

ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
CONSILIUL LOCAL CISNĂDIE

HOTĂRÂREA nr.

privind aprobarea planului urbanistic zonal pentru
"Construire locuințe, împrejurimi și bransamente utilități" în Cisnădie, str. Muncel FN, beneficiari Scorțar
George Silviu și coproprietarii

Consiliul Local al orașului Cisnădie, întrunit în ședință publică ordinară în număr de consilieri, la data de 25 iunie 2025;

Analizând Referatul de aprobare nr. 16863/16.06.2025 întocmit de inițiator și Raportul de specialitate nr. 16937/17.06.2025 întocmit de Serviciul Arhitect Șef, urbanism și administrativ;

Ținând cont de :

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

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

În conformitate cu:

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

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

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

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

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

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

H O T Ă R Ă Ș T E:

Art. 1 Se aprobă planul urbanistic zonal pentru "Construire locuințe, împrejurimi și bransamente utilități" în Cisnădie, str. Muncel FN, beneficiari Scorțar George Silviu și coproprietarii, 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 3750 mp.

Art. 3 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; În conformitate cu HCL 154/2021, art. 19, alin (3) nu se vor emite autorizații de construire pentru locuințe cu sistem separativ individual. Costul pentru extinderea acestor lucrări edilitare va fi suportat integral de către beneficiari. Realizarea infrastructurii propuse prin documentația atașată se va realiza în conformitate cu H.C.L. nr. 154/31.08.2021, ART. 11, "REALIZAREA NOII INFRASTRUCTURI URBANE AFERENTE INVESTITIEI PROPUSE".

Art. 4 Documentația se aprobă cu principalii indicatori:

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

"CONSTRUIRE LOCUINȚE, ÎMPREJMUIRE ȘI BRANȘAMENTE UTILITĂȚI"

- POT max. propus =35%

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

- regim de construire propus = S+P+M/E

- înălțimea maximă coamă/atic = 10.00 m de la CTN

- înălțimea maximă la cornișă= 6.00 m de la CTN

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

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

*** funcțiuni admise:**

- locuințe unifamiliale individuale amplasate în regim de construire izolat, inclusiv anexele acestora, echipamente publice specifice zonei rezidențiale, spații plantate, parcaje, dotări tehnico-edilitare;

*** funcțiuni admise cu condiționări:**

- funcțiuni comerciale, servicii profesionale nepoluante, cu condiția să se încadreze pe parcela propusă cu tot cu locurile de parcare necesare; să nu creeze poluare, amplasare de chioșcuri sau alte construcții provizorii, firme, reclame comerciale;

*** funcțiuni interzise:**

- se interzic orice alte funcțiuni decât cele admise;
- se interzic cu caracter definitiv, fără posibilitatea modificării ulterioare următoarele utilizări:
- * activități productive poluante, cu risc tehnologic, sau care sunt incomode prin traficul generat
- * depozitare en gros, depozitare de materiale refolosibile. Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- * depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- * activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- * construcții multietajate pentru gararea autovehiculelor;
- * lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

*** amplasarea construcțiilor față de aliniament:**

Construcțiile se vor amplasa conform planșei de reglementări Urbanstice, Pl. nr. A0.2. Construcțiile se vor retrage cu minim 3.00 m de la aliniamentul cu str. Muncel respectiv cu minimum 5.00 m față de aliniamentul cu strada nou creată la o ampriză de 9.00 m.

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

Construcțiile se vor amplasa conform planșei de reglementări Urbanstice, Pl. nr. A0.2

Construcțiile vor fi amplasate în regim de construire izolat. Clădirile se vor retrage de la limitele laterale cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3,00 m.

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

Construcțiile se vor amplasa conform planșei de reglementări Urbanstice, Pl. nr. A0.2

Construcțiile vor fi amplasate în regim de construire izolat. Clădirile se vor retrage față de limitele posterioare, cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5,00 m.

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

Construcțiile se vor amplasa în cadrul aceleiași parcele la o distanță minimă egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 5.00m, numai în cazul în care fațedele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi de locuit.

*** spații libere/plantate:** spațiile verzi vor ocupa minim 35% din suprafața parcelei

*** împrejmirile:** împrejmirile spre stradă vor avea înălțimi de maxim 2,00 m din care un soclu de 0,60 m, și o parte transparentă sau cu gard viu. Împrejmirile spre limitele de separare ale parcelelor pot fi opace cu înălțimi de maximum 2,00 m, dar se recomandă 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, deci în afara circulațiilor publice. Pentru fiecare locuință individuală se vor asigura minim 2 locuri de parcare pe parcelă. Pentru celelalte funcțiuni permise suprafețele și numărul parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform R.G.U.

*** accesuri și circulații:** Accesul auto și cel pietonal se va realiza din strada Muncel și din strada propusă spre supralărgire la o ampriză totală de de 9.00 m.

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; De la dispozițiile aliniatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale în următoarele condiții:

- realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului;
- canalizarea menajeră: sistemul individual care să respecte normele sanitare și care vor fi prevăzute cu racord posibil la viitoarea rețea publică de canalizare menajeră.

- **alimentarea cu apă și canalizarea:** în prezent zona reglementată 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. Apele pluviale se vor colecta și se vor evacua la rețeaua de canalizare pluvială ce se va realiza pentru întreaga zonă. Până la realizarea rețelei de colectare a apei pluviale, acestea vor fi direcționate spre zonele verzi din incintă fără afectarea terenurilor vecine și a domeniului public.

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

- **alimentarea cu gaze:** în prezent în zonă nu există rețele destinate alimentării cu gaze naturale în vecinătatea obiectivului studiat. Nu se va realiza extindere de rețea și branșament pentru asigurarea alimentării cu gaze naturale. Se va propune dotarea construcțiilor cu sisteme alternative pentru încălzire/răcire/ventilare.

- **telefonie:** în prezent 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. 95 din 08.02.2024, Certificatul de Urbanism nr. 10 din 06.01.2022, Avizul de Oportunitate nr. 20714 din 02.11.2022 și Raportul Informării și Consultării publicului nr. 9732 din 22.04.2024- documente emise de Primăria Orașului Cislădie și Propunerea de avizare - faza preliminară nr. 23179 din 16.11.2023 cu 8/P.V. – 09.11.2023 emisă de C.T.A.T.U. din cadrul Primăriei Orașului Cislădie.

În urma ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 06.05.2025 se avizează Planul urbanistic zonal și regulamentul local de urbanism aferent acestuia, în baza Propunerii de avizare nr. 12856 din 22.05.2024 emisă de Consiliul Județean Sibiu.

Observații:

La faza DTAC, sau 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 amuțe 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.

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. Accesul auto și cel pietonal se va realiza din strada propusă la o ampriză totală de de 9.00 m. Se va respecta H.C.L. 154/31.08.2021, ART. 12 "CONDITIILE DE RENUNȚARE LA DREPTUL DE PROPRIETATE ÎN FAVOAREA ORAȘULUI CISNĂDIE, ASUPRA TERENURILOR AFERENTE INFRASTRUCTURII URBANE PROPUSE".

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

- proiect de împrejmuire provizorie a șantierului,
- platformă de curățare a roților 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. 9732/22.04.2024 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 Scorțar George Silviu și coproprietarilor

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 26 iunie 2025, cu voturi „pentru”



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. SCORȚAR GEORGE SILVIU
 - str. " " ,
 - 1 ex. Anușaj
- ir, jud. Sibiu

Plan de amplasament si delimitare actual
C.F. nr. 106294 Cisnădie - nr top 106294
oras Cisnădie, str.Muncel FN, jud. Sibiu
Scara 1:500

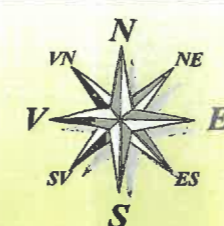
ANEXA NR. LA HCL
Initiator
Primar

Plan Urbanistic Zonal (PUZ)
Construire locuinta, imprejurire, bransamente utilitati

Inventar coordonate stereo 70
Cisnădie 106294

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Coordonate pct.de contur Y [m]	Lungimi laterali D(i,i+1)
42	467480.758	432432.693	37.882
43	467446.189	432448.187	1.775
44	467445.483	432446.558	14.025
45	467439.906	432433.690	37.995
46	467474.570	432418.133	15.820

S(masurata)=599.74mp P=107.498m



Zonificare

- Zona propusa spre lozirea cu functiunea locuinta - L2
- Zona edificabila existenta
- Zona edificabila propusa
- Zona cai de comunicatie rutiera si amenajari publice existente
- Zona cai de comunicatie rutiera si amenajari publice propuse

Limite

- Limita zona studiata/reglementata
- Limita teren generator PUZ
- Limita proprietati conform ANCPi Sibiu
- Limita compartiment incendiu
- Limita zona reglementata prin HCL 172/2016

Regim de inaltime

S+P+M/E Regim de inaltime constructii

Accese

Acces auto si pietonal incinta

Conformarea constructiilor

Alinierea/retragerea cladirilor

Regim de inaltime

- admis: P+2E+M (parter+2etaje+mansarda)
- propus: S+P+M/E (subsol+parter+mansarda/etaj)

Cote pe inaltime propuse

Cota coama fata de ±0.00 = +10.00m
Cota strasina fata de ±0.00 = +6.00m

Categoria de importanta

D - Redusa

Clasa de importanta

III

Bilant teritorial propus CF 106294

Nr. crt.	TERITORIUL AFERENT	SUPRAFATA (mp)	%
1.	Suprafata teren cedat pentru drum	39,55	6,60%
2.	Suprafata teren edificabil	560,45	100%
3.	Suprafata construita propusa	196,00	35%
4.	Suprafata desfasurata propusa	504,40	-
5.	Suprafata auto si pietonala propusa	80,00	14,30%
6.	Zona verde privata	284,45	50,70%
7.	Suprafata totala teren	600,00	100%

POT max propus: 35%
CUT max propus: 0.90

Locuri parcare propuse

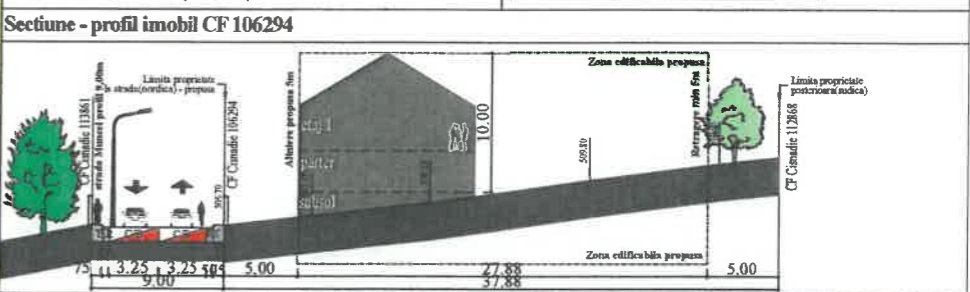
- locuinta va avea min. 2 locuri de parcare

Ape pluviale (meteorice)

- vor fi dirijate spre spatiile verzi

Retrageri propuse fata de limitele de proprietate:

- limita la strada (aliniere - nordica): 5,00m
- limita lateral dreapta (vestica): min 3,00m
- limita lateral stanga (estica): min 3,00m
- limita posteriora (sudica): min 5,00m



Legenda

- Trotuar
- Rigola
- Zona comuna carosabil si biciclisti

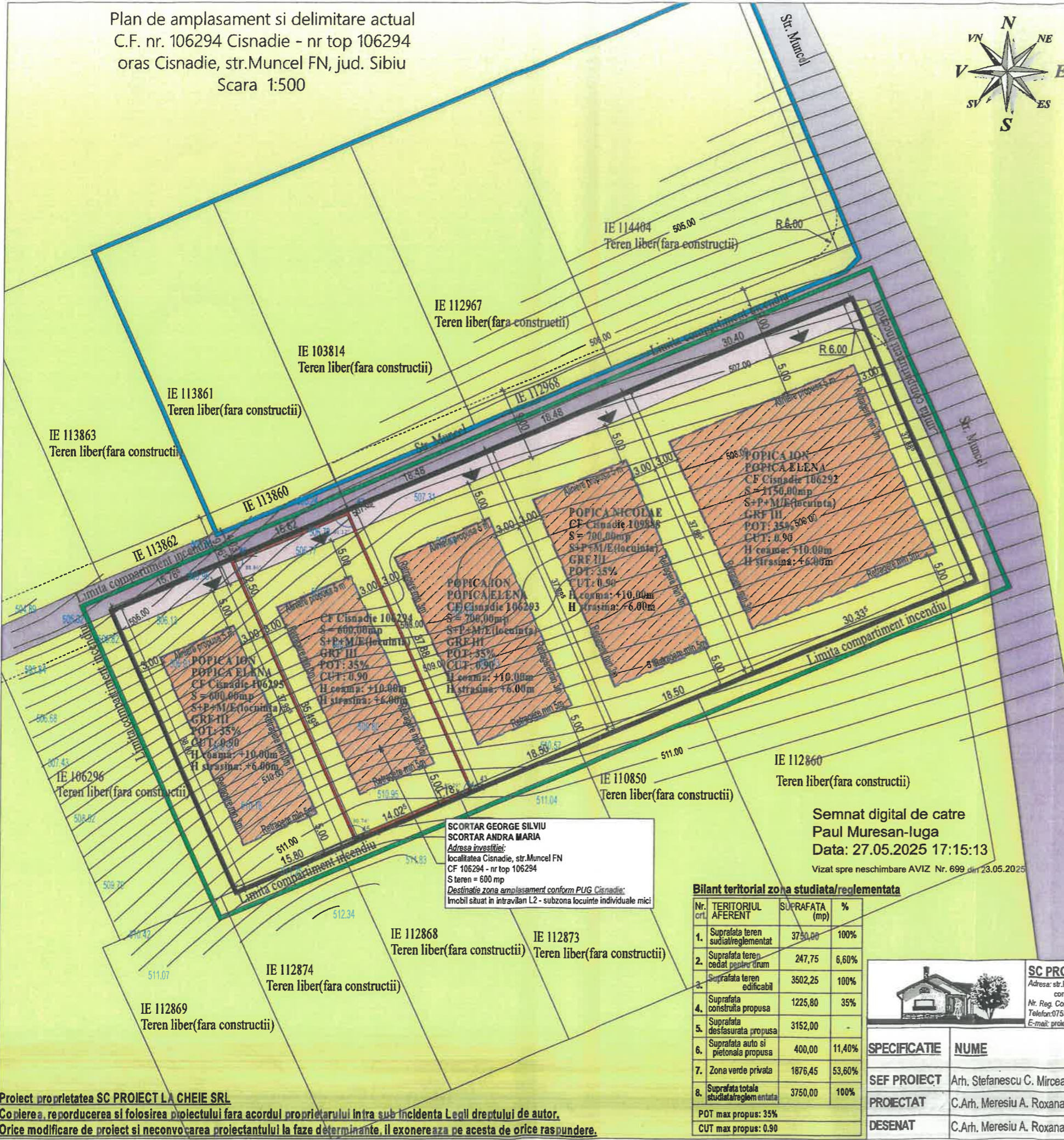


SC PROIECT LA CHEIE SRL
Adresa: str. Protopop Valeriu Florianu nr.10, CP 557195 comuna Racovita, judetul Sibiu
Nr. Reg. Comert: J32/560/02.05.2017, CUI: 37489608
Telefon: 0755021888, 0720255905
E-mail: proiectlacheie@yahoo.com

BENEFICIAR
SCORTAR GEORGE SILVIU, SCORTAR ANDRA MARIA
Adresa investitiei: str.Muncel FN, oras Cisnădie, CP 555300
CF nr 106294 - nr top 106294

PROIECT NR:
19-SB/2022

SPECIFICATIE	NUME	SEMNTURA	SCARA	TITLU PROIECT	FAZA:
SEF PROIECT	Arh. Stefanescu C. Mircea		1:500	Construire locuinta, imprejurire, bransamente utilitati	P.U.Z. Proiect Urbanistic Zonal
PROIECTAT	C.Arh. Meresiu A. Roxana		DATA	TITLU PLANSA	PLANSĂ NR:
DESENAT	C.Arh. Meresiu A. Roxana		03/2022	Plan situatie - reglementari urbanistice	Urbanism - A02



SCORTAR GEORGE SILVIU
SCORTAR ANDRA MARIA
Adresa investitiei:
localitatea Cisnădie, str.Muncel FN
CF 106294 - nr top 106294
S teren = 600 mp
Destinatie zona amplasament conform PUG Cisnădie:
Imobil situat in intravilan L2 - subzona locuinte individuale mici

Semnat digital de catre
Paul Muresan-luga
Data: 27.05.2025 17:15:13
Vizat spre neschimbare AVIZ Nr. 699 din 23.05.2025

Bilant teritorial zona studiata/reglementata

Nr. crt.	TERITORIUL AFERENT	SUPRAFATA (mp)	%
1.	Suprafata teren studiat/reglementat	3750,00	100%
2.	Suprafata teren cedat pentru drum	247,75	6,60%
3.	Suprafata teren edificabil	3502,25	100%
4.	Suprafata construita propusa	1225,80	35%
5.	Suprafata desfasurata propusa	3152,00	-
6.	Suprafata auto si pietonala propusa	400,00	11,40%
7.	Zona verde privata	1876,45	53,60%
8.	Suprafata totala studiata/reglementata	3750,00	100%

POT max propus: 35%
CUT max propus: 0.90

Proiect proprietatea SC PROIECT LA CHEIE SRL
Copierea, reproducerea si folosirea proiectului fara acordul proprietarului intra sub incidenta Legii dreptului de autor.
Orice modificare de proiect si neconvoacarea proiectantului la faza determinanta, il exonereaza pe acesta de orice raspundere.

Denumire investitie: Construire locuinta, imprejmuire, bransamente utilitati
Beneficiar: SCORTAR GEORGE SILVIU, SCORTAR ANDRA MARIA
Adresa investitiei: strada Muncel FN, CP 555300, oras Cisnadie, jud.Sibiu,
CF Cisnadie nr.106294 – nr. top. 106294

PUZ
19-SB/2022

ANEXA NR _____
LA HCL _____
Inițiator
Primar
MIRCEA ORLĂȚAN



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

CONSTRUIRE LOCUINTA, IMPREJMUIRE, BRANSAMENTE UTILITATI

CF CISNADIE nr. 106294 – nr.top. 106294

STRADA MUNCCEL, ORAS CISNADIE, JUDETUL SIBIU

SCORTAR GEORGE SILVIU
SCORTAR ANDRA MARIA

Denumire investitie: Construire locuinta, imprejmuire, bransamente utilitati
Beneficiar: SCORTAR GEORGE SILVIU, SCORTAR ANDRA MARIA
Adresa investitiei: strada Muncel FN, CP 555300, oras Cisnatie, jud.Sibiu,
CF Cisnatie nr.106294 – nr. top. 106294

PUZ
19-SB/2022

Capitolul I

1. GENERALITATI

1.1. Cadrul legal de elaborare a Regulamentului Local de Urbanism(R.L.U.)

Regulamentul Local de Urbanism (RLU) detaliaza reglementarile PUZ, si se constituie in actul de autoritate al administratiei publice locale, pentru intreg teritoriul studiat.

Obiectivele R.L.U.:

- pastrarea functiunii de locuire alaturi de celelalte functiuni urbanistice specifice zonei, in vederea asigurarii unei utilizari permanente a spatiului;
- stabilirea unui set de reglementari privind arhitectura, modul de amplasare, volumele, materialele si aspectul exterior al cladirilor;
- stabilirea unui set de reguli privind trama stradala, parcelarul(suprafata, dimensiuni) modul de ocupare al terenurilor(tipuri de ocupare, retageri minime obligatorii, aliniere), procentul de ocupare(P.O.T), procentul de utilizare a terenului(C.U.T.)

Aria de aplicare:

Prezentul R.L.U. se aplica in teritoriul P.U.Z. delimitat conform anexei la avizul de oportunitate emis de autoritatea locala.

Delimitarea este conforma cu avizul de oportunitate nr.2197 din 24.03.2022 emis de Primaria Orasului Cisnatie – Serviciul Urbanism si Amenajarea Teritoriului.

Prevederile prezentului R.L.U. au caracter obligatoriu, cu exceptia articolelor pentru care se specifica faptul ca au statut de **Recomandare**, si sunt obligatorii pe intreg teritoriu reglementat.

Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. se sprijina pe o vasta baza legala, legi si alte acte normative care cuprind reguli privind modul de ocupare a terenurilor si de realizare a constructiilor, norme si standarde tehnice care fundamenteaza amplasarea si conformarea constructiilor in accord cu exigentele de realizare a stabilitatii, securitatii si sigurantei in exploatare ale acestora, reguli proprii domeniului urbanismului si amenajarii teritoriului privind ocuparea cu constructii a terenului in accord cu principiile de dezvoltare durabila – configuratia parcelelor, natura proprietatilor, amplasarea si conformarea constructiilor, din care cele mai importante sunt:

- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic Zonal, Reglementare tehnica GM 010/2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr.176/N/16.08.2000;
- Ghidul privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism, indicative GM 007 – 2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr.21/N/10.04.2000;
- H.G.R. nr.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu modificarile si completarile ulterioare;
- H.G.R. nr.930/11.08.2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterului si marimea zonelor de protectie sanitara si hidrogeologica;
- H.G.R. nr.162/2002 privind depozitarea deseurilor;
- Legea nr.7/1996 privind cadastrul si publicitatea imobiliara;
- Legea nr.10/1995 privind calitatea in constructii;
- Legea nr.18/1991 a fondului funciar, republicata;
- Legea nr.24/2007 privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din intravilanul localitatilor, cu modificarile ulterioare;
- Legea nr.46/2008 privind aprobarea Codului Silvic;
- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii – republicata;
- Legea apelor nr.107/25.09.1996 – republicata;

<p>Denumire investitie: Construire locuinta, imprejmuire, bransamente utilitati Beneficiar: SCORTAR GEORGE SILVIU, SCORTAR ANDRA MARIA Adresa investitiei: strada Muncel FN, CP 555300, oras Cismadie, jud.Sibiu, CF Cismadie nr.106294 – nr. top. 106294</p>	<p>PUZ 19-SB/2022</p>
---	----------------------------

- Legea nr.153/2011 privind imbunatatirea conditiilor ambientale;
- Legea nr.213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia;
- Legea nr.215/2001 privind administratia publica locala, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea nr.255/2010 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica, necesara realizarii unor obiective de interes national, judetean, local;
- Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului – republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Normele metodologice de aplicare a Legii nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, aprobate prin Ordinul Ministerului Dezvoltarii Regionale si Locuintei nr.839/12.10.2009;
- O.U.G. nr.57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei si a faunei salbatice, aprobata si modificata prin Legea nr.49/2011;
- O.U.G. nr.195/22.12.2005 privind protectia mediului, cu modificarile si completarile ulterioare, aprobata prin Legea nr.265/2006 cu modificarile si completarile ulterioare;
- Ordinul Ministerului Sanatatii nr.536/23.06.1997 pentru aprobarea Normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei – cu modificarile si completarile ulterioare;
- O.G. nr.43/1997 privind regimul drumurilor – cu modificarile si completarile ulterioare;
- O.G. nr.7/30.01.2010 pentru modificarea si completarea O.G. nr.43/1997 privind regimul drumurilor;
- Ordinul Ministerului Transporturilor nr.44/27.01.1998 pentru aprobarea Normelor privind protectia mediului ca urmare a impactului drum-mediu inconjurator;
- Ordinul Ministerului Transporturilor nr.45/27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea si modernizarea drumurilor;
- Ordinul Ministerului Transporturilor nr.46/27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice;
- Ordinul Ministerului Transporturilor nr.47/27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrarilor edilitare, a stalpilor pentru instalatii si a pomilor in localitatile urbane si rurale;
- Ordinul Ministerului Transporturilor nr.50/27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatile rurale;
- Celelalte legi de aprobare a sectiunilor PATN, legislatia actuala complementara domeniului urbanismului si amenajarii teritoriului,
- R.L.U. tine de asemenea cont de toate prevederile legale in vigoare continute de alte legi, fara legatura directa cu domeniul urbanismului si amenajarii teritoriului, in primul rand in Constitutia Romaniei si in Noul Cod Civil, republicat in M.Of. nr.505 din 15.07.2011 si Legea nr.74/2011 pentru punerea in aplicare a Legii nr.187/2009 privind Codul Civil.

Alte prescriptii care pot actiona simultan cu R.L.U.:

- Plan Urbanistic General al Orasului Cismadie - PUG - avizat si aprobat conform legii;
- Plan de identificare si ridicare topografica asigurat din grija investitorului;
- Legislatia specifica cu implicatii in domeniul urbanismului;
- Studiu geotehnic;
- Aviz de oportunitate;
- Certificat de Urbanism;
- Avize eliberate de detinatorii de retele.

1.2. Documentatii de urbanism pentru care se elaboreaza Regulamentul Local de Urbanism(R.L.U.)

Regulamentul local de urbanism se elaboreaza, de regula, odata cu Planul Urbanistic General, sau Planul Urbanistic Zonal.

Denumire investitie: Construire locuinta, imprejmuire, bransamente utilitati
Beneficiar: SCORTAR GEORGE SILVIU, SCORTAR ANDRA MARIA
Adresa investitiei: strada Muncel FN, CP 555300, oras Cisnatie, jud.Sibiu,
CF Cisnatie nr.106294 – nr. top. 106294

PUZ
19-SB/2022

1.3. Aprobarea Regulamentului de Urbanism(R.L.U.)

Regulamentul Local de Urbanism se aproba prin hotarare a Consiliul Local, pe raza caruia se afla amplasamentul studiat, pe baza avizelor si acordurilor prevazute de Lege si devine act de autoritate al administratiei publice locale.

1.4. Domeniul de aplicare a Regulamentului de Urbanism(R.L.U.)

Regulamentul Local de Urbanism(R.L.U.) aferent unui P.U.Z. se aplica in proiectarea si realizarea tuturor constructiilor si amenajarilor, amplasate pe orice categorie de terenuri situate in intravilan sau extravilan.

Zonificarea functionala propusa prin P.U.Z. va asigura compatibilitatea dintre destinatia constructiilor si functiunea dominanta a zonei si este prezentata in plansa Reglementari urbanistice. Pe baza acestei zonificari s-au stabilit conditiile de amplasare si conformare a constructiilor ce se vor respecta in cadrul fiecarei zone functionale.

Prezentul R.L.U. se va aplica de catre:

- Investitori;
- proiectanti la intocmirea documentatiilor tehnice faza DTAC, PT, DDE;
- autoritatile publice la emiterea avizelor, acordurilor, autorizatiilor pentru construirea si functionarea obiectivului de investitie preconizat;
- furnizorii de utilitati in vederea asigurarii infrastructurii edilitare necesare.

La elaborarea certificatelor de urbanism se vor avea in vedere si vor fi aplicate prevederile prezentului regulament local de urbanism.

Autorizatiile de construire vor fi emise direct in baza prezentului Plan Urbanistic Zonal in situatiile unde prezentul regulament cuprinde reglementari juridice, economice si tehnice pentru imobile si atunci cand este cazul, in baza unor planuri urbanistice de detaliu. La emiterea autorizatiilor de construire se vor avea in vedere si se va asigura respectarea, atat a prevederilor prezentei documentatii de urbanism si a regulamentului aferent, cat si a tuturor legilor aplicabile care stabilesc cerinte, sarcini ori conditii speciale de utilizarea a terenurilor.

La emiterea autorizatiilor de construire se vor lua masurile pentru asigurarea securitatii si sanatatii oamenilor, a respectarii cerintelor de protectie a mediului si de protectie fata de riscurile naturale, pentru protejarea fondului construit existent.

Capitolul II

2.1. PRINCIPII GENERALE

Autorizarea si executarea constructiilor va avea in vedere pastrarea calitatii mediului natural si al echilibrului ecologic, conform conditiilor impuse in prezentul Regulament de Urbanism.

2.2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENULUI

2.2.1. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural construit

Autorizarea executarii constructiilor sau amenajarilor in zonele expuse la riscuri naturale, cu exceptia acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisa, unde sunt semnalate zone inundabile, alunecari de teren si surpuri.

Sunt permise constructii care au drept scop limitarea riscurilor naturale: lucrari hidrotehnice pentru atenuarea si devierea viiturilor, lucrari de combaterea eroziunilor si impiedicarea alunecarilor de teren.

Se admit constructii, cu conditia eliminarii factorilor naturali de risc prin lucrari specifice, aprobate de autoritatea competenta in protectia mediului, respectiv Agentia pentru Protectie a Mediului. Zona nu prezinta riscuri naturale.

Autorizarea executiei constructiilor care presupun cheltuieli de echipare edilitara ce depasesc posibilitatile financiare si tehnice ale administratiei publice locale sau ale investitorilor interesati, sau nu beneficiaza de fonduri de la bugetul de stat, este interzisa.

Autorizarea executarii constructiilor poate fi conditionata de stabilirea in prealabil a obligatiei efectuarii in parte sau total a lucrarilor de echipare edilitara, aferente, de catre investitorii interesati

Denumire investitie: Construire locuinta, imprejmuire, bransamente utilitati
Beneficiar: SCORTAR GEORGE SILVIU, SCORTAR ANDRA MARIA
Adresa investitiei: strada Muncel FN, CP 555300, oras Cisnadie, jud.Sibiu,
CF Cisnadie nr.106294 – nr. top. 106294

PUZ
19-SB/2022

Sunt asigurate conditiile de racordare la utilitatile din zona. Autorizarea va fi conditionata de obtinerea tuturor avizelor de la forurile competente.

Asigurarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei, stabilita prin P.U.G. sau dupa caz, conform altor documentatii de urbanism elaborate ulterior P.U.G.-lui.

Prin P.U.Z.-ul elaborat zona luata in studiu se va reglementa ca zona cu functiune de locuire, fara trafic intens.

Autorizarea executarii lucrarilor de construire este permisa cu respectarea conditiilor legii si ale prezentului regulament.

Avandu-se in vedere reglementarile de baza ale PUG Cisnadie, terenul se afla in zona L2 – subzona locuintelor individuale mici.

Lucrarile de investitii preconizate vor respecta conditiile de igiena a mediului, prin refacerea zonelor afectate de constructii improvizate. Se vor avea in vedere masuri de protectie a mediului atat pe timpul executiei lucrarilor cat si in functionarea propriu-zisa.

2.2.2. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

Executarea lucrarilor de construire in zonele de protectie ale traseelor de alimentare cu apa potabila, ale retelei de canalizare, energiei electrice, gaze naturale, de comunicatie si a altor asemenea retele de infrastructura este interzisa.

Autorizatia de construire se va emite doar dupa obtinerea tuturor avizelor de amplasament eliberate de institutiile detinatoare de retele.

Inainte de executia constructiei propriu-zise amplasamentul se va elibera complet si se va proteja zona santierului conform documentatiei tehnice a organizarii de santier.

Executantul impreuna cu beneficiarul lucrarilor vor asigura si instala toate indicatoarele si mijloacele de protectie si de atentionare adecvate si se vor executa toate marcajele necesare pentru protectie si avertizare, precum si cele pentru identificare in viitor a traseelor retelelor subterane proiectate si executate.

Lucrarile periculoase trebuie sa fie semnalizate, atat ziua cat si noaptea, prin indicatoare de circulatie sau tablii indicatoare de securitate, sau prin orice alte atentionari speciale, in functie de situatia concreta din timpul executiei sau a exploatarei lucrarilor proiectate.

Executantul si beneficiarul lucrarii vor respecta in timpul executiei si exploatarei lucrarilor toate prevederile legale (cuprinse in legi, decrete, norme, standarde, normative, prescriptii tehnice, instructiuni, etc) care vor fi in vigoare la data respectiva, privitoare la protectia muncii, siguranta circulatiei si la prevenirea incendiilor, precum si masurile si indicatiile de detaliu cuprinse in piesele scrise si desenate ale proiectantului.

Masurile si indicatiile din proiect nu sunt limitative, executantul si beneficiarul urmand sa ia in completare si orice alte masuri de protectia muncii, de siguranta circulatiei si de PSI, pe care le vor considera necesare, sau pe care le vor solicita autoritatilor locale de specialitate (detinatorii de retele subterane sau aeriene, organe de politie sau PSI, etc) tinand seama de situatia concreta a lucrarilor din timpul executiei sau a exploatarei.

Executantul va incepe lucrarile de terasamente numai in baza unui acord scris, incheiat cu toate unitatile care au instalatii subterane pe teritoriul unde urmeaza sa se execute asemenea lucrari, si se vor respecta conditiile impuse de acestea.

Intocmirea documentatiei pentru protectia muncii, siguranta circulatiei si prevenirea incendiilor pentru perioada de executie a lucrarilor, cade in sarcina executantului si se face in cadrul proiectului de executie al organizarii lucrarilor.

Autoritatile locale abilitate vor urmarii executarea lucrarilor de construire, participand la fazele determinante conform programului de control a calitatii lucrarilor si vor controla functionarea lucrarilor autorizate.

Urmarirea curenta a comportarii in timp este o actiune sistematica de observare, examinare si investigare a modului in care se comporta si reactioneaza constructia sub influenta factorilor de exploatare si agentilor mediului inconjurator. Scopul actiunii de urmarire este acela de stabilire si cunoastere permanenta a starii tehnice a constructiei in vederea stabilirii lucrarilor de intretinere si respectiv a lucrarilor de reparatii necesare pentru aducerea structurii de rezistenta a cladirii la conditiile tehnice corespunzatoare cerintelor de exploatare. Urmarirea curenta,

Denumire investitie: Construire locuinta, imprejmuire, bransamente utilitati
Beneficiar: SCORTAR GEORGE SILVIU, SCORTAR ANDRA MARIA
Adresa investitiei: strada Muncel FN, CP 555300, oras Cisnadia, jud.Sibiu,
CF Cisnadia nr.106294 – nr. top. 106294

PUZ
19-SB/2022

sau supravegherea tehnica se aplica permanent, pe toata perioada de existenta fizica a constructiei. Urmarirea curenta, in cazul constructiilor, este completata cu urmarirea speciala periodica si in mod obligatoriu dupa fiecare eveniment deosebit (incendiu, calamitati naturale, etc) care are drept scop stabilirea starii tehnice si utilizarea datelor pentru administrarea optimizata a cladirii. Urmarirea curenta se efectueaza prin examinare vizuala directa si daca este cazul cu mijloace de masurare de uz curent permanente sau temporare.

2.3. CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

2.3.1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Pe amplasamentul studiat se propune construirea unor case de locuit unifamiliale amplasate izolat sau cuplat, amenajare circulatii incinta, extindere retele edilitare si bransamente, constructii ce nu contribuie la poluarea fonica sau de alta natura a zonei inconjuratoare, si se va face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale.

Amplasarea constructiilor trebuie facuta astfel incat pentru toate incaperile de locuit amplasate pe fatada cea mai favorabila (sud) sa se asigure durata minima de insorire de 1 ora si jumătate la solstitiul de iarna.

In zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administratiei publice:

- constructii si instalatii aferente drumurilor publice, de deservire, de intretinere si de exploatare;
- parcaje, garaje;
- retele de alimentare cu apa si canalizare, sisteme de transport gaze, retele electrice, de telecomunicatii

si infrastructuri ori alte instalatii ori constructii de acest gen.

In sensul prezentului Regulament Local de Urbanism (RLU), prin zona drumului public se intelege ampriza, fasiile de siguranta si fasiile de protectie.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa, cu respectarea zonelor de protectie a drumurilor - trotuare si suprafete de teren necesare amplasarii lucrarilor anexa (rigole, spatii verzi, iluminat, semnalizare rutiera).

2.3.1.1. Amplasarea cladirilor fata de aliniament(domeniul public):

Aliniament - linia de demarcatie intre terenurile apartinand domeniul public si cele apartinand domeniului privat (linia gardului, a lotului, etc).

Regim de aliniere - linia constructiilor care urmareste fronturile construite ale cladirilor.

Retragerile minime obligatorii:

- retragerea minima obligatorie a constructiilor(aliniere) este de **5,00m**, fata de limita propusa a proprietatii la strada Muncel, conform plansei U02 – *reglementari urbanistice*;
- in fasia non-aedificandi dintre aliniament si linia de retragere a alinierii cladirilor nu se permite nici o constructie cu exceptia imprejmuirilor, aleilor de acces si amenajarilor peisagere private;
- pentru nivelele superioare etajele/mansarda este admisa realizarea de console in scopul amenajarii de balcoane sau terase acoperite, cu conditia ca adincimea acestora sa nu depasasca de 1,20m. Inaltimea acestora trebuie sa fie minim 3 m fata de cota trotuarului in cazul in care acestea se realizeaza peste domeniul public;
- amplasarea constructiilor noi se va face cu respectarea distantelor minime obligatorii fata de drumul public, in functie de intensitatea traficului si categoria strazii.

2.3.1.2. Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale ale parcelei:

- locuintele construite in sistem izolat vor fi retrase fata de **limita posterioara a parcelei**: nu mai putin de **5m**;
- locuintele construite in sistem izolat se vor retrage de la **limita lateral dreapta, respectiv stanga**, ale parcelei cu o distanta minima **3m**, distanta masurata pana la limita proprietatii ;
- orice constructii(garaje, anexe gospodaresti), lucrari sau plantatii se pot face de catre proprietarul fondului numai cu respectarea unei distante minime de 60 de cm fata de linia de hotar, daca nu se prevede altfel

Denumire investitie: Construire locuinta, imprejmuire, bransamente utilitati Beneficiar: SCORTAR GEORGE SILVIU, SCORTAR ANDRA MARIA Adresa investitie: strada Muncel FN, CP 555300, oras Cisnatie, jud.Sibiu, CF Cisnatie nr.106294 – nr. top. 106294	PUZ 19-SB/2022
---	-------------------

prin lege sau prin regulamentul de urbanism, astfel incat sa nu se aduca atingere drepturilor proprietarului vecin. Orice derogare de la distanta minima se poate face prin acordul partilor exprimat printr-un in scris autentic;

- anexele gospodaresti se vor amplasa in partea posterioara a parcelei, fara a crea disconfort vecinilor.

2.3.1.2.3. Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceasi parcela

Cladirile situate pe aceeasi parcela vor avea intre ele distante minime egale cu cel putin jumatate din inaltimea la comisa a celei mai inalte dintre ele, dar nu mai putin de 5,00 metri.

2.3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

In cadrul proiectului sunt propuse masuri necesare asigurarii unui trafic fluent pentru rezidenti, respectiv propuneri de rezolvare a circulatiilor in incinta si a locurilor de parcare aferente casei de locuit.

Accesul in incinta va fi posibil prin realizarea unui racord la strada Muncel aflat la limita de nord a proprietatii.

Solutia propusa asigura accesul in zona de parcare fara conflicte de trafic. Parcajele in incinta vor fi dimensionate corespunzator normativelor si regulamentelor in vigoare. Vor fi respectate caile si gabaritele de interventie pentru masinile de pompieri.

Accesul mijloacelor de stingere a incendiilor se va face prin intermediul strazii Muncel, aflat in partea Nordica, a amplasamentului studiat, drum cu profil propus de **9,00m**.

Se vor tine cont de urmatoarele aspecte:

- asigurarea pantelor de scurgere a apelor pluviale de pe platformele cu circulatii pietonale sau carosabile si canalizarea acestora;
- asigurarea unor inaltimi de trepte exterioare de maxim 15 cm ;
- terasarea terenului (platforme, ziduri de sprijin, etc) pentru asigurarea colectarii si canalizarii apelor pluviale (rigole, canalizari,etc);
- interzicerea dirijarii apelor pluviale catre parcelele invecinate, realizarea in mod judicios a platformelor carosabile si a parcajelor auto pe lot.

Stationarea vehiculelor se va face in interiorul parcelei.

Stationarea vehiculelor atat in timpul lucrarilor de executie cat si in timpul functionarii cladirii se va face in afara drumului public.

2.3.3. Reguli cu privire la echiparea edilitara

In imediata apropiere a amplasamentului, pe suprafetele drumurilor publice se gasesc retele publice de utilitati. Etapele ce trebuiesc urmate cu privire la utilitatile urbane sunt:

- comandarea studiilor si proiectelor pentru extinderea sau suplimentarea retelelor edilitare, pana la amplasament, precum si autorizarea acestora, necesare pentru asigurarea functionarii obiectivelor de investitie preconizate. Acest demers va fi urmat doar daca capacitatile existente in zona nu sunt suficiente. Studiile si proiectele respective se vor comanda si realiza cu participarea furnizorilor de utilitati.

- comandarea studiilor si proiectelor pentru racordarea si bransarea obiectivelor de investitie preconizate la retele edilitare, precum si autorizarea acestora. Studiile si proiectele respective se vor comanda si realiza cu participarea furnizorilor de utilitati.

- intocmirea si autorizarea proiectelor pentru instalatiile interioare, de la punctul de bransament/racord la consumator. Aceste lucrari se vor autoriza in cadrul proiectului faza DTAC pentru cladiri si lucrari in incinta. Solutiile de racordare la infrastructura publica vor permite stabilirea unor relatii contractual directe intre operatorii viitoarelor cladiri si furnizori, pentru fiecare functiune in parte.

Instalatii sanitare – alimentare cu apa si canalizare

Pentru apa - in faza actuala nu se poate vorbi de un deficit de apa potabila. La dimensionarea retelelor de alimentare se va tine seama de necesarul si cerinta de apa pentru persoanele care vor ocupa constructiile propuse, astfel incat alimentarea cu apa sa se faca in regim nominal.

Denumire investitie: Construire locuinta, imprejmuire, bransamente utilitati
Beneficiar: SCORTAR GEORGE SILVIU, SCORTAR ANDRA MARIA
Adresa investitiei: strada Muncel FN, CP 555300, oras Cisnatie, jud.Sibiu,
CF Cisnatie nr.106294 – nr. top. 106294

PUZ
19-SB/2022

Pentru alimentarea cu apa a acestui imobil, se propune inaintarea spre avizare a documentatiei tehnice de specialitate cu propunerea de bransare a imobilului la reseaua de apa potabila aflata in zona.

Instalatia de utilizare a apei calde si reci in interiorul imobilului se va realiza cu ajutorul conductelor de polipropilena, montate aparent si/sau ingropat.

Apa calda de consum: se va prepara local intr-un boiler, cu serpentina dubla amplasat in centrala termica. Alimentarea serpentinei superioare se va face cu energie termica de la centrala termica ce functioneaza pe curent, iar alimentarea serpentinei inferioare se va face de la panouri solare montate pe acoperisul cladirii.

Pentru canalizare - pentru evacuarea apelor menajere a imobilului se propune inaintarea spre avizare a documentatiei tehnice de specialitate cu propunerea de bransare la reseaua de canalizare.

La racordul de canalizare menjera se vor evacua strict ape uzate menajere.

Scurgerea apelor uzate menajere in interiorul cladirilor, de la obiectele sanitare pana la coloane, se va face prin conducte de polipropilena PP pentru canalizare, cu diametre de 35 -110 mm.

Coloanele de canalizare vor fi prevazute obligatoriu cu compensatoare de dilatare (mufe de compensare PP) si cu piese de curatire din PP, corespunzatoare diametrului conductei si obligatoriu cu aerisitoare cu membrana la capetele superioare ale coloanelor. Coloanele de ventilatie vor avea dimensiunile coloanei de scurgere.

Se interzice deversarea in racordul de canalizare a apelor pluviale si a apelor provenite din activitati de cresterea animalelor sau alte activitati gospodaresti.

Apele pluviale din incinte se vor gestiona local prin colectarea in bazine, evacuarea spre zonele verzi ale incintei fara afectarea proprietatilor invecinate, spre rigola stradala sau reseaua stradala pluviala.

Evacuarea apelor din incinte va fi tratata in mod obligatoriu in sistem separat, prin racordarea si descarcarea distincta a apelor uzate menajere respective a apelor pluviale.

Precizam faptul ca aceasta conditie, a gestionarii apelor uzate menajere si pluviale in sistem separat, este conditie obligatorie in ceea ce priveste aprobarea cuplarii la retelele publice apa – canal si implicit a receptiei bransamentelor de apa si racordurilor de canalizare.

Conform art.218 din Regulamentul serviciului de alimentare cu apa si canalizare – se interzice interconectarea intre instalatiile interioare de apa potabila cu instalatii interioare provenite din alte surse(fantani, puturi, bazine, etc). Nerespectarea acestei conditii poate duce la poluarea/infestarea sistemului public de distributie a apei constituind infractiune conform art.263 din acelasi Regulament.

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

Instalatii termice

Sistemul de incalzire prevazut este compus din corpuri de incalzire statice (radiatoare) din tabla ambutasata in incaperi, amplasate de preferinta sub suprafetele vitrate si conductele de distributie a agentului termic la acestea.

Conductele de distributie a agentului termic sunt din materiale plastice cu insertie metalica si functioneaza pe principiul bitubular cu circulatie forata (pompa).

Instalatii electrice

Alimentarea cu energie electrica a cladirii se va realiza conform solutiei stabilite prin Avizului Tehnic de Racordare in conditiile legilor in vigoare.

Pentru alimentarea consumatorilor din cadrul prezentei investitii (iluminat interior si exterior, prize, etc) se va prevedea un tablou electric ampalsat la nivelul parterului. Tabloul va fi echipat cu intrerupatoare automat-diferentiale pe toate circuitele de alimentare.

In cladire se vor prevedea circuite separate de iluminat si prize. Circuitele electrice vor porni din tabloul electric si se vor executa cu conductori de cupru tip FY introdusi in tuburi de protectie IPY montate ingropat in pereti. In zonele cu umiditate ridicata se vor utiliza tuburi de protectie IPEY (executie etansa) si nu se vor monta doze sau aparate de comanda pe peretii interiori al acestor incaperi. Tot in executie etansa vor fi si corpurile de

Denumire investitie: Construire locuinta, imprejmuire, bransamente utilitati Beneficiar: SCORTAR GEORGE SILVIU, SCORTAR ANDRA MARIA Adresa investitiei: strada Muncel FN, CP 555300, oras Cisnadia, jud.Sibiu, CF Cisnadia nr.106294 – nr. top. 106294	PUZ 19-SB/2022
--	-------------------

iluminat montate in incaperile cu umiditate ridicata, unde si prizele monofazice vor fi cu contact de protectie si capac in executie etansa.

Alimentare cu gaze naturale

Localitatea Cisnadia beneficiaza in prezent de sistem de distributie a gazelor naturale.

Extinderea sistemului de distributie a gazelor naturale trebuie sa tina cont de existenta unui numar suficient de consumatori care sa fie grupati pentru a permite realizarea unui sistem de conducte cu un numar mai redus de ramificatii si, eventual, adoptarea unei scheme de racordare buclate pentru o siguranta crescuta in functionare.

De asemenea, in cadrul lucrarilor de dezvoltare edilitara a comunei Cisnadia, trebuie rezervate spatii pentru viitoarea montare a conductelor de distributie a gazelor, lucrare care sa fie executata la momentul oportun cu minim de modificari la drumurile si retelele existente sau care se vor executa inainte de pozarea conductelor de gaze naturale. Pentru extinderea retelelor de distributie gaze, conform cu extinderea intravilanului se vor lua in considerare consumurile prezentate la alimentarea cu caldura.

Gospodaria localitateala

Conform legislatiei europene de mediu transpusa prin acte normative nationale se impune economisirea resurselor naturale, reducerea costurilor de gestionare si aplicarea unor solutii eficiente pentru diminuarea impactului deseurilor asupra mediului.

Deseurile de orice fel, rezultate din activitatile umane si de productie, constituie o problema deosebita, datorata atat cresterii continue a cantitatilor si a tipurilor acestora (care prin degradare si infestare in mediul natural prezinta un pericol pentru mediul inconjurator si sanatatea populatiei), cat si insemnatelor cantitati de materii prime, materiale re folosibile si energie care pot fi recuperate si introduse in circuitul economic.

Serviciul de salubritate a localitatilor ce implica activitati de precolectare, colectare, transport si depozitare a deseurilor se desfasoara sub controlul, conducerea sau coordonarea autoritatilor administratiei publice locale.

Depozitarea gunoaielor in locuri neamenajate da un aspect dezolant adaugandu-se toxicitatea unora dintre materialele aruncate. Interventia omului are efecte negative prin faptul ca se accelereaza procesul de eroziune, surpuri, prabusiri, prin defrisarea vegetatiei subarboricole si erbacee, cat si prin sapaturile facute pentru a folosi material in constructii.

Deseurile menajere se colecteaza din localitatea Cisnadir prin intermediul europubelelor, care se transporta si depoziteaza in depozitul ecologic zonal de la Cristian.

Instalatii de telecomunicatii, comunicatii date si internet

In retelele de telecomunicatii s-a remarcat un proces alert de modernizare datorita expansiunii tehnicii avansate in telefonie cu fir si a cresterii gradului de acoperire prin telefonie mobila. Modernizarea acestui sector s-a realizat prin actiunea de montare a cablurilor optice, prin extinderea retelelor digitale si prin dezvoltarea in ritm rapid a telefoniei mobile si a comunicatiilor prin posta electronica.

Gradul de acoperire a retelelor de comunicare, mass-media si a serviciilor Internet este in procent ridicat, fiind rezolvate aproape toate solicitarile de instalare de posturi. De asemenea, la nivelul localitatii Cisnadia este dezvoltata si activitatea de radio si televiziune, iar presa este reprezentata printr-un numar mare de cotidiane locale sau zonale.

In localitatea Cisnadia, dezvoltarea telecomunicatiilor se va face in conformitate cu planurile de dezvoltare ale Telekom Romania Communications S.A si a altor firme ce detin retele de telecomunicatii. Telefonie mobila, are acoperire prin prezenta pe teritoriul comunei Cisnadia a statiilor de emisie – receptie apartinand societatiilor comerciale Telekom Romania Mobile Communications, Vodafone si Orange. Aceasta dispune practic de posibilitati nelimitate pentru conectarea celor interesati in oricare din aceste retele.

Pentru captarea programelor TV, locuitorii pot opta pentru diverse posibilitati: antene proprii, centru captare si retransmisie prin cablu, televiziune digitala prin satelit.

Pentru racordarea fiecarui imobil la retelele de instalatii de telecomunicatii, comunicatii date si internet se va utiliza **obligatoriu** cablaj subteran.

Denumire investitie: Construire locuinta, imprejmuire, bransamente utilitati
Beneficiar: SCORTAR GEORGE SILVIU, SCORTAR ANDRA MARIA
Adresa investitiei: strada Muncel FN, CP 555300, oras Cisnadia, jud.Sibiu,
CF Cisnadia nr.106294 – nr. top. 106294

PUZ
19-SB/2022

2.3.4. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si a constructiilor

Amplasamentul generator de PUZ, pe care se vor amplasa viitoarele constructii, este in suprafata totala de **600,00mp**, format dintr-o singura parcela, aflata in proprietatea investitorilor, conform extrasului de carte funciara CF Cisnadia nr. 106294 - nr top 106294.

2.3.4.1. Parcelarea:

Pentru a fi constructibil un teren trebuie sa fie accesibil printr-un drum cu acces public (sau cu servitute de trecere), avand caracteristicile necesare pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.

Autorizarea executarii parcelarilor se va realiza numai daca fiecare lot in parte respecta cumulativ urmatoarele conditii:

a) front la strada de minimum 8,00 m pentru cladiri insiruite si de minim 12,00 m pentru cladiri izolate sau cuplate;

b) suprafata minima a parcelei de 150 mp pentru cladiri insiruite si respectiv de minimum 200 mp pentru cladiri amplasate izolat sau cuplat;

c) adancimea mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei.

Suprafata de teren va fi parcelata si zonificata astfel:

- zona cu functiunea locuire – case de locuit;
- zona de parcaje, alei in incinta;
- zona destinata dotarilor tehnico-edilitare;
- zona spatii verzi.

Distributia acestor functiuni va fi facuta mixt, zonele respective putand fi intreprunse.

2.3.4.2. Aspectul exterior al cladirilor:

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravene functiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) a cum a fost el descris in preambul si peisajului urban.

Autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa. (HG 525/1996, Art. 32).

Aspectul cladirilor va tine seama de caracterul specific la zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de co-vizibilitate, astfel incat:

- cladirile trebuie sa contribuie la armonia mediului lor, prin proportii corecte ale volumului si elementelor lor, prin calitatea materialelor utilizate si prin alegerea culorilor folosite pentru infrumusetarea lor;

- se va asigura o tratare similara a tuturor fatadelor pe artera de circulatie respectiva, astfel incat fatadele laterale si posterioare ale cladirilor sa fie tratate la acelasi nivel calitativ ca si cele principale si in armonie cu acestea;

- fatadele vor respecta principalele caracteristici ale zonei: axe de simetrie marcate de frontoane, lucarne, ritmul si dimensionarea proportional a golurilor, continuitatea corniselor;

- acoperisurile pot fi realizate in sistem mixt, in panta si in terasa cu conditia de a se utiliza tipurile de invelitori precizate;

- **sunt interzise** solutii de acoperire din azbociment, tabla zincata, cu exceptia sistemelor de tigle metalice lise faltuite;

- panta maxima admisa pentru acoperisuri este de 45%;

- aparatele de aer conditionat, de ventilatie, antenele de televizor precum si antenele parabolice aparente aplicate pe fatade **sunt interzise**;

- **nu sunt admise** culorile stridente pentru finisajele exterioare ale cladirilor (roz, rosu, mov, portocaliu, galben, verde crud, turcoaz, bleu, violet, kaki, vernil, cyclam si tonuri intermediare ale acestor culori);

- volumetria va fi echilibrata, specifica programului de locuire colectiva;

- arhitectura cladirilor va fi de factura moderna si va exprima caracterul programului(locuire). Se interzice realizarea de pastise arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice;

Denumire investitie: Construire locuinta, imprejmuire, bransamente utilitati Beneficiar: SCORTAR GEORGE SILVIU, SCORTAR ANDRA MARIA Adresa investitiei: strada Muncel FN, CP 555300, oras Cisnatie, jud.Sibiu, CF Cisnatie nr.106294 – nr. top. 106294	PUZ 19-SB/2022
--	-------------------

- materialele de finisaj vor fi cele specifice programului: tencuieli pentru fatade, placaje din piatra sau tencuieli pentru socluri si alte elemente arhitecturale;
- **culorile vor fi** pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice;
- serviciile profesionale ale ocupantilor vor putea fi marcate prin placi metalice gravate sau casete autoiluminate. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau in afara domeniului public;
- imprejmirile vor trebui sa participe la ameliorarea aspectului exterior atat prin alegerea materialelor si esentelor vegetale, cat si prin calitatea executiei.

2.3.4.3. Procentul de ocupare al terenului:

Procentul de ocupare a terenului(P.O.T.) reprezinta raportul dintre suprafata construita la sol al cladirilor si suprafata terenului considerat.

$$P.O.T. = (Sc / St) \times 100$$

Procentul maxim de ocupare a terenului P.O.T. = 35,00%

2.3.4.4. Coeficientul de utilizare a terenului:

Coeficientul de utilizare a terenului(C.U.T.) reprezinta raportul dintre suprafata construit desfasurata al cladirilor si suprafata terenului considerat.

$$C.U.T. = (Sd / St)$$

Coeficientul maxim de ocupare a terenului C.U.T. = 0,90

P.O.T. – ul se completeaza cu C.U.T.- ul, cu regimul de aliniere si inaltime si formeaza cu ansamblu de valori obligatorii in autorizarea executarii constructiilor.

2.3.4.5. Inaltimea maxima admisibila a cladirilor:

Regimul de inaltime propus(conform avizului de oportunitate nr.20714 din 02.11.2022) este S+P+M/E(subsol+parter+mansarda/etaj) fiind precizat de asemea si in Regulamentul General de Urbanism al orasului Cisnatie pentru zona de locuire, dar si in alte documentatii de PUZ aprobate in zona.

Pentru amplasamentul studiat avem:

- regimul de inaltime propus este S+P+E/M(subsol+parter+etaj/mansarda);
- inaltimea la coama propusa a constructiilor fata de cota +0.00(cota finita a parterului) va fi de: **+10,00m**
- inaltimea la strasina propusa a constructiilor fata de cota +0.00(cota finita a parterului) va fi de: **+6,00m**

La stabilirea inaltimii constructiilor se va avea in vedere urmatoarele:

- protejarea si punerea in valoare a fondului construit, cu respectarea regulilor de compozitie arhitectural-urbanistic al zonei;
- respectarea normativelor legate de asigurarea insoririi constructiilor(conform Ordinului nr.119/2014, cu modificarile si completarile ulterioare, pentru aprobarea Normelor de igiena si recomandarilor privind modul de viata al populatiei) pentru a nu aduce prejudicii cladirilor invecinate sub aspectul insoririi acestora.

2.3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmiri

2.3.5.1. Parcaje

Autorizarea executarii constructiilor care, prin destinatie, necesita spatii de parcare se emite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora in afara domeniului public, in interiorul parcelei pentru care se solicita autorizatia de construire.

Pentru locuinte se vor asigura minim 2 locuri de parcare, asigurat pe parcela proprie.

Denumire investitie: Construire locuinta, imprejmuire, bransamente utilitati
Beneficiar: SCORTAR GEORGE SILVIU, SCORTAR ANDRA MARIA
Adresa investitiei: strada Muncel FN, CP 555300, oras Cisnadia, jud.Sibiu,
CF Cisnadia nr.106294 – nr. top. 106294

PUZ
19-SB/2022

2.3.5.2. Spatii verzi

Autorizarea executarii constructiilor va dispune obligativitatea mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate in functie de destinatia si capacitatea constructiei proiectate.

Se recomanda ca pe suprafetele neocupate de cladiri sa se asigure plantarea a cel putin un arbore la fiecare 100 mp de teren si amenajarea de spatii verzi plantate pe minim 35% din suprafata totala a lotului.

Obiectivele de investitie vor trebui prevazute cu dotari edilitare, menite sa sporeasca atractivitatea acestora, respectiv sa asigure siguranta in exploatare.

2.3.5.3. Imprejmirile propuse vor avea urmatoarele caracteristici si se vor realiza astfel:

- imprejmirile provizorii pe durata executarii lucrarilor de construire vor fi realizate din gard de sarma intercalat de stalpi lemn/metalici/prefabricati;
- imprejmirile orientate spre spatiul public va avea un soclu opac (piatra, beton, caramida) cu inaltimea maxima de 60 cm si o parte transparenta, realizata din grilaj metalic sau similar care permite vizibilitatea in ambele directii si care permite patrunderea vegetatiei;
- imprejmirile laterale si posterioare ale parcelei vor putea fi de orice natura (zidarie de caramida, prefabricate din beton, etc), fara a depasi inaltimea maxima de 2,00 m;
- in cazul imprejmirilor din zidarie, panta se va realiza spre partea proprietarului, inaltimea maxima necesara pentru protectia proprietatii este de 2,00 m;
- inaltimea maxima a imprejmirilor va fi de 2,00 m;
- imprejmirile propuse vor putea fi dublate de garduri vii;
- se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton decorativ in componenta imprejmirilor orientate spre spatiu public (garduri prefabricate din beton);
- portile imprejmirilor situate la aliniament se vor deschide obligatoriu spre interiorul parcelei;
- pe limita de proprietate pentru ziduri de sprijin, lucrari de sistematizare, imprejmiri si constructii tehnico-edilitare, imprejmirile spre strada se vor realiza integral in interiorul proprietatii;
- aspectul architectural al imprejmirilor propuse, va fi corelat cu aspectul cladirilor aflate pe parcela.

In situatia in care gardul va fi pozitionat la granita cu terenuri private invecinate si va depasi la nivelul infrastructurii sau suprastructurii limita de proprietate, se va solicita in mod obligatoriu acordul vecinului direct afectat. In toate celelalte situatii, autorizarea imprejmirilor se va face doar cu respectarea codului civil si a reglementarilor in vigoare.

Nu se admite utilizarea sub nici o forma a sarnei ghimpate.

CAPITOLUL III – ZONIFICAREA FUNCTIONALA

2.4. DISPOZITII FINALE

2.4.1. Unitati si subunitati functionale

Avand in vedere faptul ca amplasamentul studiat va fi mobilat relativ compact, si ca functiunile propuse se intrepatrund si sunt complementare, nu au fost prevazute subunitati functionale, acesta va fi tratat ca o singura Unitate Teritoriala de Referinta.

Reglementarile zonei se pot studia si in planșa aferenta prezentului R.L.U., pe baza caruia se vor elibera autorizatii de construire.

Unitati functionale:

- UF – zona de locuire

<p>Denumire investitie: Construire locuinta, imprejmuire, bransamente utilitati Beneficiar: SCORTAR GEORGE SILVIU, SCORTAR ANDRA MARIA Adresa investitiei: strada Muncel FN, CP 555300, oras Cisnadie, jud.Sibiu, CF Cisnadie nr.106294 – nr. top. 106294</p>	<p>PUZ 19-SB/2022</p>
---	----------------------------

2.4.2. Vecinatati ale parcelei/tipuri de proprietate

Teren generator de PUZ: CF Cisnadie nr.106294 – nr top/cad 106294

- 106295;
- **la Vest** – teren intravilan, proprietate privata a persoanelor fizice Popica Ion si Popica Elena – CF
 - **la Nord** – strada Mucel;
 - **la Sud** – teren intravilan, proprietate privata – CF 112868;
 - **la Est** – teren intravilan, proprietate privata a persoanelor fizice Popica Ion si Popica Elena – CF
- 106293.

Terenuri studiate/reglementate:

- 112860;
- **la Nord** – drum de acces strada Muncel;
 - **la Vest** – teren intravilan, proprietate privata – CF 106296;
 - **la Sud** – teren intravilan, proprietate privata – CF 112874, CF 112868, CF 112873, CF 110850, CF
 - **la Est** – drum de acces strada Muncel.

2.4.3. Prevederi la nivelul unitatilor si subunitatilor functionale

2.4.3.1. Utilizari permise

Zona de locuire

Se permite amplasarea urmatoarelor functiuni pentru zona de locuire:

- locuinte unifamiliale individuale, cu regim de inaltime S+P+M/E;
- echipamente publice specifice zonei rezidentiale;
- spatii plantate – scuaruri publice, locuri de joaca pentru copii;
- locuinte cu standard mediu si ridicat, compatibile cu tinuta arhitecturala a cladirilor existente.

Zona spatiilor verzi amenajate

Se permite amplasarea urmatoarelor functiuni pentru subzona spatii verzi amenajate :

- spatii verzi amenajate;
- spatii verzi si plantate cu rol decorativ si de protectie, plantatii de protectie;
- mobilier urban specific, amenajari peisagere de orice fel.

Zona parcaje, alei in incinta

Ca si functionalitate se diferentiaza drumurile, aleile, platfomele de parcare, spatii verzi.

Drumurile sunt clasificate tehnic conform legislatiei in vigoare si au ampriza la sol formata din toate elementele constructive necesare (carosabil, acostamente, rigole pluviale, trotuare pentru pietoni, elemente de stabilizare – taluzari, piste de biciclete). Panta maxima admisa va fi de 10%, accesele pietonale se vor asigura de-a lungul drumurilor principale prevazute in planse, preluarea diferentelor de cota realizandu-se cu rampe continue avand pante sub 8%.

Zona destinata dotarilor tehnico-edilitare

Se permite amplasarea urmatoarelor constructii tehnico-edilitare a zonei, subterane sau terane de mici dimensiuni cum ar fi:

- foraje(fantani, puturi de mare adancime);
- bazine de retentie(bazine vidanjabile);
- retele, rezervoare si statii de pompare pentru apa potabila;
- retele de canalizare si gestiunea apelor meteorice;
- retele electrice si puncte de transformare;
- firide telecomunicatii;
- iluminat in interiorul parcelei;
- gaz metan si racordurile acestora la infrastructura urbana majora;

Denumire investitie: Construire locuinta, imprejurire, bransamente utilitati
Beneficiar: SCORTAR GEORGE SILVIU, SCORTAR ANDRA MARIA
Adresa investitiei: strada Muncel FN, CP 555300, oras Cisnadie, jud.Sibiu,
CF Cisnadie nr.106294 – nr. top. 106294

PUZ
19-SB/2022

- containere speciale pentru depozitarea deseurilor menajere, depozitate intr-o zona delimitata, inchisa, urmand a fi evacuate periodic prin colectarea lor de catre o firma specializata, in baza unui contract si transportate la un depozit de gunoi autorizat.

Subzona destinata dotarilor tehnico-edilitare va respecta distanta fata de constructiile propuse conform Ordinului nr.119/2014, cu modificarile si completarile ulterioare, pentru aprobarea Normelor de igiena si recomandarilor privind modul de viata al populatiei.

2.4.3.2. Utilizari permise cu conditii

Profil functional admis cu conditionari pentru zona de locuire:

- schimbari de destinatie pentru comert, prestari servicii nepoluante;
- amplasarea de chioscuri sau alte constructii provizorii pe domeniul public, firme, reclame comerciale.

2.4.3.3. Utilizari interzise

- activitati care pot afecta degradarea cladirilor;
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul greu;
- constructii provizorii de orice natura, inclusiv chioscuri si panouri publicitare de orice dimensiuni si indiferent de modalitatea loc de montare;
- depozitare en-gros;
- depozitarea pentru vanzare a unor substante inflamabile sau toxice;
- activitati care utilizează pentru depozitare terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
- platforme de precolectare a deseurilor urbane;
- stationarea si gararea autovehiculelor in constructii multietajate;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

Capitolul IV - UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

In cadrul Planului Urbanistic Zonal unitatile teritoriale de referinta se delimiteaza dupa criteriile de omogenitate morfologica si functionala, tinand cont de limite cadastrale si principalele cai de comunicatie.

Propunerile de dezvoltare urbanistica facute prin prezenta documentatie se inscriu in cerintele temei de proiectare. In mod obligatoriu documentatiile se vor intocmi ulterior si vor prelua solutiile prezentei documentatii, urmarindu-se astfel obtinerea unui caracter unitar si o compozitie coerenta pentru zona studiata.

Terenul este situat pe teritoriul administrativ al localitatii Cisnadie in intravilanul existent L2 – zona rezidentiala de locuire cu locuinte individuale mici.

In functie de zona in care sunt amplasate se disting diferentieri intre locuirea individuala pe lot cu specific urban si locuirea cu aspect semiurban ce poate evolua greu catre un statut urban civilizatat .

Data,
29 martie 2022



Intocmit,
Arh. Stefanescu C. Mircea



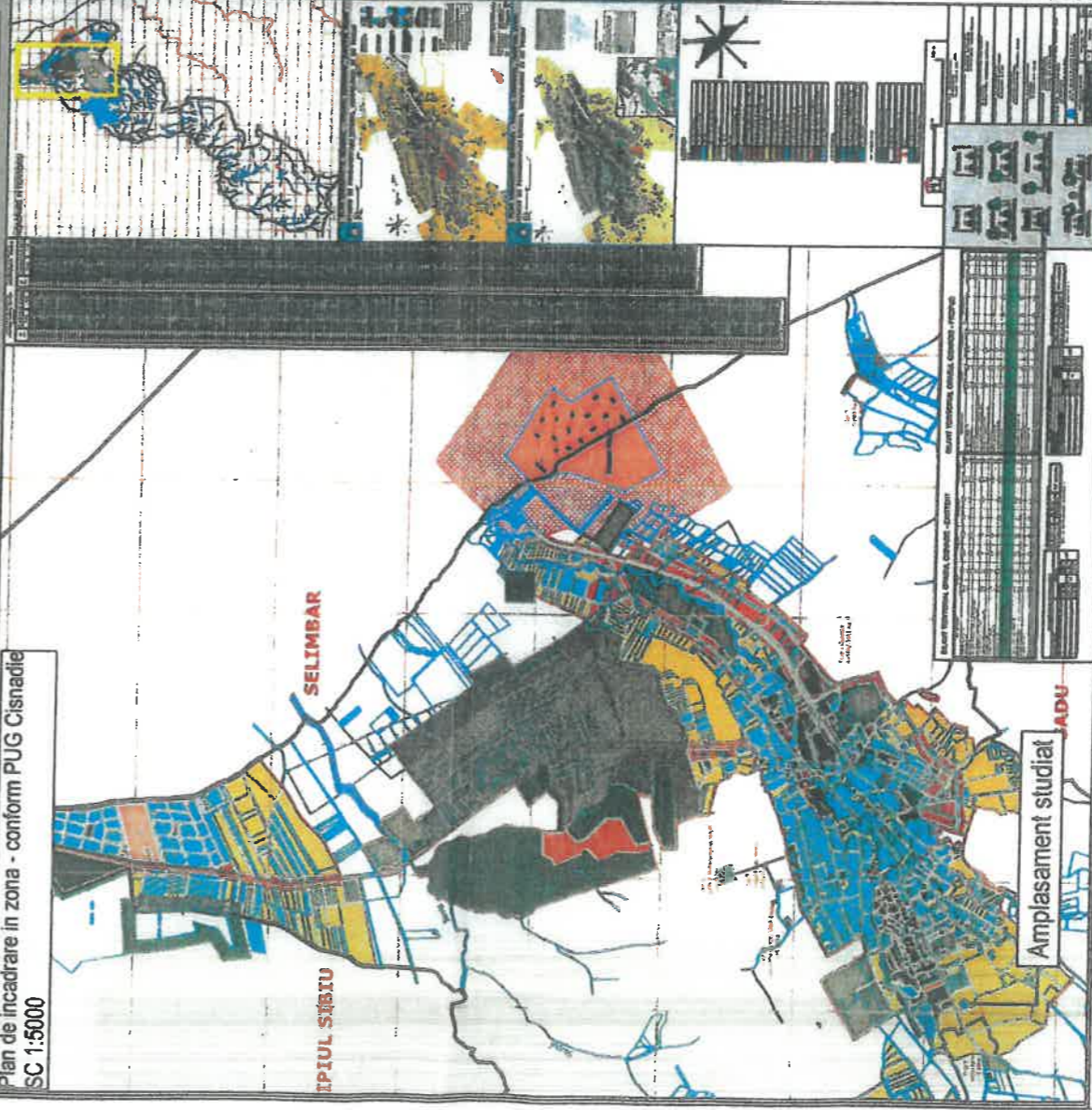
C.Arh. Meresiu A. Roxana

ANEXA NR. 1
LA HCL
Institutor
Primăria
MIREASA ORLATI



PLAN URBANISTIC GENERAL - ORASUL CISNADIE, JUDETUL SIBIU

Plan de incadrare in zona - conform PUG Cisnădie SC 1:5000



Plan de incadrare in zona
SC 1:5000



Proiect proprietatea SC PROIECT LA CHEIE SRL
Copierea, reproducerea si folosirea proiectului fara acordul proprietarului intra sub incidenta Legii dreptului de autor.
Orice modificare de proiect si neconvocarea proiectantului la faze determinante, il exonereaza pe acesta de orice raspundere.

SC PROIECT LA CHEIE SRL Adresa: str. Protodog Valeriu Florianu nr. 10, CP 557195 comuna Racovita, Judetul Sibiu Nr. Reg. Comeri: J32/98002/05.2017, CUI: 37454985 Telefon: 0785021886, 0720285905 E-mail: proiectcheie@proiectcheie.com	SC PROIECT LA CHEIE SRL BENEFICIAR SCORTAR GEORGE SILVIU, SCORTAR ANDRA MARIA Adresa investitiei: str. Muncel FN, oras Cisnădie, CP 555300 CF nr 106294 - nr top 106294
SEMNATURA	TITLU PROIECT
NUME	Construire locuinta, imprejuruire, bransamente utilitati Zonal
SEF PROIECT Arh. Stefanescu C. Mircea	SCARA 1:5000
PROIECTAT C.Arh. Meresiu A. Roxana	DATA 03/2022
DESEINAT C.Arh. Meresiu A. Roxana	TITLU PLANSA Plan situatie - incadrare in zona

PROIECT NR.: 19-SB/2022	FAZA: P.U.Z. Proiect Urbanistic Zonal
PLANSĂ NR.: Urbanism - A00	



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



Nr. 16863/16.06.2025

REFERAT DE APROBARE
PENTRU APROBAREA PLANULUI URBANISTIC ZONAL
"CONSTRUIRE LOCUINȚE, ÎMPREJMUIRE ȘI BRANȘAMENTE UTILITĂȚI" în CISNĂDIE, str.
MUNCEL FN, CF. 106292, 106293, 106294, 106295, 109888; beneficiari SCORȚAR GEORGE
SILVIU și COPROPRIETARI

Având în vedere documentația la faza P.U.Z., înaintată de SCORȚAR GEORGE SILVIU și coproprietarii, 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 3750 mp, este situat în intravilanul localității Cisnădie, str. Muncel FN.

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

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

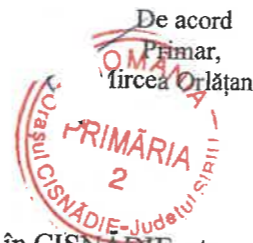




ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
PRIMĂRIA ORAȘULUI CISNĂDIE
Piața Revoluției, Nr. 1, cod 555300, Cisnădie, România
Tel. +4 0372-714.179, +4 0372-714.180
<https://www.cisnadie.ro>, E-mail: primarie@cisnadie.ro



Serviciul Arhitect sef, urbanism si administrativ
Nr. 16937/17.06.2025



De acord
Primar,
Iricea Orălațan

RAPORT DE SPECIALITATE
PENTRU APROBAREA PLANULUI URBANISTIC ZONAL
"CONSTRUIRE LOCUINȚE, ÎMPREJMUIRE ȘI BRANȘAMENTE UTILITĂȚI" în CISNĂDIE, str.
MUNCEL FN, CF. 106292, 106293, 106294, 106295, 109888; beneficiari SCORȚAR GEORGE
SILVIU și COPROPRIETARI

Având în vedere documentația la faza PUZ, înaintată de beneficiari SCORȚAR GEORGE SILVIU și COPROPRIETARI, 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 3750 mp, este situat în intravilanul localității Cisnădie, str. Muncel FN.

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

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

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

"CONSTRUIRE LOCUINȚE, ÎMPREJMUIRE ȘI BRANȘAMENTE UTILITĂȚI"

- POT max. propus =35%
- CUT max.propus = 0,9mp ADC/mp teren
- regim de construire propus = S+P+M/E
- înălțimea maximă coamă/atic = 10.00 m de la CTN
- înălțimea maximă la cornișă= 6.00 m de la CTN

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

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

*** funcțiuni admise:**

- locuințe unifamiliale individuale amplasate în regim de construire izolat, inclusiv anexele acestora, echipamente publice specifice zonei rezidențiale, spații plantate, parcaje, dotări tehnico-edilitare;

*** funcțiuni admise cu condiționări:**

- funcțiuni comerciale, servicii profesionale nepoluante, cu condiția să se încadreze pe parcela propusă cu tot cu locurile de parcare necesare; să nu creeze poluare, amplasare de chioșcuri sau alte construcții provizorii, firme, reclame comerciale;

*** funcțiuni interzise:**

- se interzic orice alte funcțiuni decât cele admise;
- se interzic cu caracter definitiv, fără posibilitatea modificării ulterioare următoarele utilizări:
 - * activități productive poluante, cu risc tehnologic, sau care sunt incomode prin traficul generat
 - * depozitare en gros, depozitare de materiale refofosibile. Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
 - * depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
 - * activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
 - * construcții multietajate pentru gararea autovehiculelor;
 - * lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

*** amplasarea construcțiilor față de aliniament:**

Construcțiile se vor amplasa conform planșei de reglementări Urbanstice, Pl. nr. A0.2. Construcțiile se vor retrage cu minim 3.00 m de la aliniamentul cu str. Muncel respectiv cu minimum 5.00 m față de aliniamentul cu strada nou creată la o ampriză de 9.00 m.

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

Construcțiile se vor amplasa conform planșei de reglementări Urbanstice, Pl. nr. A0.2
Construcțiile vor fi amplasate în regim de construire izolat. Clădirile se vor retrage de la limitele laterale cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3,00 m.

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

Construcțiile se vor amplasa conform planșei de reglementări Urbanstice, Pl. nr. A0.2
Construcțiile vor fi amplasate în regim de construire izolat. Clădirile se vor retrage față de limitele posterioare, cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5,00 m.

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

Construcțiile se vor amplasa în cadrul aceleiași parcele la o distanță minimă egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 5.00m, numai în cazul în care fațedele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi de locuit.

*** spații libere/plantate:** spațiile verzi vor ocupa minim 35% din suprafața parcelei

*** împrejuririle:** împrejuririle spre stradă vor avea înălțimi de maxim 2,00 m din care un soclu de 0,60 m, și o parte transparentă sau cu gard viu. Împrejuririle spre limitele de separare ale parcelelor pot fi opace cu înălțimi de maximum 2,00 m, dar se recomandă 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, deci în afara circulațiilor publice. Pentru fiecare locuință individuală se vor asigura minim 2 locuri de parcare pe parcelă. Pentru celelalte funcțiuni permise suprafețele și numărul parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform R.G.U.

*** accesuri și circulații:** Accesul auto și cel pietonal se va realiza din strada Muncel și din strada propusă spre supralărgire la o ampriză totală de de 9.00 m.

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; De la dispozițiile aliniatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale în următoarele condiții:

- realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului;
- canalizarea menajeră: sistemul individual care să respecte normele sanitare și care vor fi prevăzute cu racord posibil la viitoarea rețea publică de canalizare menajeră.

- **alimentarea cu apă și canalizarea:** în prezent zona reglementată 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. Apele pluviale se vor colecta și se vor evacua la rețeaua de canalizare pluvială ce se va realiza pentru întreaga zonă. Până la realizarea rețelei de colectare a apei pluviale, acestea vor fi direcționate spre zonele verzi din incintă fără afectarea terenurilor vecine și a domeniului public.

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

- **alimentarea cu gaze:** în prezent în zonă nu există rețele destinate alimentării cu gaze naturale în vecinătatea obiectivului studiat. Nu se va realiza extindere de rețea și branșament pentru asigurarea alimentării cu gaze naturale. Se va propune dotarea construcțiilor cu sisteme alternative pentru încălzire/răcire/ventilare.

- **telefonie:** în prezent 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. 95 din 08.02.2024, Certificatul de Urbanism nr. 10 din 06.01.2022, Avizul de Oportunitate nr. 20714 din 02.11.2022 și Raportul Informării și Consultării publicului nr. 9732 din 22.04.2024- documente emise de Primăria Orașului Cislădie și Propunerea de

avizare - faza preliminară nr. 23179 din 16.11.2023 cu 8/P.V. – 09.11.2023 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 06.05.2025 se avizează Planul urbanistic zonal şi regulamentul local de urbanism aferent acestuia, în baza Propunerii de avizare nr. 12856 din 22.05.2024 emisă de Consiliul 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.

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

Observaţii:

La faza DTAC, sau 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 de 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.

**Arhitect sef,
Ionela**



ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
PRIMĂRIA ORAȘULUI CISNĂDIE

Str. P-ța Revoluției nr. 1, cod 555300
Tel. 0372714180, fax 0269/561.248

<http://www.cisnadie.ro>, e-mail: primarie@cisnadie.ro

ARHITECT ȘEF
Nr. 16938/17.06.2025

către,
SCORȚAR GEORGE SILVIU
si coproprietarii

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

Ca urmare a cererii adresate de către **Scorțar George Silviu si coproprietarii**, cu domiciliul/sediul in judetul **Sibiu, loc. Selimbar, str.** înregistrată cu nr. 16742/16.06.2025 în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ nr. 16938/17.06.2025

"Construire locuințe, împrejmuire teren și branșamente utilități" în Cisnădie, str. Muncel FN, CF. 106292, 106293, 106294, 106295, 109888; beneficiari Scorțar George Silviu și coproprietarii

Inițiatori: SCORȚAR GEORGE SILVIU
Proiectant general: SC PROIECT LA CHEIE SRL
Proiectant de specialitate: arh. Ștefănescu Mircea
Proiectant RUR: lit. D E - arh. Ștefănescu Mircea
Amplasare, delimitare, suprafața zona studiată în P.U.Z.: amplasat pe strada Muncel, nr. FN, în Cisnădie. Se va studia zona delimitata conform planșei de reglementări;

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

"CONSTRUIRE LOCUINȚE, ÎMPREJMUIRE ȘI BRANȘAMENTE UTILITĂȚI"

- POT max. propus = 35%
- CUT max. propus = 0,9mp ADC/mp teren
- regim de construire propus = S+P+M/E
- înălțimea maximă coamă/atic = 10.00 m de la CTN
- înălțimea maximă la cornișă= 6.00 m de la CTN

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

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

*** funcțiuni admise:**

- locuințe unifamiliale individuale amplasate în regim de construire izolat, inclusiv anexele acestora, echipamente publice specifice zonei rezidențiale, spații plantate, parcaje, dotări tehnico-edilitare;

*** funcțiuni admise cu condiționări:**

- funcțiuni comerciale, servicii profesionale nepoluante, cu condiția să se încadreze pe parcela propusă cu tot cu locurile de parcare necesare; să nu creeze poluare, amplasare de chioșcuri sau alte construcții provizorii, firme, reclame comerciale;

*** funcțiuni interzise:**

- se interzic orice alte funcțiuni decât cele admise;
- se interzic cu caracter definitiv, fără posibilitatea modificării ulterioare următoarele utilizări:
- activități productive poluante, cu risc tehnologic, sau care sunt incomode prin traficul generat
- depozitare en gros, depozitare de materiale refolosibile. Platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- construcții multietajate pentru gararea autovehiculelor;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

*** amplasarea construcțiilor față de aliniament:**

Construcțiile se vor amplasa conform planșei de reglementări Urbanstice, Pl. nr. A0.2. Construcțiile se vor retrage cu minim 3.00 m de la aliniamentul cu str. Muncel respectiv cu minimum 5.00 m față de aliniamentul cu strada nou creată la o ampriză de 9.00 m.

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

Construcțiile se vor amplasa conform planșei de reglementări Urbanstice, Pl. nr. A0.2

Construcțiile vor fi amplasate în regim de construire izolat. Clădirile se vor retrage de la limitele laterale cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3,00 m.

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

Construcțiile se vor amplasa conform planșei de reglementări Urbanstice, Pl. nr. A0.2

Construcțiile vor fi amplasate în regim de construire izolat. Clădirile se vor retrage față de limitele posterioare, cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5,00 m.

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

Construcțiile se vor amplasa în cadrul aceleiași parcele la o distanță minimă egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 5.00m, numai în cazul în care fațedele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi de locuit.

*** spații libere/plantate:** spațiile verzi vor ocupa minim 35% din suprafața parcelei

*** împrejmirile:** împrejmirile spre stradă vor avea înălțimi de maxim 2,00 m din care un soclu de 0,60 m, și o parte transparentă sau cu gard viu. Împrejmirile spre limitele de separare ale parcelelor pot fi opace cu înălțimi de maximum 2,00 m, dar se recomandă 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, deci în afara circulațiilor publice. Pentru fiecare locuință individuală se vor asigura minim 2 locuri de parcare pe parcelă. Pentru celelalte funcțiuni permise suprafețele și numărul parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform R.G.U.

*** accesuri și circulații:** Accesul auto și cel pietonal se va realiza din strada Muncel și din strada propusă spre supralărgire la o ampriză totală de de 9.00 m.

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; De la dispozițiile aliniatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale în următoarele condiții:

- realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului;
- canalizarea menajeră: sistemul individual care să respecte normele sanitare și care vor fi prevăzute cu racord posibil la viitoarea rețea publică de canalizare menajeră.

- alimentarea cu apă și canalizarea: în prezent zona reglementată 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 P.U.Z. Apele pluviale se vor colecta și se vor evacua la rețeaua de canalizare pluvială ce se va realiza pentru întreaga zonă. Până la realizarea rețelei de

colectare a apei pluviale, acestea vor fi direcționate spre zonele verzi din incintă fără afectarea terenurilor vecine și a domeniului public.

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

- **alimentarea cu gaze:** în prezent în zonă nu există rețele destinate alimentării cu gaze naturale în vecinătatea obiectivului studiat. Nu se va realiza extindere de rețea și branșament pentru asigurarea alimentării cu gaze naturale. Se va propune dotarea construcțiilor cu sisteme alternative pentru încălzire/răcire/ventilare.

- **telefonie:** în prezent 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. 95 din 08.02.2024, Certificatul de Urbanism nr. 10 din 06.01.2022, Avizul de Oportunitate nr. 20714 din 02.11.2022 și Raportul Informării și Consultării publicului nr. 9732 din 22.04.2024- documente emise de Primăria Orașului Cisnădie și Propunerea de avizare - faza preliminară nr. 23179 din 16.11.2023 cu 8/P.V. – 09.11.2023 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 06.05.2025 se avizează Planul urbanistic zonal și regulamentul local de urbanism aferent acestuia, în baza Propunerii de avizare nr. 12856 din 22.05.2024 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.

Observații:

La faza DTAC, sau 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.

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

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

Arhitect sef,
Jula Iopla



DIRECȚIA ARHITECT ȘEF

SERVICIUL
URBANISM, AMENAJAREA
TERITORIULUI ȘI MEDIU

Nr. 13172 din 27.05.2025
Ind. Dos. III-A-4

Aviz Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism

Ca urmare a cererii adresate de către **Scorțar George Silviu** cu domiciliul în Jud. Sibiu, Com. Șelimbăr, Str. nregistrată cu nr. **26299** din **15.11.2024** și completările cu nr. **10417** din **23.04.2025** și **10418** din **23.04.2025**.

în conformitate cu prevederile Legei nr. 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, în baza art. 22, alin. (2), lit. c) și art. 56, alin. (19) se emite următorul:

AVIZ Nr. 699 din 23.05.2025

Pentru:

PLAN URBANISTIC ZONAL ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM „CONSTRUIRE LOCUINȚE, ÎMPREJMUIRE ȘI BRANȘAMENTE UTILITĂȚI CU MENȚINEREA A.O. NR. 20714 / 02.11.2022 ȘI A PROPUNERII DE AVIZARE NR. 23179 / 16.11.2023” – terenuri situate în intravilanul Orașului Cisnădie, zona Str. Muncel, F.N. identificate prin C.F. Nr. **106292 Cisnădie** (S = 1.150 mp) aflat în proprietatea: Mincu Gabriel și Mincu Lucian, C.F. Nr. **106293 Cisnădie** (S = 700 mp) aflat în proprietatea: Popica Nicolae, C.F. Nr. **106294 Cisnădie** (S = 600 mp) aflat în proprietatea: Scorțar George-Silviu și Scorțar Andra-Maria, C.F. Nr. **106295 Cisnădie** (S = 600 mp) aflat în proprietatea: Mincu Gabriel și Mincu Lucian și C.F. Nr. **109888 Cisnădie** (S = 700 mp) aflat în proprietatea: Popica Nicolae și conform Certificatului de Urbanism nr. **95** din **08.02.2024** aflat în perioadă de valabilitate și a Certificatului de Urbanism nr. **10** din **06.01.2022**.

Inițiatori: **Scorțar George Silviu și coproprietarii;**

Proiectant: **PROIECT LA CHEIE S.R.L. – arh. Mircea C. Ștefănescu, specialist atestat R.U.R. (D, E);**

Terenurile amplasate în intravilanul Orașului Cisnădie, zona Str. Muncel, F.N., având suprafața generatoare a documentației P.U.Z. de **3.750 mp**.

Prezenta documentație stabilește reglementări conform Avizului de Oportunitate nr. **18447** din **04.10.2022**, pentru terenurile înscrise în C.F. Nr. **106292 Cisnădie** (S = 1.150 mp), C.F. Nr. **106293 Cisnădie** (S = 700 mp), C.F. Nr. **106294 Cisnădie** (S = 600 mp), C.F. Nr. **106295 Cisnădie** (S = 600 mp) aflat în proprietatea: Mincu Gabriel și Mincu Lucian și C.F. Nr. **109888 Cisnădie** (S = 700 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, Str. Muncel, F.N. – Zona L2 - SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI SITUATE N NOILE EXTINDERI;
- categoria de folosință a terenurilor – livadă;
- P.O.T. max. pt. Cisnădie = 45%;

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

Telefon
+40 269 217 733

E-Mail
judet@cjsibiu.ro

- C.U.T. max. pt. înălțimi de P + 1 = 0,9;

Indicatori Urbanistici stabiliți prin P.U.Z. și R.L.U. aferent: - „CONSTRUIRE LOCUINȚE, ÎMPREJMUIRE ȘI BRANȘAMENTE UTILITĂȚI CU MENȚINEREA A.O. NR. 20714 / 02.11.2022 ȘI A PROPUNERII DE AVIZARE NR. 23179 / 16.11.2023”:

- POT max. propus = 35%
- CUT max. propus = 0,9;
- Regim de înălțime propus: S + P + M / E;
- H max. Coamă = + 10,00 m de la C.T.N.
- H max. Streașină = + 6,00 m de la C.T.N.

Reglementări propuse - conform Plansei Reglementări Urbanistice - zonificare nr. A02 și R.L.U. aferent:

• **Funcțiuni admise**

- Locuințe unifamiliale individuale unifamiliale amplasate în regim de construire izolat, inclusiv anexele acestora, echipamente publice specifice zonei rezidențiale, spații plantate, parcaje, dotări tehnico-edilitare;

• **Funcțiuni admise cu condiționări**

- Funcțiuni comerciale, servicii profesionale nepoluante, cu condiția sa se încadreze pe parcela propusă cu tot cu locurile de parcare necesare; sa nu creeze poluare, amplasare de chioșcuri sau alte construcții provizorii, firme, reclame comerciale;

• **Funcțiuni interzise**

- Se interzic orice alte utilizări, decât cele admise;
- Se interzic cu caracter definitiv, fără posibilitatea modificării ulterioare următoarele utilizări:
o Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat;
o Depozitare en gros, depozitare de materiale re folosibile. Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane. Depozitarea pentru vânzare a unor cantități de substanțe inflamabile ori toxice; Activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
o Construcții multietajate pentru gararea autovehiculelor;
o Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

• **Amplasarea construcțiilor față de aliniament**

- Construcțiile se vor amplasa conform planșei de Reglementări Urbanistice, Nr. A02;
- Construcțiile se vor retrage cu minimum 3,00 m de la aliniamentul cu Str. Muncel respectiv cu minimum 5,00 m față de aliniamentul cu strada nou creată la o ampriză de 9,00 m.

• **Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale**

- Construcțiile se vor amplasa conform planșei de Reglementări Urbanistice, Nr. A02;
- 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.

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

- Construcțiile se vor amplasa conform planșei de Reglementări Urbanistice, Nr. A02;
- Clădirile se vor retrage față de limita posterioară, cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, măsurată la cornișă superioară sau atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5,00 m.

Adresă

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

Telefon

+40 269 217 733

E-Mail

judet@cjsibiu.ro

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

- Construcțiile se vor amplasa în cadrul aceleiași parcele la o distanță minimă egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de **5,00 m.**, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi de locuit.

• **Spații libere / plantate**

- Spațiile verzi vor ocupa **minim 35,00%** din suprafața parcelei;

• **mprejmuirile**

- mprejmuirea spre stradă vor avea înălțimea de maximum **2,00 m** din care un soclu opac de maximum 0,60 m și o parte transparentă sau cu gard viu;
- mprejmuirile spre limitele de separare ale parcelelor pot fi opace cu înălțimi de maximum **2,00 m**, dar se recomandă gard viu.

• **Aspectul exterior al clădirilor**

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

• **Spațiile pentru parcaje**

- Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice;
- Pentru fiecare locuință individuală se vor asigura minim **2 locuri de parcare** pe parcelă;
- Pentru celelalte funcțiuni permise suprafețele și numărul parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conf. R.G.U.;

• **Accesuri și circulații**

- Accesul auto și cel pietonal se vor realiza din Strada Muncel și din strada propusă spre supralărgire la o ampriză de **9,00 m**.

• **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;
- De la dispozițiile aliniatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale în următoarele condiții:
 - o realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului;
 - o canalizarea menajeră: sistemul individual sau de grup, bazine etanșe, vidanjabile periodic care vor fi prevăzute cu racord posibil la viitoarea rețea publică de canalizare menajeră.

• **Alimentarea cu apă și canalizarea** – în prezent zona reglementată 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. I. 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 branșament subteran.

• **Alimentarea cu gaze** – în prezent în zonă nu există rețele destinate alimentării cu gaze naturale în vecinătatea obiectivului studiat. Nu se va realiza extindere de rețea și branșament pentru asigurarea alimentării cu gaze naturale. Se va propune dotarea construcțiilor cu sisteme alternative pentru încălzire / răcire / ventilare.

• **Telefonie** – în prezent 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.

Adresă

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

Telefon

+40 269 217 733

E-Mail

judet@cjsibiu.ro

S-a prezentat Certificatul de Urbanism nr. **95** din **08.02.2024**, Certificatului de Urbanism nr. **10** din **06.01.2022**, Avizul de Oportunitate nr. **20714** din **02.11.2022** și Raportul informării și consultării publicului nr. **9732** din **22.04.2024** emise de Primăria Orașului Cisnădie și Propunerea de avizare – faza preliminară nr. **23179** din **16.11.2023** cu **8/P.V. – 09.11.2023** 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 **06.05.2025** se avizează Planul urbanistic zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia, în baza Propunerii de avizare nr. **12856** din **22.05.2024** emisă de Consiliul Județean Sibiu.

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

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

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

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de Urbanism nr. **95** din **08.02.2024** 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 catre
Paul Muresan-luga
Data: 27.05.2025 17:14:46

Adresă

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

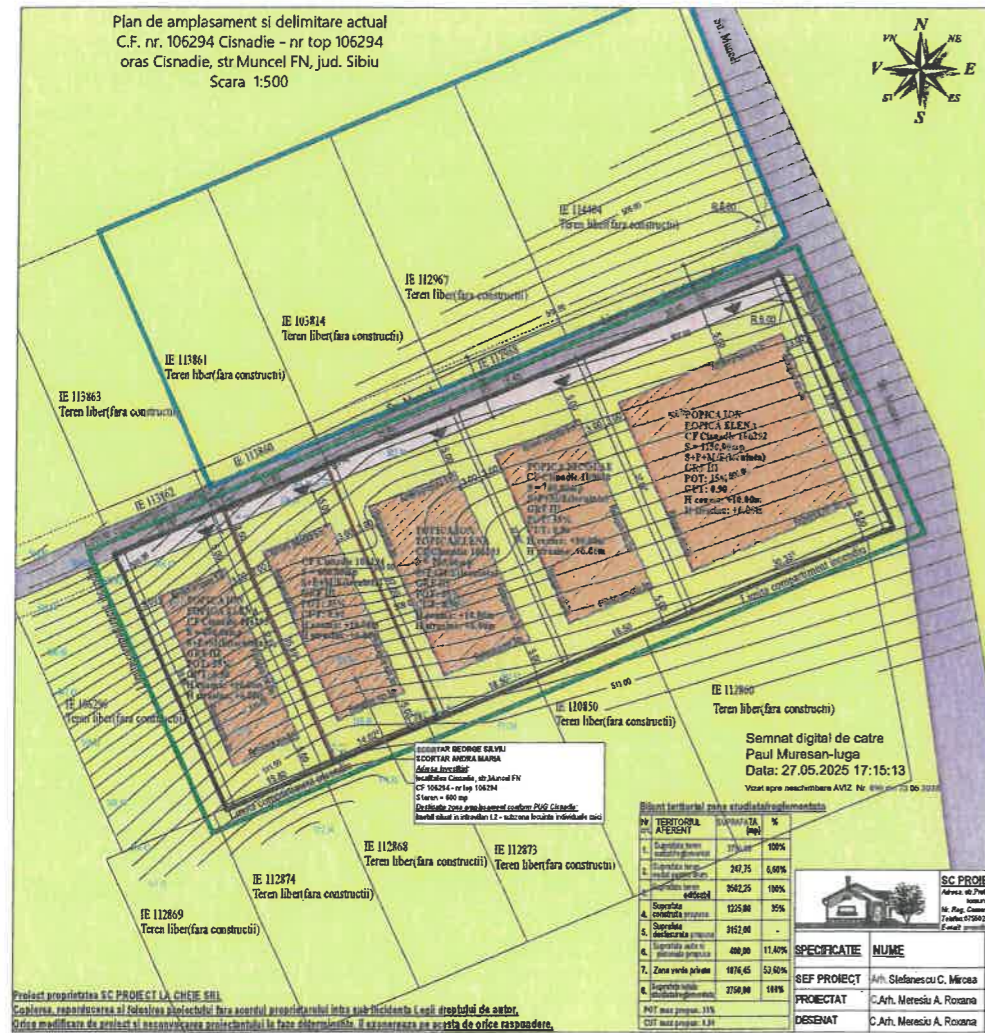
Telefon

+40 269 217 733

E-Mail

judet@cjsibiu.ro

Plan de amplasament și delimitare actual
C.F. nr. 106294 Cisnădie - nr top 106294
oras Cisnădie, str Muncel FN, jud. Sibiu
Scara 1:500



Plan Urbanistic Zonal (PUZ)
Construire locuință, împrejurire, bransamente utilități

Zonificare

- Zona propusă spre bătănie cu funcțiune locuire - L2
- Zona edificabilă existentă
- Zona edificabilă propusă
- Zona cai de comunicație rutieră și amenajări publice existente
- Zona cai de comunicație rutieră și amenajări publice propuse

Limite

- Linia zona studiat/reglementată
- Linia teren generator PUZ
- Linia proprietăți conform ANCPISBiu
- Linia compartiment incendiu
- Linia zona reglementată prin HCL 172/2016

Regim de înălțime
S+P+M/E Regim de înălțime construcții

Acces
Acces auto și pietonal în incintă

Conformarea construcțiilor
Aliniere și trageraș caducilor

Locuri parcare propuse
- locuința va avea min. 2 locuri de parcare

Apă și servicii meteo
- vor fi dirijate spre spațiile verzi

Retrageri propuse față de limitele de proprietate:

- limita la strada (abritiere - nordică): 5,00m
- limita la stânga (vestică): min 3,00m
- limita la dreapta (estică): min 3,00m
- limita la spate (sudică): min 5,00m

Sectiune - profil înălțime CF 106294

Coordonate punctelor de cotare

Punct	X [m]	Y [m]	Altimetru [m]
42	467440,110	432432,603	17,882
43	467446,110	432448,187	17,775
44	467445,110	432446,558	18,825
45	467439,110	432439,896	17,995
46	467434,110	432418,123	15,320

Regim de înălțime
- admis: P+2E+M (parter+2 etaje+mansarda)
- propus: S+P+M/E (subsol+parter+mansarda/etaj)

Cote și înălțime construcții
Cota cotei față de ±0,00 = -

Categorie de înălțime
D - Rețusa

Clasa de înălțime
II

Beneficiarii terenului generat CF 106294

Nr	TERITORIU AFERENT	Suprafața (mp)	%
1.	Suprafața terenului generat	20,35	6,00%
2.	Suprafața terenului edificabil	560,45	100%
3.	Suprafața terenului propus	150,50	25%
4.	Suprafața terenului existent	504,40	-
5.	Suprafața terenului proprietății propuse	80,50	14,00%
6.	Zona verde protejată	284,45	50,70%
7.	Suprafața terenului existent	681,80	100%

POT max propus: 21%

CUT max propus: 8,9%



Beneficiarii terenului generat CF 106294

Nr	TERITORIU AFERENT	Suprafața (mp)	%
1.	Suprafața terenului generat	20,35	100%
2.	Suprafața terenului edificabil	201,25	6,00%
3.	Suprafața terenului propus	560,25	100%
4.	Suprafața terenului existent	1225,80	25%
5.	Suprafața terenului proprietății propuse	312,04	-
6.	Suprafața terenului existent	480,00	11,40%
7.	Zona verde protejată	1876,45	53,80%
8.	Suprafața terenului existent	2750,80	100%

POT max propus: 21%

CUT max propus: 8,9%

SC PROIECT LA CHEIE SRL Adresa: str. Păcură, nr. 12, CP 507195 Județul Prahova, 06460888 In. Reg. Comerț: 202000102017, CUI: 31488004 Tribunal: 075002186, 0726255895 E-mail: proiect@proiectla-cheie.ro	BENEFICIAR SCORTAR GEORGE SILVIU, SCORTAR ANDRA MARIA Județul Sibiu, str. Muncel FN, oraș Cisnădie, CP 555300 Adresa proiect: CF nr 106294 - nr top 106294	PROIECT NR.: 1S-SB/2022
SEMNATURA C.Arh. Merescu A. Roxana	SCARA 1:500	FAZA: P.U.Z. Proiect Urbanistic Zonal
PROIECTAT C.Arh. Merescu A. Roxana	DATA 03/2022	PLANSĂ NR.: Urbanism - AD2
DESEINAT C.Arh. Merescu A. Roxana	TITLU PROIECT Construire locuință, împrejurire, bransamente utilități	TITLU PLANȘA Plan situație - reglementări urbanistice

Proiect urbanistic SC PROIECT LA CHEIE SRL
Căminul, apartamentul și blocul sunt proiectate în baza planului de amplasament și delimitare actual. În caz de modificare a planului de amplasament și delimitare actual, proiectul este anulat și trebuie să se realizeze un nou proiect urbanistic. Este responsabilitatea proiectantului să se asigure că proiectul este în conformanță cu legislația în vigoare.



ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
PRIMĂRIA ORASULUI CISNADIE
Str. Revoluției nr. 1; Tel.0372 714 180 și 0372 714 179

Nr. 1957 din 25/01/2024

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 95 din 08/02/2024

În scopul: CONSTRUIRE LOCUINTA, IMPREJMUIRE SI BRANSAMENTE UTILITATI SI MENTINEREA AVIZELOR
OBTINUTE PRIN CU NR. 10/06.01.2022

Ca urmare a Cererii adresate de SCORTAR GEORGE SILVIU
cu domiciliul în județul SIBIU comuna SELIMBAR, localitate componentă
- , cod poștal 555300, bloc _____, scara _____, et. _____,
ap. 1, tel/fax _____, e-mail _____ înregistrată la nr. 1957 din
25/01/2024

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul Sibiu, oras CISNADIE, localitate
componentă _____, cod poștal 555300, Strada MUNCEL, nr. FN, bloc _____, scara _____, et. _____, ap.
_____ sau identificat prin CF 106294 nr. topografic / nr. cadastral 6801/3/17 / 106294

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: SCORTAR GEORGE SILVIU SI SOTIA SCORTAR ANDRA MARIA
* grevat cu servitute NU
* zona protejată NU
* cu interdicții de construire DA, PANA LA INTOCMIRE PUZ CU APROBARE HCL IN BAZA AVIZULUI DE
OPORTUNITATE NR. 20714/02.11.2022
* zona declarată de interes public NU

2. REGIMUL ECONOMIC

* folosința actuală: LIVADA
* destinația: L2 - SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI SITUATE ÎN NOILE
EXTINDERI
* Stabilită prin: P.U.G. aprobat cu H.C.L. 238/2015; H.C.L. 154/2021
* reglementări fiscale: HCL 234/2020; ZONA DE IMPOZITARE "B"

3. REGIMUL TEHNIC

- * L2 - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI
- * UTILIZARI: L2 - locuințe individuale și colective mici
- * CARACTERISTICI ALE PARCELELOR: CONFORM PUZ CU APROBARE HCL
- * AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT: CONFORM PUZ CU APROBARE HCL
- * AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR: CONFORM PUZ CU APROBARE HCL
- * CIRCULAȚII ȘI ACCESE, STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR: CONFORM PUZ CU APROBARE HCL
- * ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR: CONFORM PUZ CU APROBARE HCL
- * ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR: L2 - 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; CF. PUZ CU APROBARE HCL
- * CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ: L2 - toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice; SE VA DELIMITA SPAȚIU PENTRU PUBELE
- * POT: CONFORM PUZ CU APROBARE HCL
- * CUT: CONFORM PUZ CU APROBARE HCL
- * 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
- * ÎMPREJMUIRI: CF. PUZ CU APROBARE HCL
- * SPAȚII LIBERE SI SPAȚII PLANTATE: CF. PUZ CU APROBARE HCL
- * SUPRAFATA TERENULUI: 600 MP

4. REGIMUL DE ACTUALIZARE

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

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

-INTOCMIRE PUZ CU APROBARE HCL CONSTRUIRE LOCUINTA, IMPREJMUIRE SI BRANSAMENTE UTILITATI CU MENTINEREA AVIZULUI DE OPORTUNITATE NR. 20714/02.11.2022 SI A PROPUNERII DE AVIZARE NR. 23179/16.11.2023

-PENTRU INTOCMIRE PUZ A MAI FOST EMIS CERTIFICATUL DE URBANISM NR. 10/06.01.2022

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

5. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

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

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

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

În aceste condiții:

După primirea prezentului Certificat de urbanism, TITULARUL are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acestora 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.

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

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

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

d) Avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

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

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

d. 2. Avize și acorduri privind:

- securitatea la incendiu protecția civilă sănătatea populației

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

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

RIDICARE TOPO CU VIZA OCPI ACTUALIZATA; STUDIU GEOTEHNIC

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

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

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

Primar,
Huja Gheorghe

L.S.



Secretar General,
Rusu Ciprian Constantin

Arhitect șef,
Jula Ionela

Intocmit,
Serban Daniela

Achitat taxa de 17 lei, conform chitanței nr 3000241 din 14.02.2024
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului DIRECT la data de 14.02.2024

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

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

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

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL,

ARHITECT ȘEF,

INTOCMIT,

Data prelungirii valabilității

Achitat taxa de lei, conform chitanței nr. din

Transmis solicitantului la data de



ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
PRIMĂRIA ORASULUI CISNADIE

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

Nr. 20476 din 15/12/2021

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 10 din 06/01/2022

În scopul: CONSTRUIRE LOCUINTA, IMPREJMUIRE SI BRANSAMENTE UTILITATI

Ca urmare a Cererii adresate de SCORTAR GEORGE SILVIU
cu domiciliul în județul SIBIU, oras Cisnadie, satul -, cod poșta
555300, nr. -, bloc -, scara -, et. -, ap. -, tel/fa
-, e-mail - înregistrată la nr. 20476 din 15/12/2021

pentru imobilul - teren si/sau constructii - situat în județul Sibiu, oras CISNADIE, satu
-, cod poștal 555300, MUNCEL, nr. FN, bloc -, scara -, et. -, ap. - sau identifica
prin CF 106294 nr. topografic / nr. cadastral PARCELA 6801/3/17 / 106294

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

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

Terenul este:

- * situat în INTRAVILAN; PROPRIETARI: SCORTAR GEORGE SILVIU SI SOTIA SCORTAR ANDRA MARIA
- * grevat cu servitute NU
- * zona protejata NU
- * cu interdicții de construire DA, PANA LA INTOCMIREA PUZ CU APROBARE HCL
- * zona declarata de interes public NU

2. REGIMUL ECONOMIC

- * folosinta actuala: LIVADA
- * destinatia: L2 - SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI SITUATE ÎN NOILE EXTINDERI
- * Stabilita prin: P.U.G. aprobat cu H.C.L. 238/2015; H.C.L. 154/2021
- * reglementari fiscale: HCL 234/2020; ZONA DE IMPOZITARE "B"

3. REGIMUL TEHNIC

- * L2 - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI
- * UTILIZARI: L2 - locuințe individuale și colective mici
- * CARACTERISTICI ALE PARCELELOR: CF. PUZ CU APROBARE HCL
- * AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT: CF. PUZ CU APROBARE HCL
- * AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR: CF. PUZ CU APROBARE HCL
- * CIRCULAȚII ȘI ACCESE, STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR: REALIZARE REȚEA STRADALA CU PROFIL MINIM CONFORM RGU SI RLU; CONFORM PUZ APROBAT CU HCL; SE VOR REALIZA MINIM 1,5-2 LOCURI DE PARCARE PENTRU FIECARE UNITATE LOCATIVA
- * ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR: CF. PUZ CU APROBARE HCL
- * ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR: L2 - 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; CF. PUZ CU APROBARE HCL
- * CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ: L2 - toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice; SE VA DELIMITA SPATIU PENTRU PUBELE
- * POT: CF. PUZ CU APROBARE HCL
- * CUT: CF. PUZ CU APROBARE HCL
- * 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
- * ÎMPREJMUIRI: CF. PUZ CU APROBARE HCL
- * SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE: CF. PUZ CU APROBARE HCL
- * SUPRAFATA TERENULUI: 600 MP

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

INTOCMIRE PUZ CU APROBARE HCL PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA, ÎMPREJMUIRE ȘI 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.

F.6.1
(pag.3)

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 apa

gaze naturale

Alte avize/acorduri:

canalizare

telefonizare

INTOCMIRE PUZ CU APROBARE

alimentare cu energie electrica

salubritate

HCL, AVIZ DE OPORTUNITATE, AVIZ
PROTECTIA MEDIULUI, AVIZ CONSILIUL
JUDETEAN SIBIU, AVIZ AERONAUTICA,
STUDIUL FLUXURI DE CIRCULATII
CONFORM RLU SI RGU

alimentare cu energie termica

transport urban

d. 2. Avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu

protecția civilă

sănătatea populației

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

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

RIDICARE TOPO CU VIZA OCPI ACTUALIZATA; STUDIU GEOTEHNIC CU VERIFICARE AF.

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-sef,
Jula Ionela

Intocmit,
Bașcu Elena

Achitat taxa de 14 lei, conform chitanței nr 5000151 din 15/12/2021

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului DIRECT la data de 25.01.22

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 10.01.2023 până la data de 10.01.2024

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

PRIMAR,



SĂCRÉTAR GENERAL.

ARHITECT ȘEF,

INTOCMIT,

Data prelungirii valabilității 12 luni

Achitat taxa de 4 lei, conform chitanței nr. 5000438 din 15.05.23

Transmis solicitantului la data de 15.05.23



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.18447/04.10.2022
Nr. Iesire: 20714/02.11.2022

Pentru conformitate
cu originalul

Catre SCORȚAR SILVIU GEORGE
Jud. Sibiu, loc. Selimbar



AVIZ DE OPORTUNITATE

În conformitate cu Legea 350/2001 modificată și actualizată, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, art.32 lit.6, la solicitarea d-voastră Nr. 18447/04.10.2022 pentru întocmire PLAN URBANISTIC ZONAL – "CONSTRUIRE LOCUINȚĂ, ÎMPREJMUIRE ȘI BRANȘAMENTE UTILITĂȚI", amplasat în Cisnădie, Str. Muncel, FN, identificat cu CF. 106294, Nr.Cadastral. 106294, nr. top. 6801/3/17

Va eliberăm avizul de oportunitate pentru întocmirea PUZ-ului,

Cu respectarea următoarelor condiții:

- Întocmire 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 PUZ

- conform Anexa 1 Plan de situație reglementari-urbanistice

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituti

- locuințe individuale mici; Se accepta funcțiuni complementare locuirii în cazul în care acestea vor fi specificate în regulament.
- funcțiunile se vor prezenta în corelare cu funcțiunile existente în oraș(funcțiunile comerciale, culturale, administrative, etc)

3. Indicatorii urbanistici obligatorii – limite minime și maxime.

- POTmax admis = 45%
- POTmax propus = 35%
- CUTmax admis= 0,90 (pentru P+1)
= 1,3 (pentru P+2)
- CUTmax propus = 0,9

Înălțimea construcțiilor cu funcțiunea locuire:

- regim de înălțime admis: P+2E+M (10,0 m la cornișă)
- regim de înălțime propus: S+P+M, S+P+E
- înălțimea max admisă: 10,00 m (la cornișă față de cota 0,00m)
- înălțimea max propusă: 10,00 m (la coamă față de cota 0,00m)
- înălțimea min propusă: 6,00 m (la cornișă, față de cota 0,00m)

Am primit în exemplar
02.11.2022

Pentru conformitate
cu originalul

PRIMĂRIA
ORASULUI CISNĂDIE

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

- se vor prezenta zonele cu alte functiuni in relatie cu orasul
- retragerea față de aliniament a clădirilor va fi de 5,0 m
- clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu ½ din H la cornișă, dar nu mai puțin de 3,0 m
- retragerea față de limita posterioară a parcelei cu ½ din H la cornișă, dar nu mai puțin de 5,0 m
- clădirile de pe aceeași parcelă vor păstra între ele distanța egală cu jumătate din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 5,0 m
- locurile de parcare vor fi asigurate conform art. 14 din HCL 154/2021 pentru aprobarea Regulamentului local privind aprobarea investițiilor private și publice în domeniul urbanismului și construcțiilor pe raza UAT Cisnădie

Se vor autoriza locuinte fara propunerea modului de asigurare a utilitatilor. Se exclude propunerea utilitatilor cu put forat si bazine vidanjabile. Intabularea cladirilor se va face dupa dotarea strazilor cu utilitati, asfaltare/pavaj si iluminat public.

5. Capacitati de transport admise

- pentru zone rezidentiale

6. Alte avize –Aviz consiliul judetean, Aviz Aeronautica, Aviz ISU, Aviz sănătatea populației, Aviz ANIF

7. Alte observatii:

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

8. Consultarea populatiei se va face in doua etape. Pentru fiecare etapa initiatorul PUZ are obligatia:

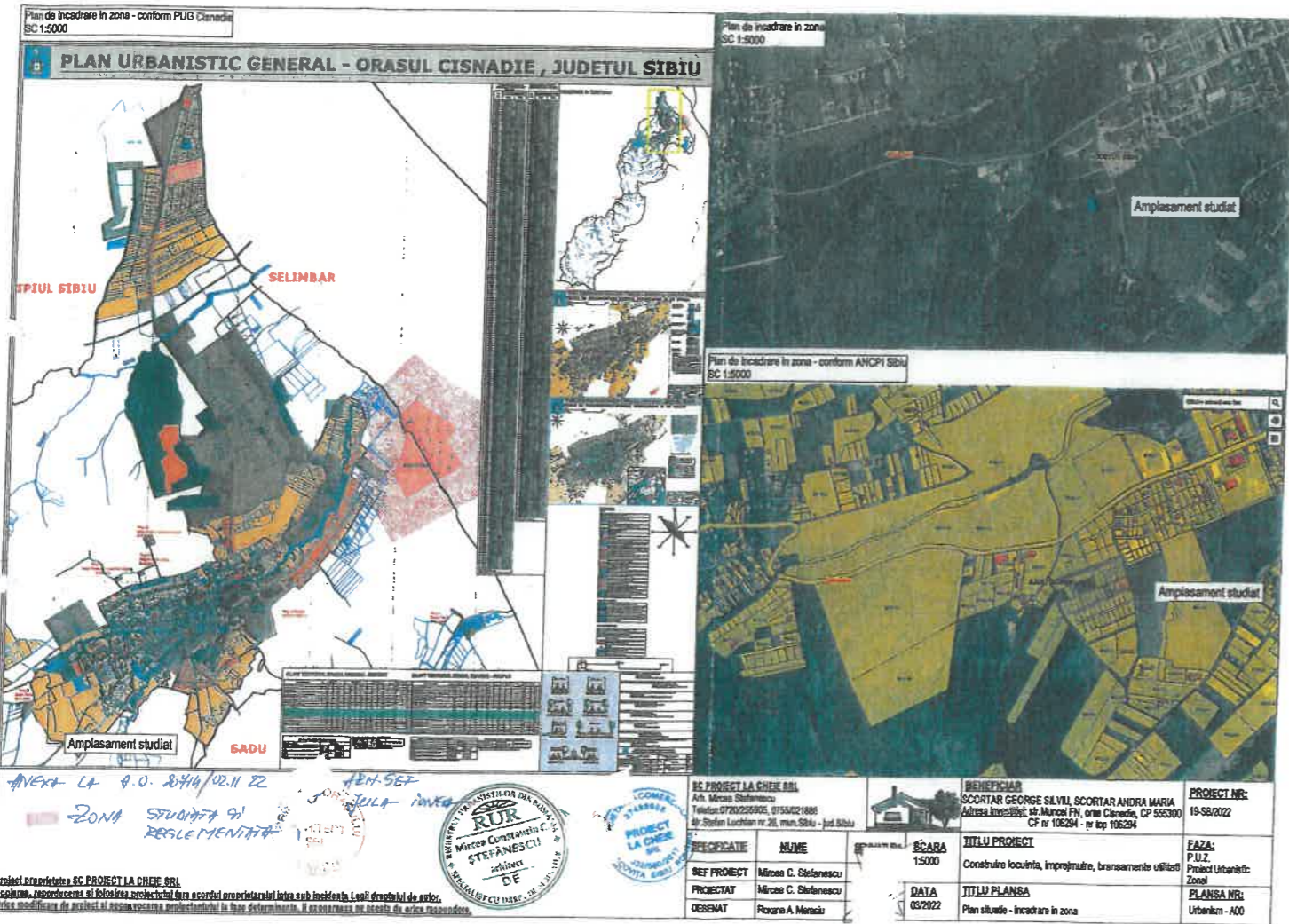
initiatorul PUZ are obligatia de a afisa anuntul referitor la documentatia PUZ, pe un panou rezistent la intemperii, in loc vizibil la parcele care au generat intentia elaborarii PUZ, cf. Ordinului 2701/2010, art. 37, alin 4,5.

- de a afisa anuntul referitor la documentatia PUZ, pe panouri rezistent la intemperii, in loc vizibil la parcele care au generat intentia elaborarii PUZ, cf. modelului atasat.
- sa publice anunturi la avizierul primariei Orasului Cisnădie
- sa depuna plansa de reglementari, studiu de circulatii care sa cuprinda plansa cu situatia cadastrala existenta, plansa cu circulatia terenurilor si Regulamentul Local de Urbanism in format fizic si in format digital pentru afisarea acestora pe site-ul Primariei Orasului Cisnădie.
- plansele depuse in format digital vor fi semnate si stampilate,
- se vor specifica numerele de carte si funciara si numerele cadastrale sau topografice ale tuturor proprietarilor terenurilor din zona studiata si a vecinilor zonei studiate
- dosarul cu datele pentru consultarea populatiei se va depune separat pentru intocmirea raportului consultarii populatiei si aducerea la cunostinta Consiliului Local.

Primar,
GHEORGHE HUJA



Arhitect șef,
IONELA IULIA



Plan de încadrare în zona - conform PUG Cisnădie
SC 1:5000

Plan de încadrare în zona
SC 1:5000

PLAN URBANISTIC GENERAL - ORASUL CISNĂDIE, JUDEȚUL SIBIU

PIUL SIBIU SELIMBAR

Amplasament studiat

Plan de încadrare în zona - conform ANCP1 Sibiu
SC 1:5000

Amplasament studiat

AVETA LA 9.0. 2014/02.11.22

ZONA STUDIATA SA
REGLEMENTATA



SC PROIECT LA CHEIE SRL	Ad. Mircea Ștefănescu
Telefon: 0730220995, 0754021886	
Str. Ștefan Lăcustin nr. 20, etaj. Sibiu - Jud. Sibiu	
REGISTRATE	NUME
PROIECTAT	Mircea C. Ștefănescu
DESEINAT	Roxana A. Mersu

SCARA	1:5000
DATA	03/2022

BENEFICIAR	SCORTAR GEORGE SILVIU, SCORTAR ANDRA MARIA
Adresa investitiei:	Str. Muncii FN, oras Cisnădie, CP 555300
	CF nr 10E294 - nr tip 10E294
TITLU PROIECT	Construire locuinta, imprejurata, bransamente utilitati
TITLU PLANSA	Plan situatie - încadrare în zona

PROIECT NR:	19-08/2022
FAZA:	P.U.Z. Proiect Urbanistic Zonal
PLANSĂ NR:	Urbanism - A00

Proiect realizat de SC PROIECT LA CHEIE SRL
Copierea, reproducerea și folosirea proiectului fără acordul proiectantului este strict interzisă. Legea dreptului de autor.
Orice modificare de proiect și realizarea proiectului în baza determinării, și executarea de către responsabilii proiectului.



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: 19370/03.10.2023

Nr. Ieșire: 23179/16.11.2023

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

8/P.V. – 09.11.2023

PLAN URBANISTIC ZONAL "Construire locuință, împrejurire și bransamente utilități", pe terenul situat în intravilan, în loc. Cisnadie, str. Muncel, nr. FN, identificat prin C.F. 106294.

Comisia Tehnica de Amenajarea Teritoriului si Urbanism constituita in baza art.37 din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului si a H.C.L. nr. 233/17.12.2020 privind infiintarea C.T.A.T.U. ca organ consultativ cu atributii de expertizare tehnica si consultanta, intrunita in data de 09.11.2023, emite propunerea de avizare initiată de beneficiarul/a Scortat George-Silviu, cu privire la aprobarea Planului Urbanistic Zonal " *Construire locuință, împrejurire și bransamente utilități*", situat pe str. Muncel, nr. FN, loc. Cisnadie, elaborat de SC PROIECT LA CHEIE SRL , urb. Mircea Stefanescu in baza Avizului de oportunitate nr. 20714/02.11.2022.

Intrunita in sedinta din data de 09.11.2023, analizand documentatia de urbanism:

Pentru Plan urbanistic zonal " *Construire locuință, împrejurire și bransamente utilități*" situat pe str. Muncel, nr. F.N., oras Cisnadie, elaborat de SC PROIECT LA CHEIE SRL.

Prezenta Propunere de avizare se emite **FAVORABIL**

Prezentul raport se comunica:

- Proiectantului SC PROIECT LA CHEIE SRL, urb. Mircea Stefanescu
- Beneficiar Scortat George-Silviu
- Membrilor C.T.A.T.U.



Plan de amplasament si delimitare actual
C.F. nr. 106294 Cisnadia - nr top 106294
oras Cisnadia, str. Muncel FN, jud. Sibiu
Scara 1:500



Plan Urbanistic Zonal (PUZ)

Construire locuinta, imprejurire, bransamente utilitati

- Zonificare**
- Zona propusa spre titlari cu fondurile bulet-12
 - Zona edificabila scolare
 - Zona edificabila propusa
 - Zona cel de comunicatie rutiera si amenajari publice existente
 - Zona cel de comunicatie rutiera si amenajari publice propusa

- Limite**
- Limite zona studiata/reglementata
 - Limite teren generator PUZ
 - Limite proprietati conform ANCPJ Sibiu

Regim de inaltime

S+P+M/E Regim de inaltime constructii

Acces

Acces auto si pietonal incinta

Conformare constructii

Alinares/rezervangha cladirilor

Limite constructii

Locuinta va avea min. 2 locuri de parcare

Regim de inaltime constructii

vor fi dirijate spre spatiile verzi

Amplasament propus fata de limitele de amenajare

- limita la strada (eliviera - nordica): 5,00m

- limita laterala (dreapta/vasca): min 3,00m

- limita laterala (stanga/vasca): min 3,00m

- limita posterioara (vasca): min 5,00m

Scara: planuri la scara 1:500

Id	Coordonate pt de cota	Longit	Largit
1	4714740.730	42432.893	47.362
2	4714740.730	42432.893	47.362
3	4714740.730	42432.893	47.362
4	4714740.730	42432.893	47.362
5	4714740.730	42432.893	47.362
6	4714740.730	42432.893	47.362
7	4714740.730	42432.893	47.362
8	4714740.730	42432.893	47.362
9	4714740.730	42432.893	47.362
10	4714740.730	42432.893	47.362

Regim de inaltime

- scara: P+SE+M+partea 2+etaj+mansarda

- propus: S+P+M+E (subsol+parter+mansarda+etaj)

Cota de inaltime constructii

Cota cotei fata de ±0.00 = +10,00m

Cota strazii fata de ±0.00 = +6,00m

Categoria de incalzire

D - Racura

Clasa de izolare

II

Identificatorul scopului CF 106294

Identificatorul scopului CF 106294

Identificatorul scopului CF 106294

Identificatorul scopului CF 106294

Identificatorul scopului CF 106294

Identificatorul scopului CF 106294

Identificatorul scopului CF 106294

Identificatorul scopului CF 106294

Identificatorul scopului CF 106294

Identificatorul scopului CF 106294

Identificatorul scopului CF 106294

Identificatorul scopului CF 106294

Identificatorul scopului CF 106294

Identificatorul scopului CF 106294

Identificatorul scopului CF 106294

Identificatorul scopului CF 106294

Identificatorul scopului CF 106294

Identificatorul scopului CF 106294

Identificatorul scopului CF 106294

Identificatorul scopului CF 106294

Identificatorul scopului CF 106294

Identificatorul scopului CF 106294

Identificatorul scopului CF 106294

Identificatorul scopului CF 106294

Identificatorul scopului CF 106294

Identificatorul scopului CF 106294

Identificatorul scopului CF 106294

Identificatorul scopului CF 106294

Identificatorul scopului CF 106294

Identificatorul scopului CF 106294

Identificatorul scopului CF 106294

Identificatorul scopului CF 106294

Identificatorul scopului CF 106294

Identificatorul scopului CF 106294

Identificatorul scopului CF 106294

Identificatorul scopului CF 106294

Identificatorul scopului CF 106294

Identificatorul scopului CF 106294

Identificatorul scopului CF 106294

Identificatorul scopului CF 106294

Identificatorul scopului CF 106294

Identificatorul scopului CF 106294

Identificatorul scopului CF 106294



Nr.	Intensivitatea	Suprafata	%
1	100%	100%	100%
2	100%	100%	100%
3	100%	100%	100%
4	100%	100%	100%
5	100%	100%	100%
6	100%	100%	100%
7	100%	100%	100%
8	100%	100%	100%
9	100%	100%	100%
10	100%	100%	100%

Proiect realizat de SC PROIECTIA CHEIE SRL
Colectiv: ing. Stefanescu C. Mircea
Data: 03/02/2022

SC PROIECTIA CHEIE SRL
Adresa: Strada Victoria, Nr. 10, Cluj Napoca
CNP: 3000000000000000000
CUI: 3000000000000000000
CNP: 3000000000000000000
CUI: 3000000000000000000

BENEFICIAR
SCORTAR GEORGE SILVIU SCORTAR ANDRA MARIA
Adresa: Muncel FN, oras Cisnadia, CP 555300
C.F. nr 106294 - nr top 106294

PROIECT NR: 19-08/2022
FAZA: PUZ
TITLU PROIECT: Plan situati - reglementari urbanistice

SEMANTURA: A.A. Stefanescu C. Mircea
DEF PROIECT: A.A. Stefanescu C. Mircea
PROIECTAT: A.A. Stefanescu C. Mircea
DESEINAT: C.Ah. Mersia A. Rozana

SCARA: 1:500
DATA: 03/02/2022

TITLU PLANSA: Plan situati - reglementari urbanistice



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 șef, urbanism și administrativ
Nr. 9732/22.04.2024

RAPORT

**pentru informarea și consultarea publicului cu privire la PUZ
"CONSTRUIRE LOCUINȚA, ÎMPREJMUIRE ȘI BRANȘAMENTE UTILITĂȚI " în
CISNĂDIE, STR. MUNCEL FN, CF. nr. 106294 beneficiar SCORȚAR GEORGE
SILVIU**

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 martie-aprilie 2024, Planul Urbanistic Zonal "CONSTRUIRE LOCUINȚĂ, ÎMPREJMUIRE ȘI BRANȘAMENTE UTILITĂȚI " în CISNĂDIE, STR. MUNCEL FN, CF. nr. 106294 beneficiar SCORȚAR GEORGE SILVIU, 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 14 adrese către proprietarii vecini ai amplasamentului studiat prin PUZ, în perioada 06.03.2024-01.04.2024 cu nr. 4798/06.03.2024 în care s-a prezentat modul în care pot analiza propunerile PUZ, și modul în care pot transmite observații.

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

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

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces :
Au participat aproximativ 18 persoane

5. alte modalități de informare:

- au fost afișate anunțuri la avizierul primăriei la faza de elaborare a propunerilor (18447/04.10.2022 perioada 21.10.2022-14.11.2022) cat si la faza de informare si consultare a populatiei 4798/27.02.2024 perioada 06.03.2024-01.04.2024)

- propunerile au fost afișate pe site-ul instituției atât la faza de inițiere (18447/04.10.2022 perioada octombrie-noiembrie 2022) cât și la faza de elaborare a propunerilor (4798/27.02.2024 perioada martie-aprilie 2024), iar pentru a 3-a fază proiectul va rămâne pana la aprobarea HCL

- proiectul a fost expus în ședința C.T.A.T.U din data de 19.11.2023 cu PV. nr. 8/P.V.- 09.11.2023

- a fost emisa Propunerea de avizare FAVORABILĂ a comisiei C.T.A.T.U. nr. 23179/16.11.2023

- au fost montate panouri pe terenul generator al PUZ

- nu fost depuse sesizari din partea vecinilor.

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

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

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

Nu este cazul

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

Nu este cazul

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

Nu este cazul

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

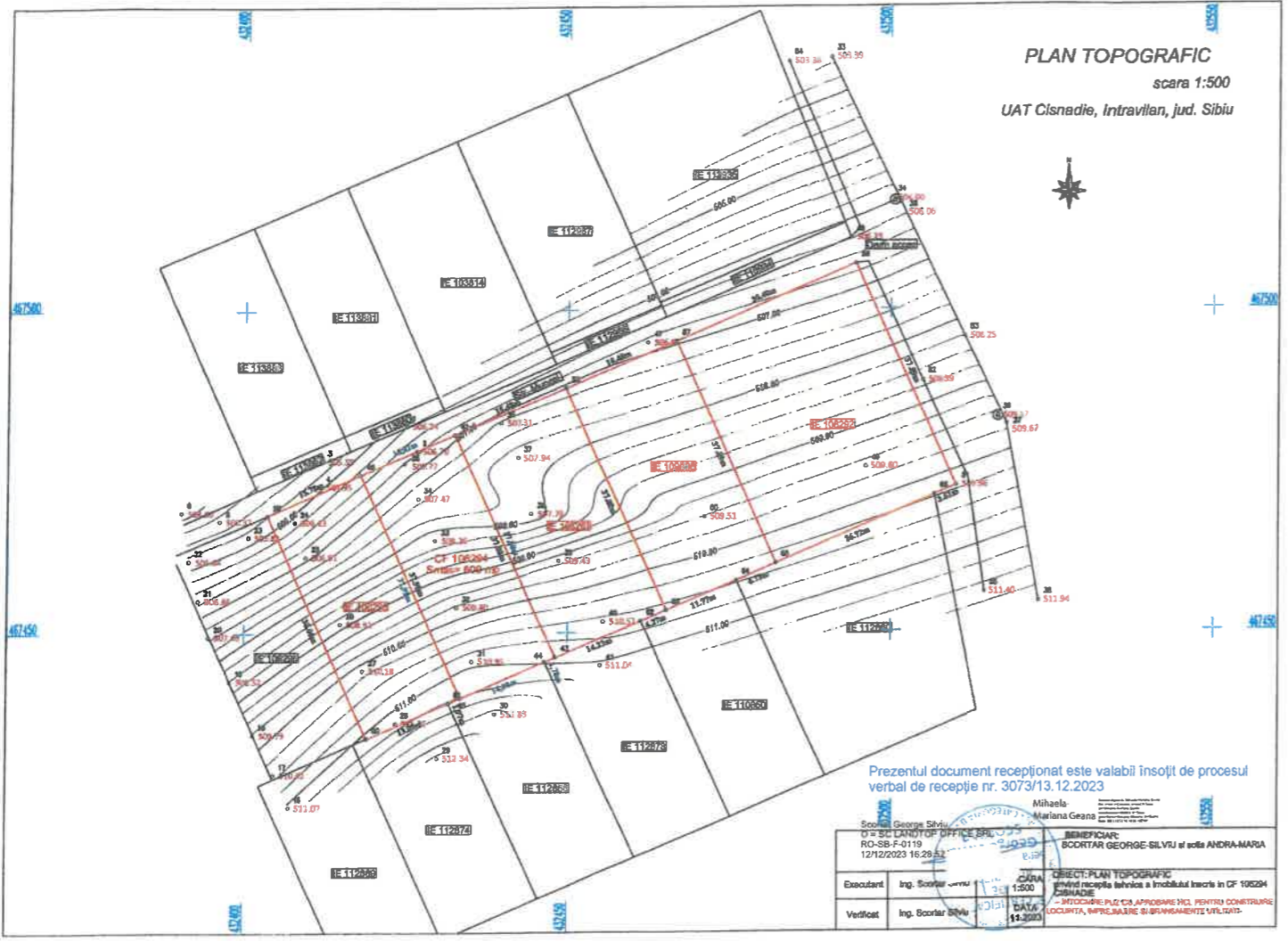
Arhitect șef,
IONELA PILA

INIȚIATOR
PRIMAR,
GHEORGHE HUJA



12

PLAN TOPOGRAFIC
 scara 1:500
 UAT Clisnadie, Intravilan, jud. Sibiu



Prezentul document receptionat este valabil insofit de procesul verbal de receptie nr. 3073/13.12.2023

Societate: George Silviu		Beneficiar: BOCTORAR GEORGE SILVIU si soția ANDRA-MARIA	
RO-SB-F-0119		12/12/2023 16:29	
Executant:	Ing. Boctoraru	Scara:	1:500
Verificat:	Ing. Boctoraru	Tip:	PLAN TOPOGRAFIC
		- INDOUZARE PUI CA APROBARE PUI PENTRU CONSTRUIRE LOCALITATA, INFRASTRUCTURA SI SPATIAMENTE UTILITATE	

PROCES VERBAL DE RECEPȚIE 3073 / 2023

Întocmit astăzi, 13/12/2023, privind cererea 129966 din 06/12/2023
având aviz de incepere a lucrărilor cu nr din

1. **Beneficiar:** SCORȚAR ANDRA-MARIA

2. **Executant:** SCORȚAR GEORGE-SILVIU

3. **Denumirea lucrărilor recepționate:** Documentație topografică privind RECEPȚIA TEHNICĂ a lucrării de specialitate pentru imobilul situat administrativ în Loc. CISNADIE, INTRAVILAN, Nr. FN, Jud. SIBIU înscris în CF 106294 SIBIU; NR.CAD: 106294, cu sopul: " - INTOCMIRE PUZ CU APROBARE HCL PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚA, ÎMPREJMUIRE ȘI BRANȘAMENTE UTILITĂȚI-", în baza CERTIFICATULUI DE URBANISM nr. 10 / 06.01.2022 și a AVIZULUI DE OPORTUNITATE nr. 20714 / 02.11.2022, emise de către PRIMĂRIA CISNADIE

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

Număr act	Data act	Tip act	Emitent
8	09.11.2023	act administrativ	PRIMĂRIA CISNADIE
F.NR.	06.12.2023	înscris sub semnatura privată	SCORTAR SILVIU
10	06.01.2022	act administrativ	PRIMĂRIA CISNADIE
7203	05.12.2023	act administrativ	OCPI SIBIU
F.NR.	06.12.2023	înscris sub semnatura privată	SCORTAR SILVIU
20714	02.11.2022	act administrativ	PRIMĂRIA CISNADIE

Așa cum sunt atașate la cerere.

5. Concluzii:

Pentru procesul verbal 3073 au fost recepționate 1 propuneri:

* În urma verificărilor de birou, am constatat că documentația înregistrată la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sibiu cu nr. 129966/06.12.2023, recepție tehnică PLAN URBANISTIC ZONAL elaborat în scopul CONSTRUIRE LOCUINȚĂ, ÎMPREJMUIRE ȘI BRANȘAMENTE UTILITĂȚI desfășurat pe suprafața de 3751 mp, pentru imobilele înscrise în CF 106292 CISNADIE, CF 106293 CISNADIE, CF 106294 CISNADIE, CF 106295 CISNADIE și CF 109888 CISNADIE se încadrează în prevederile normelor tehnice, instrucțiunilor și regulamentelor elaborate de Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară.

6. Erori topologice față de alte entități spațiale:

Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
109888	Avertizare	Recepția 2862988: Imobilul TR-2439-1 se suprapune cu terenul 109888 din stratul permanent!
106295	Avertizare	Recepția 2862988: Imobilul TR-2439-1 se suprapune cu terenul 106295 din stratul permanent!
106294	Avertizare	Recepția 2862988: Imobilul TR-2439-1 se suprapune cu terenul 106294 din stratul permanent!
106293	Avertizare	Recepția 2862988: Imobilul TR-2439-1 se suprapune cu terenul 106293 din stratul permanent!
106292	Avertizare	Recepția 2862988: Imobilul TR-2439-1 se suprapune cu terenul 106292 din stratul permanent!

Lucrarea este declarată **Admisă**

Inspector
MIHAELA MARIANA GEANA

Mihaela-
Mariana
Geana

Scenat digital de Mihaela-Mariana
Geana
DN: c=RO, l=Cisnadie, o=ANCPI
Sibiu, cn=Mihaela-Mariana Geana,
serialNumber=GMM3, st=Sibiu,
givenName=Mihaela-Mariana,
sn=Geana
Data: 2023.12.13 16:10:39 +02'00'

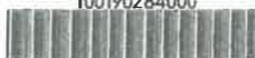


Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SIBIU
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sibiu

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 106294 Cisnadie

Nr. cerere	65374
Ziua	10
Luna	06
Anul	2025
Cod verificare 100190284000	



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:437
Nr. topografic:6801/3/17

Adresa: Jud. Sibiu, UAT Cisnadie, Loc. Cisnadie

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	106294		600	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
97734 / 13/09/2021		
Act Notarial nr. 1968, din 10/09/2021 emis de Bucsa Vlad;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) SCORȚAR GEORGE-SILVIU, si sotia	
	2) SCORȚAR ANDRA-MARIA, bun comun	

C. Partea III. SARCINI .

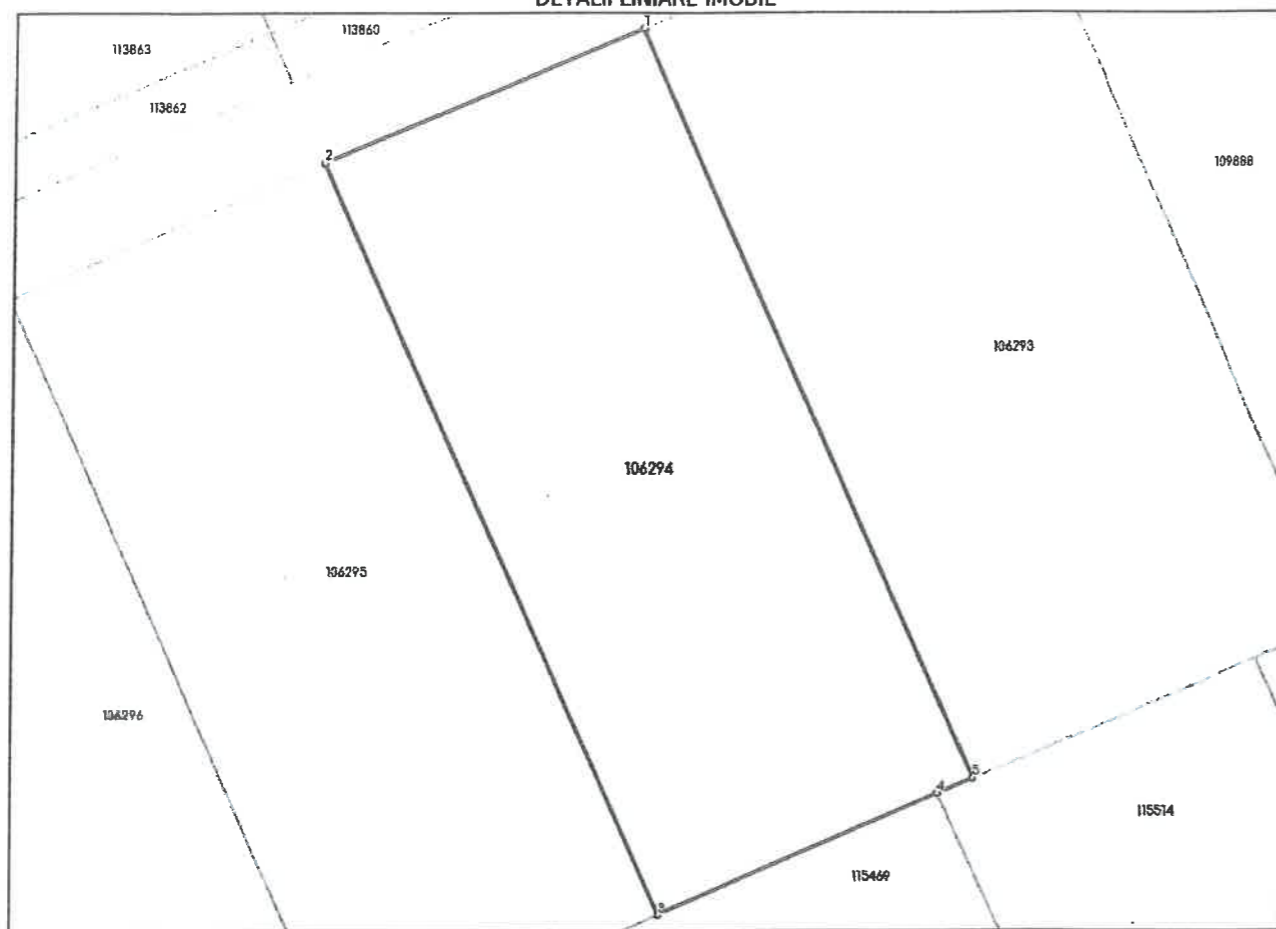
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
106294	600	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	livada	DA	600	-	-	6801/3/17	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	15.82
2	3	37.995
3	4	14.025
4	5	1.775
5	1	37.882

** 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,

10/06/2025, 17:22

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>



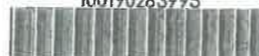
Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SIBIU
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sibiu

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 106292 Cisnadie

Nr. cerere	65375
Ziua	10
Luna	06
Anul	2025

Cod verificare
100190283995



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:437
Nr. topografic:6801/3/14

Adresa: Jud. Sibiu, UAT Cisnadie, Loc. Cisnadie

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	106292	1.150	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
140646 / 18/12/2024		
Act Notarial nr. 3494, din 17/12/2024 emis de Bucsa Radu Gabriel;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2 1) MINCU GABRIEL, necasatorit, bun propriu	A1
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2 1) MINCU LUCIAN, necasatorit, bun propriu	A1

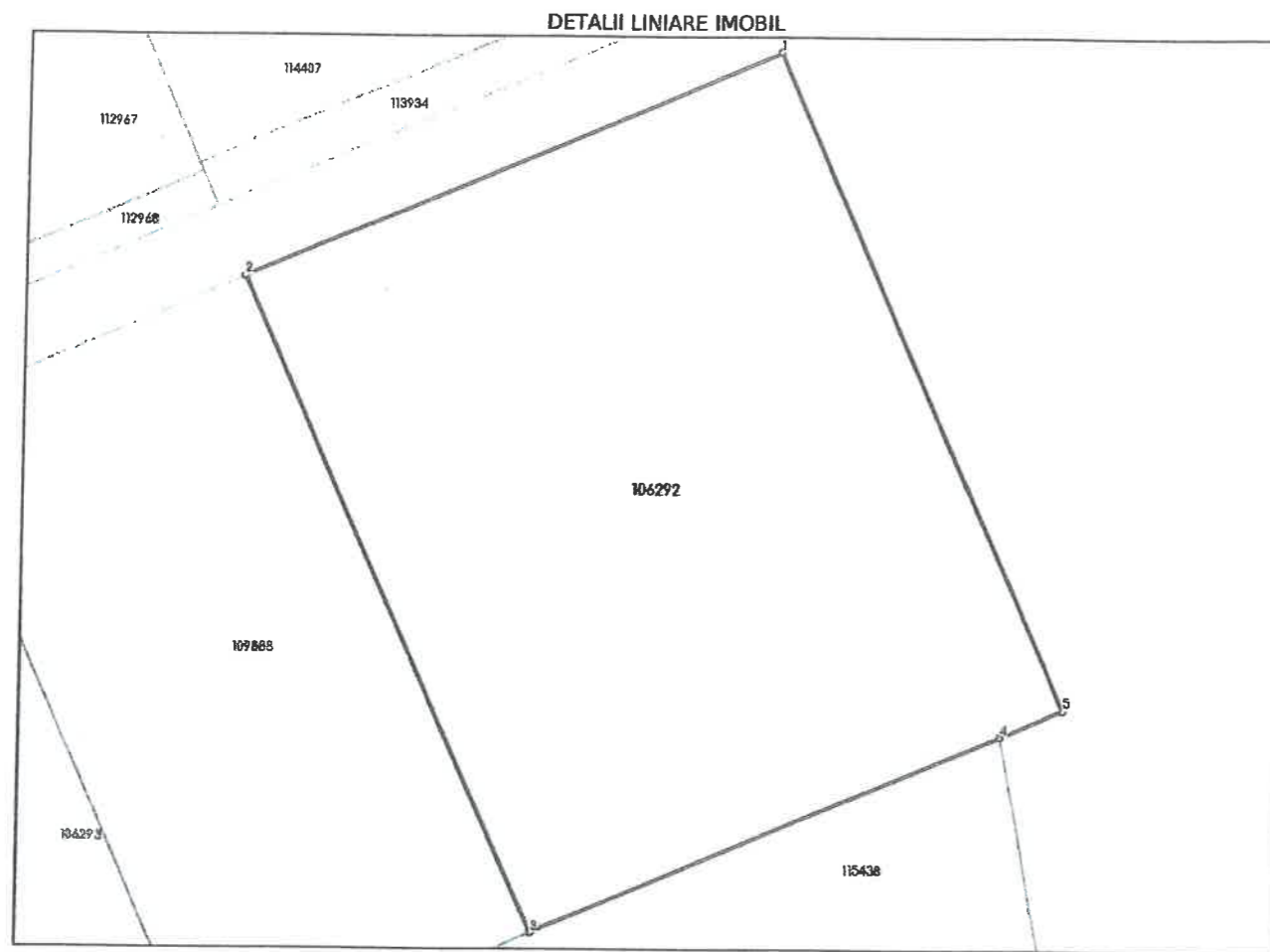
C. Partea III. SARCINI .

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

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
106292	1.150	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	livada	DA	1.150	-	-	6801/3/14	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	30.398
2	3	37.887
3	4	26.723
4	5	3.614
5	1	37.886

** 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.ancpl.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,

10/06/2025, 17:22

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 106293 Cisnadie

Nr. cerere	65379
Ziua	10
Luna	06
Anul	2025

Cod verificare
100190282728



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:437
Nr. topografic:6801/3/16

Adresa: Jud. Sibiu, UAT Cisnadie, Loc. Cisnadie

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	106293	700	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
137797 / 22/12/2023 Act Notarial nr. 2754, din 21/12/2023 emis de Bucsa Radu Gabriel;	
B4 Intabulare, drept de PROPRIETATE, donatie, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) POPICA NICOLAE, bun propriu	A1

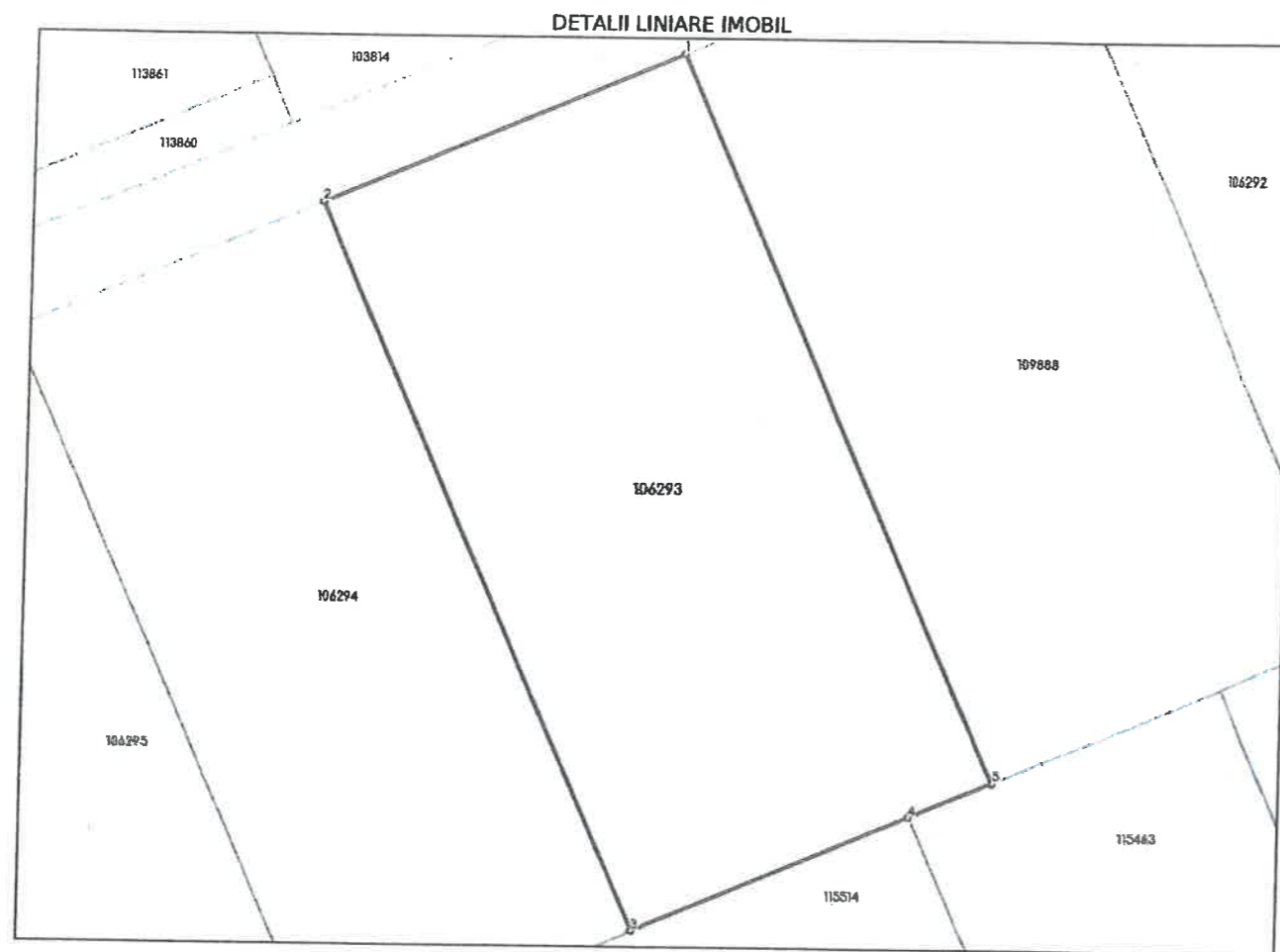
C. Partea III. SARCINI .

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

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
106293	700	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	livada	DA	700	-	-	6801/3/16	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	18.48
2	3	37.882
3	4	14.227
4	5	4.274
5	1	37.885

** 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,

10/06/2025, 18:07

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 109888 Cisnadie

Nr. cerere	65373
Ziua	10
Luna	06
Anul	2025
Cod verificare 100190283998	



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:9398
Nr. topografic:6801/3/15

Adresa: Jud. Sibiu, UAT Cisnadie, Loc. Cisnadie

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	109888		700	livada

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
4633 / 23/03/2005		
Act nr. 0;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare, inch 525/2005, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2 1) POPICA NICOLAE, necasatorit OBSERVATII: (provenita din conversia CF 9398)	A1
Act nr. 726/2005 emis de NP Bucasa Nicolae;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATEDonatie, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2 1) POPICA NICOLAE OBSERVATII: (provenita din conversia CF 9398)	A1

C. Partea III. SARCINI .

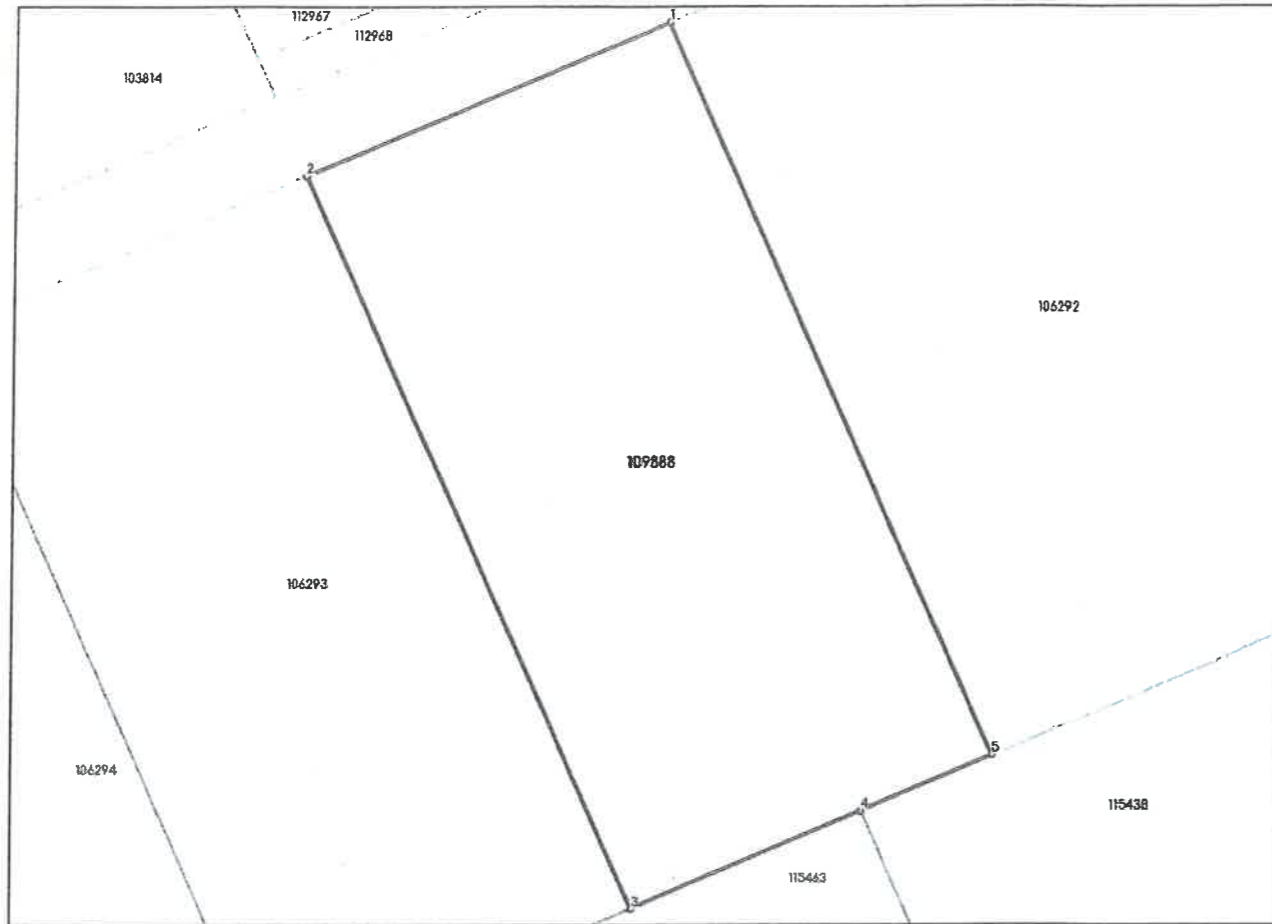
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
109888	700	livada

* 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	700	-	-	6801/3/15	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	18.479
2	3	37.885
3	4	11.767
4	5	6.733
5	1	37.887

** 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,

10/06/2025, 17:22

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 106295 Cisnadie

Nr. cerere	65372
Ziua	10
Luna	06
Anul	2025

Cod verificare
100190283997



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:437
Nr. topografic:6801/3/18

Adresa: Jud. Sibiu, UAT Cisanadie, Loc. Cisanadie

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	106295		600	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
140656 / 18/12/2024		
Act Notarial nr. 3494, din 17/12/2024 emis de Bucsa Radu Gabriel;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2 1) MINCU GABRIEL, necasatorit, bun propriu	A1
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2 1) MINCU LUCIAN, necasatorit, bun propriu	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

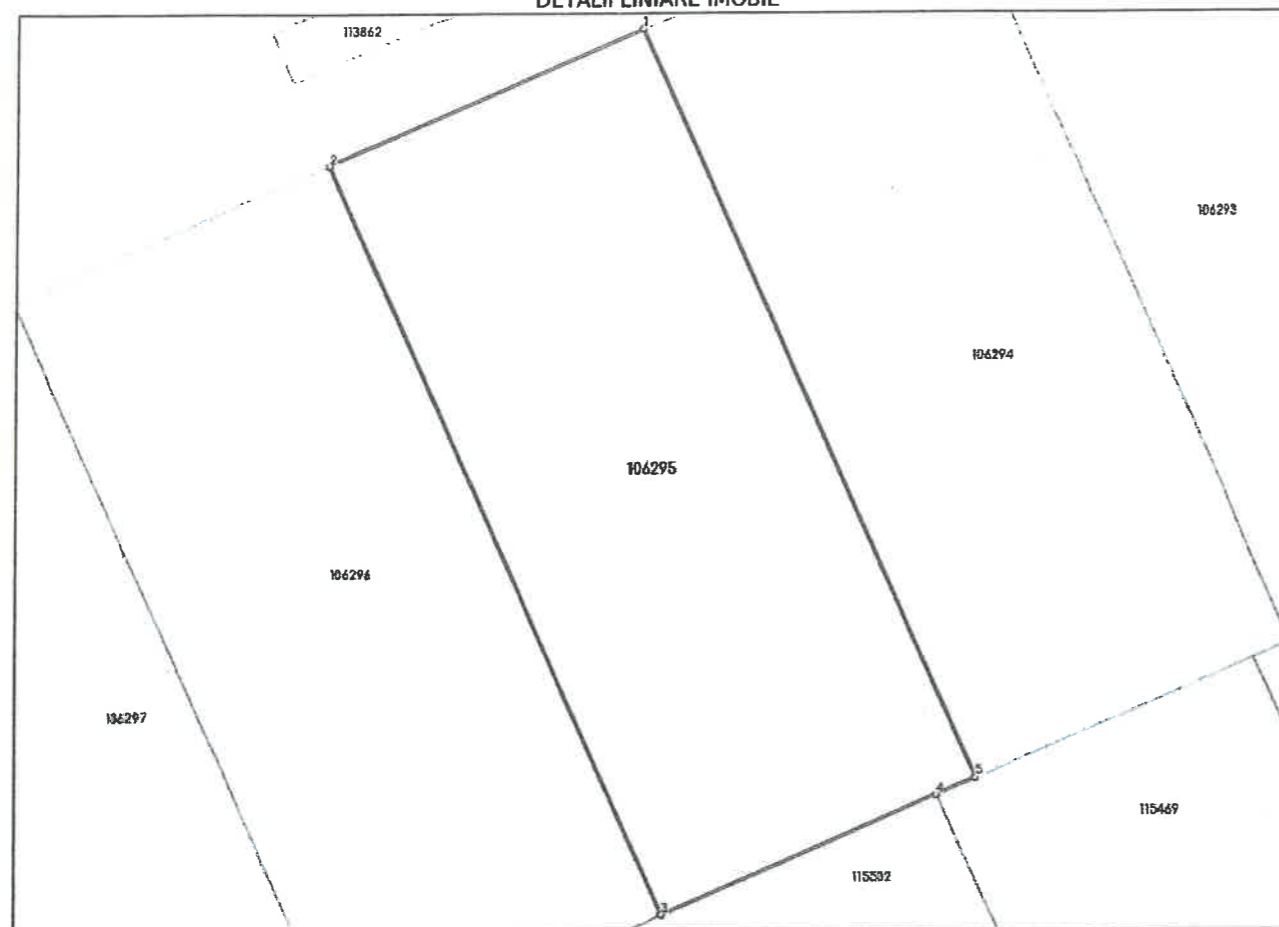
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
106295	600	

* 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	600	-	-	6801/3/18	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	15.783
2	3	38.001
3	4	13.825
4	5	1.975
5	1	37.995

** 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,

10/06/2025, 17:22

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>



MINISTERUL MEDIULUI,
APELOR ȘI PĂDURILOR



AGENȚIA NAȚIONALĂ PENTRU
PROTECȚIA MEDIULUI

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI SIBIU

Nr. *11351 / 01.07.2024*

Referitor dosar nr.: 9476/3425/29.05.2024

DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE

Nr. SB 73 din 01.07.2024

Ca urmare a notificării depuse de SCORȚAR GEORGE SILVIU cu domiciliul în comuna Șelimbăr, str. _____ județul Sibiu, înregistrate la A.P.M. Sibiu cu nr. 9476 din data 29.05.2024 și a completărilor ulterioare, înregistrate la nr. 9915 din 05.06.2024, în baza:

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

Agenția pentru Protecția Mediului Sibiu

- ca urmare a consultării autorităților publice participante în cadrul ședințelor Comitetului Special Constituit din data de 12.06.2024;
 - în conformitate cu prevederile art. 5 alin. 3 pct. a) și a anexei nr. 1 - Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului din H.G. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
 - în lipsa comentariilor motivate din partea publicului interesat,
- decide:

Planul Urbanistic Zonal - "Construire locuință. Împrejmuire și branșamente utilități", propus a se implementa în orașul Cisnădie, str. Muncel, FN, nr. CF: 106294, nr. top 6801/3/17, nu are efect semnificativ asupra mediului, prin urmare nu este necesară efectuarea evaluării de mediu.

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

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



Terenul studiat, proprietate a beneficiarilor Scorțar Silviu George și Scorțar Andra Maria, este situat în intravilanul orașului Cisnădie, cu folosință actuală livadă având destinația L2-subzona locuințelor individuale și colective mici situate în noile extinderi.

Terenul generator de PUZ are suprafața totală de 600 mp, iar zona reglementată și studiată are o suprafață totală de 3750 mp. Accesul la zona studiată se realizează din str. Muncel, cu un profil de drum propus de 9,00 m.

Pe terenul generator de PUZ se propune amplasarea unei construcții- casă de locuit, cu regim maxim de înălțime S+P+E, împrejmuire teren, branșarea la utilități, conform Avizului de oportunitate.

Bilanțul teritorial zonă studiată/reglementată situație propusă:

Zone funcționale propuse	Suprafața(mp)	Procent %
Zona studiată/reglementată	3750,00	100
Suprafață teren cedat pentru lărgire drum	247,75	6,60
Suprafață teren edificabil	3502,25	100
Suprafața construită maxim propusă	1225,80	35,00
Suprafața desfășurată maxim propusă	3152,00	-
Suprafața auto și pietonală propusă	400,00	11,40
Zone verzi private	1876,45 mp	53,60

Bilanț teritorial propus pe terenul generator al PUZ (CF nr. 106294)

Zone funcționale propuse	Suprafața(mp)	Procent %
Suprafață zonă reglementată și mobilată prin PUZ	600,00	100
Suprafață teren cedat pentru lărgire drum	39,55	6,60
Suprafață teren edificabil	560,45	100
Suprafața construită maxim propusă	196,00	35,00
Suprafața desfășurată maxim propusă	504,00	-
Suprafața auto și pietonală propusă	80,00	14,40
Zone verzi private	284,45	50,70

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

Indice	Existent	Maxim propus	Maxim admis
POT	0 %	35,00 %	45,00 %
CUT	0	0,9	0,9

Conform Avizului de de amplasament PUZ nr. 7028 din 12.03.2024 emis de APĂ CANAL SIBIU S.A., în zona reglementată există rețele de apă și canalizare.

b) gradul în care planul sau programul influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele: planul stabilește obiectivele, acțiunile și măsurile din punct de vedere urbanistic.

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI SIBIU
str. Hipodromului, nr. 2A, Sibiu, Cod poștal 550360
Tel.: +4 0269.422653; e-mail: office@apmsb.anpm.ro; website: <http://apmsb.anpm.ro>
Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679



Pentru aprobarea inițierii Planului Urbanistic Zonal s-a emis regulamentul local de urbanism aferent PUZ și Avizul de oportunitate de către Primăria orașului Cisnădie ;

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

- păstrarea funcțiunii de locuire alături de celelalte funcțiuni urbanistice specifice zonei, în vederea asigurării unei utilizări permanente a spațiului;
- stabilirea unui set de reglementări privind arhitectura, modul de amplasare, volumele, materialele și aspectul exterior al clădirilor;
- stabilirea unui set de reguli privind trama stradală, parcelarul (suprafața, dimensiuni), modul de ocupare al terenului (tipuri de ocupare, retrageri minime obligatorii, aliniere), procentul de ocupare (P.O.T.), procentul de utilizare a terenului (C.U.T.);
- aprofundarea și rezolvarea problemelor funcționale, tehnice și estetice ale zonei.

d) problemele de mediu relevante pentru plan sau program:

- din documentația prezentată nu rezultă probleme de mediu relevante pentru plan;

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

- planul respectă legislația națională și comunitară de mediu.

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

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

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): pentru acest plan a fost emis punctul de vedere de către Direcția de Sănătate Publică a Județului nr. 3659 din 05.03.2024, conform căruia: "nu este necesară eliberarea unui act de reglementare sanitară";

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

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

- a) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural: nu e cazul;
- b) depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului;
- c) folosirea terenului în mod intensiv: nu este cazul;

g) efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional: amplasamentul nu se află în sit NATURA 2000.

Obligațiile titularului de plan:

- titularul are obligația să supună procedurii de adoptare planul, precum și orice modificare a acestuia, după caz, numai în forma avizată de autoritatea competentă pentru protecția mediului, în conformitate cu prevederile art. 26 din H.G. nr. 1076/2004 privind stabilirea

- procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe, cu modificările și completările ulterioare;
- respectarea prevederilor planului aprobat;
 - respectarea legislației de mediu în vigoare;
 - respectarea condițiilor impuse prin avizele tehnice de specialitate emise de instituțiile competente, conform legii;
 - titularul are obligația respectării prevederilor Legii nr. 24 din 15 ianuarie 2007 (**republicată**) privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, cu modificările și completările ulterioare;
 - se vor respecta normele de igienă și recomandările privind mediul de viață al populației, aprobate cu Ordinul Ministrului sănătății nr. 119/2014, cu modificările și completările ulterioare.

Informarea și participarea publicului la procedura de evaluare de mediu/procedura de evaluare adecvată: elaborarea primei versiuni a planului a fost mediatizată de titular în mass media (publicații ziar: 29.05.2024 și 06.06.2024); anunțul deciziei etapei de încadrare a fost publicat în mass media de titular (ziar 19.06.2024) și pe site-ul A.P.M. Sibiu în 12.06.2024.

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

Prezenta decizie a fost emisă în 3 (trei) exemplare originale, fiecare având un număr de 4 (patru) pagini, semnate și ștampilate: 1 ex. pentru solicitant, 2 ex. se arhivează la A.P.M. Sibiu.

ȘEF SERVICIUL AVIZE,
ACORDURI, AUTORIZAȚII,
Ruxanda-Maria FLORIAN

DIRECTOR EXECUTIV,
Ciprian SIMULESCU



ÎNTOCMIT,
Consilier Mariana SUCIU



APĂ CANAL SIBIU S.A.

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



AVIZ AMPLASAMENT PUZ Nr. 13781 / 07.05.2025

1. **Referitor la documentația:** Construire locuință, împrejurime și bransamente utilități și menținerea avizelor obținute prin CU nr. 10 / 06.01.2022 – faza PUZ
2. **Amplasament:** loc. Cislădie, str. Muncel nr. FN, CF 106294
3. **Beneficiar:** Scorțar George-Silviu – loc. Șelimbăr,
4. **Proiectant:** SC Proiect la Cheie SRL
5. **Suprafata:** 600m²

Avizul se emite pentru proiectul de arhitectură.

Pentru realizarea alimentării cu apă, a canalizării menajere și pluviale a incintei dvs., se va înainta spre avizare un proiect tehnic de specialitate, cu respectarea următoarelor:

PENTRU APĂ:

- prelungirea pe str. Muncel până în dreptul drumului de acces la incintă, a rețelei apă existente PE 110 mm și execuția pe toată lungimea acestui drum a unei rețele de apă PE 110 mm care se va cupla cu cămin de vană și vană la rețeaua prelungită PE 110 mm de pe str. Muncel. În capătul rețelei se va monta hidrant subteran DN 80 mm;

Având în vedere faptul că drumul de acces la incintă este drum privat, la limita dintre acest drum și str. Muncel se va executa cămin apometru în care se va monta contorul de rețea, care se va dimensiona în concordanță cu debitele de consum.

Pentru facturare individuală pe fiecare imobil/incintă, se va aplica contorizarea de condominiu cu raportare la contorul de bransament de rețea, în conformitate cu procedurile „Regulamentului de Contorizare Individuală în Cadrul Condominiilor”, ce poate fi accesat pe site-ul Apă Canal Sibiu S.A.

Având în vedere configurația terenului din zonă, cu diferență de nivel de 20 m între str. Măgurii și drumul de acces, pentru asigurarea parametrilor de debit și presiune ai apei la noii consumatori este necesară realizarea unei stații de pompare zonale, obligatoriu cu rezervor tampon.

- se vor executa bransamente de apă individuale pentru imobile/incinte, cuplate la rețeaua de apă executată pe acest drum.

Conform art. 218 din Regulamentul serviciului de alimentare cu apă și canalizare – se interzice interconectarea între instalațiile interioare de apă potabilă cu instalații interioare de apă provenite din alte surse (fântâni, puțuri, bazine etc.). Nerespectarea acestei condiții poate duce la poluarea/infestarea sistemului public de distribuție a apei, constituind infracțiune conform art. 263 din același regulament.

PENTRU CANALIZAREA MENAJERĂ:

Se interzice deversarea în rețeaua de canalizare menajeră a apelor pluviale din incinte și de pe drumul privat.

- prelungirea până în dreptul drumului de exploatare a rețelei de canalizare menajeră gravitațională PVC 250 mm existentă pe str. Muncel și executarea pe drumul de acces a unei rețele de canalizare menajeră gravitațională, din dreptul incintei dvs., cu descărcare în prelungirea rețelei de pe str. Muncel.

Proiectantul va studia modalitatea de evacuare a apelor uzate menajere ale imobilelor situate la cote mai mici față de cotele de pozare ale rețelei gravitaționale;

- se va executa un racord de canalizare menajeră cu cămin de racord la limita dintre acest drum și str. Muncel.

Se interzice racordarea directă a funcțiunilor din subsolul/demisolul imobilului la canalizare, pentru evitarea inundării acestuia în cazul refularii rețelei de canalizare stradale – conform prevederilor „Regulamentului Serviciului de alimentare cu apă și canalizare, art. 139 alin. (7)”.

PENTRU CANALIZAREA PLUVIALĂ:

Apele pluviale se vor gestiona local, cu stocare în bazine, cu evacuare spre zonele verzi ale incintei, fără afectarea proprietăților învecinate, sau spre rigola stradală.

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

Precizăm faptul că această condiție, a gestionării apelor uzate menajere și pluviale în sistem separativ, este condiție obligatorie în ceea ce privește aprobarea cuplării la rețelele publice apă-canal.

Dat fiind că incinta este amplasată pe drum privat, rețelele apă – canal, inclusiv bransamentele și racordurile care se vor executa pe acest drum, vor fi rețele private, fiind în proprietatea, întreținerea și exploatarea comună a beneficiarilor.

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

Proiectul va conține specificații și reglementări privind statutul juridic al străzii.

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

Director General,
ing. Maier Valeriu



Responsabil Coordonare
Activitate Tehnică,
ing. Grama Corina

Întocmit,
ing. Munteanu Marius – Claudiu

GEORGE SILVIU SCORTAR
Strada
Localitate Selimbar, județ Sibiu

ĂVIZ DE PRINCIPIU
387040310/11.04.2025

Stimate domnule/doamnă

Urmare a solicitării dumneavoastră, vă comunicăm **avizul de principiu**, necesar întocmirii documentației pentru faza **P.U.Z.**, pentru lucrarea **"INTOCMIRE PUZ CU APROBARE HCL PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA, IMPREJMUIRE SI BRANSAMENTE UTILITATI CU MENTINEREA AVIZULUI DE OPORTUNITATE NR. 20714/ 2022 SI A PROPUNERII DE AVIZARE NR. 23179/2023 "**, din localitatea Cisnădie, strada Muncel, nr. CF 106294, județ Sibiu

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

Cu respect,

Badiu Lucica
Coordonator Acces la Rețea

Tălvan Iordan- Ioan
Manager de racordare



IODAN Digitally signed
by IORDAN-
-IOAN IOAN TALVAN
Date: 2025.04.11
TALVAN 16:51:09 +03'00'

Delgaz Grid SA

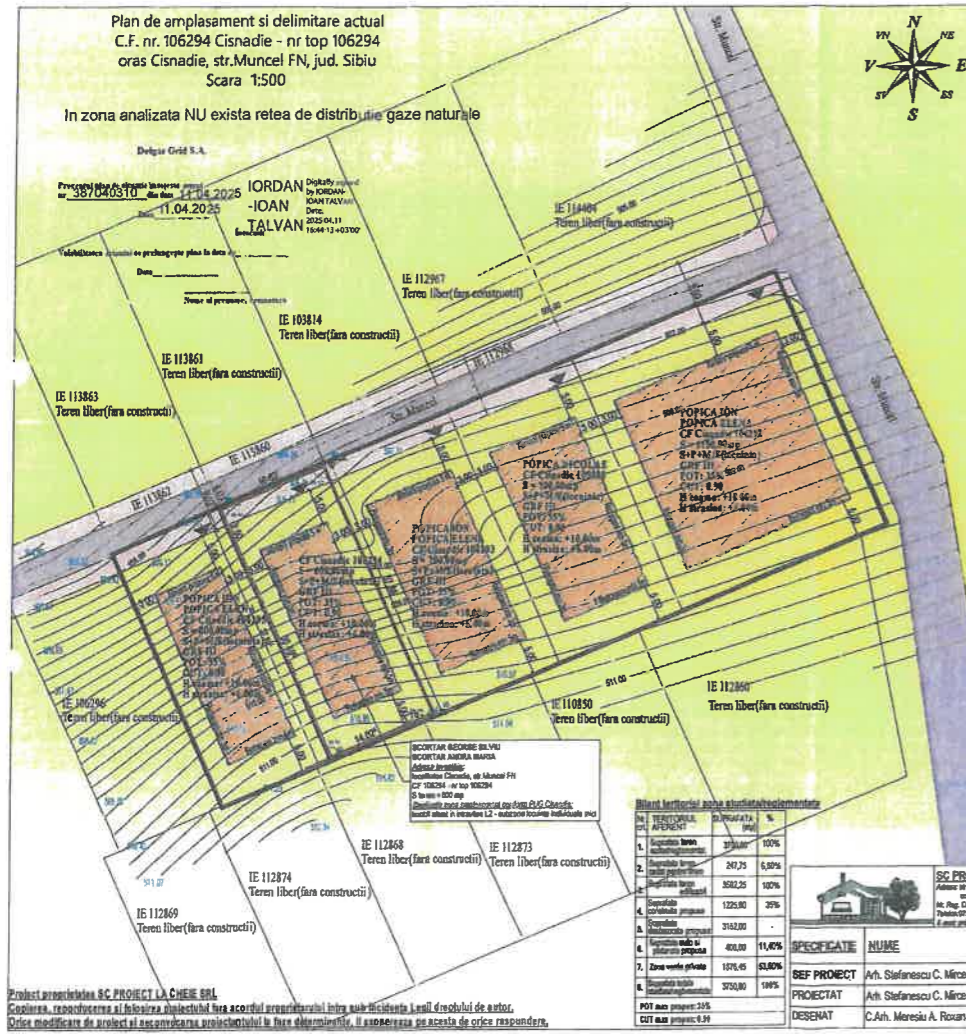
Departament Acces la Rețea
Echipa Acces la Rețea Sibiu
www.delgaz-grid.ro

Președintele Consiliului de
Administrație
Volker Raffel

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

Sediul Central: Târgu Mureș
CUI: 10976687
Atribut fiscal: RO
J2000000326265

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



Plan Urbanistic Zonal (PUZ)

Construire locuinta, imprejurime, bransamente utilitati

Zonificare

- Zona propusa spre lotizare cu functiunea locuinta - L2
- Zona edificabila existenta
- Zona edificabila propusa
- Zona cal de comunicatie rutiera si amenajari publice existente
- Zona cal de comunicatie rutiera si amenajari publice propuse

Limite

- Limita zona studiate/reglementata
- Limita teren generator PUZ
- Limita proprietati conform ANCFPI Sibiu

Regim de inaltime

S+P+M/E Regim de inaltime constructii

Accese

Acces auto si pietonal incinta

Conformarea constructiilor

All-ierse/rezervarea cladirilor

Locuri parcare auto

- locuinta va avea min. 2 locuri de parcare

Ansahidrolimnetice

- vor fi dirijate spre spatii verzi

Restricti propuse (fca de limitile de proprietate)

- limita la strada (aliniere - nordica): 5,00m
- limita laterala dreapta (vestica): min 3,00m
- limita laterala stanga (estica): min 3,00m
- limita posterioara (sudica): min 5,00m

Scara - profil inchis CF 106294

Statut teritorial zona studiate/reglementata

Tip	Suprafata (m²)	%
1. Suprafata terenului total	37000	100%
2. Suprafata terenului construit	2075	6,8%
3. Suprafata terenului disponibil	34925	100%
4. Suprafata terenului disponibil propusa	12200	37%
5. Suprafata terenului disponibil propusa	31600	93%
6. Suprafata terenului disponibil propusa	4000	11,4%
7. Zona verde protejata	10705	31,8%
8. Suprafata terenului disponibil propusa	37000	100%
POT max propusa: 31%		
CET max propusa: 4,3%		

Beneficiar: SCORTAR GEORGE SILVIU, SCORTAR ANDRA MARIA
Adresa investitiilor: str. Muncel FN, oras Cisnădie, CP 555300
CF nr: 106294 - nr top 106294

PROIECT NR: 19-SB/2022

FAZA: P.U.Z. Proiect Urbanistic Zonal

PLANSĂ NR: Urbanism - A02

PROIECTANT: Arh. Stefanescu C. Mircea
DESEINAT: C.Ah. Morescu A. Roxana

TITLU PROIECT: Construire locuinta, imprejurime, bransamente utilitati

TITLU PLANSĂ: Plan situati - reglementari urbanistice

SCARA: 1:500

JA: 2022



**Distribuție Energie
Electrică România**
Sucursala Sibiu

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

Tel: +40269 205999

Fax: +40269 205704

office.sibiu@distributie-energie.ro

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

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

www.distributie-energie.ro

Către GEORGE SILVIU SCORTAR,

Referitor la cererea de aviz de amplasament, înregistrată cu nr. 7020240301751 / 14.03.2024 pentru obiectivul : - INTOCMIRE PUZ CU APROBARE HCL CONSTRUIRE LOCUINTA, IMPREJMUIRE SI BRANSAMENTE UTILITATI CU MENTINEREA AVIZULUI DE OPORTUNITATE NR. 20714/02.11.2022 SI A PROPUNERII DE AVIZARE NR. 23179/16.11.2023

- PENTRU INTOCMIRE PUZ A MAI FOST EMIS CERTIFICATUL DE URBANISM NR. 10/06.01.2022
de la adresa: CISNADIE, sat -, str. nr. CF 106294, bloc -, etaj -, apartament -, cod postal 555300,
numar cadastral 6801/3/17, județul Sibiu.

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

AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL Nr. 7020240301751 / 28.03.2024

cu următoarele precizări:

1. Obiectivul nu este amplasat în zona de siguranță a rețelelor electrice de distribuție publică și se încadrează în distanțele normate față de acestea.
2. În zonă **Exista** rețea electrică de distribuție de **Joasa tensiune** -.
3. Avizul de amplasament nu constituie aviz tehnic de racordare. Pentru obținerea acestuia, în vederea racordării la rețeaua electrică de distribuție a obiectivului sau creșterea puterii aprobate pentru acest obiectiv trebuie să solicitați la OD (operatorul de distribuție) avizul tehnic de racordare.
Prin cererea de aviz de amplasament ați solicitat racordarea obiectivului la rețeaua electrică de distribuție publică pentru o putere maxim simultan absorbită de - kW.
4. **Valabilitatea avizului de amplasament este până la 08.02.2026**, 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. **A02 PR NR19-SB/2022** și a Certificatului de urbanism nr. **95 / 08.02.2024**
6. Tariful de emiterie a avizului de amplasament este în valoare de **95.00 lei**, fara TVA.
7. Instalațiile de distribuție aparținând operatorului de distribuție au fost trasate orientativ pe planul de situație anexat.
8. În zonă **Nu exista** instalații electrice ce nu aparțin OD (operatorului de distribuție) este necesar să vă adresați deținătorilor acestor instalații (Transelectrica, Hidroelectrică, Termoelectrică, 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.



**Distribuție Energie
Electrică România**
Sucursala Sibiu

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

Tel: +40269 205999

Fax: +40269 205704

office.sibiu@distributie-energie.ro

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

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

www.distributie-energie.ro

Beneficiarul lucrării, respectiv executantul, sunt răspunzători și vor suporta consecințele, financiare sau de alta natură, ale eventualelor deteriorări ale instalațiilor și/sau prejudicii aduse utilizatorilor acestora ca urmare a nerespectării regulilor menționate.

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

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

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

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

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

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

Este interzisă suspendarea cablurilor de alte cabluri sau conducte învecinate.

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

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

Director Sucursala SIBIU
Radu NANU

Radu Nanu

Digitally signed by Radu Nanu
Date: 2024.03.28 21:25:37
+02'00'

Sef S.A.R. SIBIU
MONICA DRAGOSIN

Monica-Elena
Dragosin

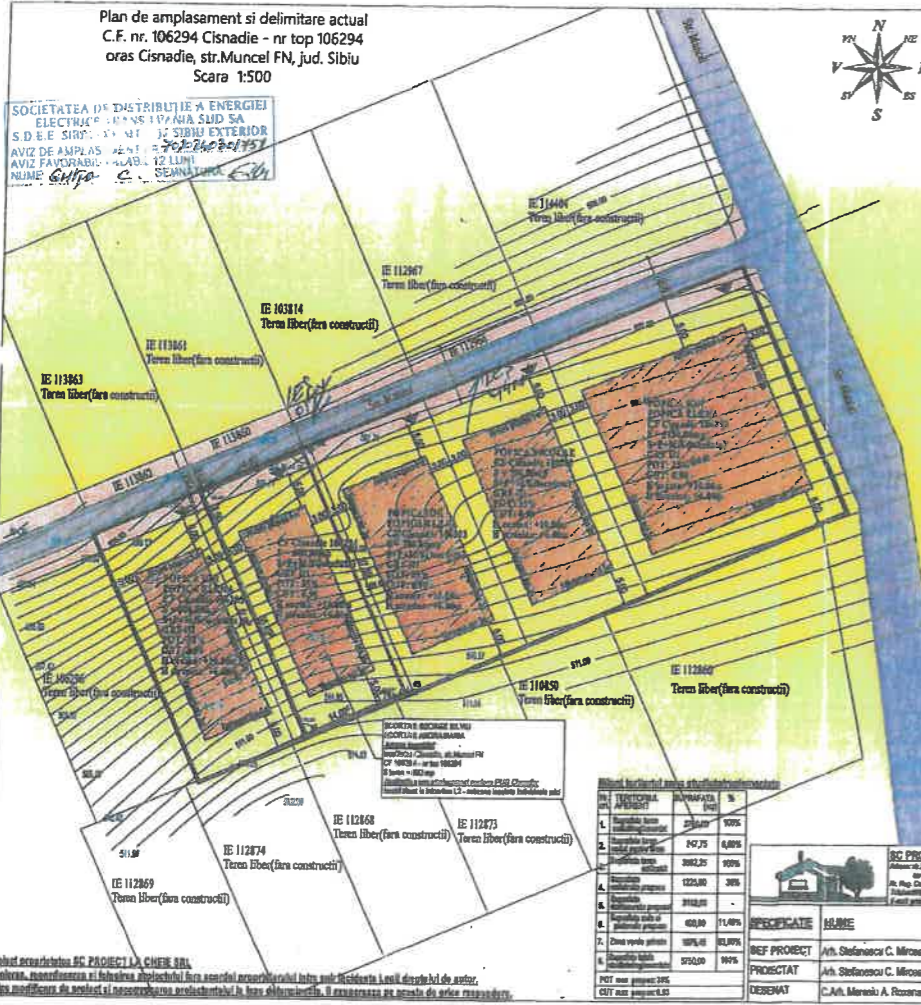
Semnăt digital de
Monica-Elena Dragosin
Date: 2024.03.28
16:53:44 +02:00

Intocmit
Ovidiu Bratu

Plan de amplasament si delimitare actual
C.F. nr. 106294 Cisnădie - nr top 106294
oras Cisnădie, str. Muncel FN, jud. Sibiu
Scara 1:500



SOCIETATEA DE DISTRIBUTIE A ENERGIEI
ELECTRICE SIBIU SA
SIBIU EXTINJOR
AVIZ DE AMPLASAMENT
AVIZ FAVORABIL
NUME: *GHITA*



Plan Urbanistic Zonal (PUZ)
Construire locuinta, imprejurire, bransamente utilitati

Zonificare

- Zona propusa spre teren cu functiune locuiva - L2
- Zona edificabile existenta
- Zona edificabila propusa
- Zona cu de comunicatii si servicii publice existente
- Zona cu de comunicatii si servicii publice propusa

Limite

- Linia zona studiată/segmentată
- Linia teren generator PUZ
- Linia proprietății conform ANCPJ Sibiu

Regim de inaltimi
S+P+M/E Regim de inaltimi construite

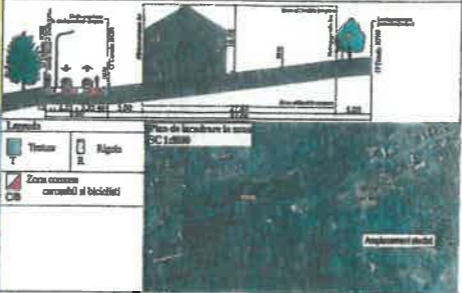
Acces
Acces auto si pietonal incinta

Conformare constructii
Alteaza/retragerea cinditor

Locuri amenajate
Locuitor va avea min. 2 locuri de parcare
Ara pe pietonalizatiile
- vor fi delimitate spre spatiile verzi

Restricții de construire fata de limitele de amenajare:

- Linia la strada (nord-est): min 5,00m
- Linia la strada (sud-vest): min 3,00m
- Linia la strada (sud-est): min 3,00m
- Linia la strada (nord-vest): min 5,00m



NO	TERITRIUM	VALOARE	%
1.	Terren	210,00	100%
2.	Imobilizari	197,75	94,17%
3.	Imobilizari	300,25	142,98%
4.	Imobilizari	122,50	58,33%
5.	Imobilizari	310,00	147,62%
6.	Imobilizari	600,00	285,71%
7.	Imobilizari	1000,00	476,19%
8.	Imobilizari	5700,00	2714,29%
9.	Imobilizari	5700,00	2714,29%
10.	Imobilizari	5700,00	2714,29%
11.	Imobilizari	5700,00	2714,29%
12.	Imobilizari	5700,00	2714,29%

Proiect executiv SC PROIECT LA CHEIE SRL
Căminara, județul Sibiu
Pentru informații și detalii tehnice sau aspecte organizatorice, vă rugăm să contactați la numărul de telefon sau la adresa de e-mail din partea de sus.
Pentru informații de proiect și servicii de proiectare, vă rugăm să contactați la numărul de telefon sau la adresa de e-mail din partea de jos.

SC PROIECT LA CHEIE SRL Căminara, județul Sibiu Str. Republicii nr. 10, Sibiu, România, județul Sibiu Căminara, județul Sibiu Căminara, județul Sibiu Căminara, județul Sibiu	SC PROIECT LA CHEIE SRL Căminara, județul Sibiu Str. Republicii nr. 10, Sibiu, România, județul Sibiu Căminara, județul Sibiu Căminara, județul Sibiu Căminara, județul Sibiu	SC PROIECT LA CHEIE SRL Căminara, județul Sibiu Str. Republicii nr. 10, Sibiu, România, județul Sibiu Căminara, județul Sibiu Căminara, județul Sibiu Căminara, județul Sibiu	SC PROIECT LA CHEIE SRL Căminara, județul Sibiu Str. Republicii nr. 10, Sibiu, România, județul Sibiu Căminara, județul Sibiu Căminara, județul Sibiu Căminara, județul Sibiu
SC PROIECT LA CHEIE SRL Căminara, județul Sibiu Str. Republicii nr. 10, Sibiu, România, județul Sibiu Căminara, județul Sibiu Căminara, județul Sibiu Căminara, județul Sibiu	SC PROIECT LA CHEIE SRL Căminara, județul Sibiu Str. Republicii nr. 10, Sibiu, România, județul Sibiu Căminara, județul Sibiu Căminara, județul Sibiu Căminara, județul Sibiu	SC PROIECT LA CHEIE SRL Căminara, județul Sibiu Str. Republicii nr. 10, Sibiu, România, județul Sibiu Căminara, județul Sibiu Căminara, județul Sibiu Căminara, județul Sibiu	SC PROIECT LA CHEIE SRL Căminara, județul Sibiu Str. Republicii nr. 10, Sibiu, România, județul Sibiu Căminara, județul Sibiu Căminara, județul Sibiu Căminara, județul Sibiu

203

Nr. ETM 13225 / 14.02.2025

Către,
SCORTAR GEORGE-SILVIU
Șelimbă

biu.

Referitor la solicitarea dumneavoastră, înregistrată la SNTGN Transgaz SA cu nr. ETM 8051/03.02.2025, privind eliberarea avizului de amplasament pentru lucrarea: „CONSTRUIRE LOCUINȚĂ, ÎMPREJMUIRE, BRANȘAMENTE UTILITĂȚI ȘI MENȚINEREA AVIZELOR OBȚINUTE PRIN CU nr. 10/06.01.2022”, în orașul Cisnădie, str. Muncel, nr. FN, CF nr. 106294, jud. Sibiu, vă comunicăm că, în urma analizării documentației depuse, se emite:

AVIZ FAVORABIL

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

Menționăm că acest aviz este emis strict pentru lucrarea specificată în Certificatul de urbanism Nr. 95 din 08.02.2022 eliberat de Primăria Orașului Cisnădie, iar pentru amplasarea în zonă a altor obiective trebuie depusă o nouă documentație, în conformitate cu prevederile Ordinului nr. 47/1203/509 din 21 iulie 2003 al MEC, MTCT și MAI (publicat în Monitorul Oficial nr. 611 din 29 august 2003).

DIRECTOR GENERAL

STERIAN ION



Director General Adjunct

Simionescu Alexandru Adrian

Director Departament Exploatare și Mentenanță

Oancea Paul

Director Exploatare Teritorială Mediaș

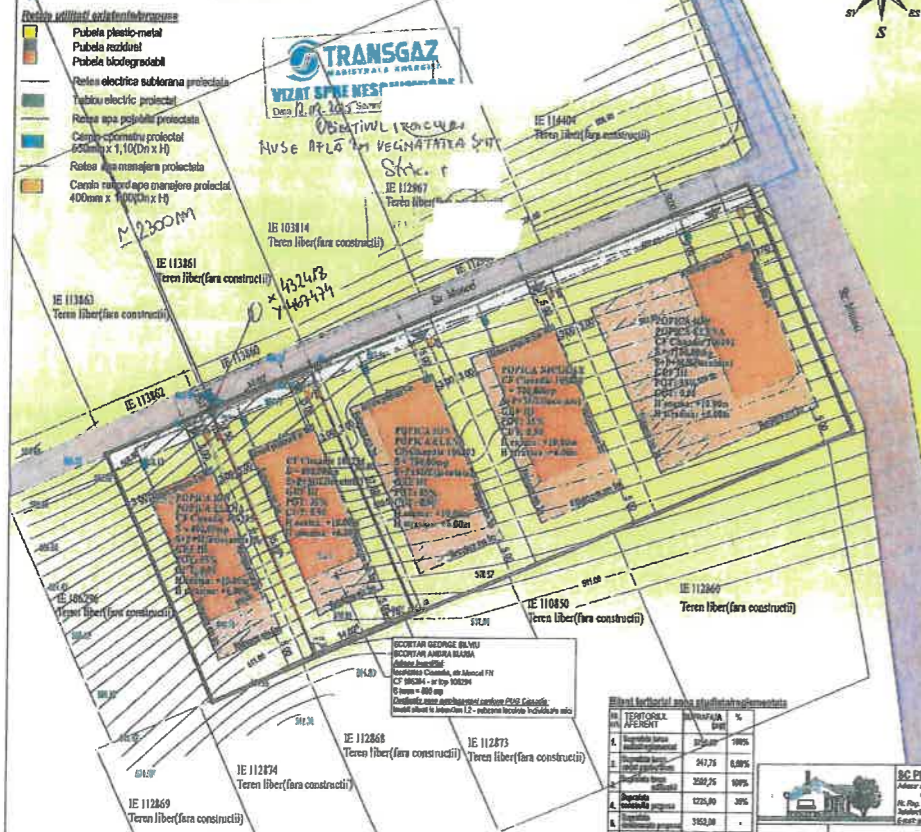
Tiriba Aurel

Întocmit:

Râșnoyeau Claudia

x.430118
p.46763
S.U.P. CIBRAIONA

Plan de amplasament si delimitare actual
C.F. nr. 106294 Cisnadie - nr top 106294
oras Cisnadie, str. Muncel FN, jud. Sibiu
Scara 1:500



Plan Urbanistic Zona (PUZ)
Construire locuinta, imprejurire, bransamente utilitati

Zonificare	Descriere
[Yellow]	Zona propusa spre bicare cu functiune boala - L2
[Light Green]	Zona edificabila edelata
[Light Blue]	Zona edificabila propusa constructie propusa
[Light Purple]	Zona cal. de comertului retail si amestaj public edelata
[Light Orange]	Zona cal. de comertului retail si amestaj public propusa

Limite

- Linia zone studiate/reglementata
- Linia teren general PUZ
- Linia propozitie conform ANCP Sibiu

Frontul de inaltime

S+P+M/E Regim de inaltime constructii

Accese

Acces auto si pietonal incalzita

Conformare constructiv

Aliniere si etajarea cladirilor

Locuri parcare

Locuinta va avea min. 2 locuri de parcare

Spatii verzi

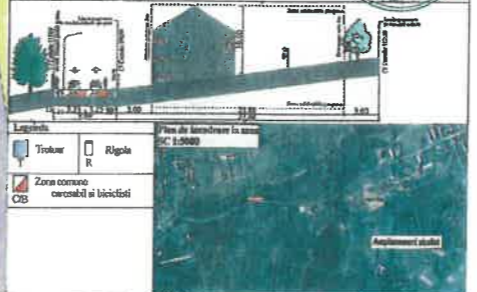
vor fi delimitate spre spatiu verde

Restrictiuni asupra terenului de proprietate:

- limita la strada (aliniere - nordic): 5,00m
- limita lateral dreapta (vestic): min 3,00m
- limita lateral stanga (estic): min 3,00m
- limita posteriora (sudic): min 5,00m

Sectiune - paroli la scara 1:500

Tip	Suprafata	%
1	10000	100%
2	10000	100%
3	10000	100%
4	10000	100%
5	10000	100%
6	10000	100%
7	10000	100%
8	10000	100%
9	10000	100%
10	10000	100%



Rezumat tehnical asupra amplasamentului

Tip	Suprafata	%
1	10000	100%
2	10000	100%
3	10000	100%
4	10000	100%
5	10000	100%
6	10000	100%
7	10000	100%
8	10000	100%
9	10000	100%
10	10000	100%

Proiect realizat de SC PROIECT LA CHEIE SRL
Capitula reprezentativa si tehnicala proiectului fara a fi un document oficial al autoritatii locale de autorizare a constructiilor.
Orice modificare de proiect si/sau a planurilor proiectate trebuie sa fie in conformanta cu actele de autorizare a constructiilor.

SC PROIECT LA CHEIE SRL Calea Muncelului, nr. 106294 Cisnadie, Jud. Sibiu	PROIECT NR: 19-SB/2022
SC PROIECT LA CHEIE SRL Calea Muncelului, nr. 106294 Cisnadie, Jud. Sibiu	FAZA: PUZ Proiect Urbanistic Zonal
SC PROIECT LA CHEIE SRL Calea Muncelului, nr. 106294 Cisnadie, Jud. Sibiu	PLANSA NR: Urbanism - AD3

AVIZ CONDITIONAT

S.C.ORANGE ROMANIA COMMUNICATIONS S.A.
Inregistrata la Registrul Comertului sub nr. J40/8926/1997
CIF :RO427320
Sediul social: Bucuresti, Sector 1, Calea Victoriei, nr.35
Directia Executiva TEHNOLOGIE SI INFORMATIE ROMANIA
Divizia RETEA ACCES ROMANIA
Departamentul PROIECTARE SI IMPLEMENTARE RETEA PASIVA
Compartimentul: INVENTAR DE RETEA
Brasov, str. Mihail Sadoveanu, nr.7, tel.0268404171

Data: 07.03.2024
Numar de inregistrare : 90 SB

Catre: **SCORTAR GEORGE SILVIU**
Adresa: **JUD. SIBIU, SELIMBAR,**

AVIZ CONDITIONAT

Ca raspuns la solicitarea dvs. privind eliberarea avizului de telecomunicatii pentru : **"INTOCMIRE PUZ CU APROBARE HCL PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA, IMPREJMUIRE SI BRANSAMENTE UTILITATI CU MENTINEREA AVIZULUI DE OPORTUNITATE NR. 20714/02.11.2022 SI A PROPUNERII DE AVIZARE NR. 23179/16.11.2023" in JUD. SIBIU, ORAS CISNADIE, STR. MUNCCEL, FN, CF 106294, C.U.NR.95/08.02.2024,** conform documentatiei depusa, va comunicam urmatoarele:

În zona de interes, ORANGE ROMANIA COMMUNICATIONS are amplasate cabluri/echipamente de telecomunicatii/fibra optica instalate .

Avand în vedere importanța deosebită a rețelei de cabluri telefonice proprietatea Orange Romania, cât și faptul că acestea vor fi afectate de lucrările proiectate conform documentației prezentate, Orange este de acord cu aceasta lucrare numai în condițiile îndeplinirii următoarelor măsuri de protecție a rețelelor telefonice subterane și/sau aeriene:

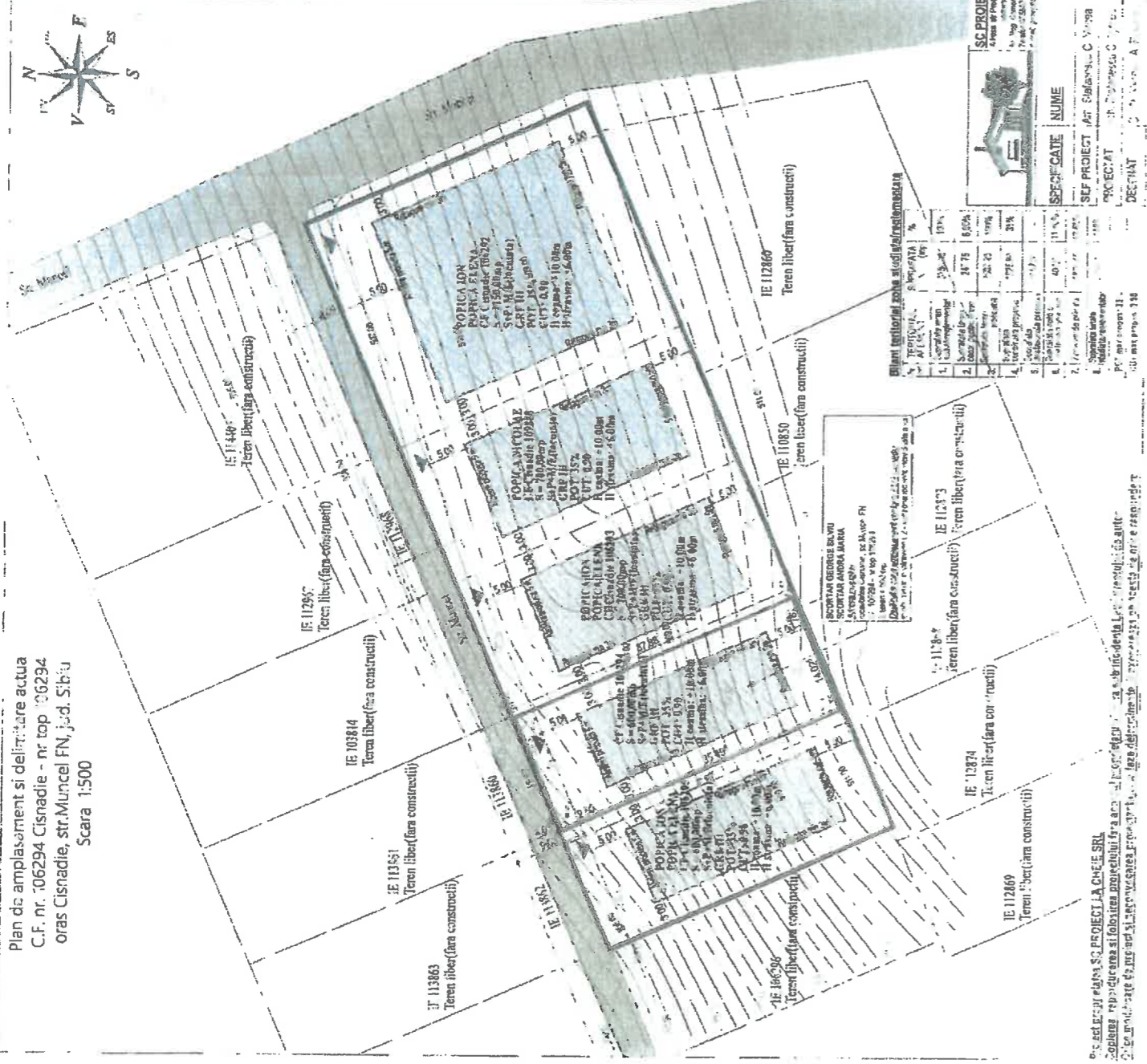
- Execuția lucrărilor pentru care s-a solicitat avizul efectuate în zona instalațiilor telecomunicatii se vor executa numai sub asistența tehnică a Orange. Pentru aceasta cu 48 ore înainte de începerea lucrărilor beneficiarul /constructorul va solicita acordarea de asistență tehnică, telefonic și prin fax, la telefon **Sanislau Eugen - telefon 0760246006; Rosu Marian 0760247413**
- Predarea amplasamentului privind rețeaua tc.existența se va concretiza prin semnarea unui Proces Verbal de predare / primire amplasament, ce va constitui anexa a unei Minute/Convenții, semnate de ambele părți, beneficiar / constructor și Orange, la predarea amplasamentului.
- **Avizul conditionat este valabil numai pentru faza de "INTOCMIRE P.U.Z. "**
- În cazul în care sunt produse avarii ale instalațiilor de telecomunicatii, ca urmare a nerespectării prevederilor prezentului aviz, contravaloarea lucrărilor de remediere a instalațiilor avariate, precum și daunele solicitate de clienții Orange datorită întreruperii furnizării serviciilor, vor fi suportate de cel care a produs avaria.

Prezentul aviz este valabil pe toată perioada implementării investițiilor cu condiția începerii execuției lucrărilor în termenul prevăzut de lege, cu excepția cazurilor în care pe parcursul execuției lucrărilor sunt identificate elemente noi care să impună reluarea procedurilor de avizare prevăzute de lege, necunoscute la data emiterii avizelor/acordurilor, precum și/sau modificări ale condițiilor care au stat la baza emiterii acestora, după caz.

Se interzice folosirea informațiilor referitoare la instalațiile telefonice din prezentul aviz, în alte scopuri decât cele pentru care au fost furnizate, ca și transmiterea lor unor terți.

**Responsabil eliberare Avize Tehnice,
Gabriela CHIRILA**

Plan de amplasament si delimitare actua
 C.F. nr. 106294 Cismadie - nr top 106294
 oras Cismadie, str.Muncel FN, jud. Sibiu
 Scara 1:500



Plan Urbanistic Zona (PUZ)
 Construire locuinta, imprejurire, bransamente utilitati
 Zonificare

Investar constructivă nr. 106294
 C.F. Cismadie 106294

1. 106294 195 1286 187 275
 2. 106294 195 1286 187 275
 3. 106294 195 1286 187 275
 4. 106294 195 1286 187 275
 5. 106294 195 1286 187 275
 6. 106294 195 1286 187 275
 7. 106294 195 1286 187 275
 8. 106294 195 1286 187 275
 9. 106294 195 1286 187 275
 10. 106294 195 1286 187 275

Legende

Limite
 - limita zona studiului (câmp de construcție)
 - limita terenului generat PUZ
 - limita proprietății conform ANCP Sibiu

Regim de înalțime
 S - P+ME Regim de înalțime constructivă
 D - Redusa
 Clasa de importanță III

Acces
 Acces auto și pietonal în incintă

Conformarea constructivă
 - Arhitectură: în conformanță cu planul de înălțime
 - Locuri parcare propuse
 - Locuință cu o cameră, 2 locuri de parcare
 - Avizabil (matricule)

Rețeaua de utilități
 - limita la stradă (distanță - nordică): 5,00m
 - limita laterală dreapta (vestică): min. 3,00m
 - limita laterală stângă (estică): min. 3,00m
 - limita posterioră (sudică): min. 5,00m

Secțiune - profil limită C.F. 106294



Beneficiar
 SC PROIECT LA CHEIE SRL
 SCURTAR GEORGE SILVIU, SCURTAR ANDRA MARIA
 Adresa: Investitie, str. Muncel FN, oras Cismadie, CP 55574
 C.F. nr. 106294 - nr. op. 106294

Titlu proiect
 SCARA 1:500
 DATA 15.05.2024
 PLANUL DE ÎNĂLȚIME

Planul teritoriului zona studii (în conformanță cu planul de înălțime)

Tipul terenului	Suprafața (m²)	Procent (%)
1. Teren liber (fără construcții)	10.000	100%
2. Teren ocupat de construcții	0	0%
3. Teren ocupat de vegetație	0	0%
4. Teren ocupat de apă	0	0%
5. Teren ocupat de drumuri	0	0%
6. Teren ocupat de utilități	0	0%
7. Teren ocupat de alte construcții	0	0%
Total	10.000	100%

Proiectat de: SC PROIECT LA CHEIE SRL
 Scopul proiectului: amplasament și delimitare actua
 Date tehnice: nr. proiect 106294, nr. plan 106294



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

AVIZ
de
AMPLASARE ÎN PARCELĂ
nr. 1047/24/SU-SB din 20.06.2024

Ca urmare a cererii înregistrate cu nr. 1056263 din 29.05.2024, adresată de către Scortar George Silviu cu domiciliu în Com. Șelimbăr 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:

"Construire locuință, împrejmuire, bransamente utilități"

dispusă în Județul Sibiu, orașul Cisnădie, str. Muncel, nr. F.N., CP 555300,
CF nr. 106294 – nr. top 106294

Documentele vizate spre neschimbare fac parte integrantă din prezentul aviz.

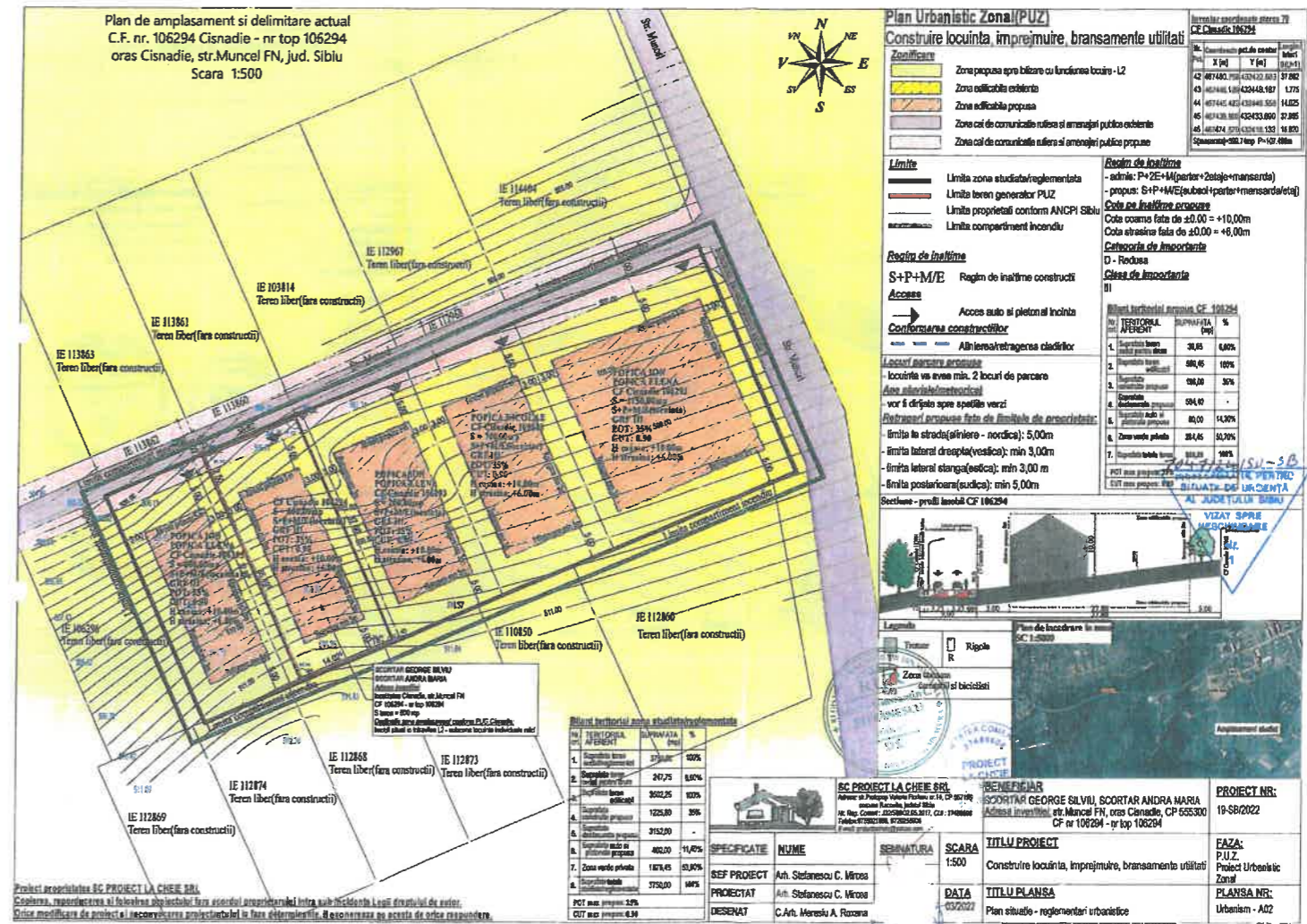
Avizul este valabil numai însoțit de documentele vizate spre neschimbare care au stat la baza emiterii acestuia.

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

Locotenent Colonel

Lucian TREFĂȘ





Plan de amplasament si delimitare actual
C.F. nr. 106294 Cisnădie - nr top 106294
oras Cisnădie, str.Muncel FN, jud. Sibiu
Scara 1:500

Plan Urbanistic Zonal (PUZ)
Construire locuinta, imprejurire, bransamente utilitati

Zonificare	Descriere
[Yellow]	Zona propusa spre bitare cu functiune locuina - L2
[Orange]	Zona edificabila existenta
[Light Orange]	Zona edificabila propusa
[Pink]	Zona cai de comunicatii rutiere si amenajari publice existente
[Light Purple]	Zona cai de comunicatii rutiere si amenajari publice propuse

Limite
 - Limita zona studiata/reglementata
 - Limita teren generat PUZ
 - Limita proprietatii conform ANCPJ Sibiu
 - Limita compartiment incendiu

Regim de inaltime
 S+P+M/E Regim de inaltime constructii

Acces
 Acces auto si pietoni al incinta

Conformarea constructiilor
 Alinierea/trageroaia claditor

Regim de inaltime

Tip	Regim de inaltime
S+P+M/E	Regim de inaltime constructii

Acces

Acces auto si pietoni al incinta

Conformarea constructiilor

Alinierea/trageroaia claditor

Locuri parcare auto
 - locuri va avea min. 2 locuri de parcare

Acces aliniere/trageroaia
 - vor fi dirijate spre spatii verzi

Restricții de inaltime
 - limita la strada (nordica): min 3,00m
 - limita laterala dreapta (vestica): min 3,00m
 - limita laterala stanga (vestica): min 3,00m
 - limita posteriora (sudica): min 5,00m

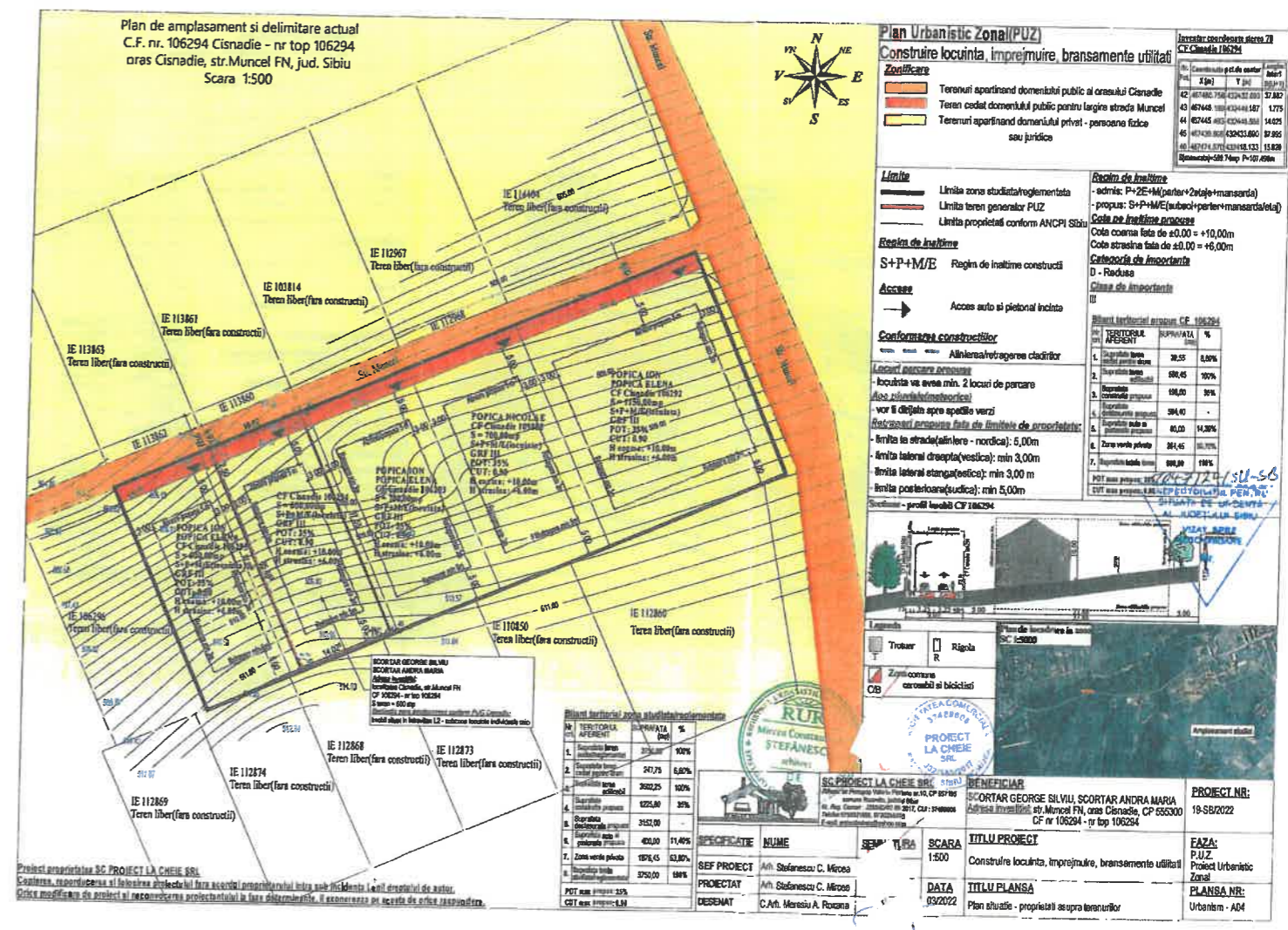
Sechese - profil inalt CF 106294

Regim de inaltime

Tip	Regim de inaltime
S+P+M/E	Regim de inaltime constructii

PROIECTANT Arh. Stănescu C. Miros	RECHIZITANT SCURTAR ANDRA MARIA	PROIECT NR: 19-SB/2022
DESEINAT C.Arh. Marescu A. Rozana	PROIECT NR: CP nr 106294 - nr top 106294	FAZA: PUZ Proiect Urbanistic Zonal
SCARA 1:500	TITLU PROIECT Construire locuinta, imprejurire, bransamente utilitati	PLANSĂ NR: Urbanism - A12
DATA 03/2022	TITLU PLANSA Plan situat - reglementari urbanistice	

Proiect realizat de SC PROIECTIA CHEIE SRL
 Copierea, reproducerea si folosirea ulterioara fara acordul proiectantului intra sub incidența Legii dreptului de autor.
 Orice modificare de proiect si/sau executare proiectantului in fara obtinerii sale. R raspunderea sa acorda de orice raspundere.



Plan de amplasament si delimitare actual
C.F. nr. 106294 Cisnădie - nr top 106294
aras Cisnădie, str. Muncel FN, jud. Sibiu
Scara 1:500



Plan Urbanistic Zonal (PUZ)
Construire locuinta, imprejurire, bransamente utilitati

Zonificare

- Terenuri aparținând domeniului public al orașului Cisnădie
- Teren codat domeniului public pentru lagăra strada Muncel
- Terenuri aparținând domeniului privat - persoane fizice sau juridice

№	Suprafața p.c. de construcție	Suprafața terenului	Suprafața terenului
1	2	3	4
42	40740,75	100000,00	27,82%
43	42748,18	100000,00	27,82%
44	42748,18	100000,00	27,82%
45	42748,18	100000,00	27,82%
46	42748,18	100000,00	27,82%

Linie

- Linia zona studiata/reglementata
- Linia teren generaliz PUZ
- Linia proprietati conform ANCFI Sibiu

Regim de inaltime

S+P+M/E Regim de inaltime constructii

Acces
Acces auto si pietonal incinta

Regim de inaltime

- admis: P+2E+M (parter+2 etaje+mansarda)
- propus: S+P+M/E (subaci+parter+mansarda/M)
- Cota cotei teren: ±0,00 +10,00m
- Cota strazii la sa de ±0,00 +6,00m

Categoria de importanta
D - Radusa

Clasa de importanta
II

Conformarea constructiilor

Alinaera/vrăgărea cadidrilor

Incinta

- Incinta va avea min. 2 locuri de parcare
- Incinta va avea min. 2 locuri de parcare
- vor fi delimitate spre spatii verzi

Restricții impuse de limitele de amenajare

- Înălțimea maximă a construcțiilor: 5,00m
- Înălțimea minimă a construcțiilor: 3,00m
- Înălțimea minimă a construcțiilor: 3,00m
- Înălțimea minimă a construcțiilor: 3,00m



Planul teritoriului zonal studiat/reglementat

№	TERITORIUL	PROPORTIA	%
1	2	3	4
1.	Suprafata terenului studiat/reglementat	323,80	100%
2.	Suprafata terenului construit	24,75	6,60%
3.	Suprafata terenului disponibil	299,05	93,40%
4.	Suprafata terenului disponibil	122,80	37,90%
5.	Suprafata terenului disponibil	352,00	108,70%
6.	Suprafata terenului disponibil	40,00	11,40%
7.	Zona verde pe teren	197,45	61,00%
8.	Suprafata terenului disponibil	570,00	176%
POT max	35%		
CST max	1:1		

SC PROIECT LA CHEIE SRL

Beneficiar: SCORTAR GEORGE SILVIU, SCORTAR ANDRA MARIA
Adresa: str. Muncel FN, oraș Cisnădie, CP 556300
CF nr 106294 - nr top 106294

PROIECT NR: 19-SS/2022

FAZA: PUZ
Proiect Urbanistic Zonal

PLANSA NR: Urbanism - AD4

REGISTRU

NUME: SC PROIECT LA CHEIE SRL

SEF PROIECT: Arh. Ștefănescu C. Mircea

PROIECTAT: Arh. Ștefănescu C. Mircea

DESEMAT: C. Arh. Măreșu A. Roxana

SCARA: 1:500

TITLU PROIECT: Construire locuinta, imprejurire, bransamente utilitati

DATA: 09/2022

TITLU PLANSA: Plan situati - proprietati asupra terenurilor

Proiect executat de SC PROIECT LA CHEIE SRL
Căpitanul, reprezentarea și încheierea proiectului fără acordul autorității de autorizare a activității de autor.
Căpitanul modifică proiectul și reconstrucția proiectului în baza documentelor și a stăruinței pe care o are în respectarea.



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

Nr. SB – 3659/05.03.2024

Către

SCORȚAR GEORGE-SILVIU

**Sat Șelimbăr (Com. Șelimbăr), Str
Jud. Sibiu**

La solicitarea Dvs. înregistrată la D.S.P. Jud. Sibiu cu nr. SB – 3659 din
05.03.2024, pentru proiectul:

**“CONSTRUIRE LOCUINȚĂ, ÎMPREJMUIRE ȘI BRANȘAMENTE
UTILITĂȚI ȘI MENȚINEREA AVIZELOR OBTINUTE PRIN
C.U. NR. 10/06.01.2022”**

din: **Oraș Cisnădie, cod poștal 555300, Str. Muncel, Nr. FN, CF 106294,
nr. cad. 106294, nr. topo 6801/3/17,
Jud. Sibiu,**

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

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



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

Către:	DI. SCORȚAR GEORGE-SILVIU cu domiciliul în jud. Sibiu, com. Șelimbăr, sat Șelimbă p. CNP _____, SR/00155 _____ r.	Înregistrat S.C. SOMA S.R.L. Nr. 5469 din 09.07.2024
În atenția:		
Referitor:	Aviz salubritate	

Subscrisa SOMA SRL – Punct de lucru în jud. Sibiu, loc. Cisnădie, str. Șelimbărului, nr. 90, avizează favorabil executarea lucrărilor de întocmire PUZ cu aprobare HCL construire locuință, împrejmuire și bransamente utilități cu menținerea avizului de oportunitate Nr.20714/02.11.2022 și a propunerii de avizare nr.23179/16.11.2023, pentru întocmire PUZ a mai fost emis certificatul de urbanism nr.10/06.01.2022, cu următoarele condiții:

- lucrările desfășurate să nu împiedice activitatea de colectare a deșeurilor, executantul obligându-se să asigure accesul mașinilor de salubritate în zilele de colectare, conform graficului făcut public;
- să asigure accesul autospecialelor de colectare și transport, în sensul în care calea de acces să aibă o lățime minimă de 4 metri și să permită accesul autospecialelor de colectare a deșeurilor cu o masă maximă autorizată de 21 tone. În cazul în care această cale de acces nu are ambele capete racordate la alte străzi sau alei, trebuie asigurat un spațiu pentru efectuarea manevrelor de întoarcere a autospecialei de colectare și transport de minim 100 mp. (10mx10m);
- să realizeze spațiul destinat recipientelor de colectare a deșeurilor menajere conform planului de situație prezentat în documentația anexată cererii de întocmire a avizului de salubritate pentru imobilul teren și/sau construcții situat(e) în județul Sibiu, oraș Cisnădie, cod poștal 555300, str. Muncel, nr.fn sau înscris în CF 106294, nr. topografic/nr.cadastral 6801/3/17/106294;
- să anunțe S.C. SOMA S.R.L. - punct de lucru în Cisnădie, str. Șelimbărului nr. 90, pentru încheierea unui contract de prestări servicii în vederea colectării, transportului și eliminării deșeurilor generate din activități de reamenajare, construcții sau demolări. Totodată vă reamintim că este strict interzisă abandonarea sau depozitarea ilegală a deșeurilor riscând sancțiuni conform legislației în vigoare.

Prezentul aviz este valabil pentru perioada de valabilitate a autorizației de întocmire PUZ cu aprobare HCL construire locuință, împrejmuire și bransamente utilități cu menținerea avizului de oportunitate Nr.20714/02.11.2022 și a propunerii de avizare nr.23179/16.11.2023, pentru întocmire PUZ a mai fost emis certificatul de urbanism nr.10/06.01.2022.

Director,
Ing. RUSU IONUȚ



Am primit un exemplar

Întocmit,
Ec. Claudia Robu

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



MINISTERUL AGRICULTURII ȘI DEZVOLTĂRII RURALE
AGENȚIA NAȚIONALĂ DE ÎMBUNĂTĂȚIRI FUNCiare
Filiala de Îmbunătățiri Funciare Sibiu

Str. Autogării, nr. 12, Sibiu
Jud. Sibiu, România
CIF 29497251

Tel. 0269.22.92.50
Fax. 0269.22.92.67
e-mail: sibiuanif.ro



Nr. 32 / 26.02.2025

Stimate domnule,

Domnului George - Silviu SCORTAR
Comuna Șelimbăr, satul Șelimbăr, str.

, județul Sibiu.

Ref.: Aviz tehnic ANIF pentru P.U.Z.

În urma analizării documentației depusă de dumneavoastră, înregistrată la ANIF - F.I.F. SIBIU, cu nr. 32 din 21.02.2025, prin care solicitați avizul tehnic ANIF pentru aprobarea P.U.Z. în scopul: „CONSTRUIRE LOCUINȚĂ, ÎMPREJMUIRE ȘI BRANȘAMENTE UTILITĂȚI ȘI MENȚINEREA AVIZELOR OBȚINUTE PRIN CU NR. 10/06.01.2024”, conform Certificatului de Urbanism nr. 95 din 08.02.2024 eliberat de Primăria Orașului Cisnădie, în vederea construirii în suprafață de 600 mp., din teritoriul administrativ al Orașului Cisnădie, str. Muncel, nr. FN, județul Sibiu, identificată cu Planul de Situație și C.F. Nr. 106294, nr. tarla -, nr. parcelă -, nr. cadastral 106294, nr. topografic 6801/3/17, se constată următoarele:

- a) Terenul luat în studiu în cadrul proiectului: „CONSTRUIRE LOCUINȚĂ, ÎMPREJMUIRE ȘI BRANȘAMENTE UTILITĂȚI ȘI MENȚINEREA AVIZELOR OBȚINUTE PRIN CU NR. 10/06.01.2024”, în suprafață de 600 mp., din teritoriului administrativ al Orașului Cisnădie, str. Muncel, nr. FN, județul Sibiu, pe care urmează a se executa lucrările mai sus menționate, constituie **capacitate de combaterea eroziunii solului** în amenajarea de îmbunătățiri funciare „C.E.S. B.H. CISNĂDIE”, cod 226, aflată în administrarea ANIF - F.I.F. SIBIU.

Față de cele de mai sus, ANIF este de acord cu avizarea P.U.Z. pentru: „CONSTRUIRE LOCUINȚĂ, ÎMPREJMUIRE ȘI BRANȘAMENTE UTILITĂȚI ȘI MENȚINEREA AVIZELOR OBȚINUTE PRIN CU NR. 10/06.01.2024”, cu îndeplinirea următoarelor condiții:

1. Pentru obținerea **Autorizației de Construire** pentru executarea investiției, beneficiarul va reveni cu o nouă documentație în vederea eliberării Avizului tehnic ANIF pentru stabilirea zonelor de protecție și a altor condiții specifice protejării lucrărilor de îmbunătățiri funciare.

2. Nu se vor executa construcții (clădiri, instalații de orice fel, împrejmuiri, drumuri, anexe, etc.) pe distanța de minimum 2 metri, stânga-dreapta, față de ampriza canalelor de evacuare aflate în amenajarea de îmbunătățiri funciare.

3. La proiectarea lucrărilor se vor respecta legislația și normativele în vigoare privitoare la proiectarea și execuția lucrărilor de îmbunătățiri funciare: Legea 138/2004 - Legea îmbunătățirilor funciare; Legea nr. 18/1991; Ordinul MAPDR 227/2006 - privind amplasarea și dimensiunile zonelor de protecție adiacente infrastructurii de îmbunătățiri funciare;

Pagina 1 din 2

4. Beneficiarul de aviz va fi direct răspunzător, conform legislației în vigoare, pentru nefuncționarea în condiții normale a amenajărilor de îmbunătățiri funciare din zonă;

5. Conform art. 107/Legea 18/1991- republicată, cu modificările și completările ulterioare:

„Distrugea și degradarea lucrărilor de îmbunătățiri funciare, ori împiedicarea luării măsurilor de conservare a unor astfel de bunuri, precum și înlăturarea acestor măsuri, constituie infracțiuni de distrugere și se pedepsesc potrivit prevederilor Codului penal”;

6. Conform Legii 138/2004 - republicată, cu modificările și completările ulterioare:

„Faptele prevăzute la art. 83, alin. (1), lit. a - k, constituie contravenții la normele privind exploatarea, întreținerea, reparațiile și protecția amenajărilor de îmbunătățiri funciare și se sancționează conform art. 83, alin. (2) și (3)”.

Prezentul **Aviz tehnic ANIF pentru P.U.Z.** are valabilitate **24 de luni** de la data emiterii, numai pentru soluțiile și amplasamentele prezentate în proiectul nr. 19-SB/2022 din 03/2022, faza P.U.Z., proiectant: arh. Mircea C. ȘTEFĂNESCU, orice modificare de soluție sau amplasament ducând la anularea prezentului aviz și obligativitatea solicitării unui nou aviz sau acord tehnic.

Cu stimă,

DIRECTOR,

ing. Ioan Cristian BABA





PLAN DE SITUATIE
STRADA MUNCEL, ORASUL CISNADE
SCARA 1:500



Proiectant de specialitate: SC GG TERNIC PROIECT SRL
Str. Stefan Cel Mare, nr. 211, bl. 11, nr. 4, Str. 344, 5666
Bucuresti, Romania
Telefon: +40 21 312 12 12
Fax: +40 21 312 12 12
E-mail: info@ternic.ro
www.ternic.ro

Beneficiar:
SCORTAR GEORGE SILVIU, SCORTAR
ANDRA MARIA
Adresa investitiei: str. Albasca FN, oras Cisnădie,
CF 555306
CF nr 189204 - nr top 106294

Titlu proiect:
AMENAJARE DRUM DE ACCES
PENTRU
Construcție locuințe, imprimărie, birou, servicii de curățenie

Șef proiect:
ing. VILCU Gheorghe-Grișo
Proiectant:
ing. ZAHARIE Radu-Andrei

Denumire planșă:
PLAN DE SITUATIE
STRADA MUNCEL, ORASUL CISNADE

Notă:
1. Acest proiect și informațiile conținute în el nu sunt decât recomandări, nu reprezintă o garanție și nu pot fi utilizate în scopuri diferite de cele pentru care au fost concepute.
2. Conținutul acestui proiect este în totală dependență de datele furnizate de către beneficiar și de precizia acestora.
3. Conținutul acestui proiect este în totală dependență de datele furnizate de către beneficiar și de precizia acestora.
4. Conținutul acestui proiect este în totală dependență de datele furnizate de către beneficiar și de precizia acestora.
5. Conținutul acestui proiect este în totală dependență de datele furnizate de către beneficiar și de precizia acestora.
6. Conținutul acestui proiect este în totală dependență de datele furnizate de către beneficiar și de precizia acestora.
7. Conținutul acestui proiect este în totală dependență de datele furnizate de către beneficiar și de precizia acestora.
8. Conținutul acestui proiect este în totală dependență de datele furnizate de către beneficiar și de precizia acestora.
9. Conținutul acestui proiect este în totală dependență de datele furnizate de către beneficiar și de precizia acestora.
10. Conținutul acestui proiect este în totală dependență de datele furnizate de către beneficiar și de precizia acestora.

Revizie:	000
Faza:	P.U.Z.
Numar proiect:	GG/2025/A1
Data:	APRILIE 2025
Scara:	1:500
Planșă număr:	GG-A1-PS_001

17470/31.10.2024

SCORTAR GEORGE SILVIU

Adresă de corespondență

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

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

AVIZ FAVORABIL

pentru documentația „construire locuință, împrejmuire și branșamente utilități cu menținerea avizului de oportunitate nr. 20714/ 2022 și a propunerii de avizare nr. 23179/ 2023”, pe terenul situat în localitatea Cisnădie, str. Muncel, nr. cad. 6801/3/17, CF nr. 106264, județul Sibiu. Amplasamentul este situat în suprafața de proiecție la sol a zonei IV de servitute aeronautică civilă, la 9051,5 m sud față de axa pistei 09 - 27 a Aeroportului Internațional Sibiu și la 2403 m est de pragul 27 al pistei, iar cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului este de 510,12 m.

Amplasamentul obiectivului este definit de următoarele coordonate geografice: 45°42'13,25" latitudine N; 24°07'50,18" 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. 95 din 08.02.2024;
3. Respectarea înălțimii maxime a obiectivelor de 10 m, respectiv cota absolută maximă de 520,12 m (510,12 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 10 m înălțimea maximă a construcției);
4. Furnizarea la faza DTAC de coordonate geografice în sistemul WGS-84, precum și a cotei terenului în sistem Marea Neagră 75 determinate numai de specialiști autorizați în domeniul geodeziei care fac dovada dreptului de semnătură conform legislației aplicabile;

AACR CONTACT

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



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

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

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

(E-signed)

Director General

Nicolae STOICA

Ordin de plata buget

Detalii client

Numar ordin: 14
Nume platitor: PROIECT LA CHEIE SRL
Cod fiscal/CNP:

Detalii transfer

Cont platitor: RO68BTRLRONCRT0401311101
Nume beneficiar: RUR
Trezorerie: TREZORERIA
Cont beneficiar: RO36TREZ70020F335000XXXX
Cod fiscal beneficiar:
Suma: 796.22
Detalii plata: Arh.Stefanescu C. Mircea
PUZ Scortar Silviu - Construire locuinta, imprejmuire, bransamente
Data crearii: 13.11.2024
Data tranzactiei: 13.11.2024
Tip transfer: Normal
Semnatari: MERESIU IOSIF IONEL
Status: Procesata

Semnatura platitor



REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA
CONSILIUL SUPERIOR

CERTIFICAT

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

Arhitect

MIRCEA CONSTANTIN C. ȘTEFĂNESCU

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

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

Președinte

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

Seria D nr. 0403

Data emiterii

29.12.2005

SCORTAR GEORGE SILVIU

STUDIU GEOTEHNIC

S.C. GEOMINBAIZ S.R.L.

Activități de inginerie și consultanța tehnică legate de acestea

C.U.I. 44296570

O.R.C. J32/1009/2021

TEL. 0757461904

Email: geominbaiz@gmail.com

STUDIU GEOTEHNIC
privind condițiile de fundare pe amplasamentul:

CONSTRUIRE LOCUINTA, IMPREJMUIRE, BRANSAMENTE
UTILITATI

STR. MUNCEL NR. F.N., C.F. nr. 106294
ORASUL CISNADIE
JUD. SIBIU
FAZA: P.U.Z.

PROIECTANT: S.C. GEOMINBAIZ S.R.L.



BENEFICIAR: SCORTAR GEORGE SILVIU

2023 - IULIE

1 / 15

CAP. I – TEMA

Prezentul studiu geotehnic s-a întocmit la cererea beneficiarului SCORTAR GEORGE SILVIU care solicită stabilirea condițiilor de fundare pe amplasamentul „CONSTRUIRE LOCUINTA, IMPREJMUIRE, BRANSAMENTE UTILITATI”, str. Muncel nr. F.N., orasul Cisnădie, jud. Sibiu.

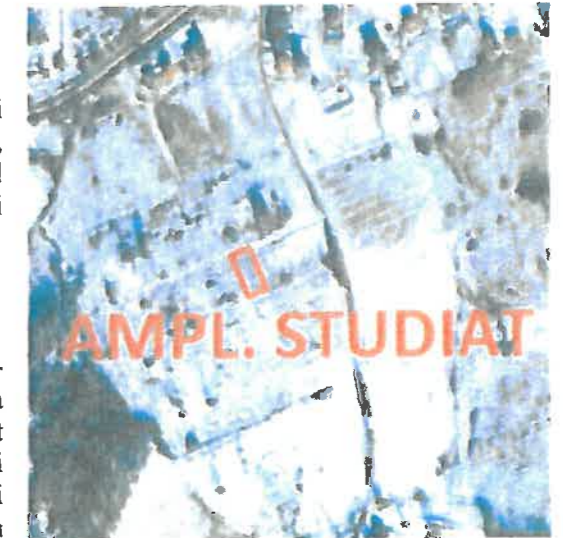
La baza elaborării studiului geotehnic au stat:

- observațiile directe pe teren;
- prevederile **NORMATIVULUI PRIVIND DOCUMENTAȚIILE GEOTEHNICE PENTRU CONSTRUCȚII** – indicativ NP 074/2022, elaborate de UNIVERSITATEA TEHNICA DE CONSTRUCȚII BUCURESTI;
- identificarea naturii și stratificației terenului de fundare, starea și caracteristicile fizico-mecanice ale straturilor litologice care alcătuiesc terenul de fundare pe zona active a fundațiilor;
- identificarea condițiilor hidrogeologice (nivelul și variația sezonieră a apelor subterane);
- încadrarea amplasamentului din punct de vedere al seismicității și adâncimii de îngheț;
- determinarea portanței terenului de fundare conform prevederilor STAS 3300/2/85;
- semnalarea unor condiții speciale ale amplasamentului și a terenului de fundare care pot influența desfășurarea normală a realizării și comportării în timp a construcției.

CAP. II – DATE GENERALE

II.1. Amplasament

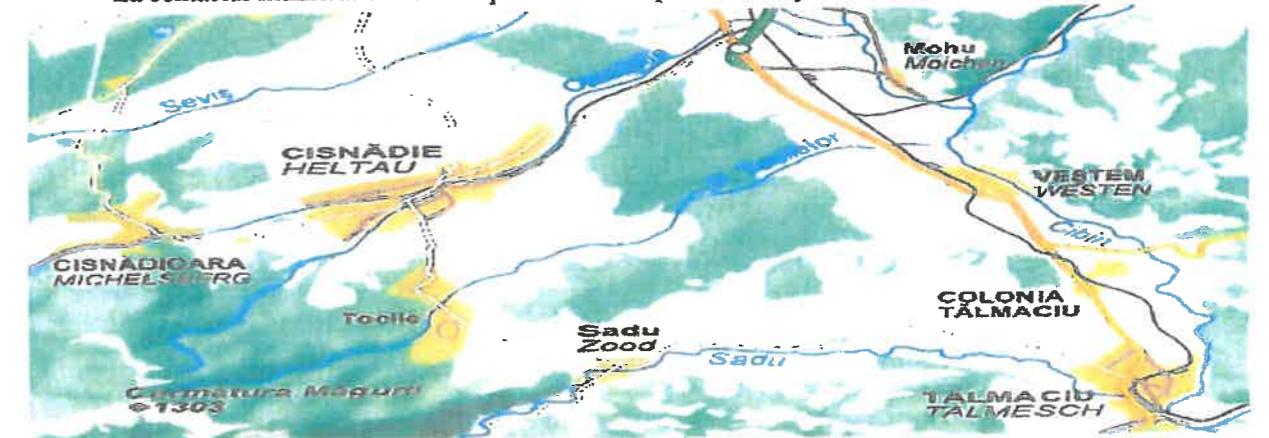
Suprafața de teren cercetată și destinată amplasării obiectivului proiectat este situată în perimetrul intravilan al orașului Cisnădie, mai exact pe str. Muncel, nr. F.N., imobil C.F. nr. 106294, situat în partea sud-vestică a localității Cisnădie.



II.2. Relieful

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

La contactul muntelui cu vatra depresiunii zona premontană/piemontana care 39 delimitează la sud

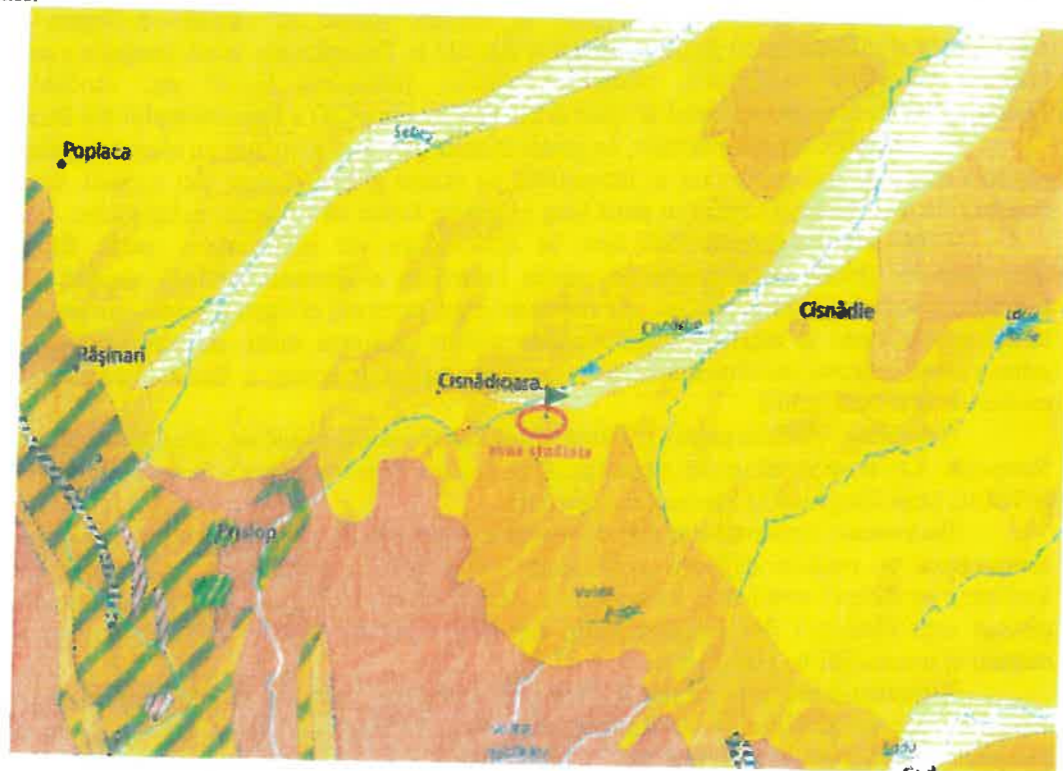


depresiunea, este caracterizată de tapșane și trepte netede, datorate eroziunii și acumularilor de pietrișuri, cu

înălțimi de maxim 800-900 m, oferind condiții favorabile pentru înființarea așezărilor chiar la baza muntelui. Zona premontană/piemontană se continuă spre nord-est până la rama abruptă a Podișului Tamavelor cu terase întinse, formate de-a lungul râurilor și cu șesul aluvial mai coborât, alcătuind vatra depresiunii. Orașul Cisnădie se află la o altitudine de: + 450 m în zona centrală; + 436 m în partea de nord-est; + 481 m în partea de sud-vest. Orașul Cisnădioara se află la o altitudine de: + 526 m în zona centrală; + 586 m în zona Dealului Cetații.

II.3 Geologia și geomorfologic

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



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

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

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

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

Din punct de vedere geologic, depozitele în *depresiunea Transilvaniei* sunt sedimente ale fostelor mări ce au acoperit regiunea din Cretacicul superior (Pontian) până în Pleistocen. Depozitele pontiene sunt formate din mame și mamorgile, peste care sunt sedimentate într-o stratificație încrucișată pietrișuri, nisipuri grosiere sau fine micacee.

Aceste depozite apar la zi doar în dealurile ce închid depresiunea la NV. În vatra depresiunii aceste depozite sunt acoperite de pietrișuri și nisipuri pleistocene, cu caracter deltaic, sedimentarea acestora continuând până la începutul Holocenului. Întreaga regiune este acoperită cu lehm (sedimente argilonisipoase), acesta formând roca mamă de sol.

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

Pannonianul din sudul depresiuni Transilvaniei este constituit din doua complexe :

Un complex bazal marno-argilos de culoare vinetie, ce contine o bogata fauna de congerii, melanopide si viviparide. In jurul localitatilor Apoldu si Toparcea din acest complex s-au colectat : congeria banatica, congeria zsigmondi, congeria partschi, paradacna lentzii etc. asociatia de congerii si limnocardiidedin complexul bazal ar situa depozitele in zona C/D a Pannonianului din Bazinul Vienei.

Un complex superior detritic, cu gresii friabile galbui si pietrisuri cu elemente rulate de quart alb, apoi nisipuri quartitice cu galeți moi si intercalatii de mame galbui-roscate sau cenusii, ce contin cardiacee si congerii. In gresiile ce afloreaza in satul Mag se gasesc forme de congeria subglobosa.

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

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

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

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

Tortonianul inferior, mai fiind numit si "complexul rosu", fara argumente paleontologice. Varsta tortonian-inferioara,atribiuta acestor depozite a fost dovedita de rezultatele analizelor micropaleontologice efectuate in mamele tufacee, in care s-a intalnit o asociatie de globigerine, asociatie redusa ca numar de specii, dar abundenta ca numer de indivizi.

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

Faciesul mamos constituit din alternate de mame cenusii-vinetii, cu gresii nisipoase si mai rar argile.

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

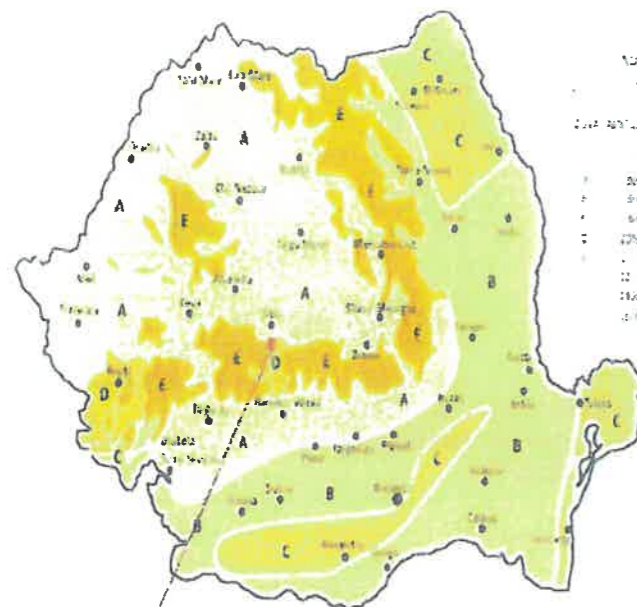
Peste depozitele celor doua faciesuri prezentate anterior urmeaza depozite lagunare care au o larga extindere, indicand o usoara regresivitate a apelor in timpul Tortonianului.

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

Structura litologica cuprinde:

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

II.4 Clima



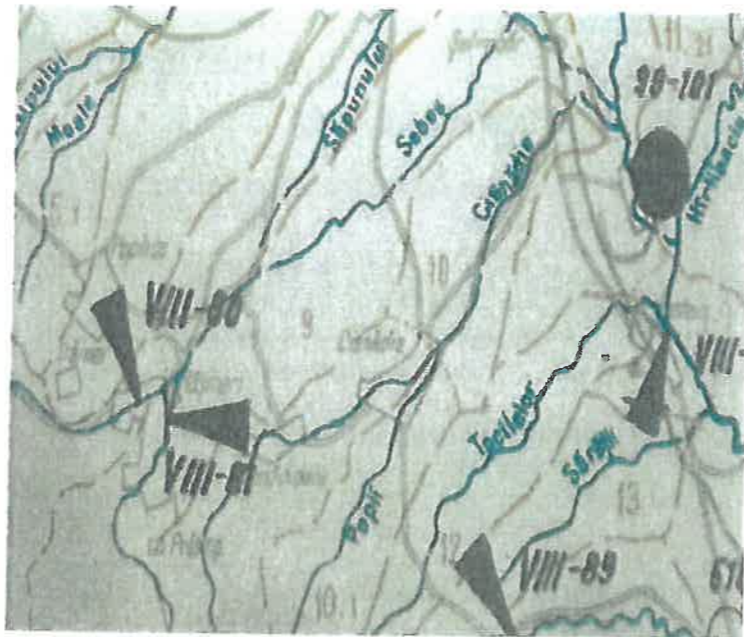
Particularitatile factorilor climatici din zona sub aspectul conditiilor climatice Bazinul Cibinului are un climat temperat moderat specific tinuturilor de dealuri înalte, elementele climatice prezintă valori ce influențează în permanență regimul hidric. Temperatura medie anuală a aerului variază între 6 și 9C, iar amplitudinea termică între 21 și 26C, cu mici diferențieri între fundul văii Cisnădiei și versanții și interfluviile mai înalte din partea de est a bazinului. Numărul maxim al zilelor cu îngheț este de 30 (în luna ianuarie), iar numărul mediu anual al zilelor cu îngheț este de 115. Fenomenele de îngheț înregistrate pe râu sunt de la ace de gheață până la pod de gheață continuu.

Zona studiată

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

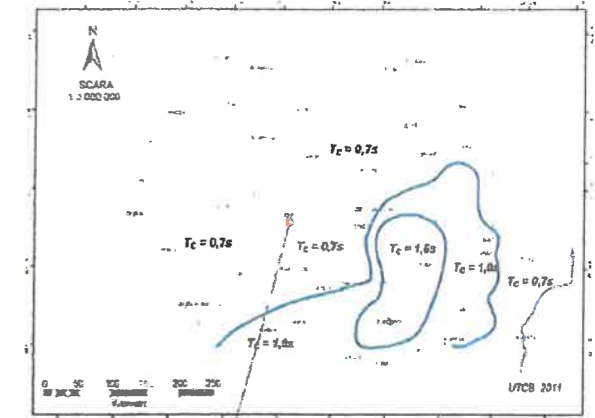
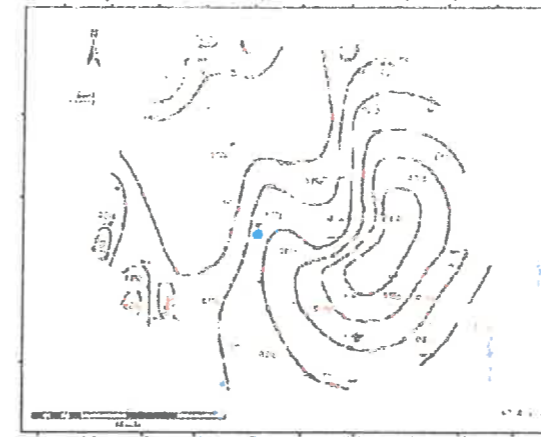
II.5. Hidrologice și Hidrogeologice

Reteaua hidrografică de suprafață în perimetrul studiat, formată din râul Cisnădie și afluenții care brazdează intravilanul orașului Cisnădie de la vest la est și de la nord la sud. Atât râul Cisnădie cât și afluenții acestuia au ca o zonă mai mare sau mai mică inundabilă datorită lipsei totale de lucrări sau cu lucrări depășite față de gradul de asigurare.



II.6 Seismicitatea

În conformitate cu prevederile Normativului P100-1/2013, zona se încadrează în următorii parametri



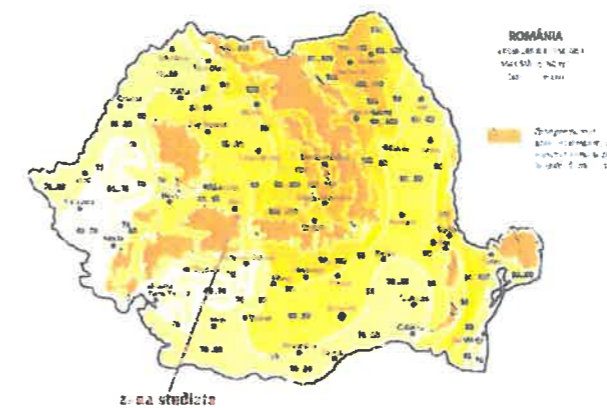
Forma de relief în zona de studiu este de tipul de relief de câmp, cu o înălțime medie de aproximativ 400 m.

Zona de studiu este învecinată cu zonele de pericol seismic, cu o intensitate de aproximativ 0,7g.

seismici: accelerația terenului $a_g=0.20g$ iar perioada de colt $T_c=0.7\text{sec}$.

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

II.7 Adâncimea de îngheț



Definită conform STAS 6054/1977, adâncimea de îngheț în zona amplasamentului investiției este de cca -0.90 m , de la nivelul T_s/T_n , actual.

III. STRATIFICATIA TERENULUI

III.1. Cercetarea terenului

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

Foraj nr.1 indica:

- 0.00 - 0.50 m sol vegetal și umplutura de pământ argilosoasă de culoare cafenie cu resturi vegetale;
- 0,50 - 4,00 m argila prafoasă de culoare cafenie, cu rar pietricele albe calcaroase, plastic vartoase, activă din punct de vedere al contractiei-umflării, umedă;
- La cota $-2,60\text{ m}$ în foraj sau interceptat infiltrații de apă.

Stratul de argila prafoasă are o textură laminară și sistoasă, structura fiind granulară fină.

Stratificatia este uniformă și orizontală. Apele provenite din precipitații, în lipsa unor santuri de drenare, se scurg cu greutate, stratul de argila prafoasă devenind impermeabil.

Stratul de argila maronie are o textură laminară și sistoasă, structura fiind granulară fină.

Stratificatia este uniformă și orizontală. Apele provenite din precipitații, în lipsa unor santuri de drenare, se scurg cu greutate, stratul de argila prafoasă devenind impermeabil.

III.2. Categoria geotehnică

Conform N.P. 074-2022 categoria geotehnică este asociată cu riscul geotehnic. Acesta este redus în cazul categoriei geotehnice 1, moderat în cazul categoriei geotehnice 2 și mare în cazul categoriei geotehnice

Factorii avuți în vedere pentru stabilirea riscului geotehnic sunt:

Factorii de avut în vedere	Descriere	Punctaj
condiții de teren	teren bun	3
apa subterană	fără epuizmente	1
clasificarea construcției după categoria de importanță	normală	3
vecinatati	fără riscuri	1
valori seismice	accelerația 0,20g	2
riscul geotehnic	redus	10
Categoria geotehnic	2	

III.3 Date geotehnice

Stratul de argilă prafoasă de culoare maronie, cu rar pietricele albe calcaroase, plastic vartoase, activă din punct de vedere al contractiei-umflării, umedă are următorii indici geotehnici:

- granulometria: - argilă: 47%
- praf: 46%
- nisip: 10 %
- pietriș: 0,3 %
- umiditatea naturală: $W_n = 21,8 \%$
- indicele de consistență: $I_c = 0,81$
- indicele de plasticitate: $I_p = 47,5$
- greutatea volumetrică: $\gamma_a = 18,5 \text{ kN/m}^3$
- porozitatea: $n = 37,5 \%$
- indicele porilor: $e = 0,61$
- modulul de compresibilitate: $M_{2-3} = 8.350 \text{—} 11.280 \text{ kPa}$
- tasare specifică: $ep_2 = 3,5 \text{—} 3,8 \text{ cm/m}$
- unghiul de frecare interioară: $P = 17^\circ$
- coeziunea: $C = 60 \text{ kPa}$
- indice de activitate: $I_a = 1,05 \text{—} 1,18$ - contractie-umflare: $C_u = 8,5 \text{—} \pm 13,1$ - umflare liberă: $U_I 100 \text{—} 110 \%$.

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

IV. CONCLUZII RECOMANDARI

Urmare a lucrărilor și observațiilor din teren se constată următoarele:

- terenul este înclinat, stabil, fără gropi sau accidente structurale, favorabil pentru executarea construcției de locuințe;
- stratul bun de fundare va fi argila prafoasă de culoare maronie, cu rar pietricele albe calcaroase, plastic vartoase, activă din punct de vedere al contractiei-umflării, umedă;
- în zonă există construcții asemănătoare cu dezvoltare pe verticală;
- terenul răspunde exigențelor geotehnice pentru proiectul propus.

Natura terenului pune în evidență posibilitatea fundării fără mijloace speciale de consolidare. Adâncimea minimă de fundare pentru construcția propusă, D_{fmin} va fi dictată de condițiile de proiectare, de dimensiunile propuse, modul de execuție, începând cu -1,30 față de ctn pe stratul de argilă prafoasă de culoare maronie, cu rar pietricele albe calcaroase, plastic vartoase, activă din punct de vedere al contractiei-umflării, umedă. Pentru toate calculele de rezistență se vor lua în calcul valori ale presiunilor convenționale $P_{com} = 270 \text{ kPa}$ conform STAS 3300/2/85. Se vor executa hidroizolații cu dren de preluare a apelor de

infiltratie, executarea trotuarelor se va face cu inclinatia spre exterior. Apele de ploaie se vor indeparta cat mai departe de constructie, prin burlane si rigole special amenajate.

La proiectare se va tine cont de normativul P-100-1/2013 din care rezulta faptul ca seismicitatea este de gradul VII zona "D" avand $a_g = 0.20g$ si $T_c = 0.7s$.

Adancimea de inghet data de STAS 6054/77 este de 0.9 m.

Pentru toate calculele de rezistenta se vor lua in calcul valori ale presiunilor conventionale $P_{conv} = 270 \text{ Kpa}$, conform STAS 3300/2/85, presiuni valabile pentru adancimea de fundare $D_f = 2 \text{ m}$ si grosimea $B = 1 \text{ m}$, pentru alte valori urmand a se face corectiile de rigoare conform anexei B2 sin STAS. . Pentru latimi de fundatie $B > 1.0 \text{ m}$ si $D_f > 2.0 \text{ m}$ calculul presiuni conventionale se face cu formula:

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

unde:

CB – coeficient de corectie pentru latimea talpii fundatie

CD – coeficient de corectie pentru adancimea fundatie.

In functie de anotimp si precipitatii la gropile de fundatie trebuie luate in calcul acumularile de apa. In scopul pastrarii uscate a gropii de fundatie, trebuie amenajate drenaje provizorii, care insa nu vor putea functiona ulterior ca drenaje ale cladirii. Drenajele provizorii trebuie sa dirijeze apa doar in timpul de executie spre un punct cu nivel foarte scazut, de unde aceasta apa sub forma unui epuiment va fi pompata si dirijata de exemplu spre canalul invecinat. Recomandam folosirea punctului cu nivel scazut ca fantana, amenajata cu inele de beton, pe timpul executarii constructiei.

In cazul interceptarii unor umpluturi necompactate sau cu material organic, acestea vor fi indepartate in totalitate si inlocuite pana la adancimea de fundare cu perme compacte corespunzator (grad de compactare de peste 97%), realizate din balast.

Pentru proiectare si executia fundatiilor structurilor proiectate se va tine cont de prevederile normativului "Normativ pentru proiectare structurilor de fundare directa" – indicativ NP 112-2004. La proiectarea si executarea lucrarilor de terasamente se va tine cont de prevederile "Normativului privind executarea lucrarilor de terasamente pentru realizarea fundatiilor constructiilor civile si industriale"- indicativ C169-88.

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

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

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

La proiectarea fundatiilor adanci proiectarea se va realiza conform normativului NP120-2006 "Normativ privind cerintele de proiectare si executie a excavatiilor adanci in zone urbane".

In aceste conditii proiectul se poate executa din punct de vedere al exigentelor geo cu conditiile de fundare si cu valorile de calcul prezentate mai sus. Acest studiu poate fi utilizat numai pentru obiectivul mentionat si faza mentionata P.U.Z. in totalitatea sa si pentru caracteristicile mentionate ale obiectelor. In cazul modificarii dimensiunilor, adancimilor de fundare si amplasamentelor obiectelor este necesara consultarea elaboratorului studiului pentru adaptarea recomandarilor sau stabilirea realizarii unor noi lucrari de investigatie, laborator si conceptie.

NOTA: La fazele avansate de proiectare sunt necesare executarea de noi foraje pentru detalierea stratificatiei terenului si pentru zona activa si precizarea conditiilor de fundare pentru fiecare amplasament in parte, in functie de particularitatile fiecarei constructii astfel incat studiul geotehnic sa cuprinda toate datele necesare proiectarii structurii de rezistenta.

Amplasamentul propus proiectului corespunde exigentelor geotehnice pentru astfel de constructii.

NOTA: Deplasările in teren vor fi suportate de catre beneficiar sau constructor.

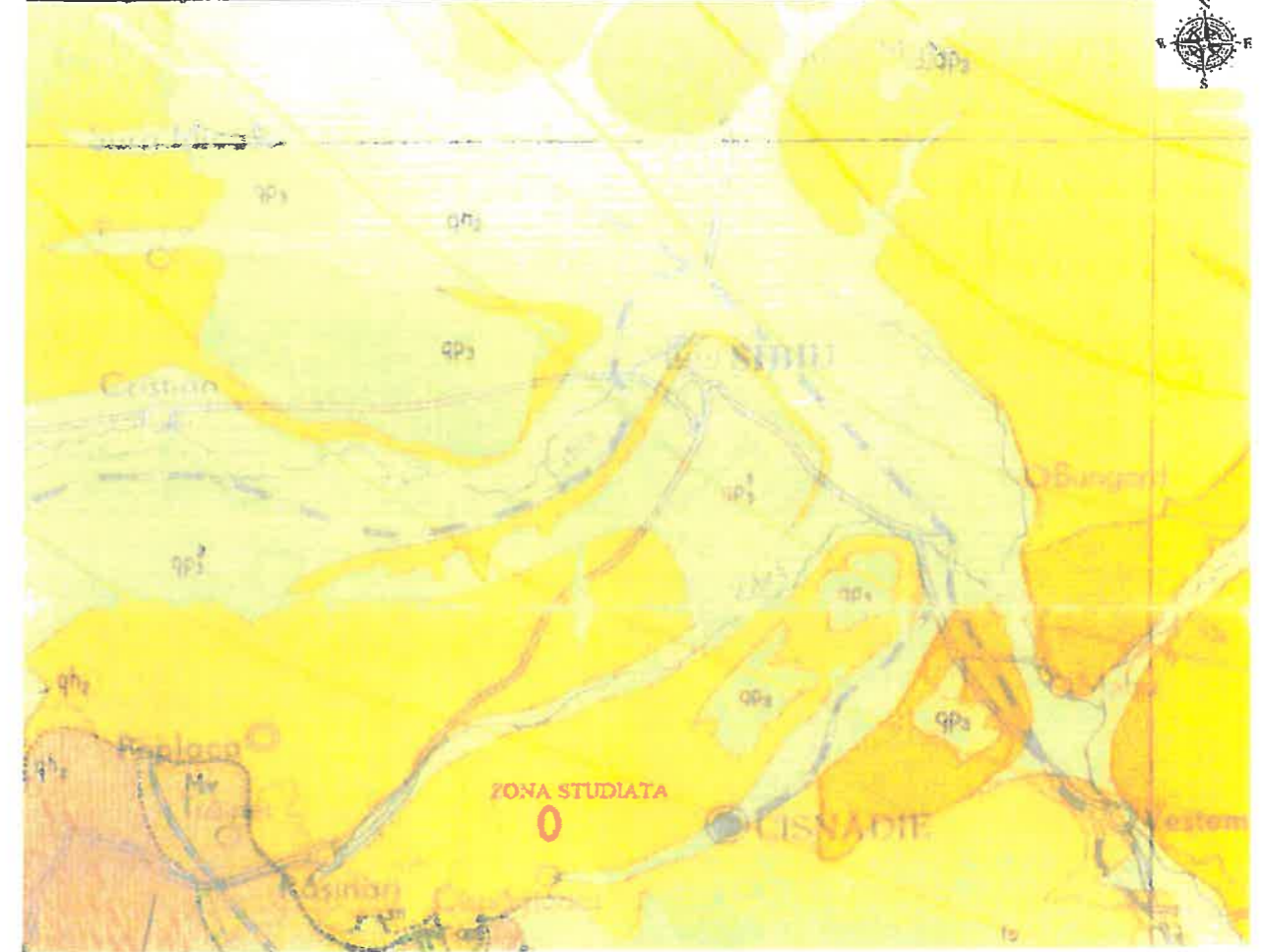
Intocmit de
Ing. Geo. Grava Cristian
GEOMINRAIZ
SIBIU
2025/1009/2025
SURA MICA - SIBIU



S.C. GEOMINBAIZ S.R.L.		STUDIU GEOTEHNIC „CONSTRUIRE LOCUINTA, IMPREJMUIRE, BRANSAMENTE UTILITATI” PLAN DE INCADRARE	Plansa 1
J32/1009/2021	CUI 44296570		
INTOCMIT	Ing. Geo. Grava Cristian	Beneficiar: SCORTAR GEORGE SILVIU	
VERIFICAT	Ing. Geo. Grava Cristian		

2023 - IULIE





- qp₂** - pietrisuri si nisipuri , holocen – superior - cuaternar
- qp₃** - pietrisuri,blocuri, argile nisipoase - pleistocen – superior - cuaternar
- to** - brezii,conglomerate,nisipuri,mame,tufuri,sare - tortonian- miocen- neogen
- vh-us₁** - mame, nisipuri, pietrisuri tufurii, -bessarabian-volihinian-sarmatian-miocen-neogen
- v1-cm** -mame,calcare,gresii, - vraconian – inferior – cretacic
- tv+eo** - brezii,calcare,gresii,mame – turonian-cenomanian-superior-cretacic
- mf** - micasisturi, pargnaise – faciesul amfibolitelor

S.C. GEOMINBAIZ S.R.L.		STUDIU GEOTEHNIC „CONSTRUIRE LOCUINTA, IMPREJMUIRE, BRANSAMENTE UTILITATI”; HARTA GEOLOGICA (preluare H. G. a ROMANIEI 1:200000/1968	Plansa 2
J32/1009/2021 CUI 44296570			
INTOCMIT	Ing. Geo. Grava Cristian	Beneficiar: SCORTAR GEORGE SILVIU	
VERIFICAT	Ing. Geo. Grava Cristian		



