ROMÂNIA
JUDEŢUL SIBIU
PRIMĂRIA ORASULUI CISNADIE
Str. Revolutiei nr. 1; Tel.0372 714 180 si 0372 714 179

Nr. 1695 din 21/01/2025

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 177 din 20/03/2025

În scopul: CONSTRUIRE LOCUINTA, IMPREJMUIRE, ANEXE, SPATII DEPOZITARE SI BRANSAMENTE UTILITATI

Ca urmare a Cererii adresate de RUSU MIHAI cu domiciliul în judeţul Sibiu, SIBIU, localitate componentă -, cod poştal ____, J.W.GOETHE, nr. 30, bloc -, scara -, et. -, ap. -, tel/fax 0745/701058, e-mail rusumihaisibiu@gmail.com înregistrată la nr. 1695 din 21/01/2025

pentru imobilul - teren si/sau constructii - situat în judeţul Sibiu, CISNADIE, localitate componentă CISNADIOARA, cod poştal 555301, VISINILOR, nr. FN, bloc -, scara -, et. -, ap. - sau identificat prin CF 104389 nr. topografic / nr. cadastral104389 /

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

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

Terenul este:
* situat in: INTRAVILAN; PROPRIETAR: RUSU MIHAI DREPT DE PROPRIETATE CUMPARARE, DOBANDIT PRIN CONVENTIE, COTA ACTUALA 1/1;
* grevat cu servitute: NU
* zona protejata: NU
* cu interdictii de construire: DA, PANA LA REALIZARE PUZ CU APROBARE HCL
* zona declarata de interes public: NU

2. REGIMUL ECONOMIC

* folosinta actuala: LIVADA
* destinatia: L2- SUBZONA LOCUINŢELOR INDIVIDUALE ŞI COLECTIVE MICI;
* Stabilita prin: P.U.G. aprobat cu H.C.L. 238/2015; H.C.L. 154/2021
* reglementari fiscale: H.C.L. 149/2024; ZONA DE IMPOZITARE "C"

3. REGIMUL TEHNIC

* SUBZONA: L2 - SUBZONA LOCUINŢELOR INDIVIDUALE ŞI COLECTIVE MICI
* UTILIZARI: locuinţe individuale şi colective mici, în regim de construire înşiruit, cuplat sau izolat,
* CARACTERISTICI ALE PARCELELOR: se considera construibile parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii: suprafata min. a parcelei de 150 mp cu front la strada min 8 m pentru cladiri insiruite; suprafata min. a parcelei de 250 mp cu front la strada min 12 m pentru cladiri cuplate; suprafata min. a parcelei de 350 mp cu front la strada min 14 m pentru cladiri izolate;
* AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT: cladirile se vor retrage fata de aliniament cu o distanta de minim 5 m si conform PUZ cu aprobare HCL
* AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR: clădirile se vor retrage faţă de limitele laterale ale parcelei cu cel puţin jumătate din înălţimea la cornişa dar nu cu mai puţin de 3.0m, retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi egala cu jumatate din inaltimea la cornisa masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai putin de 5 m si conform PUZ cu aprobare HCL
* CIRCULAŢII ŞI ACCESE, STAŢIONAREA AUTOVEHICOLELOR: stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiei publice si conform PUZ cu aprobare HCL
* ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR: In localitatea componenta Cisnadioara, inaltimea maxima la coama este de 7,20 m conform H.C.L. 154/2021, care se va stabili luând in calcul o paralela realizata din linii drepte sau curbe cu terenul natural neamenajat (urmarind forma pamatului natural din zona edificabiului sau a amenajarilor propuse), astfel incat in orice punct al constructiei inaltimea maxima la coama nu va depasi 7,20 m de la cota terenului natural neamenajat (CTN) din acel punct si conform PUZ cu aprobare HCL
* ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR: clădirile noi se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură şi finisaje;- garajele şi anexele vizibile din circulaţiile publice se vor armoniza ca finisaje şi arhitectură cu clădirea principală;
* CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ: Întrucât zona nu este echipata cu retele de utilitati apa-canal, realizarea acestora se va face pe cheltuiala initiatorului (costurile vor fi suportate in intregime de investitori/proprietarii terenurilor). Nu se vor autoriza locuinţe fără executarea modului de asigurare a utilităţilor
* SUPRAFATA TERENULUI=1200 MP

continuare anexa...

4. REGIMUL DE ACTUALIZARE

- necesitatea obţinerii unui aviz de oportunitate în condiţiile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare;

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

INTOCMIRE PUZ CU APROBARE HCL PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA, IMPREJMUIRE, ANEXE, SPATII DEPOZITARE SI BRANSAMENTE UTILITATI

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

5.OBLIGAŢII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

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

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

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

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

a) Certificatul de urbanism

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

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

☐ D.T.A.C. ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.

d) Avizele şi acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

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

☑ alimentare cu apa	☑ gaze naturale	Alte avize/acorduri:
☑ canalizare	☑ telefonizare	INTOCMIRE PUZ CU APROBARE HCL, AVIZUL DE OPORTUNITATE, AVIZ CONSILIUL JUDETEAN SIBIU, FLUXURI CIRCULATII CU REALIZARE RETEA STRADALA PROFIL MINIM CONFORM RGU SI RLU, AVIZ TRANSGAZ, AVIZ PROTECTIA MEDIULUI, AVIZ AUTORITATEA AERONAUTICA, COPIE CERTIFICAT SI CHITANTA RUR
☑ alimentare cu energie electrica	☑ salubritate	
☐ alimentare cu energie termica	☐ transport urban	

d. 2.Avize şi acorduri privind:

☑ securitatea la incendiu ☐ protectia civila ☑ sanatatea populatiei

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

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

RIDICARE TOPO CU VIZA OCPI ACTUALIZATA; STUDIU GEOTEHNIC

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

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

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

Primar,
Orlăţan Mircea

ROMÂNIA – PRIMĂRIA 2 – JUDEŢUL SIBIU

Secretar General,
Szasz Daniela Maria

L.S.

Arhitect şef ,
Jula Ionela

Intocmit,
Marius Popescu

Achitat taxa de 23 lei, conform chitanţei nr 3000065 din 21/01/2025

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului DIRECT la data de 26.03.2025.

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

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

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

PRIMAR, **SECRETAR GENERAL,**

ARHITECT ŞEF,

INTOCMIT,

Data prelungirii valabilităţii .....

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

ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
PRIMĂRIA ORASULUI CISNADIE

ANEXĂ

ANEXĂ la CERTIFICATUL DE URBANISM

Nr. *177* din *20/03/2025*

...continuare regim tehnic:

** IMPREJMUIRE: imprejmuirile spre strada vor avea inaltimea de max. 2 m din care un soclu opac de 0,6 m si o parte transparenta dublata sau cu gard viu; gardurile spre limitele de separare ale parcelelor vor fi opace cu inaltimi de max. 2,2 m;*

** SPATII VERZI: conform PUZ cu aprobare HCL*

** POT: (maxim)= 25%*

** CUT: (maxim) pentru P+1 =0,9 mp ADC/mp teren*

** LUCRARI DE INTERES PUBLIC NECESARE FUNCTIONARII OBIECTIVULUI: STRAZILE APARUTE IN URMA PUZ 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;*

PRIMAR,
Orlățan Mircea

L.S.

ROMÂNIA – PRIMĂRIA 2 – Orașul CISNĂDIE-Județul SIBIU

SECRETAR GENERAL,
Szasz Daniela Maria

ARHITECT ȘEF ,
Jula Ionela

INTOCMIT,
Marius Popescu