



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI SIBIU

Nr. 21027 / 27.11.2023

Referitor dosar 17362/6960/29.09.2023

**DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE**  
**Nr. SB 98 din 27.11.2023**

Ca urmare a notificării adresate de **RĂȚIU REMUS** din județul Sibiu, municipiul Sibiu, str. Argeșului nr. 6, județul Sibiu, privind **Planul Urbanistic Zonal – Reparcelare teren și construire locuințe individuale, extindere rețele și bransamente utilități**, în oraș **Cisnădie**, localitatea **Cisnădioara**, str. **Pinului**, FN, CF nr. 108585, 113188, 113189, 113791, 113792, 113793, 113794, nr. top 108585, 113188, 113189, 113791, 113792, 113793, 113794, înregistrată la A.P.M. Sibiu cu nr. 17362/29.09.2023, în baza:

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

**Agenția pentru Protecția Mediului Sibiu:**

- ca urmare a consultării autorităților publice reprezentante în cadrul ședințelor Comitetului Special Constituit din data de 11.10.2023 și 08.11.2023;
- în conformitate cu prevederile art. 5 alin. 2 pct. a) și a anexei nr. 1 – Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului din H.G. nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- în lipsa comentariilor motivate din partea publicului interesat,

**decide:**

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



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI SIBIU

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

e-mail: [office@apmsb.anpm.ro](mailto:office@apmsb.anpm.ro); Tel. 0269.422653; 0743.037012

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



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

Justificarea prezentei decizii:

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

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

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

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

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

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

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

Bilanțul teritorial se prezintă astfel:

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



**AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI SIBIU**

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

e-mail: [office@apmsb.anpm.ro](mailto:office@apmsb.anpm.ro); Tel. 0269.422653; 0743.037012

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



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

Coefficienți urbanistici propuși:

POT = 25,00 %

CUT = 0,5

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

Spații verzi – minim 35 %.

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

Locurile de parcare se vor asigura astfel:

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

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

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

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

b) gradul în care planul sau programul influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele:

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



**AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI SIBIU**

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

e-mail: [office@apmsb.anpm.ro](mailto:office@apmsb.anpm.ro); Tel. 0269.422653; 0743.037012

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



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

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

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

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

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

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

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

a) probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor: efecte reversibile pe perioada de execuție a lucrărilor;

b) natura cumulativă a efectelor: nu este cazul;

c) natura transfrontalieră a efectelor: nu este cazul;

d) riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu (de exemplu, datorită accidentelor): conform punctului de vedere nr. SB-10993/29.08.2023 emis de Direcția de Sănătate Publică a Județului Sibiu, nu este necesară eliberarea Notificării privind Asistența de Specialitate de Sănătate Publică;

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

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

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

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

(iii) folosirea terenului în mod intensiv - nu este cazul;

g) efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional: nu este cazul.

### **Condițiile de realizare a planului:**

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



**AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI SIBIU**

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

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



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

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

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

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

**DIRECTOR EXECUTIV,  
Ciprian SIMULESCU**



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

**ÎNTOCMIT,  
consilier Nicoleta CRISTEA**



**AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI SIBIU**  
Str. Hipodromului, nr. 2A, Sibiu, jud. Sibiu, Cod 550360;  
e-mail: [office@apmsb.anpm.ro](mailto:office@apmsb.anpm.ro); Tel. 0269.422653; 0743.037012

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