CĂTRE PRIMARUL ORASULUI CISNADIE

CERERE
pentru emiterea avizului de oportunitate

Subsemnatul SECU ROBERT, CNP 1820301284550, cu domiciliul/sediul în judeţul SIBIU, municipiul/oraşul/comuna SIBIU, satul_____-_____, sectorul____ cod poştal_____, str. LUNGA nr. _61_ , bl. _____, sc._____, et._____, ap.__22__, telefon/fax_____0744876358_____, e-mail andaluca_23@yahoo.com_, în calitate de/reprezentant al _____Beneficira____ CUI _____ , în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare, solicit emiterea avizului de oportunitate pentru elaborarea Planului urbanistic zonal pentru "Intocmire PUZ cu aprobare HCL pentru Construire Locuinte Individuale si Colective Mici", generat de imobilul CF 107590

Anexez la prezenta cerere:
a)Certificatul de urbanism nr._784_din_24/10/2024_emis de Primaria Orasului Cisnadie_. (copie)

b) Extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi (copie)

c) Studiul de oportunitate compus din:
c.1) piese scrise: memoriu tehnic explicativ, care cuprinde:
— prezentarea investiţiei/operaţiunii propuse;
— indicatorii propuşi;
— modul de integrare a investiţiei/operaţiunii propuse în zonă;
— prezentarea consecinţelor economice şi sociale la nivelul unităţii teritoriale de referinţă;
— categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privaţi şi categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorităţii publice locale.

c.2) piese desenate:
— încadrarea în zonă;
— conceptul propus-plan de situaţie.

D) chitanta achitare taxa

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

Nr. 22322 din 04/10/2024

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 784 din 24/10/2024

În scopul: CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI

Ca urmare a Cererii adresate de SECU ROBERT cu domiciliul în judeţul Sibiu, SIBIU, localitate componentă -, cod poştal ....., LUNGA, nr. 61, bloc -, scara -, et. -, ap. 22, tel/fax 0740/794799, e-mail - înregistrată la nr. 22322 din 04/10/2024

pentru imobilul - teren si/sau constructii - situat în judeţul Sibiu, CISNADIE, localitate componentă -, cod poştal 555300, SIBIULUI, nr. FN, bloc -, scara -, et. -, ap. - sau identificat prin CF 107590 nr. topografic / nr. cadastral 107590 /

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: SECU ROBERT, 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 REALIZAREA PUZ CU APROBARE HCL
* zona declarata de interes public NU

2. REGIMUL ECONOMIC

* folosinta actuala: ARABIL
* 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. 101/2023; ZONA DE IMPOZITARE "B"

3. REGIMUL TEHNIC

* L2 - SUBZONA LOCUINŢELOR INDIVIDUALE ŞI COLECTIVE MICI
* UTILIZARI: L2 - locuinţe individuale si colective
* CARACTERISTICI ALE PARCELELOR: CONFORM PUZ CU APROBARE HCL
* AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT: CONFORM PUZ CU APROBARE HCL
* AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR: CONFORM PUZ CU APROBARE HCL
* AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ: CONFORM PUZ CU APROBARE HCL
* CIRCULAŢII ŞI ACCESE, STAŢIONAREA AUTOVEHICOLELOR: CONFORM PUZ CU APROBARE HCL
* ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR: CONFORM PUZ CU APROBARE HCL
* ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR:CONFORM PUZ CU APROBARE HCL
* CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ: CONFORM PUZ CU APROBARE HCL
* POT: CONFORM PUZ CU APROBARE HCL
* CUT: CONFORM PUZ CU APROBARE HCL
* SPATII VERZI: CONFORM PUZ CU APROBARE HCL
* STRAZILE REZULTATE IN URMA PUZ/PUD VOR FI PRELUATE IN DOMENIUL PUBLIC DOAR DACA AU FOST ECHIPATE CU TOATE UTILITATILE, AU FOST ASFALTATE ATAT CAROSABILUL CAT SI TROTUARELE SI AU ILUMINAT PUBLIC
* SUPRAFATA TERENULUI:2500 mp

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 LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI

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 publice.

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

Alte avize/acorduri:
INTOCMIRE PUZ CU APROBARE HCL, AVIZ DE OPORTUNITATE, AVIZ CONSILIUL JUDETEAN SIBIU, FLUXURI DE CIRCULATII CONFORM RLU SI RGU, AVIZ PROTECTIA MEDIULUI, AVIZ TRANSGAZ, AVIZ AERONAUTICA, AVIZ ACVAPUR-DAM SRL, CHITANTA SI DOVADA RUR

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,
Huja Gheorghe

L.S.

ROMÂNIA – PRIMĂRIA 2 – Orașul CISNĂDIE-Județul SIBIU

Secretar General,
Rusu Ciprian Constantin

Arhitect-şef ,
Jula Ionela

Intocmit,
Marius Popescu

Achitat taxa de 34 lei, conform chitanţei nr 1003004 din 04/10/2024

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului DIRECT la data de 28.10.2024.

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 ....

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

Nr. cerere	122955
Ziua	08
Luna	11
Anul	2024

Cod verificare
100182370506

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 107590 Cisnadie

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:9568 N
Nr. cadastral vechi:2313

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Cisnadie, Jud. Sibiu

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	107590	2.500	Imobil inregistrat in planul cadastral fara localizare certa datorita lipsei planului parcelar.

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
93729 / 29/09/2022		
Act Notarial nr. 2419, din 28/09/2022 emis de Bexa S. Simion;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) **SECU ROBERT**, necăsatorit, bun propriu	

C. Partea III. SARCINI .

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

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
107590	2.500	Imobil inregistrat in planul cadastral fara localizare certa datorita lipsei planului parcelar.

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	arabil	DA	2.500	-	1284/1/43	-	Imobil inregistrat in planul cadastral fara localizare certa datorita lipsei planului parcelar.

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
1	2	100.0
2	3	25.0
3	4	100.0
4	1	25.0

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**

***** Distanţa 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,
08/11/2024, 16:11

ROUMANIE ROMÂNIA ROMANIA

CARTE D'IDENTITE

CARTE DE IDENTITATE

IDENTITY CARD



SERIA SR NR 130239

CNP 1820301284550

NOR6C

Nume/Nom/Last name
SECU

Prenume/Prenom/First name
ROBERT

Cetățenie/Nationalite/Nationality
Română / ROU

Sex/Sexe/Sex
M

Loc nastere/Lieu de naissance/Place of birth
Jud.OT Mun.Slatina

Domiciliu/Adresse/Address
Jud.SB Mun.Sibiu
Str.Lungă nr.61 ap.22

655 SB

Emisă de/Delivree par/Issued by
SPCLEP Sibiu

Valabilitate/Validite/Validity
22.08.24-03.08.2031

IDROUSECU<<ROBERT<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<

SR130239<9ROU8203014M3108033128455O5

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

INTRODUCERE

1.1. **DATE DE RECUNOAŞTERE A DOCUMENTAŢIEI**

1.1.1. Denumirea proiectului

ÎNTOCMIRE PUZ CU APROBARE HCL PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI

Amplasament

Oras Cisnadie, strada Sibiului, nr. FN, jud. Sibiu

Teren generator PUZ înscris în CF 107590, Cisnadie

1.1.3. Beneficiari:

SECU ROBERT

1.1.4. Inițiator:

SECU ROBERT

1.1.4. Elaboratori (proiectanți), subproiectant, colaboratori

Proiectant General S.C ATUM SIB S.R.L.

Proiectant Sepcialitate S.C PASPARTU DESIGN S.R.L.

1.1.5. Data elaborării

11.2024

Proiect nr: 11/2024

1. PREZENTAREA INVESTIȚIEI /OPERAȚIUNII PROPUSE

Obiectivul prezentei documentaţii constă în elaborarea Studiului de oportunitate- cu crearea zonelor de interes, a infrastructurii de circulaţie (auto şi pietonală), a reţelelor hidroedilitare, în spiritul respectarii si protejarii mediului - toate necesare dezvoltării pe termen scurt a unor imobile de Locuinte Individuale si Colective Mici în raport cu cadrul construit preexistent din intravilanul orausslui Cisnadie, str.Sibiului.

Terenul studiat se află pe strada Sibiului, nr. FN din orasul Cisnadie.

Terenul pe care se aplică prevederile prezentei documentații este reprezentat de parcela generatoare P.U.Z. înscrisa în C.F. nr. 107590 Cisnadie, intravilan, teren aflat în proprietatea lui Secu Robert, conform CF.

Costurile investiției vor fi suportate în totalitate din fonduri private intrând în sarcina inițioatorului.

Documentația propusă este întocmită cu respectarea următoarelor acte legislative şi normative în vigoare:

- Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul;
- Ordinul 233/2016 - Normele metodologice de aplicare a Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul
- HGR nr.525/1996 (republicata), pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- GM-010/2000, ghidul privind metodologia de elaborare şi conţinutul - cadru al P.U.Z.;
- GM-007/2000, ghid privind elaborarea şi aprobarea R.L.U.:
- Ordinul 2701/2010 pentru aprobarea metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;
- Codul civil;
- Legea nr.50/1991 (republicata), privind autorizarea executării construcţiilor şi unele măsuri pentru realizarea locuinţelor;
- Ordinul 839/2009 - Normele metodologice republicate ale Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcţii;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcţii;
- Legea locuinţei nr. 114 /1996 (republicata);
- Legea fondului funciar nr. 18/1991. republicată, cu modificările ulterioare;
- Legea cadastrului şi a publicităţii imobiliare nr.7/1996. cu modificările ulterioare;
- Legea nr.84/1996 privind. îmbunătăţirile funciare;
- Legea nr.213/1998 privind proprietatea publică şi regimul juridic al acesteia, cu modificările ulterioare;
- Ordonanţa nr.43/2000 privind protejarea patrimoniului arheologic;
- Legea protecţiei mediului nr. 137/1995, republicată, cu modificările ulterioare;
- Legea apelor nr. 107/1996, republicată;
- Ordinul comun al Ministerului Administrate! Publice şi MAAP nr. 5120/2001, 441-9/2001 pentru aprobarea regulamentului privind conţinutul documentaţiilor referitoare la scoaterea terenurilor din circuitul agricol, cu modificările ulterioare;
- Ordinul Ministerului Sănătăţii nr. 119/2014 - Norme de igienă privind modul de viată al populaţiei completat de Ordinul 994 din 2018.
- H.G.R. nr. 101/1997 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul şi mărimea zonelor de protecţie sanitară, republicată;
- Legea drumurilor nr. 13/1974 şi HGR nr.36/1996;
- Ordonanţa nr.43/1997 şi legea 82/1998 privind regimul drumurilor, cu modificările ulterioare;

- H.G.R. nr.540/2000 privind aprobarea încadrării în categorii funcţionale a drumurilor publice şi a drumurilor de utilitate privată deschise circulaţiei publice, cu modificările ulterioare;
- Ordonanţa de urgentă nr. 195/2002 privind circulaţia pe drumurile publice;
- Legea protecţiei civile nr. 106/1996, cu modificările ulterioare;
- Ordonanţa Guvernului nr.60/1997 privind apărarea împotriva incendiilor, aprobată şi modificată prin Legea nr.212/1997, cu modificările ulterioare;
- Ordinul 602/2003 pentru aprobarea normelor privind avizarea pe linie de protecţie civilă a documentaţiilor de investiţii în construcţii:
- Ordonanţa Guvernului nr.47/1994 privind apărarea împotriva dezastrelor aprobată prin Legea nr. 124/1995, cu modificările ulterioare;

2. INDICATORII PROPUȘI

Conform certificat de urbanism nr. 784 din 24.10.2024, terenul studiat se află în intravilanul orasului Cisnadie.

Terenul, înscris în CF 107590 se află în proprietatea lui Secu Robert, cota actuala 1/1, conform CF Cisnadie.

Conform certificat de urbanism nr 784 din 24.10.2024, folosinta actuala a terenului generator este arabil, iar destinatia este de L2 – Subzona locuintelor Individuale si colective mici.

- **Lucrări ce nu necesita autorizaţie de construire**

Se pot executa fara autorizatie de construire urmatoarele lucrari care nu modifica structura de rezistenta si/sau aspectul arhitectural al constructiilor:

a) reparatii la imprejmuiri, acoperisuri, invelitori sau terase, atunci cand nu se schimba forma acestora si materialele din care sunt executate;

b) reparatii si inlocuiri de tamplarie interioara si exterioara, daca se pastrează forma, dimensiunile golurilor si tamplariei, inclusiv in situatia in care se schimba materialele din care sunt realizate respectivele lucrari, cu exceptia cladirilor declarate monumente istorice, in conditiile legii;

c) reparatii si inlocuiri de sobe de incalzit;

d) zugraveli si vopsitorii interioare;

e) zugraveli si vopsitorii exterioare, daca nu se modifica elementele de fatada si culorile cladirilor;

f) reparatii la instalatiile interioare, la bransamentele si racordurile exterioare, de orice fel, aferente constructiilor, in limitele proprietatii, montarea sistemelor locale de incalzire si de preparare a apei calde menajere cu cazane omologate, precum si montarea aparatelor individuale de climatizare si/sau de contorizare a consumurilor de utilitati;

g) reparatii si inlocuiri la pardoseli;

h) lucrari de reparatii, inlocuiri ori reabilitari fara modificarea calitatii si formei arhitecturale a elementelor de fatada, astfel:

1.finisaje interioare si exterioare - tencuieli, placaje, altele asemenea;

2.trotuare, ziduri de sprijin ori scari de acces;

3.lucrari de reabilitare energetica a anvelopei si/sau a acoperisului - daca nu se schimba sistemul constructiv al acestuia, respectiv terasa/sarpanta - la cladiri de locuit individuale cu cel mult 3 niveluri, care

nu sunt monumente istorice clasate sau in curs de clasare, respectiv situate in afara zonelor de protectie a monumentelor si/sau a zonelor construite protejate stabilite potrivit legii;

i) lucrari de intretinere la caile de comunicatie si la instalatiile aferente;

m) lucrari de compartimentare provizorie nestructurala.

n) schimbarea de destinatie, numai in situatia in care pentru realizarea acesteia nu sunt necesare lucrari de constructie pentru care legea prevede emiterea autorizatiei de construire.

o) lucrari pentru amplasarea de structuri usoare demontabile pentru acoperirea terenurilor de sport existente sau destinate desfasurarii evenimentelor culturale care vor fi realizate in baza unui aviz de amplasare.

(2) Se pot executa fara autorizatie de construire si lucrari pentru amplasarea de tonete, pupitre acoperite sau inchise, destinate difuzarii si comercializarii presei, cartilor si florilor, care sunt amplasate direct pe sol, fara fundatii si platforme, precum si fara racorduri si/sau bransamente la utilitati urbane, cu exceptia energiei electrice, precum si lucrari de reparatii/reabilitari/retehnologizari, inclusiv modificarea, inlocuirea sau adaugarea de echipamente retelelor de comunicatii electronice in cazul in care pentru acestea nu sunt necesare si lucrari asupra infrastructurilor fizice de sustinere, efectuate de beneficiarii regimului de autorizare generala din domeniul comunicatiilor electronice si/sau de operatorii de retea.

- **Zone de protecţie / interdicţie:**

Zone de protecţie pe baza normelor sanitare sau a altor norme de protecţie:

- zone de protecție concretizate prin stabilirea zonelor edificabile în conformitate cu avizele legale obtinute.

Zone cu interdicţie temporară de construire

-zona studiată, până la asigurarea gabaritelor conforme cu normele în vigoare pentru circulațiile rutiere și pietonale, executarea lucrărilor edilitare necesare funcţionării şi racordării construcţiilor la reţelele edilitare

Zone cu interdicţie totală de construire:

- pentru alte funcţiuni decât cele prevăzute prin PUZ

- în zone de protecţie ale infrastructurii de transport energie electrică, gaze naturale, după caz

- **Măsuri de protecţie pentru diminuarea / eliminarea surselor de poluare**

Se vor lua toate masurile necesare pentru diminuarea impactului asupra mediului a obiectivelor propuse prin P.U.Z. Construcţiile vor fi prevăzute cu toate dotările necesare astfel încât să îndeplinească normele de protecţie a mediului în vigoare.

Se interzice utilizarea pentru alte scopuri decât cele prevăzute în P.U.Z. a terenurilor rezervate pentru lucrări de utilitate publica.

Acestea sunt:

- Reţele tehnico-edilitare:
- Străzi, trotuare propuse a fi edificate și modernizate;
- Spații verzi publice;

Activitățile permise :

- Locuințe individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri in regim de construire insiruit, cuplat sau izolat
- Se admit functiuni comerciale si servicii profesionale cu conditia ca suorafata acestora sa nu depaseasca 250 mp ADC si sa nu afecteze linistea, securitatea, salubritatea zonei

Funcțiunile interzise:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau vehicule de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22:00;
- depozitare en-gros;
- depozitări materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substnțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze și stații de întreținere auto;
- spălătorii chimice;
- lucrări de terasment 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 parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

Principalele functiuni care intra in alcatuirea terenului studiat sunt:

DESTINATIE TEREN	EXISTENT (mp)	PROPUS (mp)	%
Suprafata totala teren	2500		
Suprafete cedate largire drum	35.4		
Suprafata teren	2464.6		
Spații ocupate de construcții	0	986.24	40
Spații interioare de circulație auto și pietonală	0	986.24	40
Spații verzi	0	492.92	20
Total zona sistematizata	9293	9293	100

Indicii urbanistici:
POT MAX = 40%
CUT = 0.9 pt regim de inaltime maxim P+1
CUT= 1.3 pt regim de inaltime maxim P+2
Regim de inaltime maxim = P + 2E / S + P+E/ D+P+E
H max cornisa = 10.00 m

Cladirile se vor incadra in categoria D sau C de importanta si gradul II de rezistenta la foc.

1. MODUL DE INTEGRARE AL INVESTIȚIEI/OPERAȚIUNII PROPUSE ÎN ZONĂ

3.1. Relieful

Orașul Cisnadie cuprinde două trepte de relief: - zona Munților Cibinului si ai Lotrului (la sud); - zona Depresiunea Sibiului sau a Cibinului (la nord), unde sunt asezate cele două localitați componente Cisnadie si

Cisnădioara. Prima din aceste trepte: Munții Cibinului si ai Lotrului se caracterizează prin masivitați de relief domol cu înălțimi cuprinse între 900 si 2000 m, rar depășind această înălțime. Cea de-a doua treapta: 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 caracterizata de tapșane si trepte netede, datorate eroziunii si acumularilor de pietrișuri, cu inalțimi de maxim 800-900 m, oferind condiții favorabile pentru inființarea asezărilor chiar la baza muntelui. Zona premontană/piemontană se continua spre nord-est pana la rama abruptă a Podișului Tarnavelor cu terase intinse, formate de-a-lungul rîurilor si cu seșul aluvial mai coborît, alcatuind vatra depresiuni. Orasul Cisnadie se afla la o altitudine de: + 450 m in zona centrala; + 436 m in partea de nord-est; +481 m in partea de sud-vest. Orasul Cisnădioara se afla la o altitudine de: + 526 m in zona centrala; + 586 m in zona Dealului Cetații.

1.2. Reţeaua hidrografică

Apele se scurg in mod natural datorită situării pe culme de deal a amplasamentului.

1.3. Clima

Particularitatile factorilor climatici din zona sub aspectul conditiilor climatice Bazinul Cibinului are un climat temperat moderat specific ţinuturilor de dealuri înalte, elementele climatice prezintă valori ce influenţează în permanenţă regimul hidric. 40 Temperatura medie anuală a aerului variază între 6 şi 9C, iar amplitudinea termică între 21 şi 26C, cu mici diferenţieri între fundul văii Cisnadiei şi versanţii şi interfluviile mai înalte din partea de est a bazinului. Numărul maxim al zilelor cu îngheţ este de 30 (în luna ianuarie), iar numărul mediu anual al zilelor cu îngheţ este de 115. Fenomenele de îngheţ înregistrate pe râu sunt de la ace de gheaţă până la pod de gheaţă continuu.

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

1.4.. Conditii geotehnice.

Adancimea maxima de inghet pentru terenul studiat este de -0,90m fata de cota terenului natural neacoperit. Conform Normativului P100-1/2006, perimetrul cercetat se incadreaza in zona de intensitate seismica D, cu coeficientul de intensitate ag=0.16g si perioada de colt T s=0.7sec.

1.5. Riscuri naturale.

Zona studiata nu prezinta urmele unor accidente naturale fiind o zona stabilă propice amplasării unor obiective. De asemeni zona nu are porţiuni in care să se fi produs alunecări de teren sau băltiri si inundaţii. Panta terenului asigura o buna scurgere a apelor.

2. PREZENTAREA CONSECINȚELOR ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL UNITĂȚII TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Ansamblul propus va aduce un beneficiu zonei, prin amenajarea zonei studiate conform propunerii.

3. CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPORTATE DE INVESTITORII PRIVAȚI ȘI CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR CĂDEA ÎN SARCINA AUTORITĂȚII PUBLICE LOCALE

Dezvoltarea echipării edilitare

Alimentare cu apa:

Conectarea la retele se va realiza, în conformitate cu avizele ce se vor obține .

Canalizare:

Deversarea apelor menajere sau a apelor pluviale se va realiza în rețele de canalizare.

Alimentare cu energie electrica:

Alimentarea cu energie electrică se va realiza prin racordarea la rețelelor existente pe amplasament.

Telecomunicatii:.

Conectarea la rețele se va realiza, în conformitate cu operatorul ales.

Alimentare cu caldura:

Asigurarea agentului termic se va realiza local, prin centrală individuală (după caz surse de energie diverse - energie electrică, gaze naturale, lemn și din surse alternative – pompe de căldură, panouri solare)

Alimentare cu gaze naturale:

Alimentarea cu gaze naturale va fi asigurată prin racordarea la rețelelor existente în zonă.

Gospodarie comunală:

Prin funcţiunile propuse nu vor rezulta deşeuri care necesită regim special de depozitare. Deşeurile menajere rezultate vor fi depozitate conform normelor europene şi transportate spre depozitele omologate în zonă.

3.2. CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPORTATE DE AUTORITATEA PUBLICĂ LOCALĂ

Autoritate publică locală, în speță Primăria Comunei Selimbar nu va suporta cheltuieli legate de realizarea obiectivului propus prin prezentul Plan Urbanistic Local.

ANEXE

In functie de complexitatea problemelor se pot introduce in memoriul de prezentare cartograme, scheme, grafice care sa sustina propunerile din Studiul de Oportunitate, precum si avize obtinute pe parcurs.

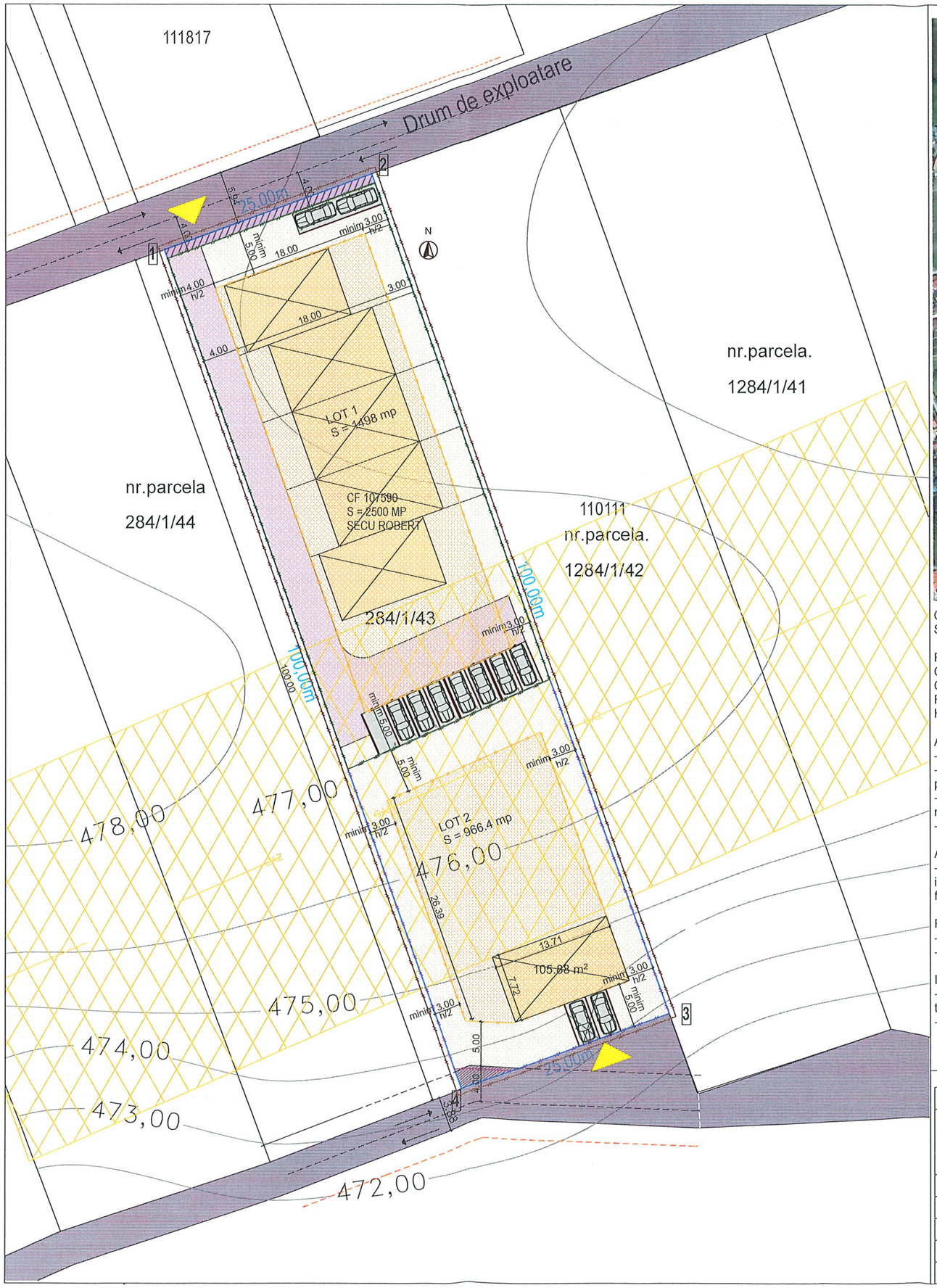
Întocmit

Arh. Ispas Tudor Alexandru, Arh. Anda Luca

SOCIETATEA CUI: 40500420 ATUM SIB SRL J32/214/2019 SIBIU-ROMÂNIA

RO 41643020 J32/1730/2019 PASPARTU DESIGN S.R.L. SIBIU ROMÂNIA

FUR Tudor Alexandru I. V. ISPAS arhitect diplomat





CF nr. 107590 CISNADIE
S teren = 2500 mp

P.O.T. max = 40%
C.U.T. maxim pt P+1 = 0.9
C.U.T. maxim pt P+2 = 1.3
Regim de intalrime P+2 / S+P+E / D+P+E
H max = 10.00 m

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT SI LIMITE
- Cladirile se vor retragere fata de aliniament cu o distanta de minim 5.00 m
- Cladirile se vor retrage de limitele laterale ale parcelei cu cel putin jumate din inaltimea la cornise dar nu mai putin de 3.00 m
- Cladirile se vor retrage fata de limita posterioara a cladiri cu cel putin jumatate din inaltimea la cornisa, dar nu mai putin de 5.00 m, cu respectarea distantelor minime fata de conducta de transport gaze naturale
- Cladirile construite in regim insuruit se va alipi pe limitele laterale de calcane pe o adancime de maxim 15.00 m

AMPLASARE CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE PARCELA
- Distanta minima dintre cladirile de pe aceeasi parcela va fi egala cu inaltimea la cornisa a cladirii celei mai inalte pentru fatadele cu camere locuibile; distanta se poate reduce la jumate dar nu la mai putin de 4.0 m daca fronturile opuse nu au camere locuibile

PARCAJE
- Stationarea autovehicolelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara a circulatiilor publice
- Se vor asigura 1.5 - 2 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativa

IMPREJMUIRE
- Imprejmuirile spre strada vor avea inaltimea de maximum 2.0 m din care soclu opac de 0.6 m si o parte transparenta
- Gardurile spre limitele de separare ale parcelelor vor fi opace cu inaltime de maxim 2.5 m

LEGENDA:

Limite
- Limita zona reglementara
- Limita parcela generatoare PUZ cf 107590
- Limite proprietati existente
- Teren vecini

Edilitare
- Magistrala Gaz
- Zona protectie Gaz construire locuinte - 20 m

Reglementari urbanistice
- Limite edificabil - retragere fata de limitele de proprietate (laterale si posterioare)
- Lot 1 propus
- Lot 2 propus
- Teren propus spre cedare marire ampriza stradala

Aliniere si Retrageri
- 3.00 Retragreri minime obligatorii

Circulatie si accese
- Drum existent
- Circulatii carosabile cedata pentru largire
- Circulatii carosabile/pietonale propuse
- Acces carosabil si pietonal pe parcela
- Ax drum
- Sensuri de mers

TOPOGRAIA TERENULUI - CADRU NATURAL
- Curbe de nivel
- Cote de nivel teren

MOBILARE POSIBILA
- Posibila Amprenta la sol pentru constructii propuse
- Parcaje

SOCIETATEA CUI: 40500420 ATUM SIB SRL J32/2414/2019 SIBIU-ROMANIA

REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA – SPECIALIȘTI ÎN URBANISM – FUR Tudor Alexandru I. V. ISPAS arhitect diplomat D_ZO E

Inventar de coordonate

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
1	469852.417	434881.413
2	469860.952	434904.911
3	469766.789	434938.575
4	469758.254	434915.077

PROIECTANT GENERAL : S.C. ATUM SIB S.R.L.

VERIF./EXPERT	SEMNATURA		CERINTA
S.C. PASPARTU design S.R.L. Sibiu, str. Miron Costin, nr 15, jud. Sibiu			BENEFICIAR: SECU ROBERT
			TITLU PROIECT: INTOCMIRE PUZ CU APROBARE HCL PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI SEMICOLECTIVE mici
SPECIFICATIE	NUMELE	SEMNATURA	AMPLASAMENT: oras Cisnadie, str. Sibiului, nr. FN, CF 107590 Cisnadie
SEF PROIECT	ARH. ISPAS TUDOR		
PROIECTAT	ARH. ANDA LUCA		NUME PLANSA : Concept
DESENAT	ARH. ANDA LUCA		
		DATA 2024	

PROIECT NR. 11/2024

FAZA P.U.Z.

PLANSA U 07

PASPARTU DESIGN S.R.L. J32/1730/2019 SIBIU-ROMANIA