00 m de la aliniamentul nou creat.

*** 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 3,00 m conform planșei de Reglementări Urbanistice, Pl. nr. U-03.1.

*** 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 6,00 m conform planșei de Reglementări Urbanistice Pl. nr. U-03.1.

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

Construcțiile se vor amplasa în cadrul aceleiași parcele la o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte.

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

*** împrejuririle:** împrejuririle spre stradă va fi transparente cu înălțimi de maxim 2,00 m, se recomandă să aibă următoarea configurație: un soclu opac de 0,60 m și parte transparentă până la înălțimea de 2,00 m dublat 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 iar pentru celelalte funcțiuni permise se va asigura 1 loc de parcare la 150 mp suprafață desfășurată a construcției, dar minim 2 locuri de parcare sau 1 loc de parcare la 5-10 locuri la mese, dar minim 2 locuri.

*** accesuri și circulații:**

Accesul auto și cel pietonal se vor realiza din drumul de exploatare De 2485/18 propus pentru supralărgire la o ampriză totală de 9,00 m (De 2485/18) respectiv din drumurile nou propuse la o ampriză de 5,00 m. În vederea realizării supralărgirii drumurilor existente și obiectivelor de utilitate publică,, se va ceda în condițiile legii suprafața de 222,00 mp în favoarea domeniului public.

Reglementari privind echiparea tehnico-edilitară:

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

- **alimentarea cu apă și canalizarea:** în prezent 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 în zonă nu există rețele destinate alimentării cu gaze naturale în vecinătatea obiectivului studiat. Asigurarea alimentării cu gaze naturale se va realiza prin extinderea rețelei și bransamente subterane.

- **telefonie:** în prezent nu există rețele de telefonie, fibră optică sau cablu TV, etc. în vecinătatea obiectivului studiat. Se propune extinderea rețelelor de telefonie, fibră optică sau cablu TV pentru obiectivele propuse.

- **salubritate:** pubelele pentru evacuarea gunoiului menajer în mod selectiv se vor amplasa pe o platformă betonată în incinta locuințelor. Beneficiarii vor încheia contracte cu firme specializate pentru evacuarea deșeurilor.

S-a prezentat Certificatul de Urbanism nr. 362 din 17.05.2023, Avizul de Oportunitate nr. 11673 din 09.06.2023 și Raportul Informării și Consultării publicului nr. 161 din 04.01.2024 -

documente emise de Primăria Oraşului Cisnădie şi Propunerea de avizare - faza preliminară cu 6/P.V din 12.09.2023 nr. 18676 din 25.09.2023 emisă de C.T.A.T.U. din cadrul Primăriei Oraşului Cisnădie.

În urma şedinţei Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului şi Urbanism din data de 21.03.2024 se avizează Planul urbanistic zonal şi regulamentul local de urbanism aferent acestuia, în baza Propunerii de avizare nr. 7414 din 28.03.2024 emisă de Consiliului Judeţean Sibiu.

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

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

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

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

Arhitect sef,
Jula Ionea





ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
PRIMĂRIA ORASULUI CISNADIE

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

Nr. 7822 din 11/04/2023

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 382 din 17/05/2023

**În scopul: REPARCELARE TEREN SI CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE, EXTINDERE REȚELE SI
BRANSAMENTE UTILITATI**

LIENERTH DANIEL REPREZENTAT DE RATIO TEODOR REMUS SI

Ca urmare a Cererii adresate de PROPRIETARII
cu domiciliul în județul SIBIU, oras SURA MARE, localitate componentă
- , cod poștal _____, RASARITULUI, nr. 19 B, bloc _____, scara _____, et. _____, ap. _____,
tel/fax 0755583730, e-mail _____ înregistrată la nr. 7822 din 11/04/2023

pentru imobilul - teren si/sau constructii - situat în județul Sibiu, oras Cisnadie, localitate
componentă CISNADIOARA, cod poștal _____, PINULUI, nr. FN, bloc, scara _____, et. _____, ap. _____ sau
identificat prin CF 108585, 113188, 113189, 113791, 113792, 113793, 113794 nr. topografic / nr. cadastral
/ 108585, 113188, 113189, 113791, 113792, 113793, 113794

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

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

Terenul este:

- * situat în INTRAVILAN, PROPRIETARI BINDER CHRISTINE SI BINDER FRIEDRICH CONFORM CF.108585
SI PROPRIETARI CONFORM CF. 113188, 113189, 113791, 113792, 113793, 113794
- * grevat cu servitute NU
- * zona protejată NU
- * cu interdicții de construire DA - PANA LA REALIZARE PUZ CU APROBARE HCL;
- * zona declarată de interes public NU

2. REGIMUL ECONOMIC

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

3. REGIMUL TEHNIC

- * SUBZONA: L2 -SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI;
- * UTILIZARI: 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 AUTOVEHICULELOR: L2 - staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara a circulațiilor publice;CF. PUZ CU APROBARE HCL;
- * ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR:- L2 Cislădoara - înălțimea maximă a clădirilor va fi P+1 (7,2m la coama, cu cota 0,0 situată la maxim 0,3m față de CTN);
- * ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR:- clădirile noi se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- * CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ:L2 - toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;SE VA DELIMITA SPATIU PENTRU PUBELE;
- * POT (maxim)=25%
- * CUT (maxim)=0,9
- * 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;
- * PAJISTILE, FANEATA POT FI INTRODUSE IN INTRAVILAN CU AVIZUL MINISTERULUI AGRICULTURII SI DEZVOLTARII RURALE SI CU CONDITIA RESPECTARII PREVEDERILOR ART.5 ALIN (4) SI (5) DIN O.U.G. NR.34/2013 CU MODIFICARILE SI COMPLETARILE ULTERIOARE;
- * SUPRAFATA TERENULUI= 8000 MP

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

INTOCMIRE PUZ CU APROBARE HCL PENTRU REPARCELARE TEREN SI CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE, EXTINDERE REȚELE SI BRANSAMENTE UTILITATI

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

4.OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

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

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

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

În aceste condiții:

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

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

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

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFĂȘINȚARE 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 apă

canalizare

alimentare cu energie electrica

alimentare cu energie termica

gaze naturale ✓

telefonizare

salubritate ✓

transport urban

Alte avize/acorduri:

✓ INTOCMIRE PUZ CU APROBARE
HCL, AVIZ DE OPORTUNITATE, AVIZ ✓
CONSILIUL JUDETEAN, STUDIU
CIRCULATII CU REALIZARE REȚEA
STRADALA PROFIL MINIM CONFORM RGU
SI RLU, AVIZ PROTECTIA MEDIULUI ✓

d. 2. Avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu ✓

protecția civilă

sănătatea populației ✓

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

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

✓ RIDICARE TOPO CU VIZA OCPI ACTUALIZATA; STUDIU GEOLOGIC ✓

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

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

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 12 luni de la data emiterii.

Primar,
Huja Gheorghe

L.S.



Secretar General,
Rusu Ciprian Constantin

Arhitect-șef,
Jula Ionela

Intocmit,
Enescu Sorinel

Achitat taxa de 87 lei, conform chitanței nr 3000290 din 18.05.2023.
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului DIRECT la data de 12.06.23

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

se prelungeste valabilitatea
Certificatului de urbanism
de la data de 17.05.2024 până la data de 17.05.2025

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 12 luni

Achitat taxa de 29 lei, conform chitanței nr. 5000428 din 13.05.2024
Transmis solicitantului la data de 04.06.2024



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 113792 Cîsnadie

Nr. cerere 6389
Ziua 23
Luna 01
Anul 2025

Cod verificare
100185103335



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Cîsnadioara, Jud. Sibiu

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	113792	386	Teren neîmprejmuit; Imobil înregistrat în planul cadastral fără localizare certă datorită lipsei planului parcelar

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
21580 / 03/03/2022	
Act Notarial nr. 476, din 02/03/2022 emis de Bexa S. Simion + Documentatia cadastrala avizata si receptionata de OCPI Sibiu la dosar nr.103243/2021;	
B1	Se înființează cartea funciara 113792 a imobilului cu numarul cadastral 113792 / UAT Cîsnadie, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 113187 inscris in cartea funciara 113187;
Act Notarial nr. 1070, din 27/11/2020 emis de Dragomir Ovidiu Ioan;	
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumparare, inch. 102758/2020 cf, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1
	1) RAȚIU TEODOR-REMUS, si sotia
	2) RAȚIU CARMEN-IOANA, bun comun
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 113187/Cîsnadie, inscrisa prin incheierea nr. 102758 din 02/12/2020;

C. Partea III. SARCINI .

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

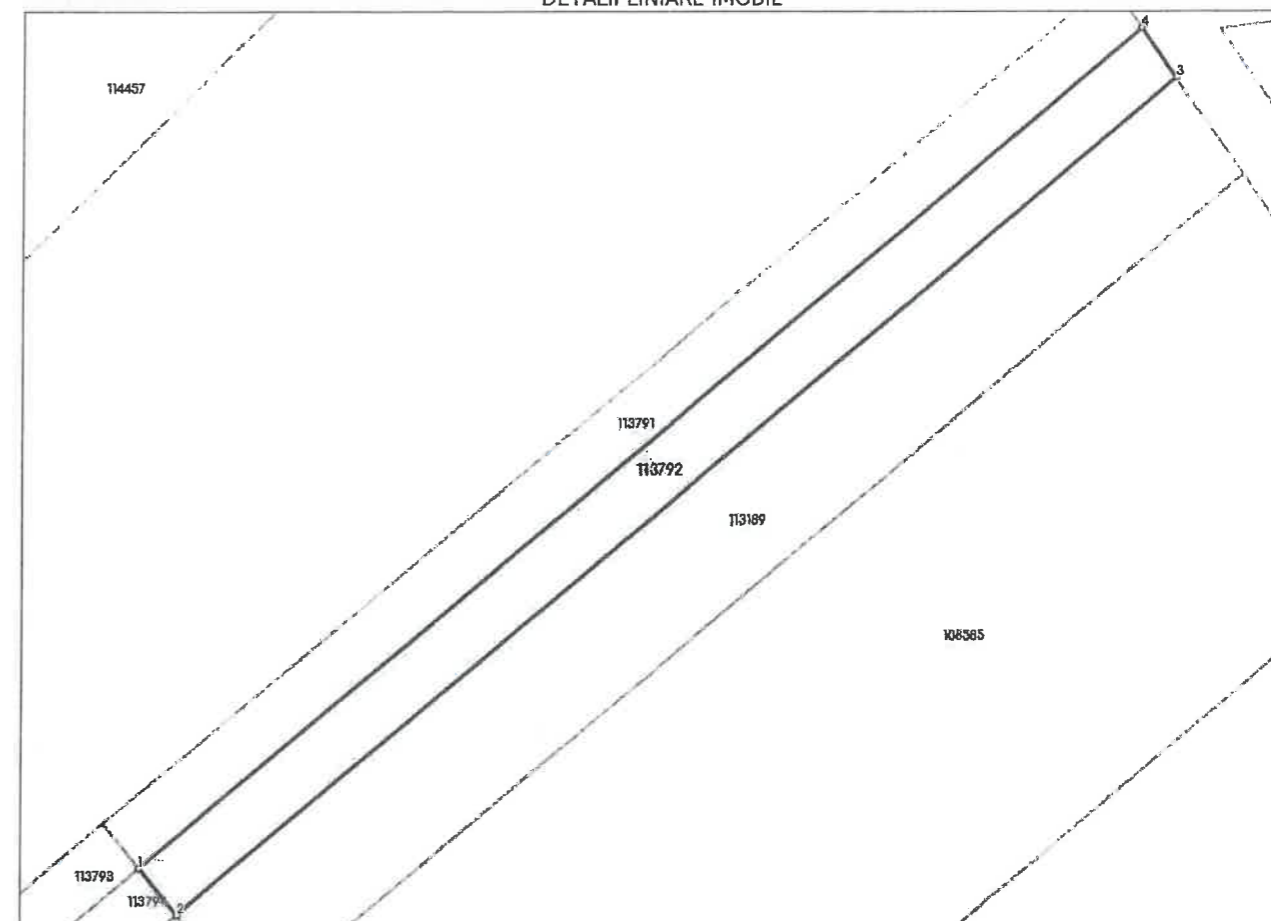
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
113792	386	Imobil înregistrat în planul cadastral fără localizare certă datorită 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	livada	DA	386	-	-	-	Imobil neîmprejmuit. Imobil înregistrat în planul cadastral fără localizare certă datorită lipsei planului parcelar

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	4.218
2	3	91.134
3	4	4.25
4	1	91.398

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

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

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

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

Data și ora generării,

23/01/2025, 08:22



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 113793 Cisnadie

Nr. cerere 6390
Ziua 23
Luna 01
Anul 2025

Cod verificare
100185103339



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Cisnadioara, Jud. Sibiu

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	113793	365	Teren neimprejmit; Imobil înregistrat în planul cadastral fără localizare certă datorită lipsei planului parcelar

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
21578 / 03/03/2022	
Act Notarial nr. 475, din 02/03/2022 emis de Bexa S. Simion;	
B1	Se infiinteaza cartea funciara 113793 a imobilului cu numarul cadastral 113793 / UAT Cisnadie, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 113186 inscris in cartea funciara 113186;
Act Notarial nr. 609, din 06/04/2020 emis de Bucsa Radu Gabriel;	
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumparare, incheierea nr. 28474 din 07/04/2020;; dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) FLEȘERIU DAN, si sotia 2) FLEȘERIU MARIA-DIANA, nasc Pascalau, bun comun OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 113186/Cisnadie, inscrisa prin incheierea nr. 102753 din 02/12/2020; pozitie transcrisa din CF 101391/Cisnadie, inscrisa prin incheierea nr. 28474 din 07/04/2020;

C. Partea III. SARCINI .

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

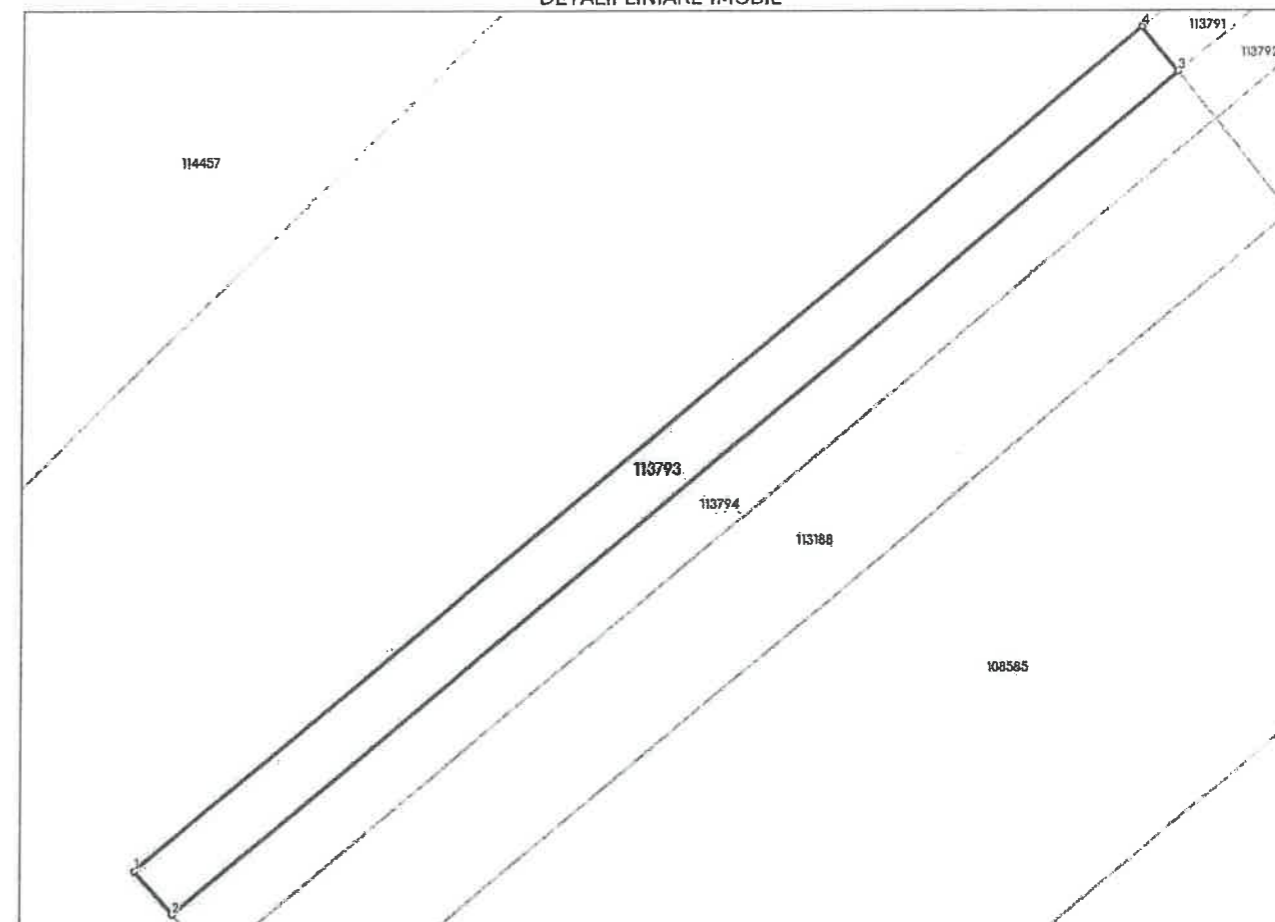
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
113793	365	Imobil înregistrat în planul cadastral fără localizare certă datorită 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	livada	DA	365	-	-	-	Imobil neîmprejmuit. Imobil înregistrat în planul cadastral fără localizare certă datorită lipsei planului parcelar

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	4.0
2	3	91.156
3	4	4.0
4	1	91.304

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

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

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

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

Data și ora generării,
23/01/2025, 08:22



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

Nr. cerere 6391
Ziua 23
Luna 01
Anul 2025

Cod verificare
100185103732



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 113794 Cîsnădie

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Cîsnădioara, Jud. Sibiu

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	113794	384	Teren neimprejmuit; Imobil înregistrat în planul cadastral fără localizare certă datorită lipsei planului parcelar

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
21578 / 03/03/2022	
Act Notarial nr. 475, din 02/03/2022 emis de Bexa S. Simion;	
B1	Se infiinteaza cartea funciara 113794 a imobilului cu numarul cadastral 113794 / UAT Cîsnădie, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 113186 înscris în cartea funciara 113186;
Act Notarial nr. 609, din 06/04/2020 emis de Bucsa Radu Gabriel;	
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumparare, încheierea nr. 28474 din 07/04/2020; dobândit prin Convenție, cota actuala 1/1 1) FLEȘERIU DAN, si sotia 2) FLEȘERIU MARIA-DIANA, nasc Pascalau, bun comun OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 113186/Cîsnădie, înscrisa prin încheierea nr. 102753 din 02/12/2020; pozitie transcrisa din CF 101391/Cîsnădie, înscrisa prin încheierea nr. 28474 din 07/04/2020;

C. Partea III. SARCINI .

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

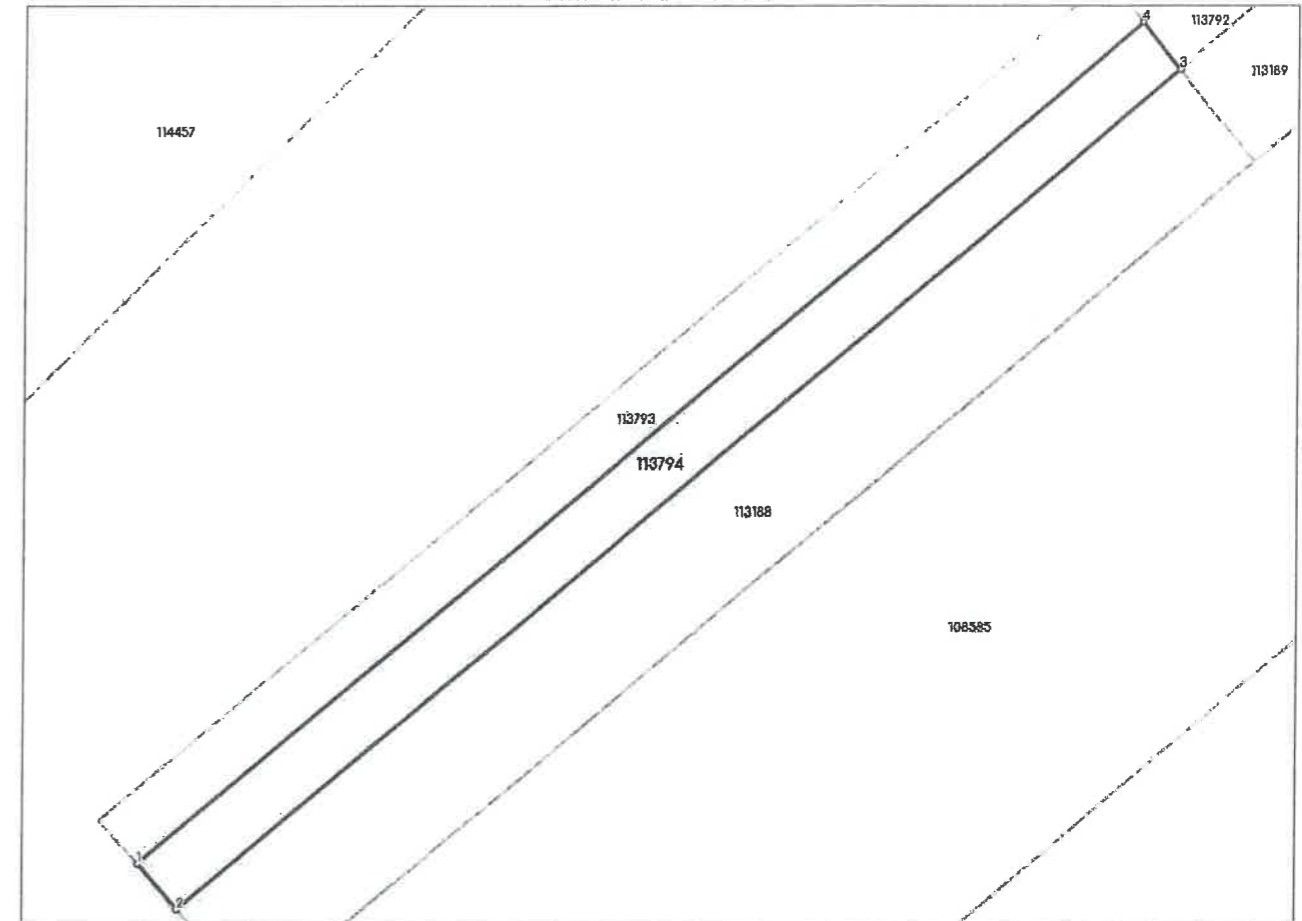
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
113794	384	Imobil înregistrat în planul cadastral fără localizare certă datorită 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	livada	DA	384	-	-	-	Imobil neîmprejmuit. Imobil înregistrat în planul cadastral fără localizare certă datorită lipsei planului parcelar

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	4.214
2	3	90.999
3	4	4.218
4	1	91.156

** 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,
23/01/2025, 08:22



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 108585 Cisnadie

Nr. cerere 6392
Ziua 23
Luna 01
Anul 2025

Cod verificare
100185103337



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Sibiu

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	108585	Din acte: 5.000 Masurata: 4.910	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
24757 / 09/04/2015 Act Administrativ nr. 130/9, din 28/06/1993 emis de CJSDPAT (documentatie cadastrala avizata de OCPI Sibiu, declaratie aut. de NP Novac Cristina Maria cu nr.97/03.02.2015);	
B3 se noteaza faptul ca imobilul este inregistrat in planul cadastral fara localizare certa datorita lipsei planului parcelar	A1
89581 / 05/10/2018 Act Notarial nr. 2571, din 04/10/2018 emis de Bucsa Radu Gabriel;	
B6 Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) BINDER CHRISTINE, si sotul 2) BINDER FRIEDRICH, bun comun	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

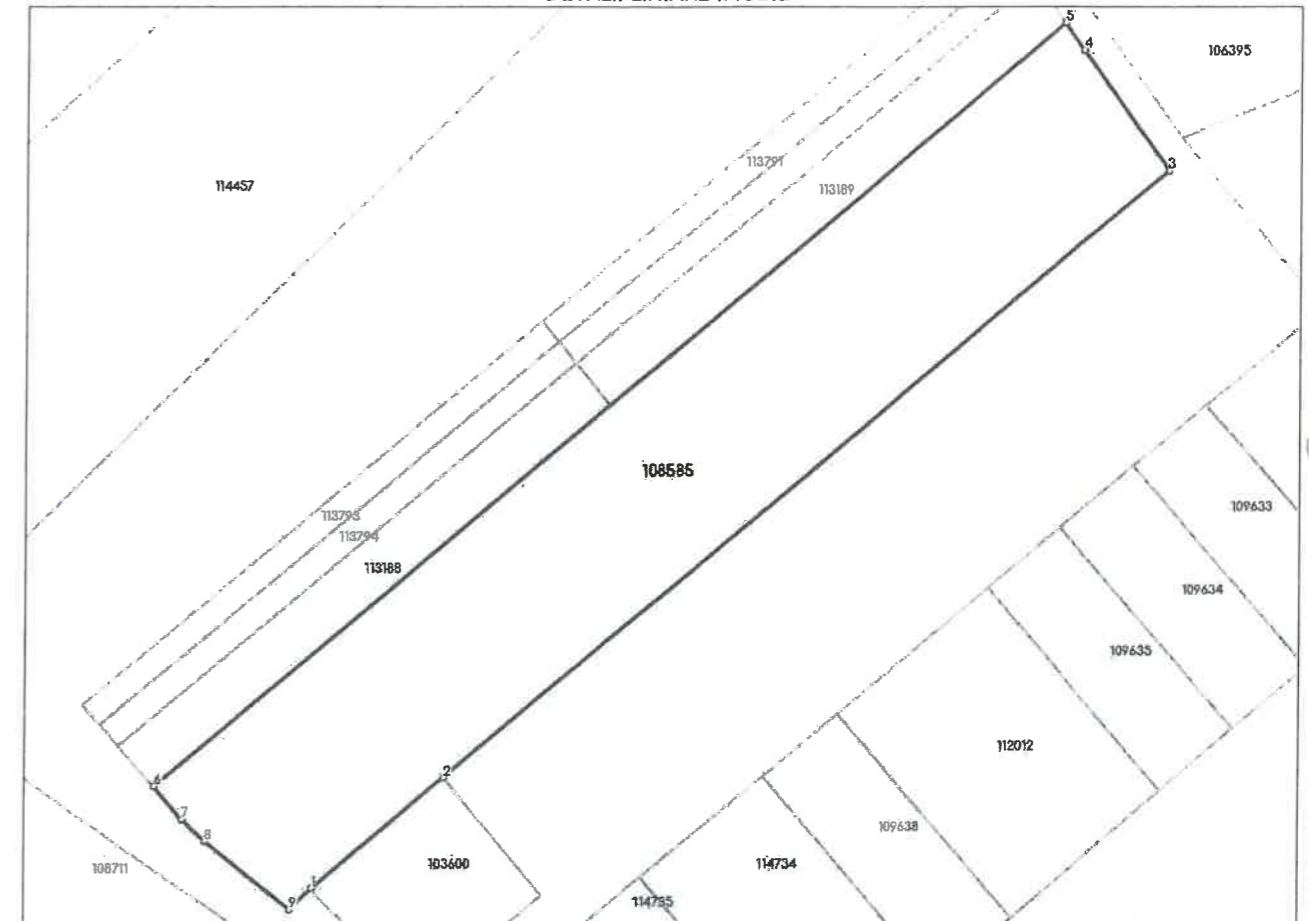
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
108585	Din acte: 5.000 Masurata: 4.910	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	livada	NU	4.910	-	2485/19/2	-	NEIMPREJMUIT; IMOBIL INREGISTRAT IN PLANUL CADASTRAL FARA LOCALIZARE CERTA DATORITA LIPSEI PLANULUI PARCELAR

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	26.435
2	3	144.182
3	4	22.474
4	5	5.064

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
5	6	181.316
6	7	6.563
7	8	4.856
8	9	16.725
9	1	4.619

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

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

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

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

Data și ora generării,

23/01/2025, 08:22



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 113791 Cisnadie

Nr. cerere 6393
Ziua 23
Luna 01
Anul 2025

Cod verificare
100185103737



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Cisnadioara, Jud. Sibiu

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	113791	365	Teren neimprejmuț; Imobil înregistrat în planul cadastral fără localizare certă datorită lipsei planului parcelar

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
21580 / 03/03/2022	
Act Notarial nr. 476, din 02/03/2022 emis de Bexa S. Simion + Documentatia cadastrala avizata si receptionata de OCPI Sibiu la dosar nr.103243/2021;	
B1	Se infiinteaza cartea funciara 113791 a imobilului cu numarul cadastral 113791 / UAT Cisnadie, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 113187 inscris in cartea funciara 113187;
Act Notarial nr. 1070, din 27/11/2020 emis de Dragomir Ovidiu Ioan;	
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumparare, inch. 102758/2020 cf, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1
	1) RAȚIU TEODOR-REMUS, si sotia 2) RAȚIU CARMEN-IOANA, bun comun
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 113187/Cisnadie, inscrisa prin incheierea nr. 102758 din 02/12/2020;	

C. Partea III. SARCINI .

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

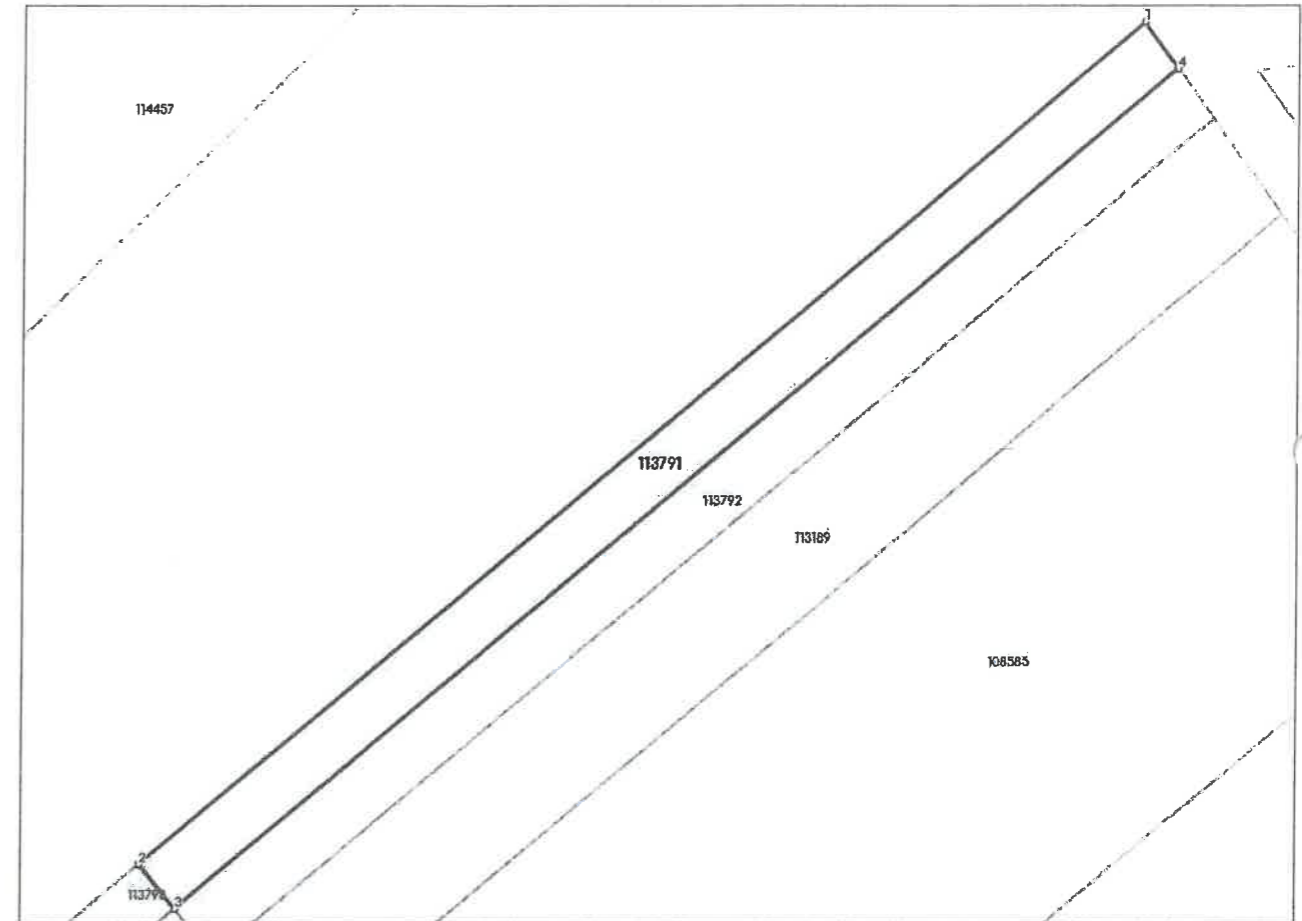
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
113791	365	Imobil înregistrat în planul cadastral fără localizare certă datorită lipsei planului parcelar

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	livada	DA	365	-	-	-	Imobil neîmprejmuit. Imobil înregistrat în planul cadastral fără localizare certă datorită lipsei planului parcelar

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	91.645
2	3	4.0
3	4	91.398
4	1	4.0

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

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

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

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

Data și ora generării,
23/01/2025, 08:22

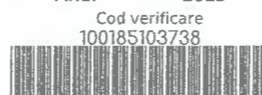


Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SIBIU
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sibiu

Nr. cerere 6394
Ziua 23
Luna 01
Anul 2025

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 113188 Cismadie



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Cismadioara, Jud. Sibiu

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	113188	751	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
102740 / 02/12/2020	
Act Notarial nr. 609, din 06/04/2020 emis de Bucsa Radu Gabriel;	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumparare, inch. 28478/2020 c.f., dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
1) FLEȘERIU DAN, si sotia	
2) FLEȘERIU MARIA-DIANA, nascuta Pascalau, bun comun	
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 101394/Cismadie, inscrisa prin incheierea nr. 28478 din 07/04/2020;	

C. Partea III. SARCINI .

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

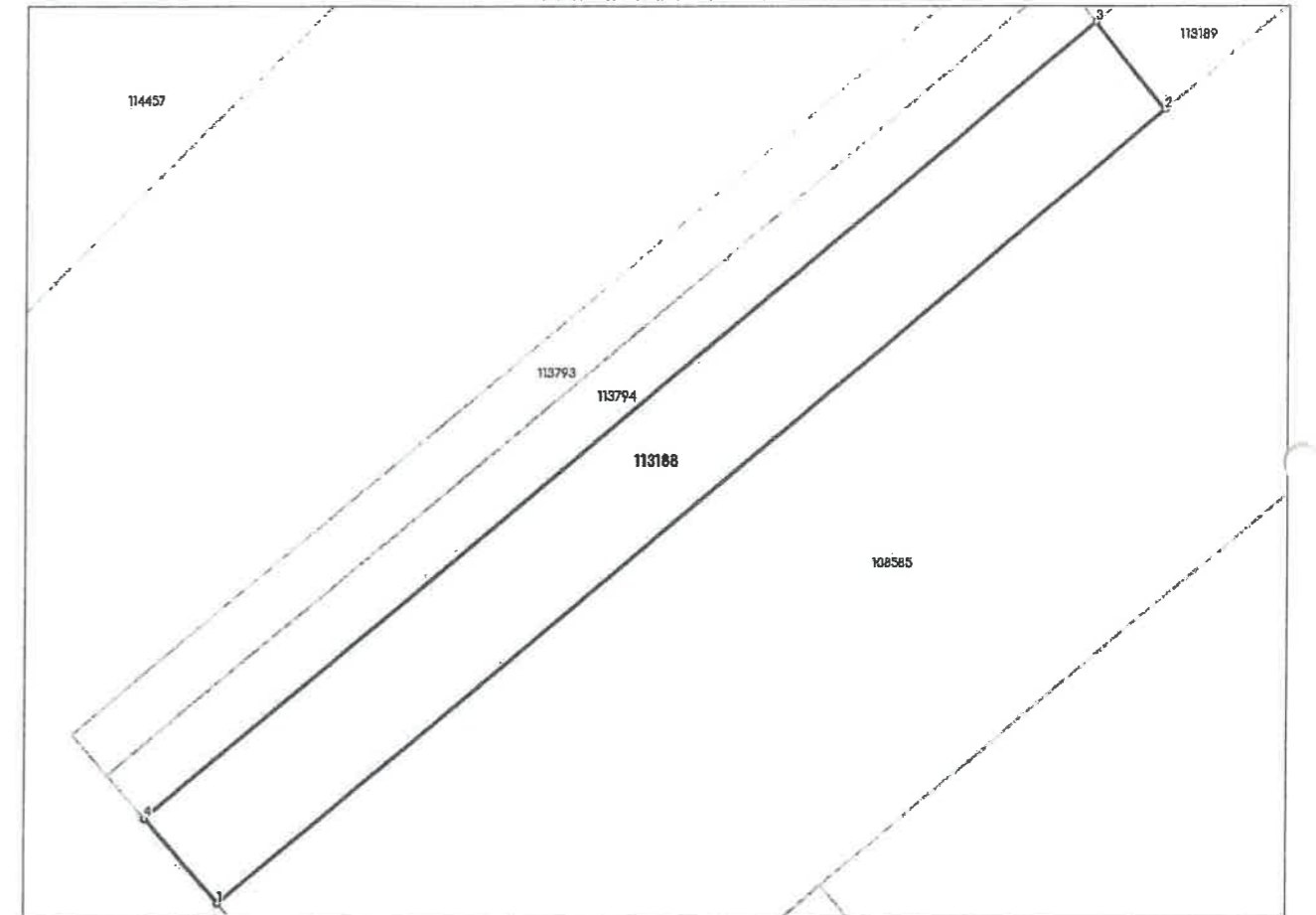
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
113188	751	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	livada	DA	751	-	-	-	Imobil neîmprejmuț.

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	90.692
2	3	8.256
3	4	90.999
4	1	8.287

** 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,
23/01/2025, 08:22



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

Nr. cerere 6395
Ziua 23
Luna 01
Anul 2025

Cod verificare
100185103736



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 113189 Cisnădie

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Cisnădioara, Jud. Sibiu

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	113189	749	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
102742 / 02/12/2020	
Act Notarial nr. 1069, din 27/11/2020 emis de Dragomir Ovidiu Ioan;	
B3	A1
Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	
1) RAȚIU TEODOR-REMUS, si sotia	
2) RAȚIU CARMEN-IOANA, bun comun	

C. Partea III. SARCINI .

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

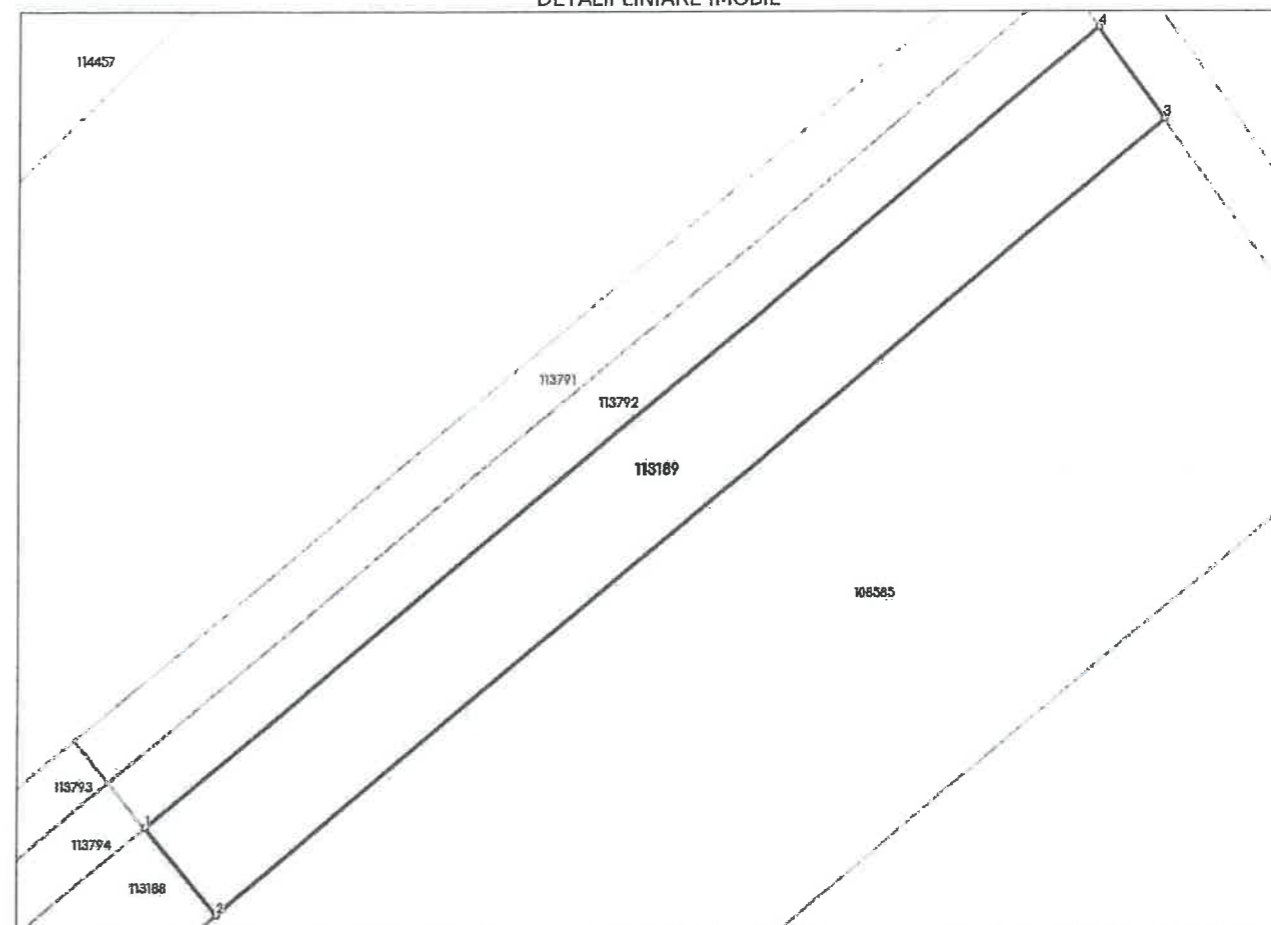
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
113189	749	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	livada	DA	749	-	-	-	Imobil neîmprejmuit.

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	8.256
2	3	90.624
3	4	8.25
4	1	91.134

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

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

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

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

Data și ora generării,
23/01/2025, 08:22



REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA
CONSILIUL SUPERIOR

CERTIFICAT

În baza Hotărârii nr 94 din 25.02.2010
Consiliul Superior al Registrului Urbanistilor din România,
acordă

Arhitect

RADU MIHAIL R. TRĂUȘAN

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

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

Președinte

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

1347

Seria D nr.

Data emiterii

01.03.2010



Printat de: LIENERTH DANIEL
08-10-2024

Ordin de plată

Acceptată

Nume	Lienerth Daniel
Detalii plată	
Contul plătitor	RO21BTRLRONCRT0P38755601
Numele beneficiarului	REGISTRUL URBANISTILOR DIN ROMANIA
Contul beneficiarului	RO12TREZ70020F305000XXXX
Descrierea plății	TAXA RUR - PUZ RATIU REMUS TEODOR, specialist RUR Trausanu Radu
Numele băncii	MINISTRY OF FINANCE
Cod swift	TREZROBUXXX
Cod fiscal	17244352
Suma	821.22
Moneda	RON
Referința tranzacției	588170160
Urgent	Nu
Data de început	08-10-2024
Data tranzacției	08-10-2024
Referința	2428211060025000
ID tranzacție	588170160



Printat de: LIENERTH DANIEL
08-10-2024

Semnătura plătitorului



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. 161/04.01.2024

RAPORT

pentru informarea și consultarea publicului cu privire la PUZ
"REPARCELARE TEREN ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE, EXTINDERE
REȚELE ȘI BRANȘAMENTE UTILITĂȚI" în CISNĂDIOARA, STR. PĂDURII FN,
CF. nr. 108585, 113188, 113189, 113791, 113792, 113793, 113794 beneficiari RAȚIU
TEODOR REMUS ȘI PROPRIETARII

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 noiembrie- decembrie 2023, Planul Urbanistic Zonal "REPARCELARE TEREN ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE, EXTINDERE REȚELE ȘI BRANȘAMENTE UTILITĂȚI" în CISNĂDIOARA, STR. PĂDURII FN, CF. nr. 108585, 113188, 113189, 113791, 113792, 113793, 113794 beneficiari RAȚIU TEODOR REMUS ȘI PROPRIETARII, 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 9 adrese către proprietarii vecini ai amplasamentului studiat prin PUZ, în perioada 14.11.2023-11.12.2023 cu nr. 22731/10.11.2023 în care s-a prezentat modul în care pot analiza propunerile PUZ, și modul în care pot transmite observații.

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

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

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces :
Au participat aproximativ 10 persoane

5. alte modalități de informare:

- **au fost afișate anunțuri la avizierul primăriei la faza de elaborare a propunerilor (10368/18.05.2023 perioada 29.05.2023-22.06.2023) cât și la faza de informare și consultare a populației (19914/09.10.2023 perioada 14.11.2023-11.12.2023)**

- **propunerile au fost afișate pe site-ul instituției atât la faza de inițiere (10368/18.05.2023 perioada mai-iunie 2023) cât și la faza de elaborare a propunerilor (19914/09.10.2023 perioada noiembrie-decembrie 2023), iar pentru a 3-a fază proiectul va rămâne până la aprobarea HCL**

- **proiectul a fost expus în ședința C.T.A.T.U din data de 12.09.2023 cu PV. nr. 6/P.V.- 25.09.2023.**

- **a fost emisă Propunerea de avizare FAVORABILĂ a comisiei C.T.A.T.U. nr. 18676/25.09.2023.**

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

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

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

Nu este cazul

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

Nu este cazul

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

Nu este cazul

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

**Arhitect șef,
IONELA HUJA**

**INITIATOR
PRIMAR
GHEORGHE HUJA**





ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
PRIMĂRIA ORAȘULUI CISNĂDIE

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

ARHITECT ȘEF

Nr. Intrare: 10368/18.05.2023

Nr. Ieșire: 11673/09.06.2023

Catre,
Ratiu Teodor Remus
Loc. Sibiu, str. Argesului, nr. 6, ap.1, jud. Sibiu

AVIZ DE OPORTUNITATE

În conformitate cu Legea 350/2001 modificată și actualizată, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, art. 32 alin. 4, la solicitarea d-voastră nr. 7113/03.04.2023 pentru PUZ "Reparcelare teren și construire locuințe individuale, extindere rețele și bransamente utilități", amplasat în localitatea Cisnădioara, str. Pinului, nr. FN, identificat cu CF. 108585, 113188, 113189, 113791, 113792, 113793, 113794; nr. cadastral 108585, 113188, 113189, 113791, 113792, 113793, 113794.

Va eliberăm avizul de oportunitate pentru întocmirea PUZ-ului

Cu respectarea următoarelor condiții:

- Intocmire Plan Urbanistic Zonal conform GM 010-2000 „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic de Zonal”
- se vor respecta prevederile Regulamentului General de Urbanism

1. Teritoriul reglementat prin P.U.Z.

- conform Planșei de Reglementări urbanistice, Anexa la avizul de oportunitate

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituti

- funcțiuni: **locuințe unifamiliale amplasate izolat, inclusiv anexele acestora**
- Se acceptă funcțiuni complementare locuirii în cazul în care acestea vor fi specificate în regulament.
- funcțiunile se vor prezenta în corelare cu funcțiunile existente în oraș (unități de cazare, alimentație publică și dotări de agrement și sport, cu condiția ca terenul pe care se vor amplasa să fie de minim 1800 mp). În acest sens se va prezenta planșa aferentă dotărilor la documentație.

3. Indicatorii urbanistici obligatorii – limite minime și maxime

- POT max. = max 25%
- CUT max. = 0,5 mpADC/mp
- H maxim = S+P+E, D+P+E, P+M (7,2 m de la CTN în orice pct. al construcției propuse); conform HCL 154/2021 "În localitatea componenta Cisnădioara, înălțimea maximă la coama este de 7,20 m conform P.U.G. aprobat cu HCL 238/2015, care se va stabili luând în calcul o parcelă realizată din linii drepte sau curbe cu terenul natural neamenajat (urmarind forma pământului natural din zona edificabilului sau a amenajărilor propuse), astfel încât în orice punct al construcției înălțimea maximă la coama nu va depăși 7,20 m de la cota terenului natural neamenajat (CTN) din acel punct"

- Spații verzi = minim 35%
- Distanța față de aliniament: retragerea față de aliniament va fi de minim 6,00m
- Distanțele față de limitele laterale din est, vest și sud vor fi cu minim ½ din înălțimea la cornisa, dar nu mai puțin de 3,00m; distanța față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 6 m. În cazul reparcelării Sterenului trebuie să fie min. 1000 m.

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

- Parcajele se vor face doar în interiorul loturilor (minim 2 locuri de parcare pentru casele de locuit, iar pentru celelalte funcțiuni 1 loc de parcare la 150 mp suprafața desfășurată a construcției, dar minim 2 locuri de parcare, un loc de parcare la 5-10 locuri la mese, dar minim două locuri). Pentru funcțiuni complementare vor fi prevăzute locuri de parcare cf. R.G.U.
- Strazile nou aparute în urma PUZ vor fi preluate în domeniul public doar dacă au fost utilizate, asfaltate atât carosabilul cât și trotuarele și au iluminat public.
- Întrucât în zona nu există rețele de apă canal, acestea se vor face pe cheltuiela initiatorului/beneficiarului PUZ. Se vor realiza micro stații de epurare până la extindere rețelelor.
- zona reglementată se află într-o zonă în care nu există rețele edilitare, astfel încât realizarea acestora nu intră în planurile de dezvoltare a Primăriei Orasului Cisnădie. Astfel, initiatorul PUZ își asumă prin proiectul propus extinderea rețelelor în funcție de necesități.
- În momentul extinderii rețelelor edilitare, beneficiarii PUZ-ului au obligația să se branzeze la acestea
- Drumul propus cu profil de 5 m se va realiza conform PUG aprobat cu HCL 238/2015 cu profil de minim 8,5 m, iar propunerea va fi în corelare cu parcelele vecine, în cazul unei documentații ulterioare

5. Capacități de transport admise

- pentru zone rezidențiale

6. Alte avize

- Aviz Aeronautică, Copie Dovada RUR

8. Alte observații:

Bilanțul teritorial va fi specificat în partea desenată (Planșa de Reglementări) și se va întocmi cf. GM 010-2000 „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul 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 documentația în conformitate cu GM 010-2000 „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic de Zonal”. Acestea se vor corela cu memoriile aferente documentației și cu cerințele din avizul de oportunitate.

10. Consultarea populației:

- initiatorul PUZ are obligația de a afișa anunțul referitor la documentația PUZ, pe un panou rezistent la intemperii, în loc vizibil la parcele care au generat intenția elaborării PUZ, cf. Ordinului 2701/2010, art. 37, alin 4,5.
- să publice anunțuri la avizierul primăriei Orasului Cisnădie
- să depună planșa de reglementări, studiu de circulație care să cuprindă planșa cu situația cadastrală existentă, planșa cu circulația terenurilor și Regulamentul Local de Urbanism în format fizic și în format digital pentru afișarea acestuia pe site-ul Primăriei Orasului Cisnădie.
- planșele depuse în format digital vor fi semnate și stampilate,
- se vor specifica numerele de carte funciara și numerele cadastrale sau topografice ale tuturor proprietarilor terenurilor din zona studiată și a vecinilor zonei studiate
- dosarul cu datele pentru consultarea populației se va depune separat pentru întocmirea raportului consultării populației și aducerea la cunoștința Consiliului Local.

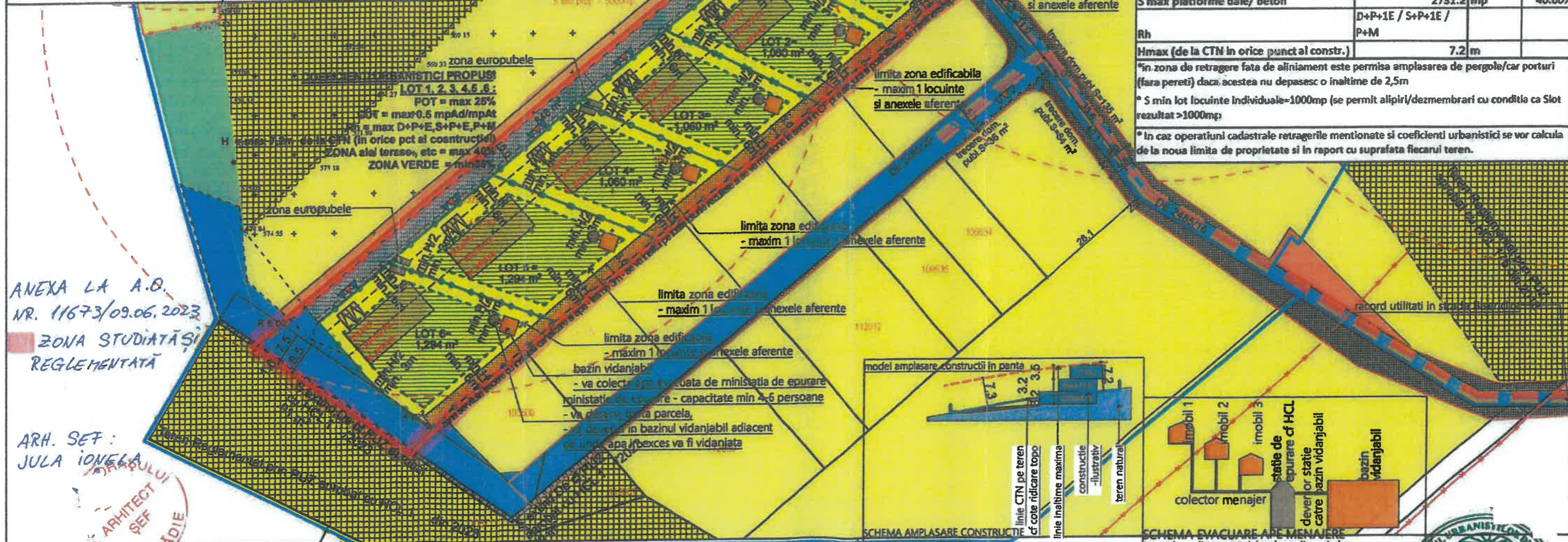
Primar,
GHEORGHE HUJA



Arhitect șef,
IONELA JUJA

BILANT TERITORIAL - UTR L2 - locuinte unifamiliale

S total reglementat, din care:	8573.0 mp	100.00%
S drum est De2485/18 (/22)	218.0 mp	2.54%
S drum vest De 2491/2/3/2	445.0 mp	5.19%
S teren BIN - IE 108585	4910.0 mp	57.27%
S teren RR - IE 113189	749.0 mp	8.74%
S teren RR - IE 113792	386.0 mp	4.50%
S teren RR - IE 113791	365.0 mp	4.26%
S teren FD- IE 113188	751.0 mp	8.76%
S teren FD- IE 113794	384.0 mp	4.48%
S teren FD- IE 113793	365.0 mp	4.26%
S teren prop.priv. P.U.Z, din care:	7910.0 mp	92.27%
S teren alocat pentru circ.public	222.0 mp	2.59%
S teren alocat pentru alee acces 5m	846.0 mp	9.87%
S teren utilitati - PUT comun	14.0 mp	0.16%
S teren Curti Constructii	6828.0 mp	79.65%
Rezulta:		
S circulatii	1731.0 mp	20.19%
S teren C.C.	6828.0 mp	79.65%
S teren asig utilitati comune/stabilizare dr. verificare	8573.0 mp	100.00%



ANEXA LA A.O. NR. 11673/09.06.2023
ZONA STUDIATĂ ȘI REGLEMENTATĂ

ARH. ȘEF: JULA IONELA
 ARHITECT ȘEF
 CIȘNĂDIE

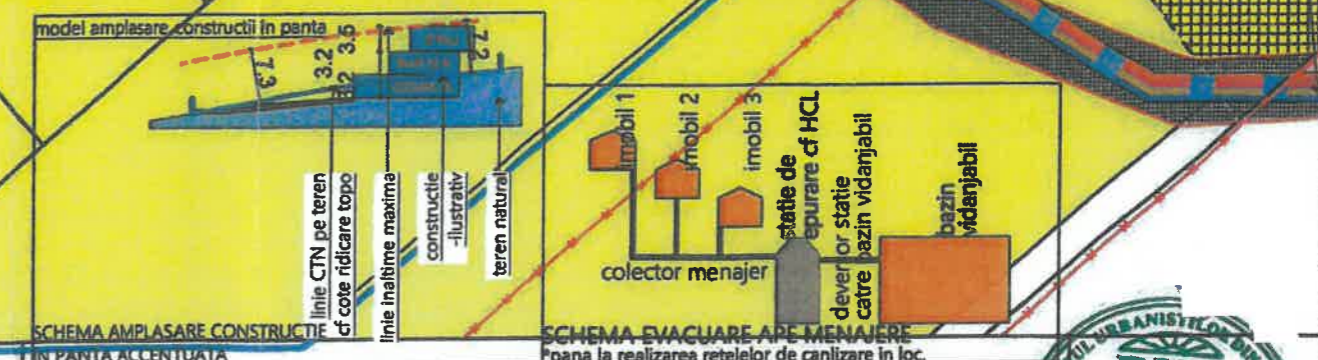
LEGENDA:

	LIMITA ZONA DE REGLEMENTARI		ZONA EDIFICABILA MAXIMA		CONTUR CONSTRUCTII POSIBILE-ILUSTRATIV
	LIMITA PARCELE PROPUSE prin prezentul P.U.Z		SUPRAFETE CE URMEAZA SA FIE TRECUTE IN DOMENIUL PUBLIC IN VEDEREA ASIGURARII PROFILULUI DE 8.6m al strazii - 63mp din IE 113277		ACCES AUTO/PIETONAL/UTILITATI
	LIMITA ZONA DE STUDIU		CONTUR CIRCULATII PUBLICE / ALEE DE ACCES PRIVATA		MOBILE FINALIZATE SI INTABULATE EXISTENTE IN ZONA
	LIMITA PARCELE EXISTENTE / NR CAD sau CF		PROP. CE URMEAZA A FI TRECUTA (sau a fost trecuta) IN DOMENIUL PUBLIC in baza P.U.Z sau P.U.D aprobat anterior - pt realizarea ampriza drumuri		PROP. CE URMEAZA A FI Reglementata ca DOMENIUL PUBLIC in baza P.U.Z sau P.U.D care se va elabora ulterior - pt realizarea ampriza drumuri
	GARDURI EXISTENTE IN TEREN		LIMITE PROPRIETATI FARA GEOMETRIE IN SITEMI ETERRA		
	ZONA LOCUIRE, FCT.COMPLEMENTARE cf regulament P.U.Z				

SUPRAFETE MAX./MIN. pt teren C.C.

S teren C.C. (max.6 locuinte / 6 loturi)	6828.0 mp	100.00%
Sc max / POT max.	1707.0 mp	25.00%
Sd max / CUT max.	3414.0 mp	0.5
S verde minim	2389.8 mp	35.00%
S max platforme dale/ beton	2731.2 mp	40.00%
Rh	D+P+1E / S+P+1E / P+M	
Hmax (de la CTN in orice punct al constr.)	7.2 m	

*In zona de retragere fata de aliniament este permisa amplasarea de pergole/car porturi (fara pereti) daca acestea nu depasesc o inaltime de 2,5m
 * S min lot locuinte individuale=1000mp (se permite alipiri/dezmembrari cu conditia ca S tot rezultat >1000mp)
 * In caz operatiuni cadastrale retragerile mentionate si coeficienti urbanistici se vor calcula de la noua limita de proprietate si in raport cu suprafata fiecarui teren.



Beneficiar: RATIU TEODOR-REMUS - CI seria SB nr 882863, si proprietarii str. Argesului, nr. 6, ap 1, Sibiu, jud.SB - RO | tel. 0740303095

Proiectant Urbanism: SC UP-TOWN PROIECT SRL J32/ 1436/ 2008 | CUI: RO 24416906
 Str. G-ral Magheru 60, 550254 Sibiu - RO | office@up-town.ro | +40 741 197553

proiect: P.U.Z - REPARCELARE TEREN si CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE, EXTINDERE RELE SI BRANSAMENTE UTILITATI, Jud. Sibiu, Loc CISPADIOARA (Cisnadie), De2485/18, f.n., teren Initiator 7910mp, nr CF/ IE 108585, 113189, 113792, 113791, 113188, 113794, 113793
 coordonat: arh.urb.Trausan Radu Mihail planșă: REGLEMENTARI URBANISTICE
 proiectat/redactat: arh.urb.Trausan Radu Mihail

Proiect nr: 05SB-2023
Faza: P.U.Z. și A.O.
Nr. planșă: U-03.1
Scara: 1:1000
Data: mai 2023





ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
PRIMĂRIA ORAȘULUI CISNĂDIE

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

ARHITECT ȘEF

Nr. Intrare: 16779/28.08.2023

Nr. Ieșire: 18676/25.09.2023

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

6/P.V. – 12.09.2023

PLAN URBANISTIC ZONAL "Reparcelare teren și construire locuințe individuale, extindere rețele și bransamente utilități", pe terenurile situate în intravilan, în loc. Cisnadie, localitatea componentă Cisnădioara, str. Pinului, nr. FN, identificate prin C.F. 108585, 113188, 113189, 113791, 113792, 113793, 113794.

Comisia Tehnică de Amenajarea Teritoriului și Urbanism constituită în baza art.37 din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului și a H.C.L. nr. 233/17.12.2020 privind înființarea C.T.A.T.U. ca organ consultativ cu atribuții de expertizare tehnică și consultanță, întrunită în data de 12.09.2023, emite propunerea de avizare inițiată de beneficiarul/a RĂTIU TEODOR-REMUS, cu privire la aprobarea Planului Urbanistic Zonal "Reparcelare teren și construire locuințe individuale, extindere rețele și bransamente utilități", situat pe str. Pinului, nr. FN, loc. Cisnădioara, elaborat de SC UP-TOWN PROIECT SRL, arh. urb. Trausan Radu Mihail în baza Avizului de oportunitate nr. 11673/09.06.2023.

Intrunită în ședința din data de 12.09.2023, analizând documentația de urbanism:

Pentru Plan urbanistic zonal "Reparcelare teren și construire locuințe individuale, extindere rețele și bransamente utilități", situat pe str. Pinului, nr. F.N., oras Cisnadie, localitatea componentă Cisnădioara, elaborat de SC UP-TOWN PROIECT SRL.

Prezenta Propunere de avizare se emite **FAVORABIL**

Prezentul raport se comunica:

- Proiectantului SC UP-TOWN PROIECT SRL, arh. urb. Trausan Radu Mihail
- Beneficiar Rățiu Teodor Remus
- Membrilor C.T.A.T.U.



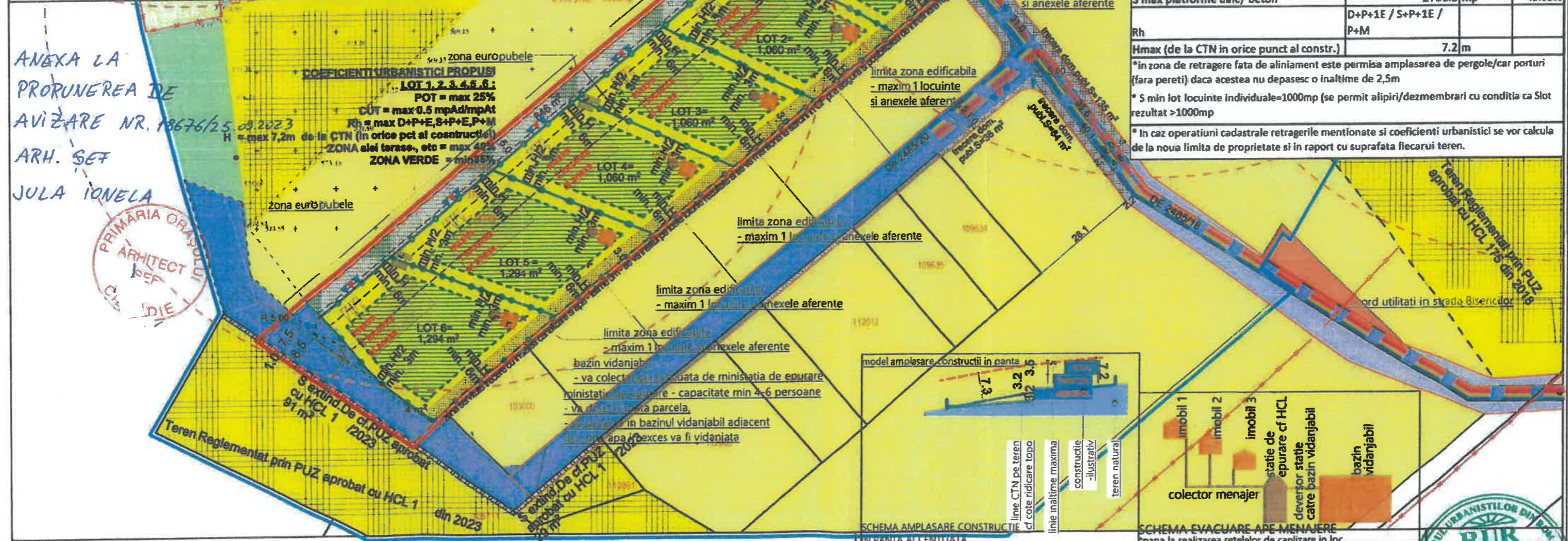
BILANT TERITORIAL - UTR L2 - locuinte unifamiliale

S total reglementat, din care:	8573.0 mp	100.00%
S drum est De2485/18 (/22)	218.0 mp	2.54%
S drum vest De 2491/2/1/2	445.0 mp	5.19%
S teren BIN - IE 108585	4910.0 mp	57.27%
S teren RR - IE 113189	749.0 mp	8.74%
S teren RR - IE 113792	386.0 mp	4.50%
S teren RR - IE 113791	365.0 mp	4.26%
S teren FD- IE 113188	751.0 mp	8.76%
S teren FD- IE 113794	384.0 mp	4.48%
S teren FD- IE 113793	365.0 mp	4.26%
S teren prop.priv. PUZ, din care:	7910.0 mp	92.27%
S teren alocat pentru circ.publ	222.0 mp	2.59%
S teren alocat pentru alee acces 5m	846.0 mp	9.87%
S teren utilitati - PUT comun	14.0 mp	0.16%
S teren Curti Constructii	6828.0 mp	79.65%
Rezulta:		
S circulatii	1731.0 mp	20.19%
S teren C.C.	6828.0 mp	79.65%
S teren asig utilitati comune/stabilizare dr.	14.0 mp	0.16%
verificare	8573.0 mp	100.00%

ANEXA LA
PRORUNGEREA DE
AVIZARE NR. 18676/25
ARH. SET
JULA IONELA



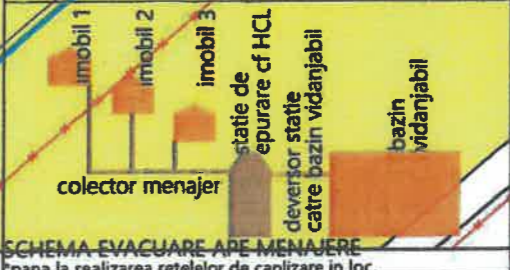
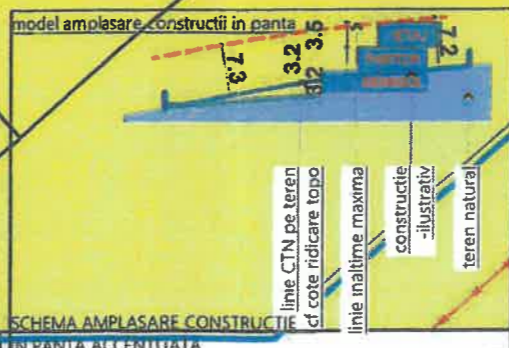
COEFICIENTI URBANISTICI PROPUȘI
LOT 1, 2, 3, 4, 5, 6:
 POT = max 25%
 CUT = max 0.5 mpAd/mpAt
 Rh = max D+P+E, S+P+E, P+M
 H = max 7,2m de la CTN (in orice pct al constructiei)
 ZONA aleei terase, etc = max 40%
 ZONA VERDE = min 35%



SUPRAFETE MAX./MIN. pt teren C.C.

S teren C.C. (max.6 locuinte / 6 loturi)	6828.0 mp	100.00%
Sc max / POT max.	1707.0 mp	25.00%
Sd max / CUT max.	3414.0 mp	0.5
S verde minim	2389.8 mp	35.00%
S max platforme dale/ beton	2731.2 mp	40.00%
Rh	D+P+1E / S+P+1E / P+M	
Hmax (de la CTN in orice punct al constr.)	7.2m	

* In zona de retragere fata de aliniament este permisa amplasarea de pergole/car porturi (fara pereti) daca acestea nu depasesc o inaltime de 2,5m
 * 5 min lot locuinte individuale=1000mp (se permit alipiri/dezmembrari cu conditia ca Slot rezultat >1000mp
 * In caz operatiuni cadastrale retragerile mentionate si coeficienti urbanistici se vor calcula de la noua limita de proprietate si in raport cu suprafata fiecarui teren.



- LEGENDA:**
- LIMITA ZONA DE REGLEMENTARI
 - LIMITA PARCELE PROPUSE prin prezentul PUZ
 - LIMITA ZONA DE STUDIU
 - LIMITA PARCELE EXISTENTE / NR CAD sau CF
 - GARDURI EXISTENTE IN TEREN
 - LIMITE PROPRIETATI FARA GEOMETRIE IN SITEM ETERRA
 - ZONA LOCUIRE, FCT.COMPLEMENTARE cf regulament PUZ

- ZONA EDIFICABILA MAXIMA
- SUPRAFETE CE URMEAZA SA FIE TRECUTE IN DOMENIUL PUBLIC IN VEDEREA ASIGURARI PROFILULUI DE 8.0m al strazii - 63mp din IE 113277
- ACCES AUTO/PIETONAL/UTILITATI
- CONTUR CIRCULATII PUBLICE / ALEE DE ACCES PRIVATA
- MOBILE FINALIZATE SI INTABULATE EXISTENTE IN ZONA
- PROP. CE URMEAZA A FI TRECUTA (sau a fost trecuta) IN DOMENIUL PUBLIC in baza PUZ sau PUD aprobat anterior - pt realizare ampriza drumuri
- PROP. CE URMEAZA A FI Reglementata ca DOMENIUL PUBLIC in baza PUZ sau PUD care se va elabora ulterior - pt realizare ampriza drumuri

Beneficiar: RATIU TEODOR-REMUS - CI seria SB nr 882863, si proprietarii str. Argesului, nr. 6, ap 1, Sibiu, jud.SB - RO | tel. 0740303095

Proiectant Urbanism: SC UP-TOWN PROIECT SRL J32/ 1436/ 2008 | CUI: RO 24416906
 Str. G-ral Magheru 60, 550254 Sibiu - RO | office@up-town.ro | +40 741 197553

proiect: PUZ - REPARCELARE TEREN si CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE, EXTINDERE RELE SI BRANSAMENTE UTILITATI, Jud. Sibiu, Loc CISNADIOARA (Cisnatie), De2485/18, f.n., teren initiator 7910mp, nr CF/ IE 108585, 113189, 113792, 113791, 113188, 113794, 113793
 coordonat: arh.urb.Trausan Radu Mihail
 proiectat/redactat: arh.urb.Trausan Radu Mihail

plansa: REGLEMENTARI URBANISTICE

Proiect nr: 05SB-2023
Faza: P.U.Z. si A.O.
Nr. plansa: U-03.1
Scara: 1:1000
Data: mai 2023
 format alina: A3 arsonal 1 29/2/2023



DIRECȚIA ARHITECT-ȘEF

COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJARE
A TERITORIULUI ȘI URBANISM

Nr. 7414 din 28.03.2024

Ind. Dos. III-A-4

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

**PLAN URBANISTIC ZONAL ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM - "REPARCELARE
TEREN ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE, EXTINDERE REȚELE ȘI BRANȘAMENTE
UTILITĂȚI"**, depus la Consiliul Județean Sibiu cu nr. 4088 din 22.02.2024 - inițiator: Rațiu Teodor
Remus cu domiciliul în Jud. Sibiu, Mun. Sibiu, Str. Argeșului Nr. 6.

Proiect propus pe terenurile situate în intravilanul Satului Cisnădioara, Oraș Cisnădie, Str.
Pinului, F.N. identificate prin C.F. Nr. 113791 Cisnădie (S = 365 mp), C.F. Nr. 113792 Cisnădie (S = 386 mp)
și C.F. Nr. 113189 Cisnădie (S = 749 mp) - aflate în proprietatea: Rațiu Teodor-Remus și Rațiu Carmen-
Ioana, prin C.F. Nr. 113793 Cisnădie (S = 365 mp), C.F. Nr. 113794 Cisnădie (S = 384 mp) și C.F. Nr. 113188
Cisnădie (S = 751 mp) - aflat în proprietatea: Fleșeriu Dan și Fleșeriu Maria-Diana, prin C.F. Nr. 108585
Cisnădie (S acte = 5.000 mp, S măsurată = 4.910 mp) - aflat în proprietatea: Binder Christine și Binder
Friedrich.

S-a prezentat Certificatul de Urbanism nr. 362 din 17.05.2023, Avizul de Oportunitate nr. 11673
din 09.06.2023, Raportul Informării și Consultării Publicului nr. 161 din 04.01.2024 și Propunerea de
avizare - faza preliminară nr. 18676 din 25.09.2023 - documente emise de Primăria Orașului Cisnădie.

Comisia Tehnică de Amenajarea Teritoriului și Urbanism, constituită la nivelul Consiliului
Județean Sibiu, în baza H.C.J. Sibiu, nr. 110/2020, ca organ consultativ cu atribuții de expertizare
tehnică și consultanță, întrunită în ședința din data de 21.03.2024 în baza Ordinului nr. 233/26.02.2016,
art. 26 (1), de aprobare a Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 și analizând
documentația de urbanism, emite prezenta **Propunere de avizare - FAVORABILĂ cu următoarele
condiționări:**

- **Se va prezenta Aviz Autoritatea Aeronautică Civilă Română, Aviz Transgaz, Copie
Taxă RUR și Studiu de Circulație conform RLU și RGU;**

Documentația de urbanism prezentată respectă conținutul cadru și după actualizarea
acesteia, conform condiționărilor impuse, se va depune un exemplar la Consiliul Județean Sibiu în
vederea emiterii Avizului Arhitectului Șef.

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

PREȘEDINTE

**Comisie Tehnică de Amenajare a Teritoriului și
Urbanism**

DANIELA CÎMPEAN

Semnat digital de către:

Adrian-Cosmin Bibu

Data: 01.04.2024 14:46:25

**Serviciul Urbanism
Amenajare a Teritoriului și Mediu
RADU I. POPA**

Semnat digital de către:

Radu-Ilie Popa

Data: 28.03.2024 13:48:53

Adresă

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

Telefon

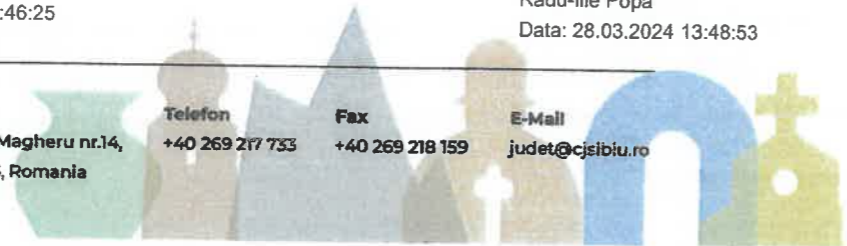
+40 269 217 733

Fax

+40 269 218 159

E-Mail

judet@csibiu.ro





ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
PRIMĂRIA ORĂȘULUI 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. 161/04.01.2024

RAPORT

pentru informarea și consultarea publicului cu privire la PUZ
**"REPARCELARE TEREN ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE, EXTINDERE
REȚELE ȘI BRANȘAMENTE UTILITĂȚI" în CISNĂDIOARA, STR. PĂDURII FN,
CF. nr. 108585, 113188, 113189, 113791, 113792, 113793, 113794 beneficiari RAȚIU
TEODOR REMUS ȘI PROPRIETARII**

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 noiembrie- decembrie 2023, Planul Urbanistic Zonal "REPARCELARE TEREN ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE, EXTINDERE REȚELE ȘI BRANȘAMENTE UTILITĂȚI" în CISNĂDIOARA, STR. PĂDURII FN, CF. nr. 108585, 113188, 113189, 113791, 113792, 113793, 113794 beneficiari RAȚIU TEODOR REMUS ȘI PROPRIETARII, a fost supus consultării publicului la biroul Urbanism și Amenajarea Teritoriului din cadrul Primăriei Orașului Cisnădie în baza unui program prestabilit.

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

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

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

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

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

Au fost trimise 9 adrese către proprietarii vecini ai amplasamentului studiat prin PUZ, în perioada 14.11.2023-11.12.2023 cu nr. 22731/10.11.2023 în care s-a prezentat modul în care pot analiza propunerile PUZ, și modul în care pot transmite observații.

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

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

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces :
Au participat aproximativ 10 persoane

5. alte modalități de informare:

- au fost afișate anunțuri la avizierul primăriei la faza de elaborare a propunerilor (10368/18.05.2023 perioada 29.05.2023-22.06.2023) cât și la faza de informare și consultare a populației (19914/09.10.2023 perioada 14.11.2023-11.12.2023)

- propunerile au fost afișate pe site-ul instituției atât la faza de inițiere (10368/18.05.2023 perioada mai-iunie 2023) cât și la faza de elaborare a propunerilor (19914/09.10.2023 perioada noiembrie-decembrie 2023), iar pentru a 3-a fază proiectul va rămâne până la aprobarea HCL

- proiectul a fost expus în ședința C.T.A.T.U din data de 12.09.2023 cu PV. nr. 6/P.V.- 25.09.2023.

- a fost emisă Propunerea de avizare FAVORABILĂ a comisiei C.T.A.T.U. nr. 18676/25.09.2023.

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

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

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

Nu este cazul

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

Nu este cazul

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

Nu este cazul

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

Arhitect șef,
IONEL MULA

INIȚIATOR
PRIMAR
GHEORGHE TUJA





**Consiliul
Județean
Sibiu**

Direcția Tehnică, Investiții și Patrimoniu
Serviciul Patrimoniu și Investiții
Nr. 18769/11.09.2023

Către, Ratiu Teodor Remus

În urma analizei documentației depuse la Consiliul Județean Sibiu și înregistrată cu nr. 18769 din 29.08.2023, referitoare la "Reparcelare teren și construire locuințe individuale, extindere rețele și brașamente utilități" propusă a fi amplasată în oraș Cisnădie, sat Cisnădioara strada Pinului FN, vă comunicăm faptul că **nu este necesar acordul nostru favorabil**, deoarece amplasamentul care face obiectul PUZ în vederea reparcelării terenului și construire locuințe individuale, nu se învecinează și nu are acces la un drum județean.

Cu stimă,

**Vicepreședinte
Marcel Constantin Luca**

Marcel-Constantin Luca
Data: 13.09.2023 09:45:46

**Șef Serviciu
Horia Brad**

Semnat digital de catre:
Horia-Claudiu Brad
Data: 11.09.2023 12:52:50

**Director Executiv
Daniela Stoica**

Semnat digital de catre:
Daniela-Maria Stoica
Data: 12.09.2023 09:44:19

**Consilier Superior
Dan Cocoroiu**

Dan Cocoroiu
Data: 11.09.2023 10:58:35

DIRECȚIA ARHITECT ȘEF

SERVICIUL
URBANISM, AMENAJAREA
TERITORIULUI ȘI MEDIU

Nr. 1302 din 20.01.2024
Ind. Dos. III-A-4

Aviz Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism

Ca urmare a cererii adresate de către **Rațiu Teodor Remus și coproprietarii** cu domiciliul în Jud. Sibiu, Mun. Sibiu, Str. Argeșului Nr. 6, înregistrată cu nr. **4088** din **22.02.2024** și completările cu nr. **19051** din **28.08.2024**, nr. **25209** din **06.11.2024** și nr. **1110** din **17.01.2025**.

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

AVIZ Nr. 674 din 17.01.2025

Pentru:

PLAN URBANISTIC ZONAL ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM „REPARCELARE TEREN ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE, EXTINDERE REȚELE ȘI BRANȘAMENTE UTILITĂȚI” –

terenuri situate în intravilanul Orașului Cisnădie, Sat Cisnădioara, zona Str. Pinului, F.N. identificate prin C.F. Nr. **108585 Cisnădie** (S din acte = 5.000 mp, S măsurată = 4.910 mp) aflate în proprietatea: Binder Christine și Binder Friedrich, C.F. Nr. **113188 Cisnădie** (S = 751 mp) aflate în proprietatea: Fleșeriu Dan și Fleșeriu Maria – Diana, C.F. Nr. **113189 Cisnădie** (S = 749 mp) aflate în proprietatea: Rațiu Teodor – Remus și Rațiu Carmen – Ioana, C.F. Nr. **113791 Cisnădie** (S = 365 mp) și C.F. Nr. **113792 Cisnădie** (S = 386 mp) aflate în proprietatea: Rațiu Teodor – Remus și Rațiu Carmen – Ioana, C.F. Nr. **113793 Cisnădie** (S = 365 mp) și C.F. Nr. **113794 Cisnădie** (S = 384 mp) aflate în proprietatea: Fleșeriu Dan și Fleșeriu Maria – Diana și conform Certificatului de Urbanism nr. **362** din **17.05.2023** aflat în perioadă de valabilitate.

Inițiatori: **Rațiu Teodor Remus și coproprietarii;**

Proiectant: **UP-TOWN PROIECT SRL - arh. Radu M. Trăușan, specialist atestat R.U.R. (D, E, F₆, G₅);**

Terenuri amplasate în intravilanul Orașului Cisnădie, Sat Cisnădioara, zona Str. Pinului, F.N., având suprafața generatoare a documentației P.U.Z. de **8.573 mp**.

Prezenta documentație stabilește reglementări conform Avizului de Oportunitate nr. **11673** din **09.06.2023**, pentru terenurile înscrise în C.F. Nr. **108585 Cisnădie** (S din acte = 5.000 mp, S măsurată = 4.910 mp), C.F. Nr. **113188 Cisnădie** (S = 751 mp), C.F. Nr. **113189 Cisnădie** (S = 749 mp), C.F. Nr. **113791 Cisnădie** (S = 365 mp) și C.F. Nr. **113792 Cisnădie** (S = 386 mp), C.F. Nr. **113793 Cisnădie** (S = 365 mp) și C.F. Nr. **113794 Cisnădie** (S = 384 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, Str. Pinului, F.N. – Zona L2 - SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI;

- categoria de folosință a terenurilor – livadă;
- P.O.T. max. – 25%;
- C.U.T. max. = 0,9;

Indicatori Urbanistici stabiliți prin P.U.Z. și R.L.U. aferent: - „COMASARE TERENURI ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚĂ”:

- POT max. propus = 25%
- CUT max. propus = 0,5;
- Regim de înălțime propus: $D + P + E / S + P + E / P + M$;
- H max. Coamă = + 7,20 m de la C.T.N.

Reglementări propuse - conform Planșei Reglementări Urbanistice - zonificare nr. U-03.1 și R.L.U. aferent:

• **Funcțiuni admise**

Locuințe unifamiliale amplasate izolat, inclusiv anexele acestora;

• **Funcțiuni admise cu condiționări**

Unități de cazare, alimentație publică și dotări de agrement și sport, cu condiția ca terenul pe care se vor amplasa să fie de minim 1800 mp. Amplasarea de puncte de transformare, pompare, doar dacă sunt strict legate de asigurarea utilităților în zonă;

• **Funcțiuni interzise**

Alte funcțiuni decât cele admise;

• **Amplasarea construcțiilor față de aliniament**

Construcțiile se vor amplasa conform planșei de Reglementări Urbanistice, Pl. Nr. U-03.1. Construcțiile se vor retrage cu minim 3,00 m de la aliniamentul nou creat;

• **Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale**

Construcțiile vor fi amplasate în regim de construire izolat. Clădirile se vor retrage față de limitele laterale, cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișă superioară sau atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3,00 m conform planșei de Reglementări Urbanistice, Pl. Nr. U-03.1;

• **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 6,00 m conform planșei de Reglementări Urbanistice, Pl. Nr. U-03.1;

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

Construcțiile se vor amplasa în cadrul aceleiași parcele la o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte;

• **Spații libere / plantate**

Spațiile verzi vor ocupa minim 35% din suprafața parcelei;

• **mprejmuirile**

mprejmuirea spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de maxim 2,00 m, se recomandă ca acestea să aibă următoarea configurație: un soclu opac de 0,60 m și parte transparentă până la înălțimea de 2,00 m dublat 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;

Adresă

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

Telefon

+40 269 217 733

E-Mail

Judet@cjsiblu.ro

• Spațiile pentru parcaje

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice. Pentru locuințele individuale se vor asigura minim 2 locuri de parcare iar pentru celelalte funcțiuni permise se va asigura 1 loc de parcare la 150 mp suprafață desfășurată a construcției, dar minim 2 locuri de parcare sau 1 loc de parcare la 5 – 10 locuri la mese, dar minim 2 locuri;

• Accesuri și circulații

Accesul auto și cel pietonal se vor realiza din drumul de exploatare De2485/18 propus pt. supralărgire la o ampriză de **9,00 m** (De 2485/18) respectiv din drumurile nou propuse la o ampriză de **5,00 m**. În vederea realizării, supralărgirii drumurilor existente și obiectivelor de utilitate publică, se va ceda în condițiile legii suprafața de **222,0 mp** în favoarea domeniului public;

• Reglementări privind echiparea tehnico-edilitară

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

Alimentarea cu apă și canalizarea – în prezent în zona reglementată nu este echipată cu rețele de distribuție a apei și canalizare. Se va realiza extindere și branșamente la rețeaua de apă și racorduri la rețeaua de canalizare pentru toate obiectivele propuse prin P.U.Z. Până la realizarea rețelei de apă și canalizare apa menajeră se va asigura din puț forat iar apele uzate vor fi preluate în bazine etanș vidanjabile. 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 a afecta terenurile 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. Asigurarea alimentării cu gaze naturale se va realiza prin extinderea rețelei și branșamente subterane.

• **Telefonie** – în prezent nu există rețele de telefonie, fibră optică sau cablu TV, etc. în vecinătatea obiectivului studiat. Se propune extinderea rețelelor de telefonie, fibră optică sau cablu TV pentru obiectivele propuse.

• **Salubritate** – Pubelele pentru evacuarea 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. **362** din **17.05.2023**, Avizul de Oportunitate nr. **11673** din **09.06.2023** și Raportul informării și consultării publicului nr. **161** din **04.01.2024** emise de Primăria Orașului Cisnădie și Propunerea de avizare – faza preliminară cu **6/P.V. – 12.09.2023** nr. **18676** din **25.09.2023** emisă de C.T.A.T.U. din cadrul Primăriei Orașului Cisnădie.

În urma ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de **21.03.2024** se avizează Planul urbanistic zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia, în baza Propunerii de avizare nr. **7414** din **28.03.2024** 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.

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

Telefon
+40 269 217 733

E-Mail
judet@cjsibiu.ro

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de Urbanism nr. **362** din **17.05.2023** 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-luga**

Semnat digital de către
Paul Muresan-luga
Data: 21.01.2025 16:26:21

Adresă

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

Telefon

+40 269 217 733

E-Mail

judet@cjsibiu.ro



APĂ CANAL SIBIU S.A.

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



AVIZ
AMPLASAMENT PUZ
Fără asigurarea utilităților apă-canal
Nr. 32515 / 29.10.2024

1. **Referitor la documentația:** Reparcelare teren și construire locuințe individuale, extindere rețele și bransamente utilități – **faza PUZ**
2. **Amplasament:** loc. Cislădioara, str. Pinului, nr. FN CF 108585, 113188, 113189, 113791, 113792, 113793, 113794
3. **Beneficiar:** Rațiu Teodor - Remus și proprietarii prin Lienerth Daniel – mun. Sibiu, str. Argeșului, nr. 6, ap. 1
4. **Proiectant:** SC Up – Town Proiect SRL
5. **Suprafață:** 8000 m²

Avizul se emite pentru proiectul de arhitectură.

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

Prezentul aviz este valabil 1 an.

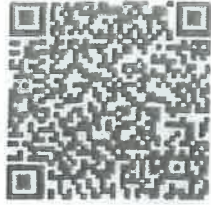
Director General,
ing. Maier Vasile



Director Tehnic,
ing. Tatu Mairean

Responsabil Coordonare
Activitate Tehnică,
ing. Grama Corina

Întocmit,
ing. Munteanu Marius – Claudiu



**Distribuție Energie
Electrică România**
Sucursala Sibiu

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

Tel: +40269 205999

Fax: +40269 205704

office.sibiu@distributie-energie.ro

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

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

www.distributie-energie.ro

Către TEODOR REMUS RATIU,

Referitor la cererea de aviz de amplasament, înregistrată cu nr. 7020241007926 / 23.10.2024 pentru obiectivul: **INTOCMIRE PUZ CU APROBARE HCL PENTRU REPARCELARE TEREN SI CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE, EXTINDERE REȚELE SI BRANSAMENTE UTILITATI** de la adresa: **CISNADIE, sat CISNADIOARA, strada PINULUI, nr. FN, bloc -, etaj -, apartament -, cod postal 555301, numar cadastral 108585, 113188, 113189, 113791, 113792, 113793, 113794, județul SIBIU.**

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

AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL Nr. 7020241007926 / 14.11.2024

cu următoarele precizări:

1. Obiectivul nu este amplasat în zona de siguranță a rețelelor electrice de distribuție publică și se încadrează în distanțele normate față de acestea.
2. În zonă **Nu există** rețea electrică de distribuție de - -.
3. Avizul de amplasament nu constituie aviz tehnic de racordare. Pentru obținerea acestuia, în vederea racordării la rețeaua electrică de distribuție a obiectivului sau creșterea puterii aprobate pentru acest obiectiv trebuie să solicitați la OD (operatorul de distribuție) avizul tehnic de racordare. Prin cererea de aviz de amplasament ați solicitat racordarea obiectivului la rețeaua electrică de distribuție publică pentru o putere maxim simultan absorbită de - kW.
4. Valabilitatea avizului de amplasament este până la **17.05.2025**, cu posibilitatea prelungirii cu durata de prelungire a valabilității Certificatului de urbanism, respectiv a Autorizației de construire, cu condiția de a nu se schimba elementele care au stat la baza emiterii lui.
5. Prezentul aviz de amplasament este valabil numai pentru amplasamentul obiectivului, conform planului nr. **U-03.; U-02.1 PR NR 05SB/2023** și a Certificatului de urbanism nr. **362 / 17.05.2023**
6. Tariful de emiterie a avizului de amplasament este în valoare de **95.00 lei**, fara TVA.
7. Instalațiile de distribuție aparținând operatorului de distribuție au fost trasate orientativ pe planul de situație anexat.
8. În zonă **Nu există** instalații electrice ce nu aparțin OD (operatorului de distribuție) este necesar să vă adresați deținătorilor acestor instalații (Transelectrica, Hidroelectrica, Termoelectrica, alți deținători) - în vederea obținerii avizelor de amplasament.
9. Săpăturile în zona traseelor de cabluri se vor face numai manual, cu asistență tehnică din partea operatorului de distribuție.
10. Executarea lucrărilor în apropierea instalațiilor operatorului de distribuție se va face cu respectarea strictă a condițiilor din prezentul aviz, precum și a normelor tehnice de protecția muncii specifice. Beneficiarul lucrării, respectiv executantul, sunt răspunzători și vor suporta consecințele, financiare



**Distribuție Energie
Electrică România**
Sucursala Sibiu

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

Tel: +40269 205999

Fax: +40269 205704

office.sibiu@distributie-energie.ro

C.I.F. DEER/C.U.I. Suc. RO 14476722 / 14526309

R.C. DEER/Suc. 112/352/2002 / 132/214/2002

www.distributie-energie.ro

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

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

Nu sunt afectate instalațiile electrice aparținând DEER Sibiu.

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

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

Director Sucursala SIBIU
Radu NANU

Sef S.A.R. SIBIU
MONICA DRAGOSIN

Intocmit
Ovidiu Bratu

Radu Nanu

Semnăt digitală de Radu Nanu
Data: 2024.11.14 21:00:26
+02:00

Monica-Elena
Dragosin

Semnăt digitală de
Monica-Elena Dragosin
Data: 2024.11.14
17:30:07 +02:00

LIENERTH DANIEL REPREZENTAT DE
RATIU TEODOR REMUS SI PROPIETARII
Strada Rasaritului, număr 19B
Localitate Sura Mare, județ Sibiu

ĂVIZ DE PRINCIPIU
385249804/29.10.2024

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 REPARCELARE TEREN SI CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE, EXTINDERE RETELE SI BRANSAMENTE UTILITATI ", din localitatea Cisnadioara, strada Pinului, nr. CF 108585, 113188, 113189, 113791, 113792, 113793, 113794, județ Sibiu

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

Cu respect,

Badiu Lucica
Coordonator Acces la Rețea

Tâlván Iordan- Ioan
Manager de racordare



Digitally signed
by IORDAN-
IOAN TALVAN
Date:
2024.10.29
10:54:14
+02'00'

Delgaz Grid SA

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

Președintele Consiliului de
Administrație
Volker Raffel

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

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

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

Nr. 67375/1838/12.08.2024

Către

**Lienerth Daniel rep. de Rațiu Teodor Remus și proprietarii,
Str. Răsăritului, nr. 19B, Șura Mare, jud. Sibiu,**

Referitor la solicitarea dvs. Înregistrată la S.N.T.G.N. TRANSGAZ S.A. Mediaș cu nr. 65931/06.08.2024, privind eliberarea avizului de amplasament pentru lucrarea:

Reparcelare teren și construire locuințe individuale, extindere rețele de utilități și bransamente utilități, în oraș. Cisnădie, loc. comp. Cisnădioara, str. Pimului, nr. CF 108585, 113188, 113189, 113791, 113792, 113793, 113794, jud. Sibiu

vă comunicăm că în urma analizării documentației depuse se emite:

AVIZ FAVORABIL

cu respectarea obligatorie a următoarelor condiții:

Condiții tehnice:

În zona terenului în discuție la distanța de **88,17m** față de limita terenului se află amplasată conducta de transport gaze Ø3" Racord alimentare gaze SRM Cisnădioara, conform planului de situație anexat la documentație, vizat de Sector Sibiu.

Potrivit "Norme tehnice pentru proiectarea și execuția conductelor de transport gaze naturale", norme aprobate prin Ordinul președintelui A.N.R.E. nr. 118/2013, publicate în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 171 bis din 10.03.2014, se vor respecta următoarele distanțe minime pe orizontală între conductele de transport gaze și diferite obiective:

- **20m** - locuințe individuale/colective, construcții industriale, sociale și administrative, obiective destinate a fi ocupate de oameni sau în care se va desfășura o activitate ce implică personal uman cu regimul maxim de înălțime P+3E
- **200m** - clădiri cu patru sau mai multe etaje
- **20m** - organizări de șantier, față de orice zone de relaxare, recreere, locuri de fumat, etc.
- **20m** - spații de joacă, amenajări sportive și de agrement(ștrand, teren tenis, etc.)
- **6m** - construcții ușoare, fără fundații, altele decât clădirile destinate a fi ocupate de oameni
- **20m** - stații electrice și posturi de transformare a energiei electrice
- **6m** - platforme betonate, alei, împrejurimi - din marginea acestora
- **6m** - paralelism cu drumuri de incintă/privată, alei pietonale - din marginea acestora
- **18m** - paralelism cu drumuri vecinale, comunale, străzi - din ax
- **5m** - paralelism cu rețele de utilități (apă, canalizare, cabluri electrice sau de telecomunicații etc.)
- **6m** - cămine de vizitare

Distanțele se consideră față de cel mai apropiat punct al obiectivelor, față de limita zonelor.

Obținerea avizelor de amplasare a obiectivelor cât și a intersecțiilor subterane sau supraterane de canalizații (conducte de distribuție gaze, de alimentare cu apă, cabluri electrice și telecomunicații, etc.) se va realiza în conformitate cu Ordinul nr.47/1203/509/2003, emis de M.E.C., M.T.C.T., M.A.I., publicat în Monitorul Oficial nr.611/29.08.2003, prin întocmirea de documentații tehnice care sa cuprindă:

- cerere scrisă adresată S.N.T.G.N. Transgaz S.A. Mediaș
- un memoriu tehnic justificativ
- certificatul de urbanism în copie
- copia documentului reprezentând plata taxei de avizare
- plan de situație 1:500 sau 1:1.000, care să cuprindă amplasarea construcțiilor în perimetrul propus, precum și drumurile de acces aferente
- planuri de încadrare în zonă la scara 1:25.000 respectiv 1:5.000.

Planurile se vor viza de către Exploatarea Teritorială Mediaș - Sector Sibiu, str. Rusciorului, nr. 38, Tel. 0269 - 222

879, e-mail: regmedias@transgaz.ro, iar documentația va fi analizată și avizată de SNTGN "TRANSGAZ" SA Mediaș.

Condiții generale:

- În cazul nerespectării condițiilor impuse mai sus, avizul își pierde valabilitatea.
- Prezentul aviz (emis în baza Certificatului de Urbanism Nr. 362 din 17.05.2024) este valabil 12 luni de la data emiterii.

**DIRECTOR GENERAL
STERIAN ION**





S.C. SOMA S.R.L. J04/1782/1991
Sediu: Str. Teiului nr. 11, Bacău, jud. Bacău
CUI: RO946778
Punct lucru Sibiu: str. Șelimbărului, nr. 90, loc. Cisnădie,
jud. Sibiu, Tel. 0269/988
Email: sibiu@soma.ro, soma.sibiu@gmail.com
Web: www.somasibiu.ro



Către:	DI. RATIU TEODOR-REMUS cu domiciliul în jud. Sibiu, mun. Sibiu. str. Argesului, nr. 6, ap. 1, CNP SB	Înregistrat S.C. SOMA S.R.L. 3638 / 05.10.2023
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 intocmire PUZ cu aprobare HCL pentru reparcelare teren si construire locuinte individuale, extindere retele si bransamente utilitati, 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, Ors. Cisnădie, str. Pinului, nr. FN, sau înscris în CF nr. 108585, 113188, 113189, 113791, 113792, 113793, 113794, nr. topografic 108585, 113188, 113189, 113791, 113792, 113793, 113794.
- să anunțe S.C. SOMA S.R.L. - punct de lucru în Cisnădie, str. Șelimbărului nr. 90, pentru încheierea unui contract de prestări servicii în vederea colectării, transportului și eliminării deșeurilor generate din activități de reamenajare, construcții sau demolări. Totodata vă reamintim că este strict interzisă abandonarea sau depozitarea ilegală a deșeurilor riscând sancțiuni conform legislației în vigoare.

Prezentul aviz este valabil pentru perioada de valabilitate a autorizației de intocmire PUZ cu aprobare HCL pentru reparcelare teren si construire locuinte individuale, extindere retele si bransamente utilitati.



Întocmit,
Ioana Bona

Am primit un exemplar

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



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI SIBIU

Nr. 21027 / 27.11.2023

Referitor dosar 17362/6960/29.09.2023

DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE
Nr. SB 98 din 27.11.2023

Ca urmare a notificării adresate de RAȚIU REMUS din județul Sibiu, municipiul Sibiu, str. Argeșului nr. 6, județul Sibiu, privind Planul Urbanistic Zonal – Reparcelare teren și construire locuințe individuale, extindere rețele și bransamente utilități, în oraș Cisnădie, localitatea Cisnădioara, str. Pinului, FN, CF nr. 108585, 113188, 113189, 113791, 113792, 113793, 113794, nr. top 108585, 113188, 113189, 113791, 113792, 113793, 113794, înregistrată la A.P.M. Sibiu cu nr. 17362/29.09.2023, 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 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 11.10.2023 și 08.11.2023;
- 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;
- în lipsa comentariilor motivate din partea publicului interesat,

decide:

Planul Urbanistic Zonal – Reparcelare teren și construire locuințe individuale, extindere rețele și bransamente utilități, în oraș Cisnădie, localitatea Cisnădioara, str. Pinului, FN, CF nr. 108585, 113188, 113189, 113791, 113792, 113793, 113794, nr. top 108585, 113188, 113189, 113791, 113792, 113793,



113794, nu necesită evaluare de mediu și se va supune adoptării fără aviz de mediu.

Justificarea prezentei decizii:

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

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

Amplasamentul care face obiectul prezentului plan urbanistic zonal este situat în intravilanul localității Cisnădioara, str. Pinului, FN, conform CF nr. 108585, 113188, 113189, 113791, 113792, 113793, 113794, județul Sibiu. Terenurile au categoria de folosință – livadă și destinația L2 – subzona locuințelor individuale și colective mici, conform certificatului de urbanism eliberat de Primăria Orașului Cisnădie.

Suprafața totală a zonei de reglementare ce face obiectul PUZ-ului este de 8573 mp. Prin realizarea prezentului PUZ se intenționează crearea premiselor unei investiții imobiliare constând în realizarea de locuințe unifamiliale, împreună cu dotările conexe acestora.

Conform Regulamentului Local Urbanistic, aferent PUZ – Reparcelare teren și construire locuințe individuale, extindere rețele și bransamente utilități, utilizarea funcțională cuprinde:

- utilizări permise: locuințe unifamiliale amplasate izolat, inclusiv anexele acestora;
- utilizări permise cu condiționări:
 - unități de cazare, alimentație publică și dotări de agrement și sport, cu condiția ca terenul pe care se vor amplasa să fie de minim 1800 mp,
 - amplasarea de puncte de transformare, pompare, doar dacă sunt strict legate de asigurarea utilităților în zonă

Investiția prevăzută ia în considerare lărgirea propusă pentru strada Dealului (până la profil de lățime totală 8.6 m), prin PUG. Accesul pietonal și auto pentru viitoarele construcții/parcele se va asigura din strada Pinului, prin intermediul unei căi de circulație pietonală și auto private nou propusă în interiorul terenului.

Bilanțul teritorial se prezintă astfel:

Bilanț teritorial UTR L2 – locuințe unifamiliale	Suprafața	%
Suprafața teren reglementat, din care	8573.0 mp	100.00 %
Suprafața drum est De2485/18 (/22)	218.0 mp	2.54 %
Suprafața drum vest De2491/2/1/2	445.0 mp	5.19 %
Suprafața teren BIN – IE 108585	4910.0 mp	57.27 %
Suprafața teren RR – IE 113189	749.0 mp	8.74 %
Suprafața teren RR – IE 113792	386.0 mp	4.50 %
Suprafața teren RR – IE 113791	365.0 mp	4.26 %
Suprafața teren FD – IE 113188	751.0 mp	8.76 %



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI SIBIU

Str. Hipodromului, nr. 2A, Sibiu, jud. Sibiu, Cod 550360;

e-mail: office@apmsb.anpm.ro; Tel. 0269.422653; 0743.037012

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



Suprafața teren FD – IE 113794	384.0 mp	4.48 %
Suprafața teren FD – IE 113793	365.0 mp	4.26 %
Suprafața teren prop. priv. PUZ, din care	7910.0 mp	92.27 %
Suprafața teren alocat pentru circ. publice	222.0 mp	2.59 %
Suprafața teren alocat pentru alee acces 5 m	846.0 mp	9.87 %
Suprafața teren utilități	14.0 mp	0.16 %
Suprafața teren curți construcții	6828.0 mp	79.65 %
Rezultă:		
Suprafața circulații	1731.0 mp	20.19 %
Suprafața teren C.C.	6828.0 mp	79.65 %
Suprafața teren asig utilități comune/stabilizare dr.	14.0 mp	0.16 %
Suprafețe max./min. pt teren C.C.		
Suprafața teren C.C. (max. 6 locuințe/6 loturi)	6828.0 mp	100.00 %
Suprafața construită max/POT max.	1707.0 mp	25.00 %
Suprafața desfășurată max/CUT max.	3414.0 mp	0.50 %
Suprafața verde minim	2389.8 mp	35.00 %
Suprafața max. platforme dale/beton	2731.2 mp	40.00 %

Coefficienți urbanistici propuși:

POT = 25,00 %

CUT = 0,5

Regim de înălțime admis: D+P+E; S+P+E, P+M.

Spații verzi – minim 35 %.

Suprafața minimă a loturilor pentru locuințe individuale trebuie să fie min.1000 mp.

Locurile de parcare se vor asigura astfel:

- pentru case de locuit - în interiorul parcelei – minim 2 locuri de parcare;
- pentru celelalte funcțiuni permise:
 - 1 loc de parcare la 150 mp suprafața desfășurată a construcției, dar minim 2 locuri de parcare;
 - 1 loc de parcare la 5-10 locuri la mese, dar minim 2 locuri.

Alimentarea cu apă se va asigura din surse proprii – puț forat, urmând a se prevedea posibilitatea racordării la viitoarea rețea de alimentare cu apă.

Canalizarea apelor uzate se va asigura prin surse proprii – ministație de epurare și bazin vidanjabil, urmând a se prevedea posibilitatea racordării la viitoarea rețea de canalizare.

Pentru PUZ nu este necesară solicitarea și obținerea avizului de gospodărirea apelor conform punctului de vedere nr. 7342/MB din 23.10.2023 exprimat de Sistemul de Gospodărire a Apelor.

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 plan, au fost emise: certificatul de urbanism de către Primăria Orașului Cisnădie; avizul de oportunitate a elaborării Planului Urbanistic Zonal nr.



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI SIBIU

Str. Hipodromului, nr. 2A, Sibiu, jud. Sibiu, Cod 550360;

e-mail: office@apmsb.anpm.ro; Tel. 0269.422653; 0743.037012

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



11673/09.06.2023 de către Primăria Orașului Cisnădie; aviz de amplasare în parcelă nr. 70/23/SU-SB din 14.09.2023 emis de Inspectoratul General pentru Situații de Urgență "Cpt. Dumitru Croitoru"; aviz amplasament PUZ fără asigurarea utilităților apă-canal nr. 22452/21.08.2023 emis de SC Apă Canal Sibiu SA.

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

Planul propus creează cadrul pentru realizarea de locuințe unifamiliale, împreună cu dotările conexe acestora, în localitatea Cisnădioara;

d) problemele de mediu relevante pentru plan sau program: Terenurile au categoria de folosință livadă și destinația L2 – subzona locuințelor individuale și colective mici, conform certificatului de urbanism eliberat de Primăria Orașului Cisnădie.

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

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

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

a) probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor: efecte reversibile 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): conform punctului de vedere nr. SB-10993/29.08.2023 emis de Direcția de Sănătate Publică a Județului Sibiu, nu este necesară eliberarea Notificării privind Asistența de Specialitate de Sănătate Publică;

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

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

(i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural - nu este cazul;

(ii) depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului - nu este cazul;

(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: nu este cazul.

Condițiile de realizare a planului:

- respectarea prevederilor planului aprobat;
- respectarea condițiilor impuse prin avizele obținute de la celelalte autorități;
- respectarea prevederilor Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților;
- respectarea legislației de mediu în vigoare.



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI SIBIU

Str. Hipodromului, nr. 2A, Sibiu, jud. Sibiu, Cod 550360;

e-mail: office@apmsb.anpm.ro; Tel. 0269.422653; 0743.037012

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



Informarea și participarea publicului la procedura de evaluare de mediu: elaborarea primei versiuni a planului a fost mediatizată de titular în mass media (publicații ziar: 20.09.2023, 25.09.2023); anunțul deciziei etapei de încadrare a fost publicat în mass media de titular - ziar Tribuna din 14.11.2023 și pe site-ul A.P.M. Sibiu în data de 09.11.2023.

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

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

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

**DIRECTOR EXECUTIV,
Ciprian SIMULESCU**



**p. ȘEF SERVICIU AVIZE,
ACORDURI, AUTORIZAȚII,
Ruxanda-Maria FLORIAN**

**ÎNTOCMIT,
consilier Nicoleta CRISTEA**



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI SIBIU

Str. Hipodromului, nr. 2A, Sibiu, jud. Sibiu, Cod 550360;
e-mail: office@apmsb.anpm.ro; Tel. 0269.422653; 0743.037012

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



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 – 10993/29.08.2023

Către

RAȚIU TEODOR-REMUS

**Mun. Sibiu, Str. Argeșului, Nr. 6, Ap. 1,
Jud. Sibiu**

La solicitarea Dvs. înregistrată la D.S.P. Jud. Sibiu cu nr. SB – 10993 din
29.08.2023, pentru proiectul:

**"REPARCELARE TEREN ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE,
EXTINDERE REȚELE ȘI BRANȘAMENTE UTILITĂȚI"**

din: **Loc. Cisnădioara (Oraș Cisnădie), Str. Pinului, Nr. FN, CF 108585,
113188, 113189, 113791, 113792, 113793, 113794,
Județul Sibiu,**

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

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





MINISTERUL CULTURII

DIRECȚIA JUDEȚEANĂ PENTRU CULTURĂ SIBIU

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

Nr. 2678 din 18.01.2024

Exemplar 1

Către: Lienerth Daniel pt. Rațiu Teodor Remus și proprietarii

Spre știință: PRIMĂRI ORAȘULUI CISNĂDIE
MINISTERUL CULTURII



AVIZ Nr. 8/U/ 16.01.2024

privind obiectivul

„Întocmire PUZ cu aprobare HCL pentru reparcelare teren și construire locuințe individuale, extindere rețele și bransamente utilități”

OBIECTIVUL: imobil teren
ADRESA: Cisnădioara, str. Pinului FN, identificat prin CF 108585,113188, 113189, 113791, 113792, 113793,113794.
PROIECT: Întocmire PUZ cu aprobare HCL pentru reparcelare teren și construire locuințe individuale, extindere rețele și bransamente utilități
NR. PROIECT: 05SB-2023
FAZA: P.U.Z.
PROIECTANT: arh. urb. Trăușan Radu Mihail
ELABORATOR: arh. urb. Trăușan Radu Mihail
BENEFICIAR: Lienerth Daniel pt. Rațiu Teodor Remus și proprietarii

Documentația înregistrată la Direcția Județeană pentru Cultură Sibiu cu nr.2678 din 15.11.2023, 2678/8.12.2023 și 2678/29.12.2023 și conține:

- a) piese scrise: cerere, foaie de capăt, borderou, memoriu de urbanism, aviz de oportunitate;
b) piese desenate: plan de încadrare în zonă, plan situație, bilanț teritorial, încadrare în teritoriu reglementări urbanistice și zonificare;
c) alte documente: certificat de urbanism, extras C.F., adeverință muzeu referitoare la amplasament, regulament local de urbanism.

Documentația propune: Întocmire PUZ cu aprobare HCL pentru reparcelare teren și construire locuințe individuale, extindere rețele și bransamente utilități

Documentația a fost analizată în ședința Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice nr. 9 din data de 10.01.2024 și în conformitate cu prevederile art. 26, alin. (1), art. 34, alin. (5), lit. e) din Legea 422/ 2001 republicată privind protejerea monumentelor istorice și ale Anexei 1, punct 12/4 din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanism, cu modificările și completările ulterioare, se acordă:

AVIZ FAVORABIL

Pentru

Întocmire PUZ cu aprobare HCL pentru reparcelare teren și construire locuințe individuale, extindere rețele și bransamente utilități

Cu următoarele condiții:

- 1) Completarea cu raportul consultării populației.
- 2) Supraveghere arheologică la execuție.

COMPARTIMENT

MONUMENTE ISTORICE ȘI ARHEOLOGIE,
Consilier dr Ciprian-Iulian Toroczka

ELABORAT,
Consilier dr. Cristina Ploscă



36850/05.11.2024

RAȚIU TEODOR REMUS și PROPRIETARII

Adresă de corespondență: linpartnersibiu@gmail.com

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 individuale și reparcelare teren, în intravilanul orașului Cisnădie, loc. componentă Cisnădioara, str. Pinului fn, CF 108585, 113188, 113189, 113791, 113792, 113793, 113794, NC 108585, 113188, 113189, 113791, 113792, 113793, 113794, județul Sibiu. Amplasamentul este situat în suprafața de proiecție la sol a zona IV de servitute aeronautică civilă, la 8736,50 m sud față de axa pistei 09 - 27 a Aeroportului Internațional Sibiu și la 175,50 m est de pragul 27 al pistei, iar cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului este de 566,95 m.

Amplasamentul obiectivului este definit de următoarele coordonate geografice: 45°42'25.16" latitudine N; 24°06'07.58" longitudine E.

Avizul este condiționat de:

1. Respectarea amplasamentelor și a datelor precizate în documentația transmisă spre avizare;
2. Prezentul aviz este emis ca urmare a analizei de specialitate din punct de vedere aeronautic, are caracter exclusiv tehnic și are la bază Certificatul de Urbanism nr. 362 din 17.05.2023;
3. Respectarea înălțimii maxime a obiectivelor de 7,20 m, respectiv cota absolută maximă de 574,15 m (566,95 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 7,20 m înălțimea maximă a construcțiilor);
4. Furnizarea la faza DTAC de coordonate geografice în sistemul WGS-84, precum și a cotei terenului în sistem Marea Neagră 75 determinate numai de specialiști autorizați în domeniul geodeziei care fac dovada dreptului de semnătură conform legislației aplicabile;
5. Utilizarea pentru încălzire a unor instalații și echipamente care să nu producă perdele de fum rezultate prin arderea combustibililor;

AACR CONTACT

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

e-mail: contact@caa.ro



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

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

(E-signed)

Director General

Nicolae STOICA



SERVICIUL RUTIER

NESECRET
SIBIU

Nr. 1032605 din 02.11.2024
Exemplar nr. 1 / 2

Către,

RATIU TEODOR REMUS
SIBIU, STR. ARGEȘULUI, NR. 6, JUD. SIBIU

Beneficiar: RAȚIU TEODOR REMUS

Solicitarea dumneavoastră, înregistrată în evidențele Serviciului Rutier din cadrul Inspectoratului de Poliție Județean Sibiu la data de 24.10.2024, cu numărul de mai sus și documentația anexată în vederea obținerii *avizului Poliției Rutiere pentru amenajarea accesului obiectivelor social-economice la drumul public*, în faza de P.U.Z. pentru terenul situat în INTRAVILANUL LOCALITĂȚII CISNĂDIE, respectiv: „REPARCELARE TEREN ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE, EXTINDERE REȚELE ȘI BRANȘAMENTE UTILITĂȚI”, conform CERTICCAT URBANISM NR. 362 DIN 17.05.2024 ELIBERAT DE PRIMĂRIA ORAȘULUI CISNĂDIE, au fost analizate și vă comunicăm

ACORDUL NOSTRU DE PRINCIPIU FAVORABIL

cu respectarea următoarelor condiții principale:

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

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

- planuri de situație, la scara 1:250/ 1:500/ 1:1000, după caz, care să cuprindă semnalizarea rutieră aferentă accesului rutier;
- referat privind verificarea de specialitate la cerințele A4, 82, D2 ale proiectului, întocmit de către un verificator de proiecte de drumuri atestat M.L.P.A.T.
- beneficiarul obiectivului are obligația de a respecta și implementa modul de reglementare a circulației în zona accesului, prin indicatoare și marcaje rutiere care vor fi executate pe cheltuiala proprie și de unități specializate;
- la amenajarea accesurilor și intersecțiilor se va avea în vedere normativul AND 600/2010, fiind respectată întocmirea razelor de racordare și virare, precum și amenajările rutiere ce se impun, precum benzi de inserție sau de intrare;
- beneficiarul obiectivului este obligat să execute pe cheltuiala proprie modificarea accesului, dacă aceste operații sunt impuse de modernizarea drumului public, creșterea valorilor de trafic sau de sporirea securității rutiere.
- conform *normativelor STAS referitoare la proiectarea străzilor în localitățile urbane* se va avea în vedere respectarea următoarelor condiții:
 - străzi de categoria I și II, lățimea totală a părții carosabile fiind de minim 7,0m, adică 3.5m fiecare bandă.
 - străzi de categoria III și IV, lățimea totală a părții carosabile fiind de minim 6,0m, adică 3.0m fiecare bandă.
- dacă nu este îndeplinită condiția lățimii minime a părții carosabile de 6m, nu se va putea realiza circulația în ambele sensuri;
- trotuarele vor fi realizate prin delimitare fizică cu bordura, nefiind la același nivel cu partea carosabilă și necesitând o lățime minimă de 1m, maxim 5m pentru străzile de categoria I și II și respectiv o lățime minimă de 1m, maxim 3m pentru străzile de categoria III și IV ;
- în cazul în care străzile realizate sunt înfundate, în capătul înfundat se va realiza, obligatoriu, o zonă liberă de întoarcere, care să poată fi realizată dintr-o singură manevră, buclă în semicerc.
- la amenajarea parcarilor vor fi respectate prevederile art. 4 din *Legea nr. 280 din 2023 privind accesul cu prioritate pentru femeile gravide, precum și pentru persoane însoțite de copii cu vârsta de până la 5 ani* și art. 65 din *Legea 448/2006 privind protecția și promovarea drepturilor persoanelor cu handicap*
- se va avea în vedere, conform normativului referitor la parcaje – NP 24 – 2022- cap.6- Parcari la sol, că acestea se pot realiza: longitudinal la bordură, normal, perpendicular pe calea de circulație, oblic la 45 grade, 60 grade sau 70 grade; cu respectarea următoarelor condiții :

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

- înainte de începerea lucrărilor, beneficiarul va întocmi documentația² pentru instituirea restricțiilor de circulație și va obține avizele și aprobările conform prevederilor *Normelor Metodologice privind condițiile de închidere a circulației și de instituire a restricțiilor de circulație în vederea executării de lucrări în zona drumului public și/sau protejarea drumului, aprobate prin ordinul comun MI – MT nr. 1112/411, publicat în Monitorul Oficial nr. 397/24.08.2000*;
- Prezentul aviz este valabil doar împreună cu acordul emis de către administratorul drumului public/comisia de specialitate din cadrul Administrației Publice Locale și **nu dă dreptul beneficiarului să înceapă lucrările** fără obținerea „*Autorizației de Construire*”, avizelor eliberate de poliția rutieră, Consiliul Județean Sibiu, după caz, și Consiliul Local al Orașului Cisnădie, pentru amenajarea accesului.

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

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

Vor fi respectate și condițiile stabilite în avizul nr. 389243 din 21.09.2023.

Drumul de exploatare va fi adus la cotele prezentate mai sus.

Acordul este exclusiv pentru faza P.U.Z, iar nerespectarea uneia, sau după caz, a mai multor condiții dintre cele impuse prin prezentul aviz, atrage nulitatea acestuia.

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

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

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

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

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

Cu stimă,

ADJUNCTUL ȘEFULUI INSPECTORATULUI DE POLIȚIE

AL JUDEȚULUI SIBIU

Comisar-șef de poliție,

TARNU LUCIAN IOAN



ȘEFUL SERVICIULUI RUTIER

Comisar-șef de poliție,

MAXIM BOGDAN VALENTIN

Red. VD/S.R. / 2 ex. din 01.11.2024

Sibiu, Str. Revoluției nr. 4-6

Tel.: 0269/208421, Fax.: 0269/208421, E-mail : serviciurutier@sb.poliტიromana.ro

Documentul este conținut de un sistem automatizat de gestionare a documentelor. UE nr. 679/2016

MINISTERUL AFACERILOR INTERNE
DEPARTAMENTUL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ
INSPECTORATUL GENERAL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ
Inspectoratul pentru Situații de Urgență
"Cpt. Dumitru Croitoru" al județului Sibiu



AVIZ
de
AMPLASARE ÎN PARCELĂ
nr. 70/23/SU-SB din 14.09.2023

Ca urmare a cererii înregistrate cu nr. 4047923 din 29.08.2023, adresată de către **RAȚIU TEODOR REMUS**, cu domiciliul/sediul în Sibiu, str. Argeșului, nr. 6, ap. 1, jud. Sibiu, în baza prevederilor art. 11, lit. e) din Hotărârea Guvernului nr. 1.492/2004 privind principiile de organizare, funcționarea și atribuțiile serviciilor de urgență profesionale, cu modificările și completările ulterioare, ale Legii nr. 307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare, și ale art. 24 din Regulamentul general de urbanism, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 525/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, se avizează amplasarea în parcelă a construcției:

"Întocmire PUZ pentru reparcelare teren și construire locuințe individuale,
extindere rețele și bransamente utilități"

dispusă în Cisnădie, localitatea Cisnădioara, str. Pinului, fn, nr. CF 108585, 113188, 113189, 113791, 113792, 113793 și 113794, nr. cad. 108585, 113188, 113189, 113791, 113792, 113793 și 113794, jud. Sibiu.

Documentele vizate spre neschimbare fac parte integrantă din prezentul aviz.

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

INSPECTOR ȘEF
Locotenent-colonel,

TREFĂȘ LUCIAN

15.09.2023



ADMINISTRAȚIA NAȚIONALĂ
„APELE ROMÂNE”
ADMINISTRAȚIA BAZINALĂ DE APĂ
OLT
SISTEMUL DE GOSPODĂRIRE A APELOR SIBIU



Către: **RAȚIU TEODOR-REMUS**

Str. Argeșului, nr. 6, ap. 1 Sibiu, jud. Sibiu

C.N.P.: 1820202324833



Referitor la: emitere punct de vedere

Urmare adresei dumneavoastră și analizei documentelor înregistrate la Sistemul de Gospodărire Apelor Sibiu la numărul nr. 7 132 din 12.10.2023, privind solicitarea unui punct de vedere în ce privește gospodărirea apelor pentru investiția: **PARCELARE TEREN ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE, EXTINDERE REȚELE ȘI BRANȘAMENTE UTILITĂȚI**, oraș Cisnădie, sat Cisnădioara, str. Pinului, FN, CF 108585, CF 113188, CF 113189, CF 113791, CF 113792, CF 113793, CF 113794, județ Sibiu, pentru care a fost emis Certificatul de Urbanism nr. 362 din 17.05.2023 de către Primăria Orașului Cisnădie, vă comunicăm următoarele:

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

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

▪ Tariful serviciului de emitere a consultanței tehnice de gospodărire a apelor, este de de 400,00 lei plus TVA (19%) 76,00 lei , **TOTAL = 476,00 lei.**

▪ 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,
Ing. Sandu Mircea BÎRS



INGINER ȘEF,
Ing. Sebastian Nicolae FORIR

Avize și Autorizații.

Ing. ~~Iuana~~ IUFAN

CT 76 din 23.10.2023

F-RS-3/ 1 744 / 23.10.2023 /Avize și Autorizații

STUDIU GEOTEHNIC

Privind condițiile de fundare pe amplasamentul din
intravilan loc. Cisnădioara, Zona str. Pinului, nr. FN, jud. Sibiu
pentru

**„REPARCELARE TEREN ȘI
CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE,
EXTINDERE REȚELE ȘI BRANȘAMENTE UTILITĂȚI”**

- FAZA: P.U.Z. -

Imobile înscrise în C.F. nr. 108585, 113188, 113189, 113791,
113792, 113793, 113794 Cisnădie

Beneficiar: **RAȚIU TEODOR-REMUS ȘI PROPRIETARI**

Inginer geolog: **MATEIU Adrian-Ioan**



MATCON GEOCAD S.R.L.

FIȘĂ DE PROIECT

DENUMIRE LUCRARE: Studiu geotehnic privind proiectul în scopul:
**“REPARCELARE TEREN ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE,
EXTINDERE REȚELE ȘI BRANȘAMENTE UTILITĂȚI”**

– imobile înscrise în C.F. nr. 108585, 113188, 113189, 113791, 113792,
113793, 113794 Cisnădie

FAZA: **PLAN URBANISTIC ZONAL**

BENEFICIAR: **RAȚIU TEODOR-REMUS ȘI PROPRIETARII**

DATĂ ELABORARE: **Septembrie 2023**

AMPLASAMENT: **loc. Cisnădioara, Zona str. Pinului, nr. FN, jud. Sibiu**

PROIECTANT DE SPECIALITATE: **MATCON GEOCAD S.R.L.**



CUPRINS

I. INTRODUCERE.....	4
I.1 Scopul studiului. Denumire obiectiv. Adresă amplasament	4
I.2 Încadrarea preliminară în categoria geotehnică.....	4
II. DATE DE INTERES GENERAL.....	5
II.1 Geomorfologia și geologia regiunii	5
II.2 Repere climatice și hidrologice	6
II.3 Adâncimea de îngheț.....	7
II.4 Zonalitate seismică	7
II.5 Istoricul antecedentelor terenului.....	9
II.6 Vecinătăți	9
II.7 Încadrarea obiectivului în zone de risc.....	9
III. REZULTATELE CERCETĂRII GEOTEHNICE DE TEREN	11
III.1 Metodologia de lucru	11
III.2 Intervalele de timp în care s-a desfășurat activitatea.....	11
III.3 Analiză preliminară	12
III.4 Prospekțiune geotehnică prin foraje.....	12
III.5 Nivel hidrostatic.....	12
IV. EVALUARE GEOTEHNICĂ	12
IV.1 Încadrarea în categoria geotehnică	12
IV.2 Evaluarea presiunii convenționale și a parametrilor fizici, condiții de fundare	13
IV.3 Stabilitatea generală și locală	14
V. CONCLUZII	14
V.1 Concluzii	14
V.2 PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ	16
V.3 PLAN DE SITUAȚIE.....	17
V.4 FIȘA CU STRATIFICAȚIA FORAJULUI F1	18
V.5 FIȘA CU STRATIFICAȚIA FORAJULUI F2.....	19

I. INTRODUCERE

I.1 Scopul studiului. Denumire obiectiv. Adresă amplasament

Prezentul studiu geotehnic se întocmește conform NP 074-2022, la cererea proiectantului, pentru documentație faza **P.U.Z.** În acest sens studiul geotehnic nu necesită verificare la cerința AF. Vor fi evaluate condițiile geotehnice preliminare pentru oportunitatea investiției.

Denumire obiectiv: Elaborare proiect pentru: **“REPARCELARE TEREN ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE, EXTINDERE REȚELE ȘI BRANȘAMENTE UTILITĂȚI”.**

Adresă amplasament: Amplasamentul este situat în intravilan loc. Cisnădioara, Zona str. Pinului, nr. FN, jud. Sibiu.

I.2 Încadrarea preliminară în categoria geotehnică

Obiectivul vizat este elaborarea proiectului pentru PUZ în scopul: **REPARCELARE TEREN ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE, EXTINDERE REȚELE ȘI BRANȘAMENTE UTILITĂȚI**, care se încadrează în categoria de importanță D (**redușă**) - conform Codului de proiectare CRO-2012, respectiv Codului P100-1/2013. În vederea definirii preliminare a categoriei geotehnice s-a plecat de la următoarele condiții de teren:

Factorii de avut în vedere	Descriere	Punctaj
Condiții de teren	Terenuri medii	3
Apa subterană	Fără epuizmente	1
Clasificarea construcției după categoria de importanță	Redusă	2
Vecinătăți	Fără riscuri	1
Valori seismice	Accelerația 0,20g	2
Riscul geotehnic	REDUSĂ	9
Categoria geotehnică	1	

Conform punctajului calculat, lucrarea se încadrează în categoria geotehnică 1. Încadrarea s-a făcut conform *“Normativ privind documentațiile geotehnice pentru construcții”*, indicativ NP 074-2022.

II. DATE DE INTERES GENERAL

II.1 Geomorfologia și geologia regiunii

Localitatea Cisnădioara cuprinde două trepte de relief: - zona Munților Cibinului și ai Lotrului (la sud); - zona Depresiunea Sibiului sau a Cibinului (la nord). Prima din aceste trepte: Munții Cibinului și ai Lotrului se caracterizează prin masivități de relief domol cu înălțimi cuprinse între 900 și 2000 m, rar depășind această înălțime. Cea de-a doua treaptă: Depresiunea Sibiului sau Cibinului este situată între Munții Cibinului și ai Lotrului la sud-vest și Podișul Tîrnavelor la nord-est.

Treptele de relief ale Depresiunii Sibiului. Evoluția geologică și morfologică a impus trei trepte de relief: treapta colinară, treapta câmpiei piemontane și lunca. Dinamica versanților. Strâns corelată cu relieful fluvial este evoluția versanților de vale, care la nivelul Depresiunii Sibiului nu înregistrează o dinamică accentuată. Astfel, deplasările în masă apar mai mult sub influența activităților antropice și a unor mari cantități de precipitații. Procesele geomorfologice din Depresiunea Sibiului sunt reprezentate de eroziunea accelerată, determinată de contactul dintre stratele dure ale muntelui și stratele moi ale Podișului Transilvaniei, rezultând un culoar depresionar cu caracter subsecvent și cu unele întreruperi. Infățișarea actuală a reliefului depresiunii denotă o evoluție recentă, o imagine de platou puternic fragmentat de văi și culoare, de interfluvii și altitudini ce cresc de la vest spre est. Cele două procese contrare prezente în zonă, adică alunecările de pantă și eroziunea torențială indică două fenomene contrare: pe de o parte înălțarea reliefului, iar pe de altă parte aluvionarea puternică a luncilor, ce determină mișcări de lăsare. Acest fenomen poate fi explicat prin tendința de migrare a sării din sinclinalele și zonele mai coborâte, la care se adaugă acțiunea dizolvantă a apei infiltrată la orizontul de sare. Luat în ansamblu, relieful Depresiunii Sibiului reprezintă un sinclinal larg, rezultat prin adâncirea treptată a rețelei hidrografice în urma evoluției styriene, marcată de prezența depozitelor badeniene și panoniene, ce interferează cu cristalinul Munților Căndrel, rezultând între Tilișca și Tălmăcel un abrupt de circa 300-400m.

Din punct de vedere **geomorfologic** perimetrul este situat în sudul Bazinului Transilvaniei, bazin format în timpul mișcărilor geo-tectonice din faza laramica, ca urmare a prabusirii fundamentului din interiorul arcului carpatic și a evoluat pe un fundal rigid, începând din Paleogen. În timpul neozoicului, bazinul funcționează ca o zonă de subsidență ce permite acumularea unei serii sedimentare groase cu o constituție relativ monotona. Subasamentul de suprafață este constituit din depozite neogen superioare (argile mamoase, nisipuri gresificate). Perioada cuaternară își aduce aportul prin depunerea discordantă a depozitelor aluvio-deluviale-proluviale, cu o granoclasare verticală de la bolovanis și pietrisuri în baza, până la prafuri și argile la partea superioară a depozitelor de terasă.

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

Din punct de vedere al structurii terenului, perimetrul cercetat este caracterizat prin depozite specifice de luncă având o stratificație neuniformă și încrucișată și anume sub stratul de sol vegetal și umplură de pământ argilos de culoare galben-marونی, urmează depozite de bolovăniș cu pietriș și nisip cu intercalații lentiliforme.

Figura 1: Harta geologică a regiunii studiate. Scara 1:50.000



LEGENDA:

qh2	pietrisuri si nisipuri, cuaternar-holocen superior
to	breci, conglomerate, nisipuri, marne, tufuri sare, cuaternar-holocen inferior
qp3	blocuri, pietrisuri, argile nisipoase, cuaternar-pleistocen superior
pn	nisipuri, argile marnoase, pietrisuri, neogen-pliocen-pannonian
qp3	- depozite proluviale, pietrisuri, nisipuri-pleistocen superior-cuaternar
vh-bs1	-calcare, gresii, nisipuri, pietrisuri-bessarabian-volihinian-sarmatian-miocen-neogen
	depozite proluviale

II.2 Repere climatice și hidrologice

Clima. Având în vedere relieful și poziția geografică, zona localității Cisnădioara se caracterizează printr-o temperatură medie anuală de 8°C, media lunii iulie fiind de 19,4°C, iar cea a lunii ianuarie de - 4,2°C, temperaturi specifice unui climat temperat-continental. În depresiune se înregistrează și frecvente inversiuni termice puse în evidență de observațiile de la stațiile meteorologice Sibiu și Păltiniș. Cantitatea medie anuală de precipitații este de 600-

700 mm. Localitatea Cisnădioara se încadrează în zone de climat submontan cu temperaturi moderate de tip climatic II.

Următoarele aspecte de ordin climatic trebuie cunoscute atunci când se proiectează o construcție:

- **Ploi maxime:** conform STAS/940-73 Ploi maxime se încadrează în „zona 18”.
- **Încărcări date de zăpadă:** în conformitate cu „Cod de proiectare – Evaluarea acțiunii zăpezii asupra construcțiilor”, CR 1-1-3/2012, amplasamentul se încadrează în „zona 1.5” a valorii caracteristice a încărcării din zăpadă pe sol S_k (interval de recurență IMR = 50 ani).
- **Încărcări date de vânt:** valoarea de referință a presiunii dinamice a vântului pentru zona de studiu, q_b în kPa, având IMR = 50 de ani, este de 0.5, conform „Codului de proiectare. Evaluarea acțiunii vântului asupra construcțiilor”, indicativ CR-1-1-4/2012.
- **Temperatura medie anuală:** ~8°C.
- **Precipitații:** ~600-700 mm/an.

II.3 Adâncimea de îngheț.

Conform STAS 6054/77 aceasta este 80-90 cm.

II.4 Zonalitate seismică

Valoarea de vârf a accelerației terenului, pentru proiectare este $a_g = 0.20$ g (Fig. 2) și valoarea perioadei de colț, $T_c = 0.7$ sec (cod P100/1-2013) (Fig. 3). Unde a_g reprezintă accelerația terenului pentru proiectare pentru evenimente seismice având intervalul mediu de recurență IMR = 225 de ani și 20% probabilitatea de depășire în 50 de ani în zona studiată iar T_c reprezintă granița dintre zona (palierul) de valori maxime în spectrul de accelerații absolute și zona (palierul) de valori maxime în spectrul de viteze relative și se exprimă în secunde.

Figura 2: Zonarea valorilor de vârf ale accelerației terenului pentru proiectare ag cu IMR = 225 ani și 20% probabilitate de depășire în 50 de ani.

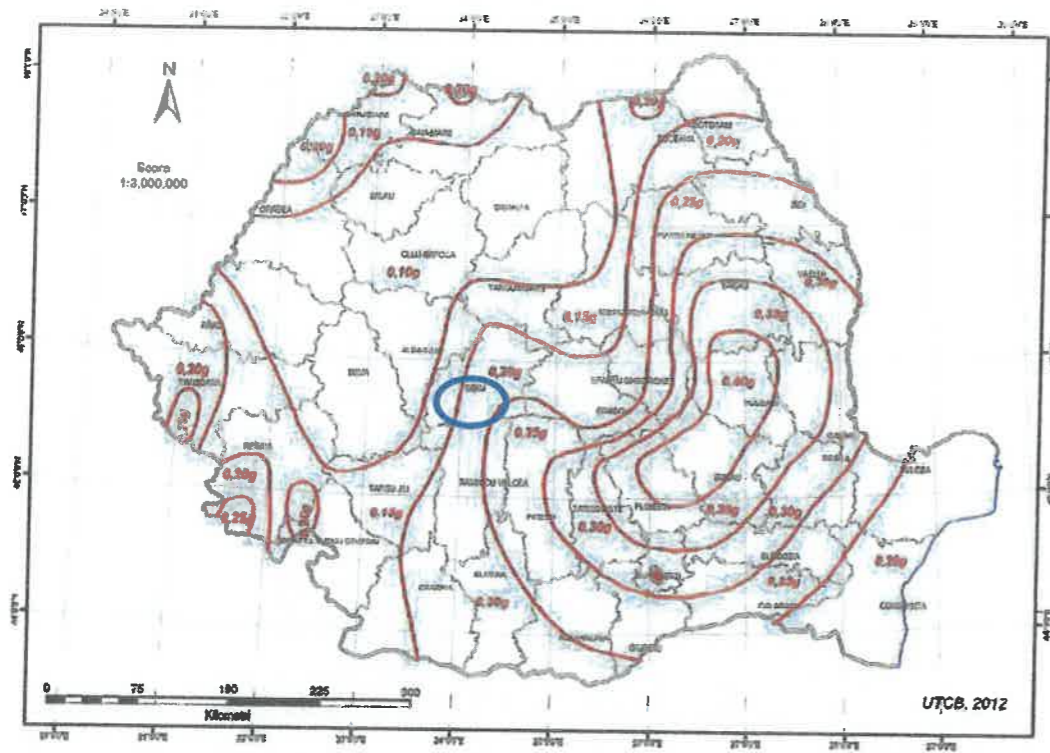


Figura 3: Zonarea teritoriului României în termeni de perioada de control (colț), T_c a spectrului de răspuns.

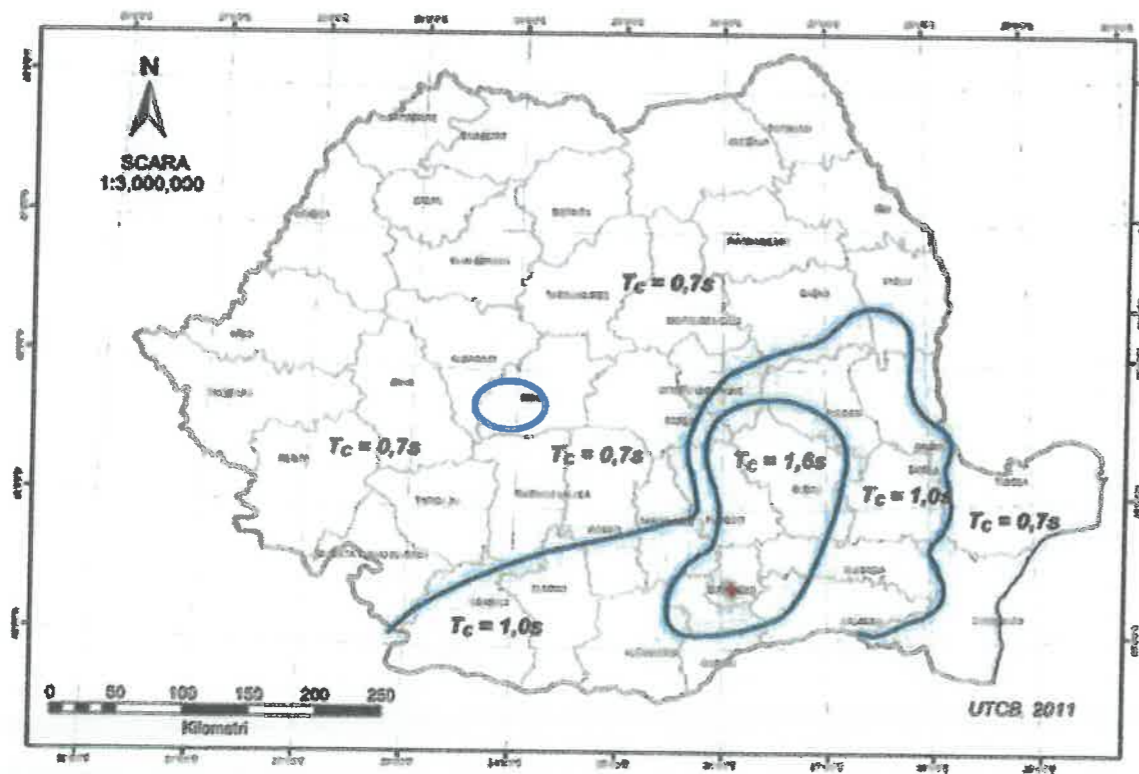
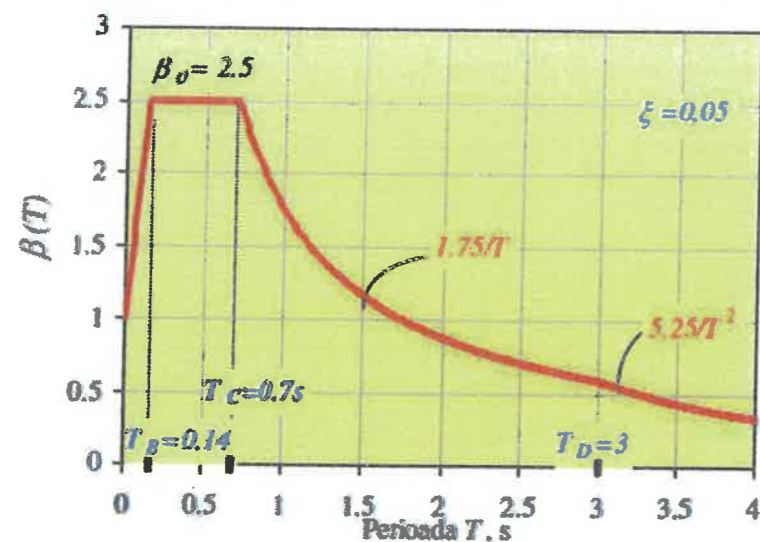


Figura 4: Spectrele normalizate de răspuns elastic ale accelerației absolute pentru fracțiunea din amortizarea critică $\xi = 5\%$ în condițiile seismice și de teren din România.



II.5 Istoricul antecedentelor terenului.

Nu se cunosc probleme semnificative ale acestuia.

II.6 Vecinătăți.

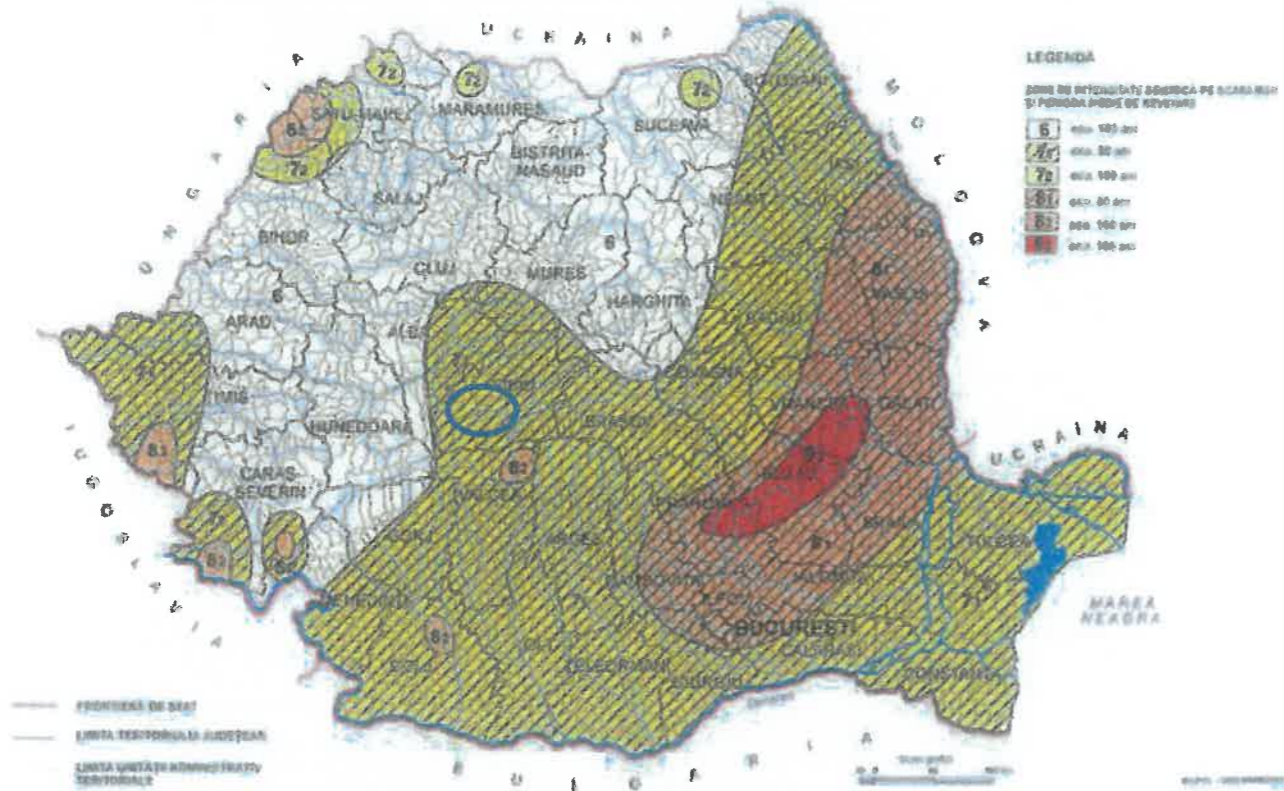
În vecinătatea amplasamentului sunt construcții asemănătoare în regim de înălțime parter.

II.7 Încadrarea obiectivului în zone de risc

Conform prevederilor legii 575/2001 (Lege privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a V-a, zone de risc natural, publicată în M.O. nr 726/2001) pentru amplasamentul situat în localitatea Cisnădioara, se știu următoarele:

- **Cutremurele de pământ** - în conformitate cu anexa nr. 1, localitatea Cisnădioara, se încadrează în zona cu intensitatea seismică pe scara MSK este 7₁, cu o perioadă de revenire de cca. 50 ani (conf. SR 11100/1-92) (Fig. 5).

Figura 5: Planul de amenajare a teritoriului național secțiunea a V-a – Zone de risc natural: Cutremure de pământ.



❖ **Inundații** - în conformitate cu anexa nr. 4a, localitatea Cisnădioara, nu se încadrează în zona cu risc de inundații. (Fig. 6).

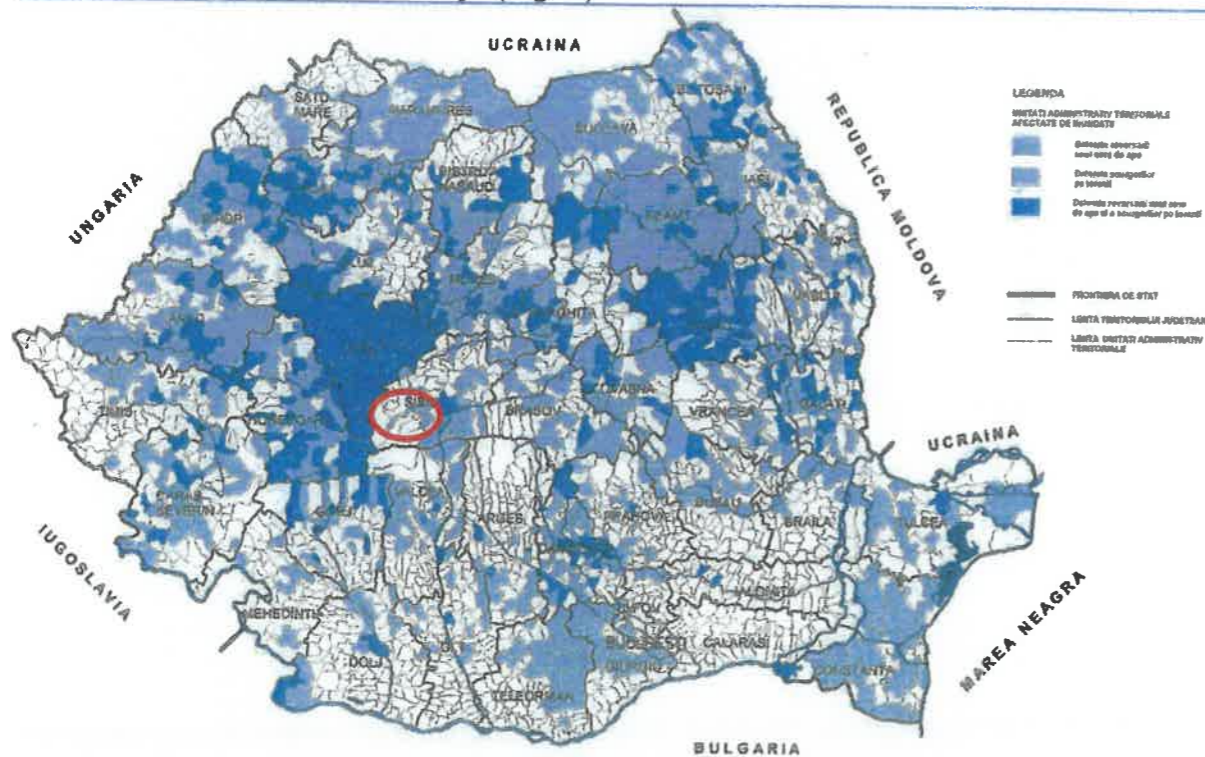


Figura 6: Planul de amenajare a teritoriului național secțiunea a V-a – Inundații.

- ❖ Alunecări de teren - în conformitate cu anexa nr. 6, localitatea Cisnădioara, se încadrează în zona cu potențial mediu spre ridicat de alunecare (Fig. 7).

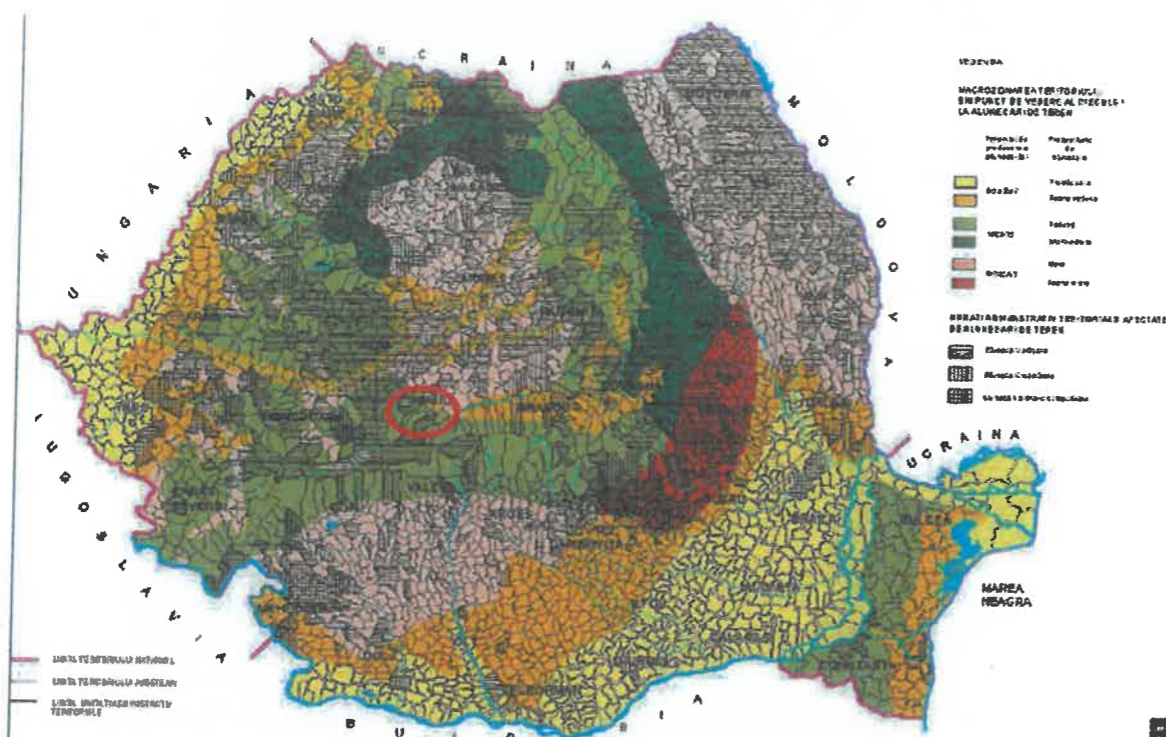


Figura 7: Planul de amenajare a teritoriului național secțiunea a V-a – Alunecări de teren, anexa 6.

III. REZULTATELE CERCETĂRII GEOTEHNICE DE TEREN

III.1 Metodologia de lucru

Prezenta lucrare a fost realizată în mai multe etape după cum urmează:

- ✓ documentare asupra amplasamentului;
- ✓ investigație preliminară;
- ✓ realizarea forajului;
- ✓ stabilirea nivelului hidrostatic;
- ✓ interpretarea rezultatelor și elaborarea studiului geotehnic după normele în vigoare.

III.2 Intervalele de timp în care s-a desfășurat activitatea

Conform Tabel I.1 din NP 074-2022 (Cerințe cu caracter minimal privind interdistanța dintre forajele geotehnice și numărul acestora), s-au efectuat un număr de două **Foraje F1, F2** în data de 18.09.2023.

Studiul geotehnic a fost elaborat în intervalul 18.09.2023-20.09-2023.

III.3 Analiză preliminară

Analiza preliminară a presupus identificarea și studiul în teren a succesiunii geologice din arealul amplasamentului, urmat de localizarea punctelor de foraj. Amplasamentul cercetat este situat în localitatea Cisnădioara, Zona str. Pinului, nr. FN, județul Sibiu.

III.4 Prospekțiune geotehnică prin foraje

La cererea proiectantului, lucrările de cercetare geotehnică ale terenului din amplasament a constat în executarea a două foraje geotehnice F1, F2 pentru determinarea caracteristicilor fizico-mecanice ale startelor ce alcătuiesc terenul de fundare.

Stratificația terenului:

Forajul 1:

- ❖ 0.00 (față de cota terenului natural) - 0.30 m --> sol vegetal argilos cafeniu;
- ❖ 0.30 m - 1.80 m --> argilă nisipoasă cafenie-roșcată cu consistență vârtoasă și elemente de pietriș mic;
- ❖ 1.80 m - 4.00 m --> nisip slab argilos cafeniu roșcat îndesat cu pietriș mic;

Forajul 2:

- ❖ 0.00 (față de cota terenului natural) - 0.30 m --> sol vegetal argilos cafeniu;
- ❖ 0.30 m - 2.00 m --> argilă nisipoasă cafenie-roșcată cu consistență vârtoasă și elemente de pietriș mic;
- ❖ 2.00 m - 4.00 m --> nisip slab argilos cafeniu roșcat îndesat cu pietriș mic;

III.5 Nivel hidrostatic

Apa subterană nu a fost interceptată în cadrul lucrărilor de foraj până la adâncimea de 4,0 m, dar pot apărea infiltrații în funcție de precipitații și ape de șiroire pe panta terenului.

IV. EVALUARE GEOTEHNICĂ

IV.1 Încadrarea în categoria geotehnică

Terenul de fundare, argilă nisipoasă cafenie-roșcată cu consistență vârtoasă și elemente de pietriș mic a fost încadrat la un teren mediu de fundare (Tabel A.2- NP 074-2022) cu punctaj specific egal cu 3.

Apa subterană nu a fost interceptată în cadrul lucrărilor de foraj, în consecință punctajul specific va fi 1.

Importanța construcțiilor este încadrată în categoria de importanță D "redușă" și având un punctaj specific 2.

Vecinătățile construcției nu prezintă nici un risc prin execuția noilor construcții, deci punctajul specific va fi 1.

Accelerația terenului este $a_g = 0.20$ g și în consecință punctajul specific va fi 2.

Punctajul final privind încadrarea lucrării într-o categorie geotehnică (Tabel A.5- NP 074-2022), este 9, deci rezultă categoria geotehnică 1.

Factorii de avut in vedere	Descriere	Punctaj
Conditii de teren	Terenuri medii	3
Apa subterana	Fără epuimente	1
Clasificarea constructiei dupa categoria de importanta	Redusă	2
Vecinatati	Fără riscuri	1
Valori seismice	Acceleratia 0,20g	2
Riscul geotehnic	REDUS	9
Categoria geotehnică		1

Conform punctajului calculat, lucrarea se încadrează în categoria geotehnică 1. Încadrarea s-a făcut conform "Normativ privind documentațiile geotehnice pentru construcții", indicativ NP 074-2022.

IV.2 Evaluarea presiunii convenționale și a parametrilor fizici, condiții de fundare

Valoarea de bază a presiunii convenționale de calcul conform NP 112/2014, Tabelul D.4 : $P_{conv} = 280$ kPa – valabilă pentru $D_f = 2$ m. și $B = 1$ m.

P_{conv} s-a calculat conform NP 112/2014 și este valabil pentru adâncimea de fundare față de nivelul terenului sistematizat $D = 2.0$ m și fundații având lățimea tălpii $B = 1.0$ m.

Pentru alte lățimi ale tălpii fundației sau alte adâncimi de fundare presiunea convențională (P_{conv}) se calculează cu relația:

$$p_{conv} = \dot{p}_{conv} + C_B + C_D \quad \text{kPa}$$

unde:

\dot{p}_{conv} – valoarea de bază a presiunii convenționale pe teren.

C_B – coeficient de corecție pentru lățimea tălpii fundației (kPa);

C_D – coeficient de corecție pentru adâncimea fundației (kPa);

Având în vedere stratificația terenului și caracteristicile fizico-mecanice ale pământurilor, se recomandă următoarele:

❖ Stratul bun de fundare poate fi: argilă nisipoasă cafenie-roșcată cu consistență vârtosă și elemente de pietriș mic

❖ Adâncimea minima de fundare va fi $D_f = 1,50$ m față de c.t.n. în cazul fundării în trepte, sau $D_f = 1,10$ m în cazul realizării platformei orizontale (cu condiția ca inginerul de structură să armeze suplimentar blocul de fundare), adâncime ce asigură protejarea pământului de sub talpa fundației împotriva variației sezoniere a umidității.

IV.3 Stabilitatea generală și locală

Nu au fost observate probleme de stabilitate în această zonă, terenul fiind lipsit de gropi de împrumut sau accidente structurale, amplasamentul fiind localizat pe o suprafață în pantă.

V. CONCLUZII

V.1 Concluzii

Se recomandă:

- în cazul în care la cota de fundare apar umpluturi locale recente sau strate plastic moi, nedepistate prin lucrările de prospectare, acestea se vor excava integral.
- locul ales pentru construcții să fie bine curățat și nivelat, nu se permite stagnarea apei în săpăturile de fundare.
- sunt necesare măsuri de armare a fundațiilor și structurii (centuri + sâmburi din beton armat).
- talpa fundației va pătrunde cel puțin 20 cm în stratul bun de fundare.
- pământul rezultat de la excavare va fi împrăștiat pe suprafețe întinse, nu va depăși 50 cm grosime, sau va fi depozitat în afara amplasamentului.
- se vor executa hidroizolații cu dren de preluare a apelor de infiltrații.
- executarea trotuarelor se va face cu înclinație spre exterior.
- apele de ploaie se vor îndepărta cât mai departe de construcții, prin burlane și rigole special amenajate.
- la proiectare se va ține cont de normativul P-100-1/2013 din care rezulta faptul ca seismicitatea este de gradul V zona "D" având $a_g = 0.20g$ și $T_c = 0.7$, s.a.
- adâncimea de îngheț dată de STAS 6054/77 este de 0,80-0,90 m.

In aceste condiții proiectul se poate executa din punct de vedere al exigentelor geo cu condițiile de fundare și cu valorile de calcul prezentate mai sus, iar orice modificare va fi comunicată imediat geologului.

NOTA: Conform NP 074-2022 intrat în vigoare la data de 19.02.2023 prin Ord. 27/2023, pentru documentațiile geotehnice faza PUZ nu este necesară verificarea de către un verificator de proiecte atestat cu cerința AF.


Intocmit:

Inginer geolog: MATEIU Adrian-Ioan



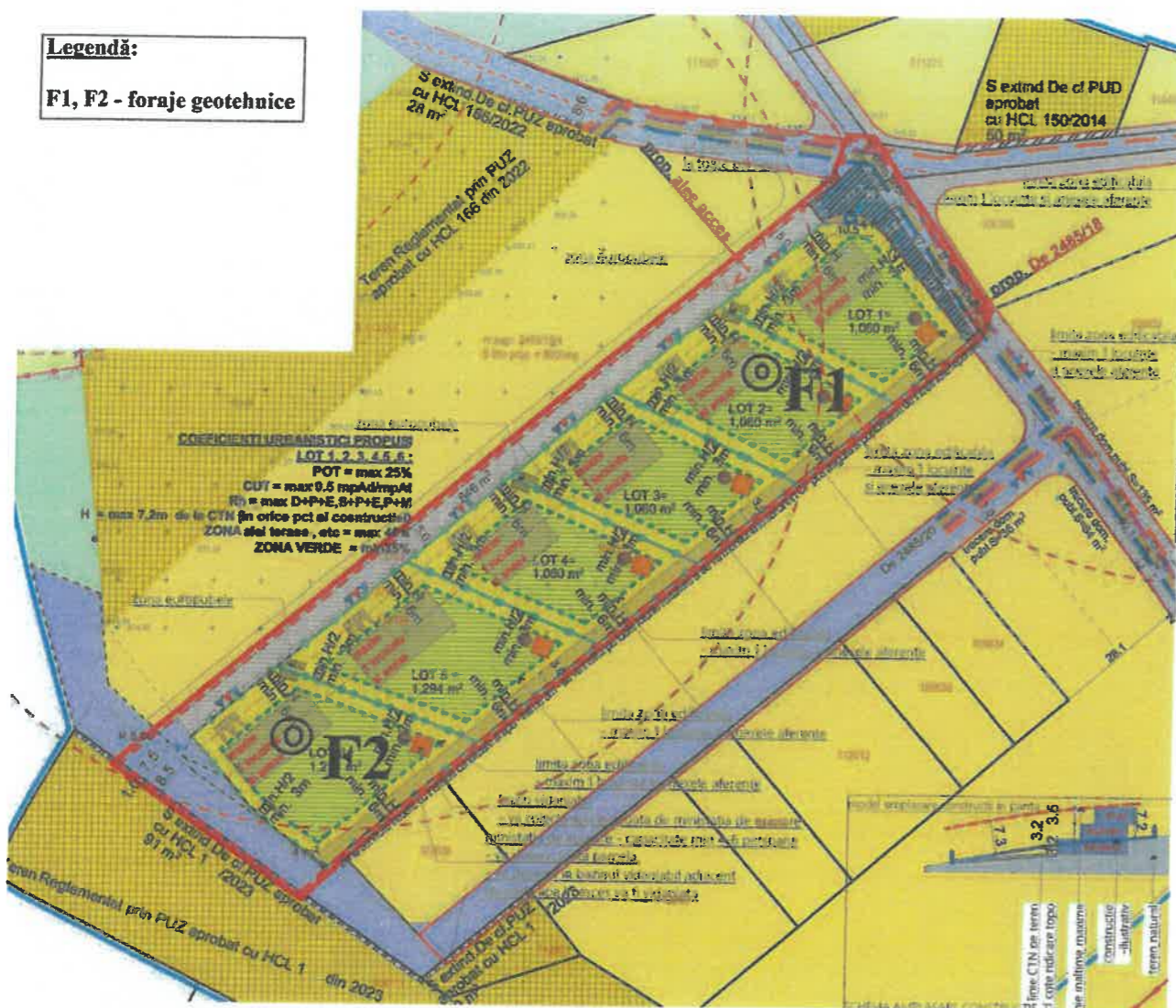
V.2 PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ



 J32/11/2018 CUI: 38668873		Titlu proiect: STUDIU GEOTEHNIC "REPARCELARE TEREN ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE, EXTINDERE REȚELE ȘI BRANȘAMENTE UTILITĂȚI"	FAZA P.U.Z.
Intocmit	Ing. Geo. Mateiu Adrian-Ioan	Titlu planșă: PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ	Planșa nr. G-1
Verificat	Ing. Geo. Mateiu Adrian-Ioan		
Beneficiar	Rațiu Teodor-Remus și Proprietarii		

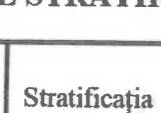
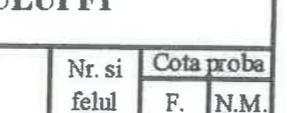

V.3 PLAN DE SITUAȚIE

Legendă:
F1, F2 - foraje geotehnice



 J32/11/2018 CUI: 38668873		Titlu proiect: STUDIU GEOTEHNIC "REPARCELARE TEREN ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE, EXTINDERE REȚELE ȘI BRANȘAMENTE UTILITĂȚI"	FAZA P.U.Z.
Intocmit	Ing. Geo. Mateiu Adrian-Ioan	Titlu planșă: PLAN DE SITUAȚIE	Planșa nr. G-2
Verificat	Ing. Geo. Mateiu Adrian-Ioan		
Beneficiar	Rațiu Teodor-Remus și Proprietarii		

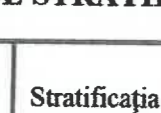
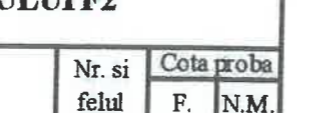

V.4 FIȘA CU STRATIFICAȚIA FORAJULUI F1

FIȘA DE STRATIFICAȚIE A FORAJULUI F1								
Cota foraj		Cota apa	Grosime strat	Stratificația	DENUMIREA STRATURILOR	Nr. si felul probei	Cota proba	
F.	N.M.						F.	N.M.
0.00	0.00						0.00	0.00
1	2	3	4	5	6	7	8	9
0.00					F1			
0.30			0.30		sol vegetal argilos cafeniu			
1.80			1.50		argilă nisipoasă cafenie-roșcată cu consistență vârtoasă și elemente de pietriș mic			
4.00			2.20		Nisip slab argilos cafeniu roșcat îndesat cu pietriș mic			



Întocmit
Ing. Geolog Adrian-Ioan MATEIU

V.5 FIȘA CU STRATIFICAȚIA FORAJULUI F2

FIȘA DE STRATIFICAȚIE A FORAJULUI F2								
Cota foraj		Cota apa	Grosime strat	Stratificația	DENUMIREA STRATURILOR	Nr. si felul probei	Cota proba	
F. 0.00	N.M. 0.00						F. 0.00	N.M. 0.00
1	2	3	4	5	6	7	8	9
0.00					F2			
0.30			0.30		sol vegetal argilos cafeniu			
2.00			1.70		argilă nisipoasă cafenie-roșcată cu consistență vârtoasă și elemente de pietriș mic			
4.00			2.00		Nisip slab argilos cafeniu roșcat îndesat cu pietriș mic			



Întocmit
Ing. Geolog Adrian-Ioan MATEIU

PROCES VERBAL DE RECEPȚIE 2991 / 2023

Întocmit astăzi, 07/12/2023, privind cererea 120207 din 08/11/2023
având aviz de incepere a lucrărilor cu nr din

1. **Beneficiar:** RAȚIU TEODOR-REMUS

2. **Executant:** Bunea Vasile - Ionel

3. **Denumirea lucrărilor recepționate:** : P.U.Z.- SUPORT TOPOGRAFIC PENTRU ELABORAREA PLANULUI URBANISTIC ZONAL (P. U. Z.) NECESAR ÎNTOCMIRII DOCUMENTAȚIEI DE AUTORIZARE A LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE ÎN SCOPUL: ÎNTOCMIRE P.U.Z. ÎN SCOPUL : REPARCELARE TEREN ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE, EXTINDERE REȚELE ȘI BRANȘAMENTE UTILITĂȚI

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

Număr act	Data act	Tip act	Emitent
PLAN SITUATIE	07.11.2023	inscris sub semnatura privata	PFA BUNEA VASILE IONEL
CERERI	07.11.2023	inscris sub semnatura privata	PFA BUNEA VASILE IONEL
DOCUMENTATI	07.11.2023	inscris sub semnatura privata	PFA BUNEA VASILE IONEL
URBANISM NR	17.05.2023	act administrativ	PRIMARIA CISNADIE
OP	07.11.2023	inscris sub semnatura privata	PFA BUNEA VASILE IONEL

Așa cum sunt atașate la cerere.

5. Concluzii:

Pentru procesul verbal 2991 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. 120207/08.11.2023, recepție tehnică pentru imobilele înscrise în CF 108585, 113188, 113189, 113791, 113792, 113793, 113794 și 113794 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:

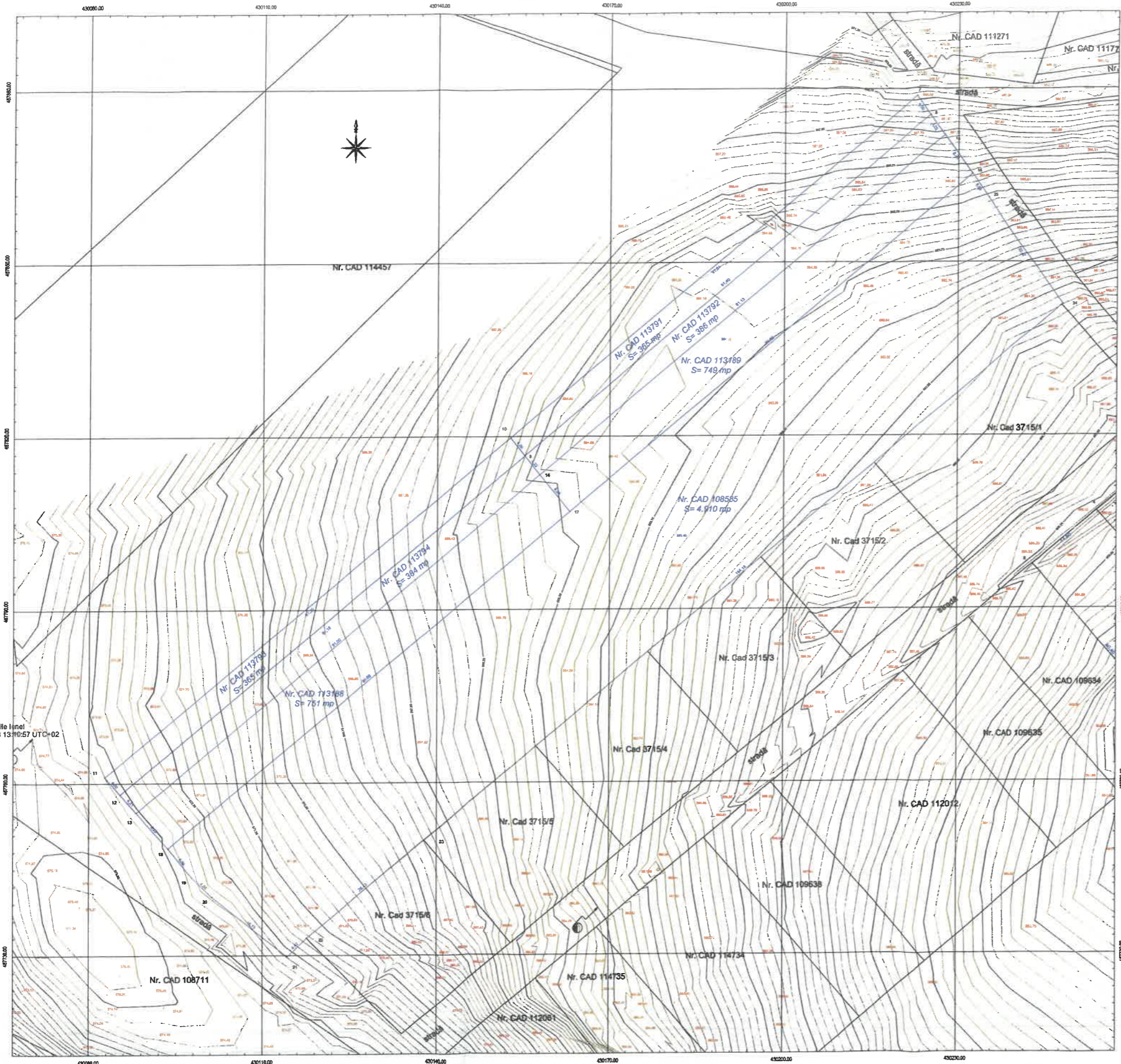
Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
113793	Avertizare	Receptia 2683156: Imobilul TR-2261-1 se suprapune cu terenul 113793 din stratul permanent!
113189	Avertizare	Receptia 2683156: Imobilul TR-2261-1 se suprapune cu terenul 113189 din stratul permanent!
113792	Avertizare	Receptia 2683156: Imobilul TR-2261-1 se suprapune cu terenul 113792 din stratul permanent!
113791	Avertizare	Receptia 2683156: Imobilul TR-2261-1 se suprapune cu terenul 113791 din stratul permanent!
113794	Avertizare	Receptia 2683156: Imobilul TR-2261-1 se suprapune cu terenul 113794 din stratul permanent!
113188	Avertizare	Receptia 2683156: Imobilul TR-2261-1 se suprapune cu terenul 113188 din stratul permanent!
108585	Avertizare	Receptia 2683156: Imobilul TR-2261-1 se suprapune cu terenul 108585 din stratul permanent!

Lucrarea este declarată Admisă

Inspector
MARIA MELNICIUC

Maria
Melniciuc

Digitally signed by Maria
Melniciuc
Date: 2023.12.07
11:13:49 +02'00'



Bunea Vasile Iinel
08/11/2023 13:05:57 UTC+02

Prezentul document recepțional este valabil înscrit de pv 29912023

Maria Melnicu
Digitally signed by Maria Melnicu
Date: 2023.12.07 11:13:28 +02'00'

LIMITĂ ZONĂ REGLEMENTATĂ

PERSONA JURIDICĂ AUTORIZATĂ BUCUREȘTI Căminul Aviatorilor nr. 104-105 11, ȘOS. DE PÂRÂMBĂN, CLUJ-NAPOCA		PROIECTANT București București		PROIECT 11/2023	
Director	Ing. Dorin V. Jorai	Șef de proiect	Ing. Dorin V. Jorai	Proiectant	Ing. Dorin V. Jorai
Asistent	Ing. Dorin V. Jorai	Șef de proiect	Ing. Dorin V. Jorai	Proiectant	Ing. Dorin V. Jorai
LOCALITATEA CĂMĂDIE, sat CĂMĂDIE			Data: 11.2023		
PLAN TOPOGRAFIC DE SITUAȚIE PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ					

