



PRIMĂRIA COMUNEI TURNU ROȘU

STR. OLTEȚ, NR.54, COD.557285, C.I.F. 4603519

TEL:0269/527888, FAX:0269/527601

JUDEȚUL SIBIU

Nr.8157 din 09.12.2025

PRIMĂRIA TURNU ROȘU

SECRETAR GENERAL

Către,

COMISIA PENTRU BUGET-FINANȚE, PATRIMONIU, AMENAJAREA  
TERITORIULUI ȘI URBANISM, PROTECTIA MEDIULUI, TURISM, FONDURI  
EUROPENE ȘI STRATEGII DE DEZVOLTARE COMUNITARĂ

Domnul/Doamnei președinte,

Spre știința domnului secretar,

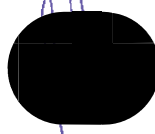
Avand în vedere prevederile art. 136 alin. (3) lit b) din Ordonanța de urgență a Guvernului [nr. 57/2019](#) privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, respectiv prevederile art. 15 alin. (1) lit. a) și ale art. 91 Regulamentul de organizare și funcționare a Consiliului Local Turnu Roșu, se transmit spre avizare către COMISIA PENTRU BUGET-FINANȚE, PATRIMONIU, AMENAJAREA TERITORIULUI ȘI URBANISM, PROTECTIA MEDIULUI, TURISM, FONDURI EUROPENE ȘI STRATEGII DE DEZVOLTARE COMUNITARĂ

Următoarele documente:

Nr. Crt.	Documentul trimis pentru avizare/elaborarea unui raport	Inițiator	Data -limită pentru adoptarea avizului/raportului
1.	Proiect de hotărâre Nr.103/2025 privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu " Construire Capelă ".	Primar Anghel Andreea- Cornelia	10.12.2025 Ora 15:30
2.	Proiect de hotărâre Nr.104/2025 privind aprobarea începerii demersurilor în vederea cumpărării unui teren intravilan în suprafață de 936 mp situat în comuna Turnu Roșu, înscris în CF nr.103949 Turnu Roșu, nr. top: 1435	Primar Anghel Andreea- Cornelia	10.12.2025 Ora 15:30

Secretarul general al Comunei Turnu Roșu

Bobeșiu Vasile





PRIMĂRIA COMUNEI TURNU ROȘU

STR. OLTEȚ, NR.54,COD.557285,C.I.F. 4603519

TEL:0269/527888,FAX:0269/527601

JUDEȚUL SIBIU

Nr.8156 din 09.12.2025

PRIMĂRIA TURNU ROȘU

SECRETAR GENERAL

Către,

COMISIA PENTRU PROBLEME JURIDICE, SERVICII PUBLICE,  
AGRICULTURĂ, COMERȚ, ÎNVĂȚAMÂNT, CULTURĂ, CULTE, TINERET ȘI SPORT,  
SĂNĂTATE, MUNCĂ, PROTECȚIE SOCIALĂ ȘI ORDINE PUBLICĂ

**Domnul/Doamnei președinte,**

**Spre știința domnului secretar,**

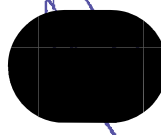
Având în vedere prevederile art. 136 alin. (3) lit. b) din Ordonanță de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, respectiv prevederile art. 15 alin. (1) lit. a) și ale art. 91 din Regulamentul de organizare și funcționare a Consiliului Local Turnu Roșu, se transmit spre avizare către COMISIEI PENTRU PROBLEME JURIDICE, SERVICII PUBLICE, AGRICULTURA, COMERT, INVATAMANT, CULTURA, CULTE, TINERET ȘI SPORT, SANATATE, MUNCA, PROTECTIE SOCIALA ȘI ORDINE PUBLICA

Următoarele documente:

Nr. Crt.	Documentul trimis pentru avizare/elaborarea unui raport	Inițiator	Data -limită pentru adoptarea avizului/raportului
1.	Proiect de hotărâre Nr.103/2025 privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu ” Construire Capelă ”.	Primar Anghel Andreea- Cornelia	10.12.2025 Ora 15:30
2.	Proiect de hotărâre Nr.104/2025 privind aprobarea începerii demersurilor în vederea cumpărării unui teren intravilan în suprafață de 936 mp situat în comuna Turnu Roșu, înscris în CF nr.103949 Turnu Roșu, nr. top: 1435	Primar Anghel Andreea- Cornelia	10.12.2025 Ora 15:30

Secretarul general al Comunei Turnu Roșu

Bobeșiu Vasile





ROMÂNIA  
JUDEȚUL SIBIU  
COMUNA TURNU ROȘU  
PRIMĂRIA



**Proiect de hotărâre Nr.103/2025  
privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu ” Construire Capelă ”**

Consiliul local al comunei Turnu Roșu, județul Sibiu, întrunit în ședința ordinară convocată în data de.....2025

**Analizând:**

- referatul de specialitate nr.7948/02.12.2025 al viceprimarului comunei;
- referatul de aprobare nr.8077/05.12.2025 al primarului Comunei Turnu Roșu;

**Având în vedere:**

- Documentația de urbanism nr.15241/19.06.2025, aprobată prin informarea consultării publicului și Consiliului Local Turnu Roșu;
- HCL nr.63/2004, HCL nr.85/2015, HCL nr.22/2021, HCL nr.121/2023, HCL nr.30/2025 prin care s-a prelungit valabilitatea Planului de Urbanism al Comunei Turnu Roșu;
- Avizul nr.25895/24.11.2023 privind prelungirea valabilității Planului Urbanistic General și a Regulamentului de Urbanism aferent al Comunei Turnu Roșu emis de Consiliul Județean Sibiu;
- Prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- documentația elaborată și prezentată de către arh.urb. Octavian Mitrea pentru beneficiar Parohia Ortodoxă Română Sebeșu de Jos, în vederea aprobării Planului Urbanistic de Detaliu ” Construire Capelă”;
- Solicitarea depusă de Parohia Ortodoxă Română Sebeșu de Jos, în calitate de beneficiar al investiției propuse;

Ținând cont de faptul că documentația menționată mai sus a fost analizată și avizată în ședința Comisiei Tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism constituită la nivelul județului Sibiu;

**În temeiul** dispozițiilor art.129 alin.2 lit. b), alin.4 lit. a), art.139 alin.3 lit.e), art.196 alin.1 lit.a) din OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ,

**PROPUNE:**

**Art. 1.** Se aprobă Planul Urbanistic de Detaliu (PUD) – „Construire Capelă”, inițiat de Parohia Ortodoxă Română Sebeșu de Jos, pentru imobilul situat în comuna Turnu Roșu, sat. Sebeșu de Jos, str. După Biserică, nr.353A, județul Sibiu, identificat prin **CF nr. 103859**, în suprafață de **1796 mp**, conform documentației anexate, parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.2.** Valabilitatea Planului Urbanistic de Detaliu este de 3 ani, de la data aprobării prin hotărâre a consiliului local.

**Art.3.** Beneficiarul va respecta toate condițiile și reglementările stabilite prin avizele obținute și prin documentația tehnică aprobată.

**Art. 4.** Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Primarul Comunei Turnu Roșu și compartimentul de specialitate.

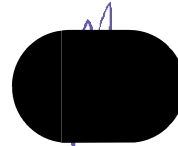
**Art. 5.** Prezenta hotărâre se comunică Instituției Prefectului – Județul Sibiu, Beneficiarului Parohia Ortodoxă Română Sebeșu de Jos, Serviciului Urbanism din cadrul Consiliului Județean Sibiu și va fi făcută publică prin afișare la sediul instituției și pe site-ul Primăriei Comunei Turnu Roșu.

**Turnu Roșu, la data de 05.12.2025**

**INIȚIATOR**  
**PRIMAR,**  
**Anghel Andreea Cornelia**



**AVIZAT**  
**Secretar General al Comunei,**  
**Bobeșiu Vasile**





PRIMĂRIA COMUNEI TURNU ROȘU  
STR. OLTEJ, NR.54,COD.557285,C.I.F. 4603519  
TEL:0269/527888,FAX:0269/527601  
JUDEȚUL SIBIU  
NR.8076/05.12.2025

### REFERAT DE APROBARE

Anghel Andreea Cornelia primarul comunei Turnu Roșu, județul Sibiu.

Analizând:

Solicitarea depusă de Parohia Ortodoxă Română Sebeșu de Jos, în calitate de beneficiar al investiției propuse;

Documentația de urbanism întocmită pentru elaborarea Planului Urbanistic de Detaliu (PUD), aferent amplasamentului situat în comuna Turnu Roșu, județul Sibiu, identificat prin CF nr. 103859, cu suprafața de 1796 mp;

Avizul favorabil al Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism;

Dispozițiile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;

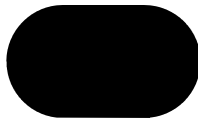
Prevederile art. 129 alin. (2) lit. c) și alin. (6) lit. c), precum și ale art. 139 alin. (3) lit. e) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

**Consider că este necesară și oportună aprobarea prezentului proiect de hotărâre, întrucât documentația de urbanism:**

- Este în concordanță cu reglementările urbanistice aplicabile la nivelul comunei Turnu Roșu;
- A fost elaborată de specialiști autorizați și avizată conform legislației în vigoare;
- Reglementează în mod detaliat condițiile de construire pentru o investiție cu impact pozitiv asupra dezvoltării economice și sociale la nivel local;
- Respectă cerințele privind protecția mediului, siguranța circulației și integrarea în contextul urban existent.

Ținând cont că sunt îndeplinite condițiile legale, inițiez prezentul proiect de hotărâre pe care îl supun discuției și aprobării Consiliului Local.

**PRIMAR,**  
**Anghel Andreea Cornelia**





PRIMĂRIA COMUNEI TURNU ROȘU  
STR. OLTEȚ, NR.54, COD.557285, C.I.F. 4603519  
TEL:0269/527888, FAX:0269/527601  
JUDEȚUL SIBIU  
NR.7948/02.12.2025

## REFERAT DE SPECIALITATE

### 1. Scopul proiectului de hotărâre:

Prezenta notă de fundamentare are ca obiect susținerea proiectului de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu (PUD) – „Construire Capelă”, propus a fi realizat de către **arh.urb.Octavian Mitrea** pe un teren situat în intravilanul **comunei Turnu Roșu, Sat. Sebeșu de Jos, str.După Biserică, nr.353A, județul Sibiu**, identificat prin **CF nr. 10859**, cu o suprafață de **1796 mp.**

### 2. Necesitatea și oportunitatea investiției:

Elaborarea PUD-ului este necesară pentru reglementarea detaliată a amplasamentului, în vederea obținerii autorizației de construire pentru realizarea unei „**Construire Capelă**”, care răspunde nevoilor comunității locale.

Proiectul este oportun, având în vedere:

- Lipsa unui astfel de serviciu modern în proximitate;
- Nu sunt îndeplinite condițiile privind igiena și conservarea trupului neînsuflețit.
- Există disconfort pentru vecinătate.

### 3. Argumente privind oportunitatea investiției

#### a) Respectarea normelor sanitare și de igienă

O capelă mortuară permite:

- asigurarea unui spațiu adecvat pentru depunere și veghe;
- păstrarea temperaturii și condițiilor de conservare;
- prevenirea riscurilor sanitare.

Aceste aspecte sunt recomandate și de normele sanitare în vigoare privind serviciile funerare.

#### b) Sprijin pentru familiile îndoliate

O capelă reduce povara organizării funeraliilor și oferă un cadru demn, liniștit și sigur pentru perioada de priveghere.

Oferă inclusiv spațiu pentru aranjamente florale, slujbe religioase și primirea vizitatorilor.

#### c) Utilitate publică pentru întreaga comunitate

Investiția va deservi întreaga populație indiferent de confesiune, vârstă sau situație socială.

O capelă devine în timp o componentă esențială a infrastructurii sociale a localității.

#### d) Reducerea disconfortului public

Prin desfășurarea ritualurilor într-un spațiu special amenajat:

- se limitează perturbațiile din zonele rezidențiale;
- se evită blocarea circulației sau aglomerațiile în fața locuințelor.

**e) Creșterea nivelului de civilizație și al imaginii localității**

Existența unei capele mortuare denotă preocuparea administrației pentru servicii publice moderne și civilizate.

**4. Situația juridică și urbanistică a terenului:**

- Terenul este situat în intravilanul localității Sebeșu de Jos, str. După Biserică. Nr.353A;
- Este identificat cu **CF nr. 103859 Turnu Roșu**, având o suprafață de **1796 mp**;
- Regimul juridic: proprietate privată;
- Terenul se află în zonă reglementată prin PUG, fiind necesară elaborarea PUD-ului pentru detalierea reglementărilor urbanistice în vederea realizării investiției.

**5. Avize și documentații:** Documentația PUD a fost elaborată conform legislației în vigoare, fiind avizată favorabil de **Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism** a Consiliului Județean Sibiu.

**6. Concluzii:** Se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – „**Construire Capelă**”, întrucât:

- Respectă prevederile legale în vigoare (Legea 350/2001, OUG 57/2019);
- Este avizat favorabil de către organele competente;
- Răspunde cerințelor de dezvoltare locală.

**Viceprimar,  
Bucurenciu Paul**

scrie la



Nr. intrare \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ CERERE

PENTRU AVIZAREA (APROBAREA) DOCUMENTAȚIEI DE URBANISM P.U.D.

(PLAN URBANISTIC DE DETALIU)

Subsemnatul <sup>1</sup> PAROHIA ORTODOXA SEBESU DE JOS

cu domiciliul / sediul <sup>2</sup> în TURNU ROSU, STR PRINCIPALA, NR 353

Reprezentat de <sup>3</sup> POPESCU ION

Adresă documentație SAT SEBESU DE JOS, FN, CF 103859

Solicitare <sup>4</sup> CONSTRUIRE CAPELA-NUMAI DUPA INTOCMIRE, AVIZARE SI APROBARE PUD

Funcțiune propusă CAPELA

RH propus P+M SCA propus 17.36 m, POT propus 30 % CUT propus 0.6

Telefon contact 0752 22 92 72

Date identificare vecini <sup>6</sup>  
NORD TEREN LIBER DE CONSTRUCTII, PROPRIETATI PRIVATE  
SUD DRUM EXISTENT-DOMENIU PUBLIC  
EST FOND CONSTRUIT DE BISERICA  
VEST TEREN LIBER DE CONSTRUCTII, PROPRIETATI PRIVATE

Data 25.11.2025

Semnătura



1. Numele și prenumele solicitantului persoană fizică sau reprezentant al firmei (persoană juridică) cu precizarea denumirii și a calității solicitantului în cadrul societății
2. Pentru persoana fizică – datele privind domiciliul  
Pentru persoana juridică: date privind sediul social al societății
3. Alte elemente de identificare în situația în care adresa postală nu asigură identificarea imobilului
4. Elementele care definesc scopul solicitării
5. La cornișa (sau cota superioară a parapetului terasei - atic) măsurată de la CTA
6. Numele și prenumele, adresa completă

**FOAIE DE CAPĂT**  
**PLAN URBANISTIC DE DETALIU**  
**CONSTRUIRE CAPELĂ**  
Comuna Turnu Roșu, sat Sebeșu de jos, str. După biserică, nr 353a  
CF 103859 Turnu Roșu



- Denumirea lucrării: **Construire capelă**
- Amplasament: **Jud. Sibiu, com. Turnu Roșu, sat Sebeșu de jos, str. După biserică, nr 353a CF 103859 Turnu Roșu**
- Număr proiect : **62/2025**
- Faza : **P.U.D.**
- Beneficiar : **PAROHIA ORTODOXA ROMÂNĂ SEBEȘU DE JOS**
- Proiectant **sc INTRA MUROS srl CUI 40114292**
- Studiu geotehnic **MATCON GEOCAD S.R.L.  
Ing. Geo. Adrian Ioan Mateiu**
- Ridicare topo **Ing. Geo. Adrian Ioan Mateiu**
- Proiectat **arh. urb. Octavian Mitrea  
arh. Radu Busuiocanu  
arh. Tania Coliță  
arh. Anca Tătuiescu**
- Șef proiect **arh. urb. Octavian Mitrea  
TNA 10389 / RUR seria E nr 6092**





## BORDEROU

Foaie de capăt  
Borderou

Certificat de urbanism nr. 645 din 16.12.2024 emis de Consiliul Județean Sibiu  
Extras CF 103859 Turnu Roșu  
Extras de plan cadastral  
Certificat RUR arh. urb. Octavian Mitrea Seria E nr. 2092  
Factură tarif exercitare PUD  
Dovada plății tarif RUR

Raportul informării și consultării publicului nr 7136 din 28.10.2025

### Avize

Aviz Consiliul Județean Sibiu nr 15241 din 19.06.2025  
Act administrativ Agenția Națională pentru Mediu nr. 2792/28.05.2025  
PV recepție OCPI 625/26.03.2025 - ridicare topo Mateiu Adrian Ioan  
Aviz Apă-Canal Turnu Roșu  
Aviz Transgaz nr. ETM 56138/02.07.2025  
Aviz DEER Electrica nr 7020250504180/22.06.2025  
Aviz DELGAZ 387276042/02.06.2025  
Aviz salubritate SOMA nr. 855/04.06.2025  
Negație ISU nr. 4256716 din 04.07.2025  
Notificare DSP 407/16.06.2025  
Aviz Direcția județeană pentru Cultură faza PUD nr. 128/U/10.06.2025

Studiu geotehnic ing. Geolog Adrian Ioan Mateiu  
Verificare Af Anghel Stelian

### Memoriu Justificativ

U.00 Plan de incadrare in PUG Turnu Rosu si satul Sebesu de jos  
U.01 Plan de situație existentă  
U.02 Plan reglementari urbanistice  
U.03 Plan reglementari edilitare – apă, canalizare, electricitate  
U.04 Plan obiecte utilitate publica  
U.05 Plan posibilitate mobilare urbanistică

Sibiu, noiembrie 2025



Nr. 29123 din 11/12/2024

## CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 645 din 16/12/2024

În scopul „CONSTRUIRE CAPELĂ”

Ca urmare a cererii adresate de **PAROHIA ORTODOXA SEBESU DE JOS reprezentată prin Popescu Ion** cu sediul în județul Sibiu, Comuna **TURNU ROȘU**, satul Turnu Roșu, cod poștal -, Strada **PRINCIPALA nr. 353**, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, telefon/fax 0747 898 012, email ionut.popescu2008@yahoo.com, înregistrată la nr. 29123 din 11/12/2024,

Pentru imobilul teren și/sau construcții, situat în județul **SIBIU**, Comuna **TURNU ROȘU** satul **Sebesu de Jos**, sectorul cod poștal - Strada - **nr: F.N., Bl: -, Sc: -, Et:-, ap.-** identificat prin **CF: nr. 103859 Turnu Roșu, Nr.Cad.: 103859, plan de situație intravilan**

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism PUG și RLU Turnu Roșu, proiect nr. 13.04/02 aprobat cu HCL Turnu Roșu, nr. 63\2004, prelungit cu HCL Turnu Roșu nr. 121/2023, 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:

Imobilul cu Nr. CF 103859 din UAT TURNU ROȘU, localitate SEBESU DE JOS:

- Situat in: intravilanul Comunei Turnu Roșu, satul Sebeșu de Jos,
- Natura proprietății sau titlul asupra imobilului: proprietate privată a persoanei juridice PAROHIA ORTODOXA ROMÂNĂ SEBEȘU DE JOS, intabulare drept de PROPRIETATE, de la localizare, inch. 4100/1876 cf înch. 2584/2024 cf, inch. 2582/2024 cf, inch. 2581/2024 cf, inch. 2583/2024 cf, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1 (asupra A1, A1/B.11) - conform C.F. nr. 103859 Turnu Roșu nr. cad. 103859.
- Servituțiile care grevează asupra imobilului, dreptul de preemțiune, zona de utilitate publică: nu există
- Imobilul NU este inclus în listele monumentelor istorice și/sau ale naturii

Face parte din:

Zona Protecție - ZONA PROTECTIE OBIECTIVE DE PATRIMONIU - Patrimoniul construit  
Zona Protejată - Piemontul Făgăraș - ANANP - Sit de importanță comunitară

#### 2. REGIMUL ECONOMIC:

##### Folosința actuală:

- Pentru CF 103859 din UAT-ul TURNU ROȘU - teren intravilan (curți construcții și fâneață),

##### Destinația stabilită prin planurile de urbanism și de amenajare a teritoriului aprobate:

- Conform PUG TURNU ROSU proiect 13.04/02 aprobat cu HCL 63\2004 prelungit cu HCL 121/18.12.2023: (L)

##### Funcțiunea dominantă a zonei:

Zonele cuprind locuințe cu caracter rural, gospodării individuale, cu regim de înălțime parter, parter înălțat cu demisol sau parter și etaj (mansardă).

##### Funcțiunile complementare admise ale zonei:

Spatii comerciale, dotări sanitare și de învățământ, mici ateliere manufacturiere nepoluante.

Acestea vor avea înscrise în autorizația de funcționare condiții care să asigure protecția acustică a zonelor limitrofe.

Funcționarea este condiționată de obținerea autorizației de mediu conform Legii.

##### Utilizări permise:

Se vor autoriza:

locuințe individuale, adausuri, mansardări, supraetajări, anexe cât și funcțiuni complementare (spatii comerciale, mici ateliere nepoluante, servicii profesionale).

garaje, parcaje publice, lucrări de terasament necesare pentru amenajarea căilor de acces.

construcții de utilitate publică cu volume și gabarite care să se încadreze în specificul zonei de locuit.

##### Utilizări permise cu condiții:

locuințe sociale de necesitate și dotări (în condițiile realizării unui Plan Urbanistic de Detaliu)

schimbări de destinație pentru : corner) și prestări de servicii nepoluante

amplasarea de chioșcuri sau alte construcții provizorii pe domeniul public;

amplasarea de firme și reclame comerciale.

**Utilizări interzise:**

Art. 5. Interdicții temporare

În zona de lotizări Lm2 și Lm 3, parțial Lm7, nu se vor autoriza locuințe sau alte tipuri de construcții complementare, decât după întocmirea și aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu.

Art. 6. Interdicții permanente

La marginea zonei Lm 3, în partea de sud a drumului la ieșirea din localitate se află o zonă declarată rezervație naturală „calcare eocene” conform HCM 458/03.04.1954 și a Hotărârii Consiliului Județean nr. 20 /2002 Anexa 2  
În această zonă este interzisă orice fel de construcție.

**Reglementări ale administrației publice centrale și/sau locale cu privire la obligațiile fiscale ale investitorului:**

- Pentru CF 103859 din UAT-ul TURNU ROȘU, Zona Fiscala: A

**Suprafață Teren:**

- Pentru CF 103859 din UAT-ul TURNU ROȘU: 1796.00 mp

Necesar întocmire Plan Urbanistic de Detaliu - conform conținutului cadru: indicativ GM 009-2000, Ordinul M.L.P.A.T. 37/N/2000

conform Legii nr. 350/2001, Art. 48 -

(1) Planul urbanistic de detaliu are caracter de reglementare specifică pentru o parcelă în relație cu parcelele învecinate. Planul urbanistic de detaliu nu poate modifica planurile de nivel superior.

(2) Planul urbanistic de detaliu este instrumentul de proiectare urbană care detaliază cel puțin:

- a) modul specific de construire în raport cu funcționarea zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia, în baza unui studiu de specialitate;
- b) retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei;
- c) procentul de ocupare a terenului și modul de ocupare a terenului;
- d) accesul auto și pietonal;
- e) conformarea arhitectural-volumetrică;
- f) conformarea spațiilor publice

### **3 REGIMUL TEHNIC:**

**UAT: TURNU ROȘU - PUG TURNU ROSU - Zona de locuit și funcțiuni complementare (L)**

**Orientarea față de punctele cardinale:**

Construcțiile de locuit se vor amplasa astfel încât să se evite orientarea spre nord a dormitoarelor și cu fațada principală spre sud-vest, sud, sud-est, astfel încât pentru cel puțin jumătate din numărul încăperilor de locuit și pentru toate încăperile de locuit amplasate pe fațada cea mai favorabilă (sud) să se respecte regula însoririi minime de o oră și jumătate pe zi la solstițiul de iarnă. Dimensiunile elementelor ce determină zona de umbră se stabilesc trigonometric, în funcție de dimensiunile clădirilor (H, I, L) în zonele de referință, pentru latitudinea 45° nord.

În UTR Lm 1 - străzile au majoritar orientare nord-sud și autorizațiile se vor da pe miezuina de nord. Pe partea stângă a străzii Olteț și Sebeșului (cuprinsă în zonă), casele se vor amplasa pe partea dreaptă a lotului. Pe strada Narciselor, pe partea dreaptă cum se vine din centru, casele se vor amplasa pe stânga lotului iar pe partea stângă în dreapta. Pe străduțele care nu au orientare nord-sud, se va ține seamă de însorire. Pe partea dreaptă a străzii Olteț, cum se merge spre câmp, casele se vor amplasa pe partea stângă a lotului pe strada Sebeșului, pe stânga străzii cum se merge spre câmp, casele se vor autoriza pe partea dreaptă a lotului, iar pe cealaltă parte pe stânga lotului. Pe strada Valea Visului, pe partea dreaptă cum se vine din centru, casele se vor amplasa pe partea stângă a lotului, iar pe partea cealaltă pe dreapta.

În UTR Lm 4 - Pe strada Prundului, Boiței și Liliacului, Brădetului, cu orientare sud-vest, nord-vest, casele se vor autoriza pe partea stângă a drumului cum se merge din câmp spre centru pe partea dreaptă a lotului, iar pe dreapta drumului pe stânga lotului. Pe strada Școlii, pe dreapta cum se vine din centru spre școală, autorizațiile se vor da pe stânga lotului iar pe partea cealaltă pe dreapta.

În UTR Lm 2 și parțial în Lm3 - nu sunt construcții și se propune lotizarea cu regulament corespunzător conform legii nr. 50/1991

În UTR parțial Lm 3 - străzile Valea Caselor și Hudîța Vii, au orientare nord-sud și autorizațiile se vor da astfel: în partea de vest în dreapta lotului și în partea de est în stânga lotului. Pe strada Muntelui și pe ulița de la nord de ea pe direcția est-vest, casele se vor autoriza pe partea stângă a străzii cum se merge spre câmp pe dreapta lotului, iar pe cealaltă parte pe stânga lotului. Pe strada Brădetului, casele se vor autoriza pe partea dreaptă cum se merge spre centru pe dreapta a lotului iar pe partea stângă pe stânga lotului.

În zonele de UTR Lm 5, - UTR Lm 6, UTR Lm 7 Sebeșu de Jos în special str. Boștinariilor care traversează satul de la nord la sud, str. Pârâului, casele de locuit, de pe partea stângă și de pe partea dreaptă cum se intră în sat, în general sunt cu o orientare sud, cu iar anexele cu orientare nord-vest, casele se vor autoriza ca atare, pe partea dreaptă a drumului construcții pe partea dreaptă a lotului, iar pe stânga drumului, autorizațiile se vor amplasa pe stânga lotului. Construcțiile publice,

Căminul cultural și școlile au orientare estică, iar cele de cult au orientarea canonică adică est-vest.

**Amplasarea față de drumurile publice:**

În cadrul tuturor unităților teritoriale de referință se va respecta profilul transversal al drumului și zona de protecție, constituită din trotuar și suprafața de teren necesară amplasării lucrărilor anexe (rigole, spații verzi, semnalizări rutiere, iluminat, rețele publice)

În cazul în care profilul se îngustează locuințele se vor amplasa retrase de la aliniament.

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

D.1.- construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare:

D.2.- parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare; magazine, restaurante.);

D.3.- conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigeli sau alte produse petroliere, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații ori construcții de acest gen.

Utilizări permise

Orice construcții sau amenajări adiacente drumurilor publice care se fac în baza planurilor urbanistice și de amenajare teritorială cu avizul organelor specializate ale administrației publice pentru lucrările din zonele de protecție.

Utilizări admise cu condiții

Toate construcțiile și amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice care respectă prescripțiile tehnice și reglementările: urbanistice privind funcționalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrică și estetica, asigurarea acceselor carosabile, pietonale și rezolvarea parcajelor aferente, precum și evitarea riscurilor tehnologice de construcție și exploatare.

Prin amplasare și funcționare ele nu vor afecta buna desfășurare a circulației pe drumurile publice în condițiile optime de capacitate, fluentă și siguranță.

Accesele carosabile și pietonale la aceste construcții vor fi amenajate și semnalizate corespunzător normativelor și standardelor tehnice specifice.

Utilizări interzise

Orice construcție care prin amplasare, configurare sau exploatare impiedică asupra bunei desfășurări, organizării și dirijării a traficului de pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente vor fi interzise în zonele de siguranță și protecție a drumurilor. În acest sens se interzice amplasarea în zona drumurilor a panourilor independente de reclamă publicitară.

Orice fel de construcții și amenajări în zonele de protecție ale cursurilor de apă care este de 15 m. de la limita albiei minore de o parte și alta în funcție de lățimea cursului de apă.

Amplasarea față de căile ferate:

Localitatea TURNU ROȘU, are o linie ferată și gară CF cu zona aferentă.

Utilizări permise

În zona de protecție a infrastructurii feroviare de 100 m de o parte și de alta a zonei cadastrale CF se admite autorizarea construcțiilor (în UTR Lm 1 și UTR Lm 4) cu condiția obținerii avizelor și acordurilor conform legislației în vigoare de la Ministerul Transporturilor și SNCFR.

Utilizări interzise

În zona de protecție a infrastructurii transporturilor amplasarea oricăror construcții, depozite de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei sau a semnalelor feroviare.

efectuarea oricăror lucrări care, prin natura lor, ar provoca alunecări de teren, surpări sau ar afecta stabilitatea solului prin tăierea copacilor, extragerea de materiale de construcții sau care ar modifica echilibrul pânzei freatică subterane.

depozitarea, manipularea sau prelucrarea substanțelor inflamabile, explozibile, carburanților, gazelor lichefiate sau oricăror materiale care prin natura lor, ar putea provoca incendii sau explozii.

Amplasarea față de aliniament:

Aliniamentul este limita dintre domeniul public și domeniul privat. Amplasarea construcțiilor noi se face cu respectarea configurației arhitecturale existente.

Fondul construit existent este compus din zone construite compact, iar construcțiile noi se vor amplasa obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente.

Se va respecta regula ( $H \leq D$ ) stabilirii înălțimii maxime a construcțiilor în raport cu distanța față de orice punct al fațadei de pe aliniamentul opus.

Fac excepție de la prevederile de mai sus construcțiile care au fost cuprinse într-un Plan Urbanistic Zonal aprobat conform Legii.

În cazul clădirilor amplasate la aliniament (la limita între domeniul public și cel privat):

nu se admite amplasarea de trepte pe trotuare care ar putea împiedica circulația pietonilor

balcoane închise sau deschise se pot autoriza numai de la înălțimea de 3 m de la nivelul trotuarului și pot ieși din aliniament cu 1,10 m la străzile cu prospectul mai mare de 12 m

etajul clădirii poate ieși din aliniament în următoarele condiții: prospectul străzii să fie de minim 15 m

ieșirea etajului nu va depăși aliniament mai mult de 1,20 m și va fi la cel puțin 3 m de la nivelul trotuarului;

În cazul garajelor amplasate la aliniament, ușile acestora nu se vor deschide spre trotuar.

Nu se admite amplasarea de anexe gospodărești la aliniament, în ansamblurile construite ce aparțin patrimoniului cultural construit, de importanță națională sau locală, în zonele de protecție a acestora, amplasarea construcțiilor noi față de aliniament se va face cu respectarea configurației existente specifice.

Se vor respecta prevederile Codului Civil, art. 622 și anume:

servitutea de a nu zidi decât până la o anumită înălțime.

dreptul de trecere.

În zonele libere de construcții sau parțial construite, stabilirea configurației fondului construit și a regimului de aliniere se va face de regulă pe baza documentațiilor de urbanism aprobate conform Legii (PUZ, PUD).

Amplasarea în interiorul parcelei și față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor:

Către arterele de circulație construcțiile vor fi amplasate la aliniamentul existent.

Distanțele necesare intervenției în caz de incendiu sunt stabilite prin avizul Unității Teritoriale de Pompieri recomandându-se dacă cerințele de intervenție sau condițiile locale nu impun altfel - să se asigure:

accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție la cel puțin o fațadă vitrată (două pentru clădiri cu săli aglomerate), precum și accesul autospecialelor de intervenție la fațadele vitrate existente spre drumul public

(neblocarea cu obstacole de tipul copertinelor mari, piloni înalți, parcaje auto, etc.);  
posibilitățile de acces al mijloacelor de intervenție, atunci când este necesar și la a doua față prin amenajări cu lățimea de 12 m; în cazurile când acest lucru nu este posibil se asigură trecerea forțelor (personalului) de intervenție prin treceri pietonale cu lățimea minimă de 1,5 m.

Anexele locuințelor se pot amplasa calcan la calcan cu alte corpuri de clădiri sau pe limita de proprietate, cu condiția respectării prevederilor Codului Civil și a normelor de igienă privind mediul de viață al populației (amenajările pentru creșterea animalelor în curțile persoanelor particulare, de cel mult 3 capete porcine și 3 capete bovine, se amplasează la cel puțin 10 m de cea mai apropiată locuință și se exploatează astfel încât să nu producă poluarea mediului sau disconfort vecinilor).

În relație cu limitele laterale ale parcelei, construcțiile vor fi amplasate astfel:

a. - în regim deschis sau semideschis

pe partea nordică a lotului;

pe partea nordică a lotului, pentru construcția principală (casa de locuit)

pe partea sudică și spre latura din spate pentru anexe gospodărești,

b. - distanța minimă admisă de Codul Civil (art. 612) este de 1,90 m în cazul în care există ferestre sau balcoane ale fațadei orientate către vecini;

c. - se pot realiza vederi piezișe spre proprietatea vecinului dacă se respectă distanța de 0,60 m;

Distanțele de la pct. b. și c. se măsoară de la fața zidului pe care s-a deschis vederea (fereastra) sau de la linia (fața) balconului până la linia de despărțire a celor două proprietăți.

d. - amplasarea pe miezuină fără a avea goluri în zidul respectiv sau cu goluri fixe, translucide (din cărămidă de sticlă) și astfel încât apele din ploii sau zăpezi să se scurgă pe terenul său, sau pe stradă și nu pe terenul vecinului;

e. - amplasarea streșinei la o distanță care să permită scurgerea apelor din ploii (de pe acoperiș) pe terenul proprietarului sau pe ulițe și nu pe locul vecinului (Codul Civil art. 615);

f. - anexele gospodărești se vor amplasa în partea din spate a lotului iar spre stradă se va amplasa casa de locuit, respectându-se organizarea funcțională a gospodăriei țărănești din localitate;

g. - pentru asigurarea normelor de însorire și de prevenire a incendiilor, între fațadele cu ferestre ale construcțiilor amplasate pe aceeași parte (loturi alăturate) este recomandabilă o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai mică de 3 m;

h. - nici unul din vecini nu poate face, fără consimțământul celuilalt, fereastră sau deschidere într-un zid comun, sau să sprijine de aceasta orice fel de lucrare.

#### Accese carosabile:

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Accesul direct reprezintă posibilitatea de intrare-ieșire fără afectarea altor funcțiuni sau proprietăți.

Servitutea de trecere reprezintă o dispoziție juridică reglementată de Codul Civil, conform căreia proprietarul al cărui teren este înfundat (fără nici o ieșire la drum public), poate cere să i se permită trecerea pe proprietatea vecinului, în scopul exploatării fondului său, cu obligația de a-1 despăgubi proporțional cu pagubele produse. Servitutea de trecere către drumul public poate fi constituită atât pe terenurile proprietate privată, cât și pe terenurile aparținând domeniului public și se înregistrează în evidențele cadastrale.

În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor de mai sus, cu avizul unității teritoriale de pompieri. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Prin autorizația specială de construire se înțelege actul emis de administrația drumului public prin care se recunoaște îndeplinirea tuturor prevederilor legale pentru ca accesul la drumul public să poată fi autorizat, executat și utilizat ca atare.

Numărul și configurația acceselor se determină în funcție de fiecare categorie de construcții astfel:

Pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu se vor realiza:

accese carosabile pentru locatari,

accese carosabile pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;

alei în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25 uși lățime de minimum 3,50 m, iar cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute cu supralărgiri de depășire și pentru manevre de întoarcere;

în cazul unor parcelări pe două rânduri, accesese la parcelele din spate se vor realiza prin alei de servire locală (fundături);

alei cu o lungime de 30 m - o singură bandă de 3,5 m lățime;

alei cu o lungime de maximum 100 m - minim două benzi (total 7,00 m) cu trotuar cel puțin pe o latură și supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt;

Pentru locuințele semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun se vor realiza:

accese carosabile pentru locatari,

accese carosabile pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;

alei în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25 m și lățime de minimum 3,50 m, iar cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute cu supralărgiri de depășire și pentru manevre de întoarcere;

în cazul unor parcelări pe două rânduri, accesese la parcelele din spate se vor realiza prin alei de servire locală (fundături);

alei cu o lungime de 30 m - o singură bandă de 3,5 m lățime;

alei cu o lungime de maximum 100 m - minim două benzi (total 7,00 m) cu trotuar cel puțin pe o latură și supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt;

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

Asigurarea accesului autospecialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor este obligatoriu la curțile interioare, închise pe toate laturile de clădiri, dacă au aria mai mare de 600 mp și diferența de nivel față de drum public (neracordată funcțional prin pante - rampe carosabile) mai mică de 0,50 m.

Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de intervenție sunt de 3,80 m lățime și 4,20 m înălțime.

Pentru curțile interioare închise menționate, situate la diferențe de nivel mai mari (neracordale funcțional), se asigură numai accese pentru forțele (personalul) de intervenție, prin treceri pietonale de minim 1,50 lățime și 1,90 înălțime.

Nu este obligatorie asigurarea unor accese carosabile amenajate din drumurile publice atunci când condițiile locale nu permit sau nu justifică realizarea acestora la construcții încadrate la categoria "D" de importanță redusă.

Curțile de serviciu ale dotărilor comerciale vor avea acces la artera de circulație respectivă.

Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstructionate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanentă.

#### Accese pietonale:

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

În sensul prezentului articol prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit Legii sau obiceiului.

Se vor realiza trotuare pentru circulație curentă, dispuse paralel cu carosabilul străzii.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel, încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

#### Utilizări permise

Construcțiile și amenajările la care se asigură, accese pietonale, precum și construcțiile de accese și căi pietonale ce reprezintă lucrări independente, amenajate și echipate în funcție de mărimea fluxului de pietoni care asigură deplasarea acestora în condiții de confort și de siguranță. Se vor avea în vedere și exigențele impuse de circulația persoanelor cu handicap.

#### Utilizări permise cu condiții

Tipurile de accese pietonale existente sau propuse cu sau fără servituți de utilitate publică cum sunt:

accese pietonale prin zone (terenuri) proprietăți private (servitute de trecere):

accese pietonale admise prin reglementări orare, de flux sau în funcție de condiții etc.

#### Utilizări interzise.

Se interzice autorizarea construcțiilor pe terenul pentru care nu sunt prevăzute accesele pietonale.

Zonarea funcțională a terenurilor trebuie să asigure corelarea diferitelor categorii de accese carosabile, accese pietonale și parcaje, corespunzător funcțiilor și caracterului urbanistic al zonei.

#### Racordarea la rețele de echipare edilitară existente:

1. 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.

2. De la dispozițiile aliniatului precedent, se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințele individuale, în următoarele condiții:

2.1. Realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului.

2.2. Beneficiarul se obligă să racordeze construcția potrivit regulilor impuse de Consiliul Local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.

3. Pentru celelalte categorii de construcții se poate deroga de la prevederile aliniatului 1 cu avizul organelor administrative publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.

4. Prevederile aliniatului 2 și 3 se aplică, în mod corespunzător autorizării executării construcțiilor în localități unde nu există rețele publice de apă și canalizare.

Comuna TURNU ROȘU nu beneficiază de rețele publice de apă și canalizare.

#### APA POTABILĂ

Se admite alimentarea cu apă din puțuri, condiționat de asigurarea igienei generale și cu avizul IPSMP (Inspectoratul de Poliție Sanitară și Medicină Preventivă).

#### APE MENAJERE

În absența rețelei publice de canalizare a apelor menajere se admite evacuarea apelor în sistem individual - fose septice, vidanjabile periodic având grijă să se respecte o distanță de minim 30 m între fosa septică și fântâni.

#### APE METEORICE

Apele rezultate din ploii și topirea zăpezii se vor dirija către șanțul de pe marginea drumului.

Fiecare proprietar va curăța șanțurile drumurilor publice din dreptul proprietății personale asigurând scurgerea apelor.

În dreptul acceselor în curți se vor executa podețe sau tuburi de canalizare.

#### REȚELE ELECTRICE ȘI TELEFONICE

Localitatea dispune de alimentare cu energie electrică și rețea de telefonie la care se pot racorda noile construcții.

#### Realizarea de rețele edilitare:

Realizarea de rețele, extinderea sau mărirea capacității lor se realizează de către investitor sau beneficiar parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local.

Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

#### Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare:

Rețelele tehnico - edilitare, indiferent de modul de finanțare intră în proprietatea publică.

Dreptul de proprietate publică este dreptul real care aparține statului și unităților administrativ teritoriale asupra unor bunuri mobile sau imobile de interes național sau local.

Domeniul public este constituit din totalitatea bunurilor care fac obiectul dreptului de proprietate publică, ce aparțin statului sau unităților administrativ teritoriale. Domeniul public poate fi de interes național, caz în care proprietatea asupra sa, în regim de drept public, aparține statului, sau de interes local, caz în care proprietatea, de

asemenea în regim de drept public, aparține comunelor.

Rețelele edilitare fac parte alături de rețeaua de drumuri și străzi din categoria unităților aflate în serviciul public. Terenul pe care sunt amplasate aparține de regulă domeniului public, iar construirea și întreținerea rețelelor și instalațiilor edilitare publice constituie lucrări de utilitate publică.

Rețelele de alimentare cu energie electrică, gaze, telecomunicații fac parte din sistemul național și sunt proprietatea publică a statului.

Rețelele existente de apă, canalizare, alături de drumuri și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei dacă legea nu dispune altfel.

Lucrările de racordare și bransare la rețelele edilitare publice (apă, canalizare, gaze, energie electrică și telefonie) se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar și se execută în urma obținerii avizului organelor administrației publice locale de specialitate.

Lucrările de extindere sau de mărire a capacității rețelelor edilitare publice existente, precum și executarea drumurilor de acces se realizează de către investitor sau beneficiar parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local.

Lucrările edilitare (drumuri, rețele și instalații), astfel realizate trec în proprietatea publică și se administrează potrivit legii.

Fac excepție rețelele edilitare și drumurile situate pe parcelele proprietate privată a unor persoane fizice sau juridice, aflate în serviciul exclusiv al acestora, asigurând legătura de la punctul de racordare cu rețelele și drumurile publice și până la bransamentele și racordurile la clădirile situate pe parcelele respective.

Ele pot constitui proprietate privată dacă sunt finanțate în totalitate de investitorii privați interesați, iar autoritatea administrației publice locale stabilește că nu se justifică utilizarea publică menționată.

#### Înălțimea construcțiilor:

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate. Clădiri învecinate - sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.

Se pot aproba clădiri de locuit P+IE în zona centrală sau se pot realiza mansardări ale caselor existente, pentru a respecta reguli de compoziție arhitectural urbanistica a zonei și a ansamblului rural al comunei.

#### Aspectul exterior al construcțiilor:

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

Autorizarea executării construcțiilor va urmări;

1.1. - conformarea construcției în raport cu specificul localității

1.2. - materialul de construcție utilizat pentru învelitori: materiale ceramice, țiglă, solzi sau profilată, coame. Se interzic învelitori din tablă zincată sau neagră, carton asfaltat, azbociment.

1.3. - pentru construcțiile ce se încadrează în fronturile existente se vor utiliza tencuieli din mortar de var ciment drișcuite sau strop, zugrăvelile în tente naturale.

1.4. -Se interzice placarea soclurilor cu marmură sau plăci ceramice. Autorizarea executării construcțiilor va urmări examinarea caracteristicilor proiectului pentru identificarea modului în care acesta urmează să se înscrie în specificul zonei și va avea în vedere:

materialele de construcție utilizate pentru învelitori (țiglă sau materiale similare ca aspect) și pentru finisaje exterioare:

tencuieli cu strop mărunț (tencuieli drișcuite sau stropite) în culori pastelate. Tencuielile se vor executa din mortar de var și nisip, iar zugrăvelile vor avea tonalități inspirate din cele vechi, conservate sau restaurate de specialiști în domeniu;

tâmplărie din lemn și obloane din lemn sau alte materiale în culori armonizate. Se vor folosi uși exterioare de lemn ale căror compoziții, proporții și desen vor fi compatibile cu specificul clădirii;

conformarea fațadelor și amplasarea golurilor (raportul între plin și gol). Păstrarea configurației actuale a frontului la stradă (alcătuit din fațada casei și poarta de acces).

Nu se vor folosi:

placări ale soclului și fațadelor clădirilor cu marmură sau materiale ceramice.

Se interzic următoarele materiale pentru acoperișuri;

azbociment

materiale plastice - carton asfaltat

tablă zincată sau neagră.

Acoperișurile vor trebui să conserve materialele și forma originală. Pantele vor determina alegerea materialului adecvat, fiind recomandabilă țigla solzi de forma, culoarea și dimensiunile celor existente. Se interzice înlocuirea acoperișurilor existente cu acoperișuri terasă.

Coșurile de fum și de ventilație se vor restaura și realiza după modelele existente.

La imobilele existente nu se admite crearea de balcoane care avansează în spațiul public.

În cazul autorizării de modificări la construcțiile existente, vor trebui restaurate elementele de decor arhitecturale.

Procentul de ocupare a terenului (POT):- 30%

#### Parcaje:

Autorizarea executării construcțiilor, care prin destinație, necesită spații de parcare, se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Prin excepție de la prevederile alin. (1) utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor județene sau de către primari, conform Legii.

Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției.

Construcții de locuințe

un loc de parcare la locuințele unifamiliare cu lot propriu în curte Construcții de sănătate

un loc de parcare la 4 persoane angajate

#### Spații verzi:

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției.

Construcțiile de locuințe - vor fi prevăzute spații verzi și plantate în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 mp/locuitor.

Construcțiile de sănătate

spații verzi 10-15 mp de un pacient bolnav.

Se vor respecta prevederile Codului Civil în special:

art. 607 - Față de linia despărțitoare a celor două proprietăți, arborii înalți se vor sădi la o distanță de 2 m și celelalte plantații și garduri vii, la 0,50m.

art. 608 - Vecinul poate cere ca arborii și gardurile vii puși la o distanță mai mică să se scoată.

Acela pe a cărui proprietate se întind crăcile arborelui vecinului poate să-l îndatoreze a le tăia.

Dacă rădăcinile se întind pe pământul său, are drept a le tăia singur.

art. 609 - Arborii care se află în gardul comun sunt comuni ca și gardul și fiecare din ambii proprietari e în drept ai cere să-l taie.

#### împrejmuiri:

În zona de locuire (intravilanul actual și propus al comunei) cu clădirile tip rural, locuințele vor respecta sistemul existent de împrejmuire la aliniament adică porți de lemn înalte de aproximativ 2 m sau din zidărie de cărămidă cu poartă de lemn, având înălțimea parterului sau împrejmuiri realizate din soclu beton de înălțime 40-60 cm și panouri din plasă sârmă sau garduri din scânduri de lemn, având înălțimea de 1,60-2,10 m.

În cazul executării de împrejmuiri din zidărie, panta de scurgere a apelor se va executa spre proprietar prevederilor Codului Civil.

Aceste împrejmuiri opace sunt impuse de caracteristicile cadrului construit al zonei zonă cu țesut compact, realizat în sistemul curților închise parțial.

În zona protejată cu valoare istorică, împrejmuirile se autorizează în condițiile avizului autorităților competente.

Porțile de acces se vor deschide spre incintă. Nu se recomandă construirea la aliniament a împrejmuirilor opace mai înalte de 2 m, decât în cazuri justificate de separare a unor servicii funcționale.

Împrejmuirile realizate pe limitele laterale și posterioare a lotului vor fi realizate din orice materiale de construcții.

Înălțimea minimă considerată necesară pentru protecția proprietății este de 2,00 m

### **3.1 REGIM DE ACTUALIZARE:**

- imposibilitatea modificării prevederilor documentațiilor aprobate;
- necesitatea obținerii unui aviz de oportunitate în condițiile prezentei legi;
- posibilitatea elaborării unei documentații de urbanism modificatoare, fără aviz de oportunitate conform prezentei legi

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

**„Construire Capelă” - numai după întocmire, avizare și aprobare Plan Urbanistic de Detaliu**

CERTIFICATUL DE URBANISM NU ȚINE LOC DE AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE 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:

Agentia Națională Pentru Protecția Mediului

Agentia pentru Protecția Mediului Sibiu, str Hipodromului nr. 2 A, Sibiu, cod. 550360

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 demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată. În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, 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 impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

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

a) certificatul de urbanism (copie)

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.A.D.

D.T.O.E.

d) Avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism.

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

- Alimentare cu apă (S.C. APĂ – CANAL S.A. - Sibiu)

- Canalizare (S.C. APĂ – CANAL S.A. - Sibiu)

- Alim energie electrică (S.C. ELECTRICA DISTRIBUȚIE TRANSILVANIA SUD S.A.)

- Gaze naturale (S.C. DELGAZ GRID S.A.)

- Salubritate (S.C. SOMA SRL-SIBIU)

d.2) Avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu

protecția civilă

sănătatea populației

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

- Aviz Direcția Județeană pentru Cultură Sibiu

- Acordul vecinilor exprimat în formă autentică (notarială) în cazul amplasării construcțiilor adiacente sau în imediata vecinătate a construcțiilor existente ce impun măsuri de protejare a acestora (subzidiri, consolidări, etc.) - după caz.

- Acordul vecinilor exprimat în formă autentică (notarială) pentru amplasarea construcției cu altă destinație decât a clădirilor învecinate

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

- Plan de situație elaborat pe suport topografic vizat de O.C.P.I.

- Studiu geotehnic

- Verificare conform Legii 10/1995

- Studiul cu privire la posibilitatea utilizării sistemelor alternative conform Legii nr. 372/2005 Republicată, privind performanța energetică a clădirilor

Respectarea prevederilor Ord.MDRAP 189/2013 Normativ NP051/2012 – revizuire NP 051/2000, privind adaptarea construcțiilor civile și spațiului urban aferent la exigențele persoanelor cu handicap

- Elaborare și aprobare PUD conform G.M 009/2000

- Dovada OAR

- Raport de conformare nZEB cf. ord. MDLPA 2818/2.11.2022

- Hotărârea Consiliului Local Turnu Roșu de aprobare a documentației PUD

- Se vor respecta Normele tehnice și sanitare în vigoare ale Ministerului Sănătății

e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului; - PDV Mediu (AGENTIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI SIBIU)

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

taxa AC - scutit, taxa TA

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

**Președinte,**  
Daniela Cîmpean

**Secretar General al Județului**  
Sibiu

Semnat digital de către

Raceu Ioan-Radu

Data: 16.12.2024 14:17:05

**Arhitect șef,**

Semnat digital de către

Paul Muresan-Iuga

Data: 16.12.2024 10:45:28

Semnel digital de catre  
Kultsch Paul  
Data: 17.12.2024 09:55:22

Achitat taxa de 00,00 lei - scutit

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului DIRECT la data de \_\_\_\_\_



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

**SE PRELUNGEȘTE 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.

\_\_\_\_\_

L.S.

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Data prelungirii valabilității \_\_\_\_ . \_\_\_\_ . \_\_\_\_

Achitat taxa de \_\_\_\_\_ lei, conform chitanței nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_ . \_\_\_\_ . \_\_\_\_

Transmis solicitantului la data de \_\_\_\_ . \_\_\_\_ . \_\_\_\_ direct / prin poștă.

Întocmit / Verificat: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 103859 Turnu Rosu

Nr. cerere	25290
Ziua	07
Luna	11
Anul	2025

Cod verificare

100196870817



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Sibiu, UAT Turnu Rosu, Loc. Sebesu de Jos

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	103859	1.796	

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>19792 / 10/10/2024</b>		
Hotarare Judecatoreasca nr. 189, in dosar s. 1653/787/2020, ramasa definitiva la data de 20-11-2023, din 18/05/2022 emis de JUDECATORIA AVRIG; Hotarare Judecatoreasca nr. 724, din 20/11/2023 emis de JUDECATORIA SIBIU;		
B1	Se infiinteaza cf. 103859 a imobilului cu nr. cad. 103859/Turnu Rosu ca urmare a alipirii urmatoarelor 4 imobile: -- nr.cad.103762\cf.103762; -- nr.cad.103761\cf.103761; -- nr.cad.103830\cf.103830; -- nr.cad.103760\cf.103760;	A1
Act nr. -, din 20/06/1876 emis de -;		
B8	Intabulare, drept de PROPRIETATE, de la localizare, inch. 4100/1876 cf, inch. 2584/2024 cf., inch. 2582/2024 cf., inch. 2581/2024 cf., inch. 2583/2024 cf, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 <b>2) PAROHIA ORTODOXA ROMANA SEBESU DE JOS</b> <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 103760/Turnu Rosu, inscrisa prin incheierea nr. 2584 din 16/02/2024; pozitie transcrisa din CF 102808/Turnu Rosu, inscrisa prin incheierea nr. 4100 din 20/06/1876; pozitie transcrisa din CF 103762/Turnu Rosu, inscrisa prin incheierea nr. 2581 din 16/02/2024; pozitie transcrisa din CF 102788/Turnu Rosu, inscrisa prin incheierea nr. 4100 din 20/06/1876; pozitie transcrisa din CF 103761/Turnu Rosu, inscrisa prin incheierea nr. 2582 din 16/02/2024; pozitie transcrisa din CF 102807/Turnu Rosu, inscrisa prin incheierea nr. 4100 din 20/06/1876; pozitie transcrisa din CF 103830/Turnu Rosu, inscrisa prin incheierea nr. 2583 din 16/02/2024; pozitie transcrisa din CF 102806/Turnu Rosu, inscrisa prin incheierea nr. 4100 din 20/06/1876;</i>	A1 / B.11
<b>29199 / 30/10/2024</b>		
Act Administrativ nr. 139, din 24/10/2024 emis de PROTOPOPIATUL ORTODOX ROMAN AVRIG; Act Administrativ nr. 1258, din 19/04/2022 emis de ARHIEPISCOPIA ORTODOXA ROMANA SIBIU; Hotarare Judecatoreasca nr. 189, in dosar nr. 1653/787/2020, din 18/05/2022 emis de Judecatoria Avrîg;		
B11	Se noteaza schimbarea denumirii proprietarului de sub B8 din Biserica Greco-Orientala Sebesu de Jos in Parohia Ortodoxa Romana Sebesu de Jos	A1

**C. Partea III. SARCINI .**

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

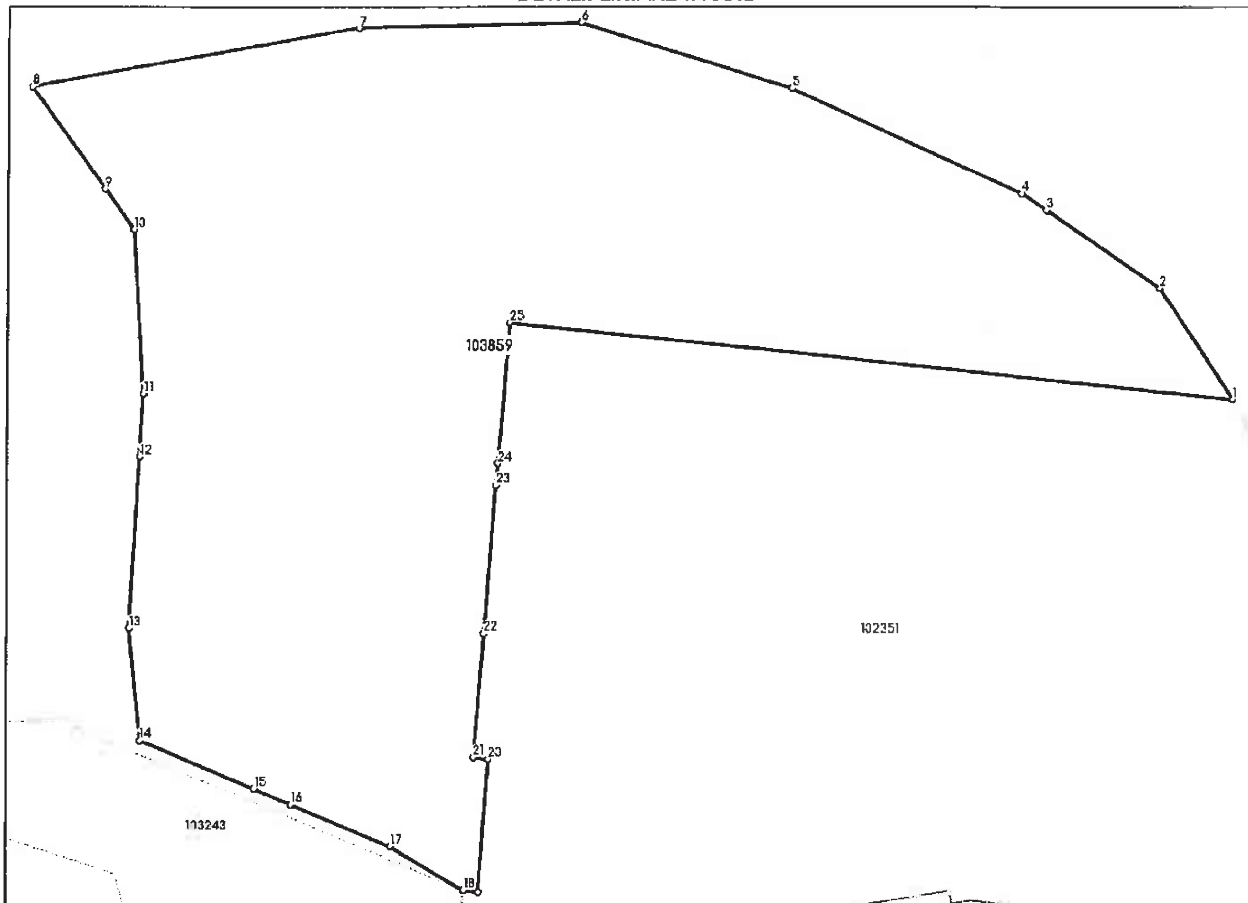
## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
103859	1.796	

\* 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	arabil	DA	689	-	-	-	
2	curti constructii	DA	85	-	-	-	
3	faneata	DA	1.022	-	-	-	

## Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	8.45
3	4	1.887
5	6	14.026
7	8	20.981

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
2	3	8.755
4	5	16.043
6	7	14.288
8	9	8.011

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
9	10	3.182
11	12	4.076
13	14	7.203
15	16	2.537
17	18	5.436
19	20	8.489
21	22	7.925
23	24	1.414
25	1	46.227

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
10	11	10.474
12	13	10.914
14	15	7.695
16	17	6.862
18	19	0.965
20	21	0.967
22	23	9.435
24	25	9.025

\*\* 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.ancpl.ro/verificare](http://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,**

07/11/2025, 11:24

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.ancpl.ro>



**EXTRAS DE PLAN CADASTRAL**

pentru imobilul cu IE 103859, UAT Turnu Rosu / SIBIU, Loc. Sebesu de Jos

Nr.cerere	30085
Ziua	13
Luna	11
Anul	2024

Teren: 1.796 mp

Teren: Intravilan

Categoria de folosinta(mp): Arabil 689mp, Curti Constructii 85mp, Faneata 1022mp

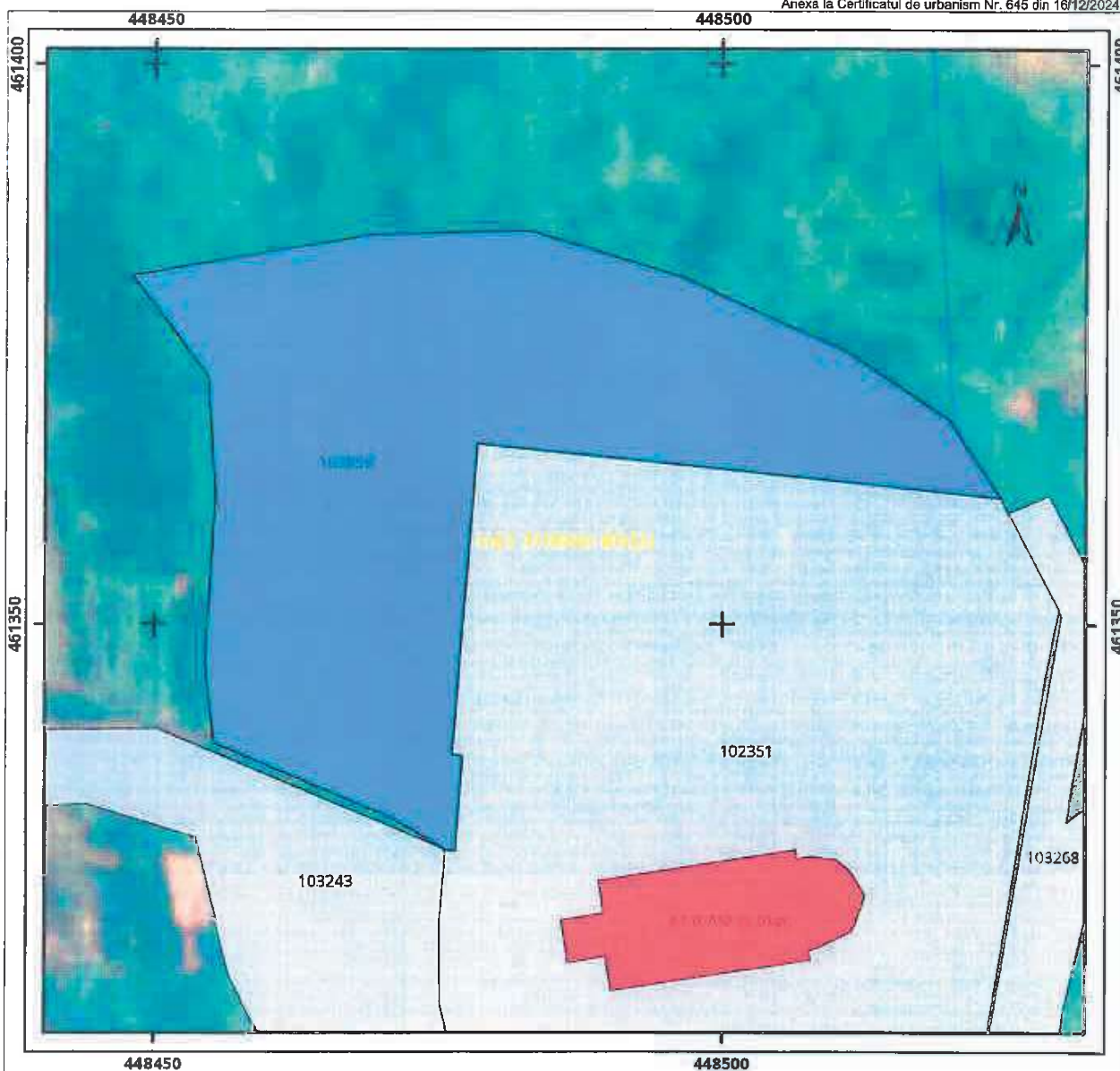
Plan detaliu

Semnat digital de catre

Paul Muresan-Iuga

Data: 16.12.2024 10:46:05

Anexa la Certificatul de urbanism Nr. 645 din 16/12/2024



**Legenda**

 Intravilan

 Legea 165

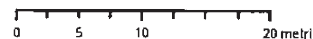
**POPESCU  
 ION**

Semnat digital de

POPESCU ION

Data: 2024.11.13

12:54:36 +02'00'



Sistem de proiectie Stereo 70



REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA  
CONSILIUL SUPERIOR

# CERTIFICAT

În baza Hotărârii nr. 459 din 27.03.2024  
Consiliul Superior al Registrului Urbaniștilor din România  
acordă

dului. arhitect

**MITREA C. OCTAVIAN-MIHAI**

dreptul de semnătură pentru  
coordonarea elaborării documentațiilor de urbanism:

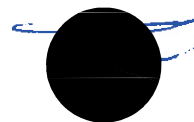
*«E» Planurile urbanistice de detaliu*

**Președinte**

prof. univ. dr. arh. habil. urb.  
**TIBERIU-CONSTANTIN FLORESCU**

Seria E nr. 2092

Data emiterii 01.04.2024



# FACTURA

Furnizor: REGISTRUL URBANISTILOR DIN ROMANIA  
 Nr. Reg. Com.: J  
 C.I.F.: 17244352  
 Sediul: BUCURESTI  
 Judetul: SECTOR1  
 Contul: RO36TREZ70020F335000XXXX  
 Banca: TREZORERIE MUN.BUCURESTI

Seria RUR Nr. 1040976  
 Cumparator: INTRA MUROS SRL

Nr. Reg. Com.: J32/1563/2018  
 C.I.F.: 40114292  
 Sediul: STR. BOIU ZAHARIA NR.20A  
 SIBIU  
 Judetul: SIBIU  
 Contul:  
 Banca:

Capital social:5.568.830 lei

Nr. facturii : 1040976  
 Data(ziua,luna ,anul): 12.09.2025  
 Nr. aviz insotire a marfii:

Nr. crt.	Denumirea produselor sau a serviciilor	U.M.	Cantitate	Pret unitar (fara T.V.A.) - lei -	Valoare - lei -	% TVA	Valoare T.V.A. - lei -
0	1	2	3	4	5	6	7
1	TARIF EXERCITARE PT.PUD  ARH.MITREA OCTAVIAN MIHAI/BEN.PAROHIA ORTODOXA SEBESU DE JOS/AMPL.TURNU ROSU/SEBESU DE JOS/SB/CF.103859/109EUR  MOD DE PLATA Ord.Plt: 552,99 Document: 1040975/12.09.2025	LEI	1,00	552,9900	552,99		
FACTURA RUR REPREZINTA DOVADA PLATII LA RUR. A01799 MITREA C. OCTAVIAN-MIHAI Intocmit de: CUCIUREANU SORINA							
Factura circula fara semnatura si stampila conform legii 227/2015 art.219 alin.29				Date privind expeditia Numele delegatului C.N.P. Buletinul/cartea de identitate seria nr. eliberat Mijlocul de transport Expedierea s-a efectuat in prezenta noastra la data de 12.09.2025 ora 13:52:11		Total din care : accize  Semnatura de primire	
				Total 552,99		0,00	
				Total de plata: (col.5+col.6) 552,99			



Nr.7136 din 28.10.2025

**APROBAT,**  
Primar Anghel Andreea-Cornelia



**RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI PENTRU  
DOCUMENTAȚIA PLAN URBANISTIC DE DETALIU "CONSTRUIRE CAPELĂ"**  
în Sat Sebeșu de Jos, Com. Turnu Roșu, str.Dupa Biserica, 353 A, zona biserica "Adormirea Maicii  
Domnului", jud. Sibiu  
conf. Certificat de urbanism nr. 645 din. 16.12.2024 emis de Consiliul Județean Sibiu

În conformitate cu art. 36 din Legea nr. 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul, Ordinul nr. 2701 din 30 decembrie 2010 emis de Ministerul 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 de urbanism", în vederea aprobării documentației de urbanism Plan Urbanistic de DETALIU "CONSTRUIRE CAPELĂ" în Sat Sebeșu de Jos, comuna Turnu Roșu, str.Dupa Biserica, nr. 353 A, jud. Sibiu, au fost parcurse etapele legale de informare și consultare a publicului atât de către inițiatorul proiectului cât și de către Primăria comunei Turnu Roșu.

**Amplasament:** Zona este aflată la est de vatra satului Sebeșu de Jos, biserica "Adormirea Maicii Domnului", teren înscris în CF 103859 Turnu Roșu, cu suprafață de 1796 mp.

**Proiectant:** SC INTRA MUROS SRL – arh. urb. Octavian Mitrea (*RUR seria E nr. 2092*), cu sediul în municipiul Sibiu, str. Zaharia Boiu .20A, jud. Sibiu,

**Beneficiar:** PAROHIA ORTODOXA ROMÂNĂ SEBEȘU DE JOS, județul Sibiu, Comuna TURNU ROȘU, satul Turnu Roșu, cod poștal -, Strada Dupa Biserica, nr. 353, județul Sibiu.

**Informarea și consultarea publicului s-a desfășurat astfel:**

A. Date 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:

-publicare anunț ziar Tribuna Sibiu din data de 28 iulie 2025 asupra intenției de elaborare a PUD;

-afișare la sediul Primăriei, la avizier;

-amplasare unui panou la loc vizibil pe latura cu accesul pe parcele studiată;

-informarea și consultarea publicului pentru documentația de mai sus a fost efectuată în perioada 28.07.2025-29.08.2025;

2. Conținutul, datele de transmitere prin, invitații la întâlniri.

-Memoriu Tehnic Urbanism PUD, planșe: U.00 Plan de incadrare în PUG Turnu Roșu și satul Sebeșu de Jos, U.01 Plan de situație existent, U.02 Plan reglementari urbanistice, U.03 Plan reglementari edilitare – apă, canalizare, electricitate, U.04 Plan obiecte utilitate publica, U.05 Plan posibilitate mobilare urbanistică



DIRECȚIA ARHITECT-ȘEF

Comisia Tehnică de Amenajare  
a Teritoriului și Urbanism

Nr. 15241 din 19.06.2025

Ind. Dos. III-A-4

**PROPUNERE DE AVIZARE A COMISIEI TEHNICE DE AMENAJARE A TERITORIULUI ȘI  
URBANISM PENTRU DOCUMENTAȚIA DE URBANISM:**

**- condiționată -**

**PLAN URBANISTIC DE DETALIU - „CONSTRUIRE CAPELĂ”** – proiect propus pe terenul situat în intravilanul Comunei Turnu Roșu, satul Sebeșu de Jos, str. Bisericii, Nr. F.N, identificat prin C.F. Nr. **103859 Turnu Roșu** (S = 1.796 mp) - proprietar: PAROHIA ORTODOXĂ ROMÂNĂ SEBEȘU DE JOS.

S-a prezentat Certificatul de urbanism nr. **645** din **16.12.2024** emis de Consiliul Județean Sibiu.

Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, constituită la nivelul Consiliului Județean Sibiu, în baza H.C.J. Sibiu, nr. 110/2020, ca organ consultativ cu atribuții de expertizare tehnică și consultanță, emite propunerea de avizare a documentației în baza Ordinului nr. 233/26.02.2016, art. 26 (1), de aprobare a Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001,

Întrunită în ședința din data de **05.06.2025** și analizând documentația de urbanism:

**PLAN URBANISTIC DE DETALIU - „CONSTRUIRE CAPELĂ”** depusă la Consiliul Județean Sibiu cu nr. **13087** din **27.05.2025** - inițiator: PAROHIA ORTODOXĂ ROMÂNĂ SEBEȘU DE JOS prin Popescu Ion, emite prezenta **Propunere de avizare – FAVORABILĂ** cu următoarea condiționare:

– **Se va avea în vedere obținerea avizului Transgaz.**

Documentația de urbanism prezentată respectă conținutul-cadru al Planului Urbanistic de Detaliu GM – 009 – 2000 prin urmare, aceasta poate fi înaintată pe circuitul legal de avizare.

**PREȘEDINTE**

Comisie Tehnică de Amenajare a Teritoriului și  
Urbanism

DAŃIELA CÎMPEAN

Semnat digital de catre

Kuttesch Paul

Data: 20.06.2025 12:08:24

**SECRETAR C.T.A.T.U.**

Comisie Tehnică de Amenajare a Teritoriului și  
Urbanism

IULIA-MARIA OLARU

Semnat digital de catre:

Iulia-Maria Olaru

Data: 19.06.2025 15:37:15

Adresă

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

Telefon

+40 269 217 733

E-Mail

judet@csibiu.ro



Nr. 2792 / 28.05.2025  
Referitor dosar 2610/2991/26.05.2025

Către,

**PAROHIA ORTODOXĂ ROMÂNĂ SEBEȘU DE JOS**  
com. Turnu Roșu, sat Sebeșu de Jos, nr. 364, jud. Sibiu

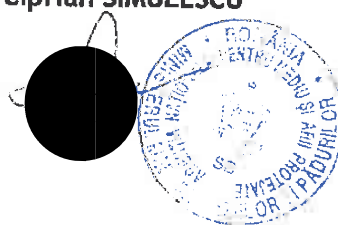
Urmare analizării documentației înregistrată la Agenția pentru Protecția Mediului Sibiu cu nr. 2610/2991/26.05.2025, cu referire la Planul Urbanistic de Detaliu - Construire capelă, propus a fi amplasat în com. Turnu Roșu, sat Sebeșu de Jos, intravilan, f.n., CF 103859, jud. Sibiu, vă comunicăm următoarele:

Planul Urbanistic de Detaliu propus, nu intră sub incidența HG nr. 1076/2004, stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe, conform Referatului de aprobare nr. 97171/DM/11.04.2016 al Direcției Evaluare Impact și Controlul Poluării din cadrul Ministerului Mediului, Apelor și Pădurilor - document menționat în Ordinul MMAP nr. 777/24.04.2016, ordin de abrogare a Ordinului nr. 995/2006 pentru aprobarea listei planurilor și programelor care intră sub incidența H.G. nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe.

Prezenta constituie consultație tehnică și a fost emisă în scopul adoptării planului de către autoritatea competentă.

p. Președintele Agenției Naționale pentru Mediu și Arie Protejate  
semnează

Director executiv,  
Ciprian SIMULESCU



ȘEF SERVICIU AVIZE,  
ACORDURI, AUTORIZAȚII,  
Ruxanda FLORIAN

ÎNTOCMIT,  
consilier Simona ZAMBORI



## PROCES VERBAL DE RECEPȚIE 625 / 2025

Întocmit astăzi, 26/03/2025, privind cererea 8290 din 26/03/2025  
având aviz de incepere a lucrărilor cu nr .... din .....

1. **Beneficiar:** PAROHIA ORTODOXA ROMANA SEBESU DE JOS
2. **Executant:** Mateiu Adrian Ioan
3. **Denumirea lucrărilor recepționate:** Plan topografic necesar întocmirii documentatiei de autorizare a lucrarilor de construire pentru: "CONSTRUIRE CAPELA" - numai după întocmire, avizare și aprobare Plan Urbanistic de Detaliu.
4. **Nominalizarea documentelor și a documentațiilor care se predau Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară SIBIU conform avizului de incepere a lucrărilor:**

Număr act	Data act	Tip act	Emitent
Plan	26.03.2025	înscris sub semnatura privata	Mateiu Adrian Ioan
Cerere de	26.03.2025	înscris sub semnatura privata	Mateiu Adrian Ioan
Memoriu	26.03.2025	înscris sub semnatura privata	Mateiu Adrian Ioan
CU nr. 645	16.12.2024	act administrativ	Consiliul judetean Sibiu

Așa cum sunt atașate la cerere.

### 5. Concluzii:

Pentru procesul verbal 625 au fost recepționate 1 propuneri:

- \* Documentația corespunde din punct de vedere tehnic, conform Ordinului nr. 600/2023 al Directorului General al Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliara.

### 6. Erori topologice față de alte entități spațiale:

Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
103859	Avertizare	Receptia 8290/26.03.2025: Poligonul 1 se suprapune cu terenul 103859 pe o suprafata de 1796 mp!

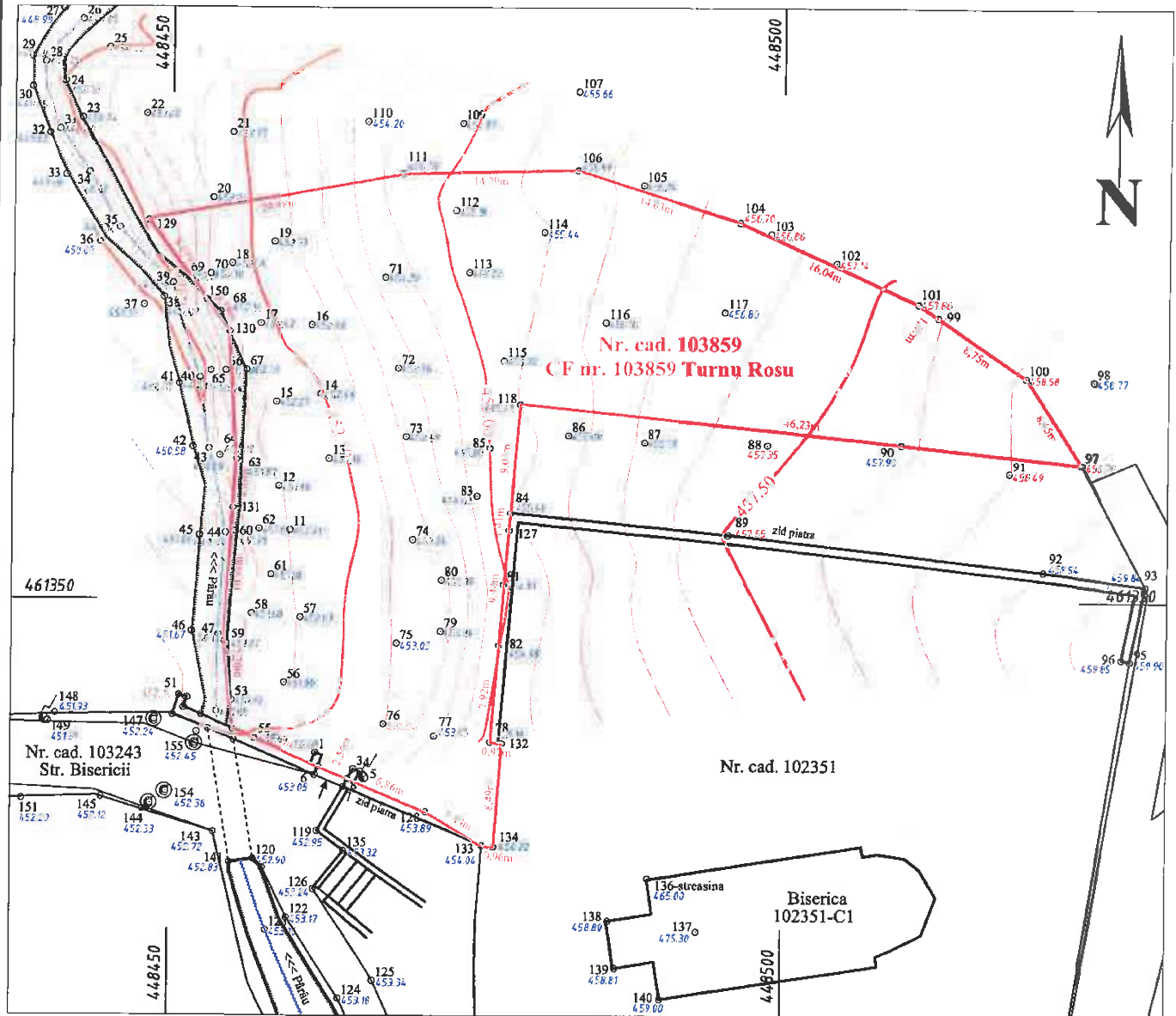
Lucrarea este declarată **Admisă**

Inspector  
**MARIANA-GEORGETA BIRS**

Mariana-  
Georgeta Birs

Semnat digital de  
Mariana-Georgeta Birs  
Data: 2025.03.26  
15:05:12+0200

**Plan topografic**  
**imobil nr. cadastral 103859, CF nr. 103859 Turmu Rosu**  
**intravilan loc. Sebesu de Jos, nr. FN, jud. Sibiu**  
**Scara 1:500**



**Adrian-Ioan Mateiu**  
 Adrian-Ioan Mateiu  
 Mateiu Adrian-Ioan,  
 OCPI:B,C, SB, 0124  
 2025.03.26 09:52:51 +02'00'

Mariana-Georgeta  
 Birș  
 Semnat digital de  
 Mariana-Georgeta  
 Birș  
 Data: 2025.03.26  
 15:03:01 +02'00'

<b>P.F.A. MATEIU ADRIAN-IOAN</b> <b>AUT.SB NR 0124</b>		<b>Titlu proiect:</b> Plan topografic necesar intocmirii documentatiei de autorizare a lucrarilor de construire pentru: <b>"CONSTRUIRE CAPELA"</b> - numai după intocmire, avizare și aprobare Plan Urbanistic de Detaliu.		<b>Faza</b> <b>PUD +</b> <b>DTAC</b>
Loc.Șelimbăr, str.Morli, nr.23, jud. Sibiu		C.I.F 25617401 TEL.0752/080750		
Masurat	PFA MATEIU ADRIAN IOAN	Scara:	<b>Titlu plansa:</b> Plan topografic imobil nr. cadastral 103859, CF nr. 103859 Turmu Rosu intravilan loc. Sebesu de Jos, nr. FN, jud. Sibiu	
Intocmit	PFA MATEIU ADRIAN IOAN	- 1 : 500		
Verificat	PFA MATEIU ADRIAN IOAN	Data:		
Beneficiar	PAROHIA ORTODOXA SEBESU DE JOS	03.2025		
			Nr. pl. To 1	



SC APĂ CANAL TURNU ROSU SRL  
557285 TURNU ROSU, STR. OLTET, NR.54  
CUI: RO29587621  
Telefon: 0775 531 171  
JUDEȚUL SIBIU  
Nr. 372 / 02.06.2025

---

Către.

**PAROHIA ORTODOXA ROMANA SEBESU DE JOS**

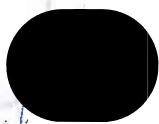
Ca urmare a documentatiei inaintata catre SC APA CANAL TURNU ROSU SRL in data de 02.06.2025, prin care solicitati avizul pentru Faza PUD a proiectului propus „Construire Capela”, amplasat in sat Sebesu de Jos, str. Bisericii FN, comuna Turnu Rosu, va comunicam urmatoarele:

**S.C. APA CANAL TURNU ROSU S.R.L. avizeaza favorabil lucrarea mai sus mentionata, urmand ca, pentru alte lucrari edilitare sa se obtina avizele corespunzatoare.**

Cu respect.

Claudiu Matei,

administrator



S.C. APA CANAL TURNU ROSU S.R.L.



Nr. ETM 56138 / 02.07.2025

**Către,**  
**PAROHIA ORTODOXĂ SEBEȘU DE JOS prin POPESCU ION**  
**Turnu Roșu, satul Turnu Roșu, str. Principală, nr. 353, jud. Sibiu.**

Referitor la solicitarea dumneavoastră, înregistrată la SNTGN Transgaz SA cu nr. ETM 53516/24.06.2025, privind eliberarea avizului de amplasament pentru lucrarea: „**CONSTRUIRE CAPELĂ, în comuna Turnu Roșu, satul Sebeșul de Jos, , nr. FN, CF nr. 103859, jud. Sibiu**”, vă comunicăm că, în urma analizării documentației depuse, se emite:

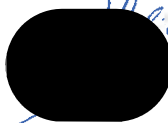
#### **AVIZ FAVORABIL**

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. 645 din 16.12.2024, eliberat de Consiliul Județean Sibiu, 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).

Valabilitatea avizului este conform Legii nr. 50/1991, cu modificările și completările ulterioare.

**DIRECTOR GENERAL**  
**STERIAN ION**







**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 / 14525300

R.C. DEER/Suc. 3200206352121 / 330214/2002

www.distributie-energie.ro

**Către PAROHIA ORTODOXA ROMANA SEBESU DE JOS,**

Referitor la cererea de aviz de amplasament, înregistrată cu nr. 7020250504180 / 30.05.2025 pentru obiectivul: **CONSTRUIRE CAPELA -NUMAI DUPA INTOCMIRE, AVIZARE SI APROBARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU**

de la adresa: **SEBESUL DE JOS, sat -, strada PRINCIPALA, nr. CF 103859, bloc -, etaj -, apartament -, cod postal 557286, numar cadastral CF103859, Județul Sibiu.**

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

### **AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL Nr. 7020250504180 / 22.06.2025**

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 16.12.2026**, 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. **01** și a Certificatului de urbanism nr. **645 / 16.12.2024**
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** instalatii electrice ce nu aparțin operatorului de distribuție (sucursala SIBIU) este necesar sa vă adresați deținătorilor acestor instalatii (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. Beneficiarul lucrării, respectiv executantul, sunt răspunzători și vor suporta consecințele, financiare sau





**PAROHIA ORTODOXA SEBESU DE JOS  
REPREZENTATA PRIN POPESCU ION**

**Strada , număr 364**

**Localitate Sebesu de Jos, județ Sibiu**

**AVIZ DE PRINCIPIU**

**387276042/02.06.2025**

Stimate domnule/doamnă

Urmare a solicitării dumneavoastră, vă comunicăm **avizul de principiu**, necesar întocmirii documentației pentru faza **P.U.D.**, pentru lucrarea "**CONSTRUIRE CAPELA-NUMAI DUPA INTOCMIRE, AVIZARE SI APROBARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU** ", din localitatea Sebesu de Jos, strada , nr. CF 103859, județ Sibiu

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

Cu respect,

Badiu Lucica  
Coordonator Acces la Rețea

Tâlván Iordan- Ioan  
Manager de racordare



**IODAN  
-IOAN  
TALVAN**

Digitally signed  
by IORDAN-  
IOAN TALVAN  
Date:  
2025.06.02  
11:51:32  
+03'00'

**Delgaz Grid SA**

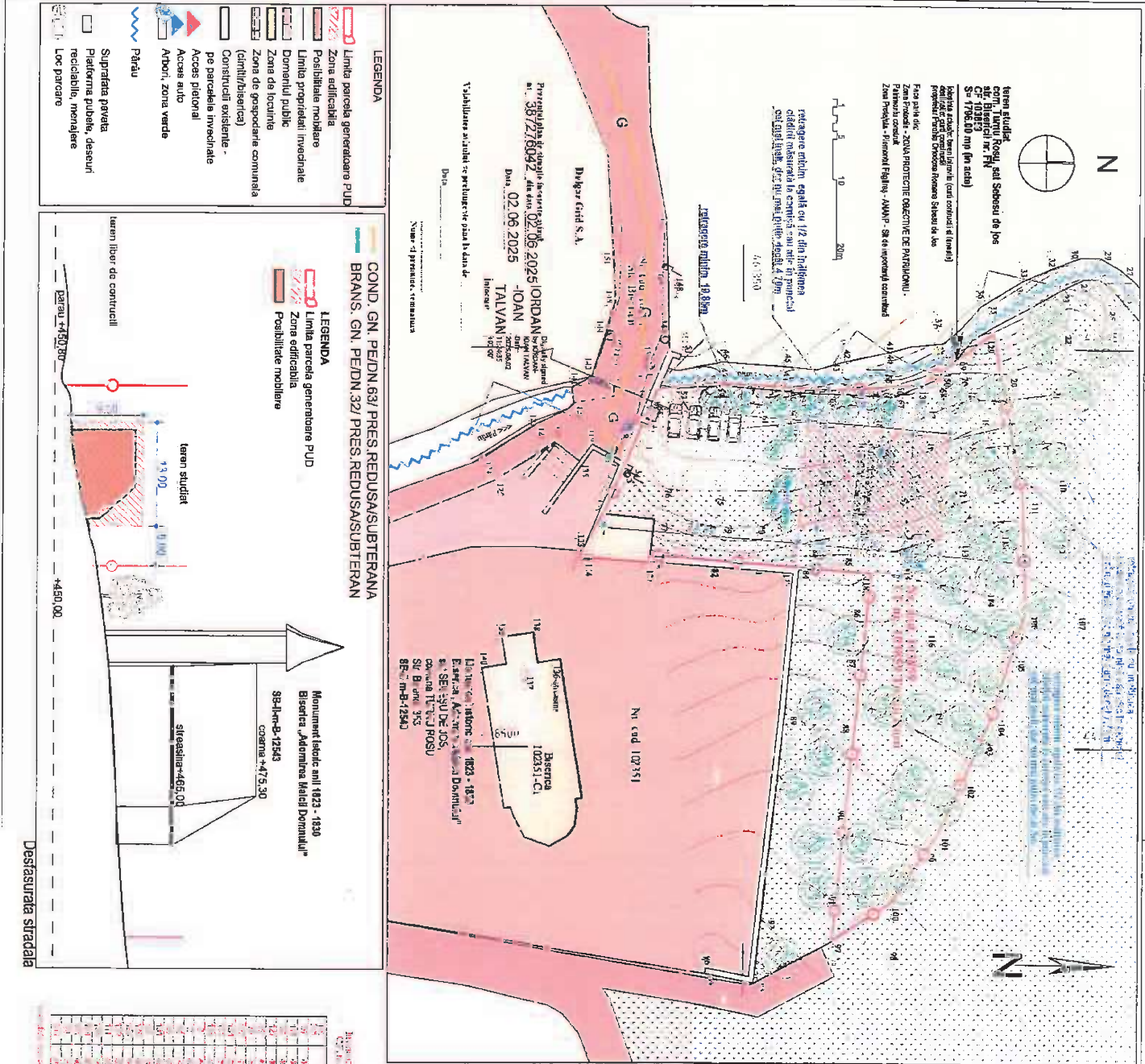
Departament Acces la Rețea  
Echipa Acces la Rețea Sibiu  
[www.delgaz-grid.ro](http://www.delgaz-grid.ro)

Președintele Consiliului de  
Administrație  
Volker Raffel

Directori Generali  
Cristian Secoșan (Director Genera  
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



**teren studiat**  
 teren liber de construcții  
 Desasturata strada

**COND. GN. PE/DN.69/ PRES.REDUSASUBTERANA**  
**BRANS. GN. PE/DN.32/ PRES.REDUSASUBTERANA**

**LEGENDA**  
 Linia parcella generatoare PUD  
 Posibilitate mobilara  
 Domeniul public  
 Zona de locuinte  
 Zona de gospodăria comunită (fidelitizier) existente  
 Construcții existente  
 Acces pițonal  
 Acces auto  
 Așdori, zona verde  
 Pârâu  
 Suprafața pavata  
 Platforma puble, deseuri  
 reciclabile, menajere  
 Loc parcare

**LEGENDA**  
 Linia parcella generatoare PUD  
 Zona edificabila  
 Posibilitate mobilara

**Monument istoric nr.1423 - 1830**  
 Biserică „Adormirea Maicii Domnului”  
 SB-JR-B-1243  
 Coordonate: X=475,30  
 Y=465,00

**Desasturata strada**

**PARCELA CE A GENSERAT PUD SI SUPRAFATA REGLAMENTATA**  
 CF 10369 Turmu Rosie

Funcțiune propusă	Capacitate
<b>BILANT TERITORIAL</b>	<b>EXISTENT</b> <b>PROPUSS</b>
Suprafața generatoare PUD	178temp
Suprafața construită	0,00% (0mp)    max. 30% (538,80mp)
Suprafața auto al ploșenie	0,00% (0mp)    max. 30% (538,80mp)
Zona verde	100,00% (1000mp)    min. 40% (718,40mp)
Total	100,00% (178temp)    100,00% (178temp)

P.O.T. existant = 0,00%  
 P.O.T. max propus = 30,00% (538,80mp)  
 P.O.T. max cf. UTR L 30,00%

C.U.T. existant = 0,00  
 C.U.T. max propus = 0,50 (1077,60mp)  
 C.U.T. max cf. UTR L P+1M, D+P

Regim de înalțime propus:  
 Regim de înalțime max cf. UTR L: P+1M, D+P  
 înălțimea maximă streșinatativ: Snl faza de CTN  
 înălțimea maximă clădir: Snl faza de CTN  
 Locuri parcare supraterrane: 4

**Categoria de importanta a construcției**    C - normala  
**Clasa de importanta a construcției**    III  
**Grad de rezistență la foc**    III

**PUD - constructie capala**  
 Inalțare în PUG Turmu Rosie, zona de locuit și funcțiuni complementare (L) com. Turmu Rosie, sat, Sebeșu de Jos, str. Bisericii RN  
 CF 10369 Turmu Rosie, S-1796mp  
 prop. paza, Justifică Preția Ortodoxa Romane Sibiasu de Jos

**Face parte din:**  
 Zona Protecție - ZONA PROTECȚIE OBIECTIVE DE PATRIMONIU - Patrimoniul construit  
 Zona Protecție - Patrimoniul Eglășan - ANAMP - Sit de importanță comunitară  
 Zona încluză: teren învârtan (cu/ constituții și încluză)  
 Destinația stabilită prin planurile de urbanism și de amenajare a teritoriului aprobat: Capacitate  
 Funcțiunea dominantă a zonei: Zonă de locuit cu caracter rural, gospodăria individuală, cu  
 Regim de înalțime parter, parter înalț și demisol sau parter și etaj (înălțare)  
 Funcțiunile complementare admise ale zonei: Spații comerciale, dați sămăre și de învârtan,  
 năi așelare manufacturere populare. Acestea vor avea înălțare în autorizație de funcționare  
 condiții care să asigure protecția arhitecturală a zonei  
 Înălțare: Funcționarea este condiționată de obținerea autorizației de mediu conform Legii  
 Utilizări permise: locuințe individuale, adăsură, mănăstăru, suprafață, anexă de și funcțiuni  
 complementare (spații comerciale, năi așelare populare, servicii profesionale) garaje, parcare  
 publică, locuri de urmasuri necesare pentru amenajarea căilor de acces, construcții de utilitate  
 publică cu volume și gabarite care să se încluză în specificul zonei de locuit

**P.O.T. maxim = 30% cf. UTR L**  
**C.U.T. maxim = P+M / D+P**  
 Regim maxim = P+M / D+P  
 înălțimile NU este inclus în înălțimile monumentelor istorice sau ale naturii

**PROIECTANT**  
**I.O. IUTRA BUNOS S.R.L.**  
 Sibiu, Șir. Zălița, Bulevardul nr. 204, Sibiu, 550008, România  
 RO76917817RONCIB1073842801  
 CUI 40114282 432715532018

**PROIECTANT**  
**DESTINAT**  
 Sibiu, Șir. Zălița, Bulevardul nr. 204, Sibiu, 550008, România  
 RO76917817RONCIB1073842801  
 CUI 40114282 432715532018

**PROIECTANT**  
**DESTINAT**  
 Sibiu, Șir. Zălița, Bulevardul nr. 204, Sibiu, 550008, România  
 RO76917817RONCIB1073842801  
 CUI 40114282 432715532018

SOMA S.R.L.

CUI: RO946778 Nr. ord. Reg. Com.:

J2023002368325

Sediu social: Str. Pajiștei, Nr. 39A, Oraș

Cisnădie, Jud. Sibiu, România

Pct. lucru Avrig: Str. Campșor, f.n., Oraș Avrig,

Jud. Sibiu, România

Tel. dispecerat: 0269.988

E-mail: avrig@somasibiu.ro Web:

www.somasibiu.ro



SECRETU AJA SIBIU



SECRETU AJA SIBIU



Către:	PAROHIA ORTODOXA SEBESU DE JOS cu sediul în Jud. Sibiu Comuna TURNU ROSU, Satul Sebesul de Jos nr.364	Înregistrat S.C. SOMA S.R.L.
În atenția:	CUI 6198196	255/04.08.2025
Referitor:	Aviz salubritate	

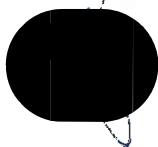
Subscrisa SOMA SRL – Punct de lucru în jud. Sibiu, loc. Avrig, str.CAMPSOR FN, avizează favorabil executarea lucrărilor de „Construire capela”

- 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, Comuna TURNU ROSU satul SEBESU DE JOS, Strada -, Nr. Fn, identificat prin CF : nr. 103859 Turnu Rosu, Nr. Cad.: 103859, plan de situatie intravilan
- să anunțe SOMA S.R.L. punct de lucru în Avrig, str. Campsor nr. FN pentru încheierea unui contract de prestări servicii în vederea colectării, transportului și eliminării deșeurilor generate din activități de reamenajare, construcții sau demolări. Totodata vă reamintim că este strict interzisă abandonarea sau depozitarea ilegală a deșeurilor riscând sancțiuni conform legislației în vigoare.

Prezentul aviz este valabil pentru perioada de valabilitate a autorizației de „Construire capela”

Director punct de lucru Avrig,  
Jugarean Viorel

Întocmit,  
Ec. Iulia Jugarean



Am primi un exemplar

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

COD : 9.1. – 02. – rev 1



*Către,*

*Parohia Sebeșu de Jos  
În atenția domnului preot Popescu Ioan  
Comuna Turnu Roșu, sat Sebeșu de Jos, nr. 364, jud. Sibiu*

Urmare a solicitării dumneavoastră din data de 18.06.2025 referitoare la emiterea unui punct de vedere privind necesitatea obținerii avizului/autorizației de securitate la incendiu pentru construirea unei capele mortuare, în suprafață desfășurată 85 mp, situată în Comuna Turnu Roșu, sat Sebeșu de Jos, str. Bisericii, FN, CF 103859, jud. Sibiu, vă comunicăm următoarele:

- Potrivit celor menționate de dumneavoastră și a legislației în vigoare (art. 30 și 30<sup>1</sup> din Legea nr. 307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor, republicată, ale anexei 1, cap. I, lit. f) din H.G.R. nr. 571/2016 pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu, cu modificările și completările ulterioare), spațiul situat la adresa de mai sus, **nu se încadrează** în categoriile de construcții și amenajări care se supun avizării/autorizării privind securitatea la incendiu.
- De asemenea vă informăm că persoanele fizice și juridice trebuie să respecte reglementările tehnice și dispozițiile de apărare împotriva incendiilor și să nu primejduiască, prin deciziile și faptele lor viața, bunurile și mediul.
- Valabilitatea prezentului document se pierde dacă precizările și documentația depusă nu sunt în concordanță cu situația din teren.
- Acest document nu constituie aviz sau autorizație de securitate la incendiu.



**MINISTERUL SĂNĂTĂȚII**  
**DIRECȚIA DE SĂNĂTATE PUBLICĂ A JUDEȚULUI SIBIU**  
Sibiu, str. Gh. Barițiu, nr. 3 ; cod 550178 ; Tel.: 0269 - 210071 / 211566  
Fax : 0269 - 217092

e-mail : [secretariat@dps Sibiu.ro](mailto:secretariat@dps Sibiu.ro) ; website : [www.dps Sibiu.ro](http://www.dps Sibiu.ro)  
*Operator prelucrare date cu caracter personal în conformitate cu Regulamentul(UE)  
679/2016 înregistrat sub nr. 38232 la ANSP DCP*

## **NOTIFICARE**

### **ASISTENȚĂ DE SPECIALITATE DE SĂNĂTATE PUBLICĂ**

**Nr. 407/16.06.2025**

La solicitarea adresată de **PAROHIA ORTODOXĂ ROMÂNĂ SEBEȘU DE JOS**, cu sediul în **Sat Sebeșu de Jos (Com. Turnu Roșu), Nr. 364, Jud. Sibiu**, înregistrată la Direcția de Sănătate Publică a jud. Sibiu cu nr. SB - 6754 din data de 26.05.2025, pentru proiectul:

**"CONSTRUIRE CAPELĂ",**

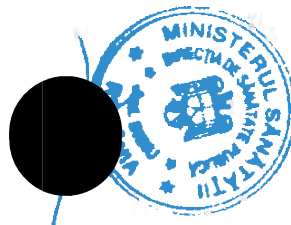
din: **Sat Sebeșu de Jos (Com. Turnu Roșu), Nr. FN, CF 103859,**

**Jud. Sibiu,**

pe baza referatului de evaluare nr. 6754/13.06.2025, întocmit de dr. Ghișea Priester Lavinia, vă comunicăm că pentru conformarea proiectului cu normele de igienă și sănătate publică prevăzute de reglementările sanitare în vigoare este obligatorie respectarea Ordinului MS nr. 119/2014 și ale Hotărârii nr. 741/2016 și se vor respecta minim următoarele cerințe:

1. Pentru sălile de ceremonii funerare amplasate în afara cimitirelor se asigură o distanță de minimum 20 metri de clădirile de locuit.
2. Sălile de ceremonii funerare trebuie să fie prevăzute cu echipamente de climatizare, pentru asigurarea unei temperaturi ambientale de maximum 20°C în perioada anotimpului cald și trebuie astfel compartimentate pentru a asigura atât reducerea potențialelor riscuri epidemiologice, cât și intimitatea aparținătorilor.

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





# MINISTERUL CULTURII

## DIRECȚIA JUDEȚEANĂ PENTRU CULTURĂ SIBIU

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

Nr. 1395 din 26.06.2025

Exemplar 1

Către: PAROHIA ORTODOXĂ Sebeșu de Jos prin Popescu Ioan

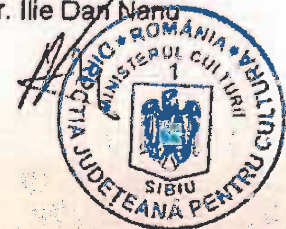
Aprobat

Spre știință CONSILIUL JUDEȚEAN SIBIU  
MINISTERUL CULTURII

Director executiv  
dr. Ilie Dan Nana

AVIZ Nr. 128 / U / 10.06.2025  
privind obiectivul

„Construire capelă”



**OBIECTIVUL:** capelă mortuară  
**ADRESA:** Sebeșu de Jos, intravilan, FN, CF 103859, com. Tumu Roșu, jud. Sibiu  
**PROIECT:** Construire capelă  
**Nr. PROIECT:** 62/2025  
**FAZA:** P.U.D.  
**PROIECTANT:** S.C. INTRA MUROS S.R.L.  
**ELABORATOR:** arh. Octavian Mitrea  
**BENEFICIAR:** PAROHIA ORTODOXĂ Sebeșu de Jos

Documentația înregistrată la Direcția Județeană pentru Cultură Sibiu cu nr. 1395 / 27.05.2025 conține:

- piese scrise: cerere, borderou, foaie de capăt, memoriu de arhitectură;
- piese desenate: plan de încadrare în zonă, plan de situație, reglementări urbanistice, rețele edilitare, plan obiecte utilitate publică, plan mobilare, propuneri;
- alte documente: certificat de urbanism, extras CF, împuternicire, documentar foto.

Documentația propune: Construire capelă

Documentația a fost analizată în ședința C.Z.M.I. nr. 9 din data de 03.06.2025, iar în conformitate cu prevederile art. 24, alin. (1) și ale art. 26, alin. (1), pt. 11 din Legea 422/2001 republicată privind protejarea monumentelor istorice, se acordă:

**AVIZ FAVORABIL**  
Pentru  
„Construire capelă”

COMPARTIMENT  
MONUMENTE ISTORICE ȘI ARHEOLOGIE,  
Consilier, dr. Cristina Ploscă

Elaborat,  
Consilier, Conf. Univ. Dr. Dr. Habil. Ciprian Iulian Toroczka



## MEMORIU JUSTIFICATIV P.U.D. CONSTRUIRE CAPELĂ

### 1. – Introducere

#### Date de recunoaștere a documentației:

- |                       |  |
|-----------------------|--|
| - Denumirea lucrării: | Construire capelă  |
| - Amplasament:        | Jud. Sibiu, com. Turnu Roșu, sat Sebeșu de jos,<br>str. După biserică, nr 353a<br>CF 103859 Turnu Roșu |
| - Număr proiect :     | 62/2025  |
| - Faza :              | P.U.D.   |
| - Beneficiar :        | PAROHIA ORTODOXA ROMÂNĂ SEBEȘU DE JOS  |
| - Proiectant general  | sc INTRA MUROS srl CUI 40114292  |
| - Proiectat           | arh. urb. Octavian Mitrea<br>arh. Radu Busuioceanu<br>arh. Tania Coliță<br>arh. Anca Tătulescu         |
| - Șef proiect         | arh. urb. Octavian Mitrea<br>TNA 10389 / RUR seria E nr. 2092  |



#### Obiectul lucrării:

PUD – CONSTRUIRE CAPELĂ pe terenul aflat în comuna Turnu Roșu, sat Sebeșu de Jos, cu acces din strada După biserică - cu folosința curți construcții, liber de construcții, cu destinația **capelă** - construcții după întocmire PUD și emiterea autorizației de construire, stabilită prin documentația PUG TURNU ROSU proiect 13.04/02 aprobat cu HCL 63\2004 prelungit cu HCL 121/18.12.2023.

### 2. – Încadrare în zonă

#### 2.1 Concluzii din documentații deja elaborate:

Conform Certificatului de Urbanism Nr **645** din 16.12.2024 emis de Consiliul Județean, județul Sibiu, imobilul compus din teren cu suprafața de **1796** mp se află în intravilanul comunei.

Imobilul compus din teren, înscris în **CF 103859 Turnu Roșu**, se află în proprietatea **PAROHIA ORTODOXA ROMÂNĂ SEBEȘU DE JOS**.

În temeiul reglementărilor documentația de urbanism PUG TURNU ROSU proiect 13.04/02 aprobat cu HCL 63\2004 prelungit cu HCL 121/18.12.2023 terenul se încadrează în **UAT: TURNU ROȘU - PUG TURNU ROSU - Zona de locuit și funcțiuni complementare (L)**.

În conformitate cu legislația în vigoare este necesară autorizarea construcțiilor prin întocmirea în faza inițială a documentațiilor de urbanism P.U.D

Face parte din:

**Zona Protecție** - ZONA PROTECȚIE OBIECTIVE DE PATRIMONIU - Patrimoniu construit

**Zona Protejată** - Piemontul Făgăraș - ANANP - Sit de importanță comunitară

**Folosința actuală:** teren intravilan (curți construcții și fâneată),

**Destinația stabilită** prin planurile de urbanism și de amenajare a teritoriului aprobate: **Capelă**

**Funcțiunea dominantă a zonei:** Zonele cuprind locuințe cu caracter rural, gospodării individuale, cu regim de înălțime parter, parter înălțat cu demisol sau parter și etaj (mansardă).

**Funcțiunile complementare admise ale zonei:** Spații comerciale, dotări sanitare și de învățământ, mici



ateliere manufacturiere nepoluante. Acestea vor avea înscrise în autorizația de funcționare condiții care să asigure protecția acustică a zonelor limitrofe. Funcționarea este condiționată de obținerea autorizației de mediu conform legii.

**Utilizări permise:** locuințe individuale, adausuri, mansardări, supraetajări, anexe cât și funcțiuni complementare (spații comerciale, mici ateliere nepoluante, servicii profesionale) garaje, parcaje publice, lucrări de terasament necesare pentru amenajarea căilor de acces. construcții de utilitate publică cu volume și gabarite care să se încadreze în specificul zonei de locuit.

Documentația de față se întemeiază și a fost elaborată în baza:

- Extras din Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG TURNU ROSU proiect 13.04/02 aprobat cu HCL 631/2004.
- certificatul de urbanism imobilului reglementat;
- dispozițiile Leg. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare, privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- dispozițiile HG 525/1996 privind aprobarea regulamentului general de urbanism;
- prevederile ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.D. aprobat prin Ordinul nr. 37/N/08.06.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului;
- dispozițiile Lg. 50/1991, cu modificările și completările ulterioare, privind autorizarea executării lucrărilor de construire;
- Ordinul GM 009-2000-„Ghid privind metodologia de elaborare și conținut-cadru al planului urbanistic de detaliu”
- Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane – P132/1993;
- Normativ 24-97-pentru proiectarea, execuția și exploatarea construcțiilor destinate parcarilor autoturismelor;
- Ordinul nr. 119/2014-Norme de igienă și sănătate publică.

Terenul studiat prin PUD este amplasat în

Zona Protecție - ZONA PROTECȚIE OBIECTIVE DE PATRIMONIU - Patrimoniul construit

Zona Protejată - Piemontul Făgăraș - ANANP - Sit de importanță comunitară

Situl se află la poalele unui deal pe o terasă superioară a văii râului Sebeș, afluent direct al Oltului, în centrul intravilanului localității, în vatra istorică a așezării.

## **2.2. Concluzii din documentații elaborate concomitent cu P.U.D.**

În temeiul reglementărilor documentația de aferent PUG TURNU ROSU proiect 13.04/02 aprobat cu HCL 631/2004. În conformitate cu legislația în vigoare este necesară autorizarea construcțiilor prin întocmirea în faza inițială a documentațiilor de urbanism P.U.D.

### **3. – Situația existentă**

- accesibilitatea la căile de comunicație:

Parcela studiată, (cu acces din str. După biserică, situată la sud de lotul studiat) este amplasată în centrul satului Sebeșu de Jos, în vatra istorică a așezării.

In zona exista cladiri cu functiuni specifice de locuire.

- suprafața ocupată, limite și vecinătăți:

Amplasamentul care a generat prezenta documentație are o suprafață totală de **1796mp** și are forma unui poligon neregulat cu următoarele dimensiuni:

- Latura parcelei spre Sud (la Str. După biserică) = 22.60 m;
- Latura parcelei spre Est (laterala dreapta) = 36.29 m;
- Latura parcelei spre Vest (laterala stanga) = 42.23 m;
- Latura parcelei spre Nord (posteroara) = 82.72 m;
- pe latura de nord – teren liber de construcții, proprietati private
- pe latura de sud - drum existent – strada După biserică domeniu public
- pe latura de est - fond construit biserică

-pe latura de vest – teren liber de constructii, proprietati private

- suprafete de teren construite și suprafete de teren libere

Terenul este liber de construcții și încadrat în **Zona de locuit si functiuni complementare (L)**, indicii urbanistici maximi admiși pentru această zonă sunt:

Pentru construcții nou propuse se admite un POT maxim de 30% cf. UTR L.

Pentru construcții nou propuse se admite un CUT maxim de .. cf. UTR L.

- Folosinta propusă: **Capelă**

- **P.O.T. maxim propus = 30%**

- **C.U.T. maxim propus = 0.60**

- caracterul zonei, aspectul arhitectural și urbanistic

Funcțiunea predominantă a zonei este cea de locuire si cult. - nu se vor admite pașișele arhitecturale

- destinația clădirilor

Pe parcela generatoare PUD se propune amplasarea: Capelă funerară, alei pietonale/auto, parcare auto.

În total vor fi prevăzute 4 locuri de parcare supraaterane.

- tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate

Terenul se afla în proprietate privată/particulară și are o suprafață de 1796mp

Suprafața teren de cedat pentru supralargire/modernizare drumuri – nu e cazul

Suprafața de teren de cedat în vederea realizării căii de acces – conform planșei U.04 Plan obiecte utilitate publică.

- concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare

Din punct de vedere geologic zona care include perimetrul studiat al localității Turnu Roșu este alcătuită din formațiuni geologice aparținând cuaternarului reprezentate prin depozite de terasă și luncă dispuse peste depozitele pliocenului superior.

Rocile care au constituit sursa depunerilor care constituie zăcămintul de nisip și pietris aparțin seriei cristaline de Făgăraș, dezvoltată pe versantul nordic al munților Făgăraș și care are o grosime stratigrafică de aproximativ 2700 m. Această serie este alcătuită preponderent din șisturi sericito - cloritoase, care uneori conțin o oarecare cantitate de biotit fin, brun - gălbui. Cu totul sporadic apar intercalații de șisturi amfibolice, calcare cristaline, porfiroide și cuarțite, uneori grafitoase. Din punct de vedere litologic, formațiunile sunt alcătuite din nisip cu pietriș, pietrișuri și bolovănișuri.

Formațiunile geologice din zona localității Sebeșu de Jos sunt reprezentate în principal prin subdiviziunile perioadelor Paleogen, Neogen, și Cuaternar aparținătoare erei Terțiare. Depozitele terțiare ale Depresiunii Transilvaniei, care constituie umplutura bazinului, sunt reprezentate în principal prin roci neconsolidate răspândite pe arii largi în zona Sibiu – Sebeșu de Jos – Făgăraș și indică sedimentarea progresivă de la faciesul de mare adâncă la cel lacustru.

Conform P100-1/2013, amplasamentul se afla în zona de valori ale perioadei de colt a spectrului de răspuns de  $TC = 0.7$  S, seismicitatea este de gradul „VII”, zona „D” având  $ag = 0.20g$ .

Conform STAS 6054/77 adâncimea de îngheț este de 0.90 m.

Cercetarea terenului s-a efectuat prin sondaj deschis, s-a executat un foraj de explorare:

Forajul 1:

❖ 0.00 (cota 452,10 mdMN) - 0.50 m --> sol vegetal;

❖ 0.50 - 1.70 m --> argilă prăfoasă, nisipoasă gălbuie cu rar pietriș mic, consistență plastic vârtuoasă cu umflare liberă mare, de plasticitate medie, sensibilă la îngheț-dezghet;

❖ 1.70 – 5.00 m --> pietriș nisipos cu praf, îndesare slabă spre mediu în adâncime.

Valoarea de bază a presiunii convenționale de calcul pentru argilă nisipoasă cu rar pietriș mic, consistență plastic vârtuoasă cu umflare liberă mare, de plasticitate medie, sensibilă la îngheț-dezghet este  **$P_{conv} = 220$  kPa**.

- accidente de teren: (beciuri, hrube și umpluturi) cu precizarea poziției acestora

Parcela care a generat PUD, este lipsită de sarcini, terenul este relativ, stabil, fără gropi sau accidente structurale. Terenul corespunde exigentelor geotehnice pentru proiectul propus.

- adâncimea apei subterane

Parul Sebeș face parte din bazinul hidrografic al Oltului, parte componentă a Sistemului Hidrografic Olt, zona Piemontul Făgărașului.

Apa subterană este prezentă la o adâncime de -2.00 m, fiind influențată și de nivelul pârâului aflat la limita de proprietate.<sup>1</sup>

- parametrii seismici caracteristici zonei

Amplasamentul se încadrează în regiunea seismică Sibiu

La proiectare s-a ținut cont de normativul P-100-1/2013 din care rezultă ca seismicitatea este de gradul VII zona D având  $ag=0.20g$  și  $Tc=0.7s$

- analiza fondului construit existent

Terenul este situat în perimetrul intravilan comunei Turnu Roșu, sat Sebeșu de Jos, în centrul așezării, în vatra satului

- echiparea existentă

Amplasamentul studiat beneficiază de posibilitatea realizării de racorduri și bransamente la rețelele de utilități existente în zonă:

**Electrică, apa-canal- existente în zonă**

Investiția propusă va fi racordată la rețele de utilități prin contract, în urma solicitării avizului de racordare de la fiecare furnizor în parte.

Lucrările de racordare și de bransare la rețelele edilitare vor fi suportate în întregime de către investitor sau beneficiar.

#### 4. - Reglementări Urbanistice

- obiectivele noi solicitate prin tema – program

Inițiatorul planului urbanistic de detaliu a pornit acest demers cu intenția de a construi o capelă, cu acces din str. După biserică. Inițiatorii / beneficiarii, după aprobarea P.U.D. prin H.C.L. doresc să construiască o **Capelă** cu regim de înălțime Parter.

Construcția propusă are destinația de locuință individuală și va fi amplasată pe terenul cu Nr. CAD. 103859 Turnu Roșu, teren cu suprafața de 1796.00mp, categorie de folosință „curți, construcții”.

- funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor

Amplasarea construcțiilor se va face cf. Planșei U.02 Reglementări urbanistice.

Se propune o zonă edificabilă cu un contur de 13,00m x 17,50m.

Retragerea față de aliniament, limita stradală (strada După biserică) la sud, va fi de min. 19,85m.

Retragerile laterale propuse vor fi de- minim 5,00m față de limita din est (dreapta), 4,70 m față de limita din vest (stânga) – minim egală cu 1/2 din înălțimea măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt.

Retragerea posterioară va fi de minim 7,77 – minim egală cu înălțimea măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt.

- capacitatea, suprafața desfășurată

Parcela rezultată va cuprinde o suprafață maximă constructibilă de maxim 30%, și o suprafață de spații verzi de minim 40%.

- principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi (distanțe față de construcțiile existente, acces pietonale și auto, acces pentru utilitățile de stingere a incendiilor)

Construcțiile se vor amplasa conform planșei "U02 Plan Reglementări Urbanistice" și "U05 Plan posibilitate mobilitate".

Accesul pe proprietate se va face din drumul existent situat în partea de sud a parcelei, str. După biserică.

- principii de intervenție asupra construcțiilor existente Nu este cazul, terenul studiat este liber de construcții.

- modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale

Se va asigura acces auto și pietonal din drumul existent (str. După biserică) printr-o alee interioară. Lotul va fi asigurat cu locuri de parcare în incinta proprie.

Funcțiunea propusă se integrează în specificul zonei: **CAPELĂ**

- principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei

Pe terenul înclinat, se propune construcții care să se integreze în cadrul natural existent. Se vor amenaja alei pietonale și spații plantate care vor contribui la ridicarea standardului de locuire în zonă.

- condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționari impuse de acesta: terenul studiat face parte din-

Zona Protecție - ZONA PROTECȚIE OBIECTIVE DE PATRIMONIU - Patrimoniu construit

Zona Protejată - Piemontul Făgăraș - ANANP - Sit de importanță comunitară

- soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării

- Evacuarea deșeurilor menajere se va face în europubele, amplasate pe o platformă betonată la min.10,00m de imobile.

Se va încheia un contract cu firma de salubritate.

<sup>1</sup> cf. STUDIU GEOTEHNIC privind condițiile de fundare pe amplasamentul: Construire Capelă, FAZA: P.U.D. + D.T.A.C – întocmit de geo. Mateiu Adrian Ioan



Conform ORDIN nr. 119 din 4 februarie 2014 -pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației art.4 și art.8 :- platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere- care vor fi amenajate la distanță de minimum 10 m de ferestrele locuințelor, vor fi, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoii și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanență stare de curățenie ;

- se vor propune a platforma destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor pentru locuințele: 1 europubela gunoi menajer, 1 europubela plastic-metal, 1 europubela biodegradabil,
- profiluri transversale caracteristica Conform secțiunii propuse din planșa de reglementari urbanistice U02
- lucrări necesare de sistematizare verticala - conform Planșa U05
- regimul de construire (alinieea și înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare a terenurilor)

Regim de înaltime propus: PARTER, P+M  
Regim de înaltime max cf. UTR: P+M, D+P  
Înălțimea maxima streasina/atic: 4ml fata de CTN  
Înălțimea maxima cladire: 9ml fata de CTN

- procentul de ocupare al terenului POT este
- POT max. admis cf. UTR L= 30%.
- POT maxim propus = 30,00%.
- coeficientul de utilizare a terenurilor Coeficientul de ocupare al terenului CUT este
- C.U.T. maxim admis cf. UTR L =.
- C.U.T. maxim propus = 0.60

PARCELA CE A GENERAT PUD SI SUPRAFATA REGLEMENTATA CF 103859 Tarnu Rosu		
Funcțiune propusă	Capelă	
BILANT TERITORIAL	EXISTENT	PROPOS
Suprafata generatoare PUD	1796mp	
Suprafata construita	0.00% (0mp)	max. 30% (538,80mp)
Circulatie auto si pietonale	0.00% (0mp)	max. 30% (538,80mp)
Zona verde	100.00% (1000mp)	min. 40% (718,40mp)
<b>Total</b>	<b>100.00% (1796mp)</b>	<b>100.00% (1796mp)</b>
P.O.T. existent =	0.00%	
P.O.T. max propus =	30.00% (538.80mp)	
P.O.T. max cf. UTR L	30.00%	
C.U.T. existent =	0.00	
C.U.T. max propus =	0.60 (1077,60mp)	
C.U.T. max cf. UTR L	...	
Regim de înaltime propus:	Parter, P+M	
Regim de înaltime max cf.UTR L1:	P+1M, D+P	
Înălțimea maxima streasina/atic:	5ml fata de CTN	
Înălțimea maxima cladire:	9ml fata de CTN	
Locuți parcare supraterane:	4	

- asigurarea utilitatilor (surse, retele, racorduri)

Amplasamentul studiat beneficiază de posibilitatea realizării de racorduri și bransamente la rețelele de utilități existente în zonă:

Apa- retea existenta

Canal- retea existenta

Electrica- retea existenta

Investiția propusă va fi racordată la

rețele de utilități (dupa caz) prin contract,

în urma solicitării avizului de racordare

de la fiecare furnizor în parte.

Lucrările de racordare și de bransare la rețelele edilitare vor fi suportate în întregime de către investitor sau beneficiar.

Evacuarea resturilor menajere se va face prin amplasarea de containere ecologice, acestea vor fi preluate la groapa de gunoi a localității, conform indicațiilor primăriei pe bază de contract de salubritate.

- Restricții de construire: terenul studiat face parte din

- Zona Protectie - ZONA PROTECTIE OBIECTIVE DE PATRIMONIU - Patrimoniu construit
- Zona Protejata - Piemontul Făgăraș - ANANP - Sit de importanță comunitară

Referitor la utilități, s-au obținut următoarele avize:

Aviz Apă-Canal Turnu Roșu

Aviz Transgaz nr. ETM 56138/02.07.2025

Aviz DEER Electrica nr 7020250504180/22.06.2025

Aviz DELGAZ 387276042/02.06.2025

Aviz salubritate SOMA nr. 855/04.06.2025

## 5. – Concluzii si masuri in continuare

Elaborarea Planului Urbanistic de Detaliu PUD, s-a efectuat in concordanta cu cadrul continut al documentatiilor de urbanism si amenajarea teritoriului aprobate prin ordinul nr. 176/N/2000 al MLPAT, HGR nr. 525/10.07.1996 - Regulamentul General de Urbanism si anexele 1- 6 ale acestuia.

La baza stabilirii categoriilor de interventie, reglementarilor si restrictiilor impuse au stat urmatoarele obiective principale:

- respectarea Planul Urbanistic General Turnu Roșu
- respectarea Ordonantei nr. 43 /1997 privind regimul drumurilor
- asigurarea amplasamentelor si amenajarilor necesare pentru obiectivele prevazute prin tema.

### 5.1. Corelări cu alte documentații

Propunerea este corelata cu prevederile Planului Urbanistic General Turnu Roșu aferent UTR L. Utilizarea terenului se face rațional, contruirea de locuinte fiind o activitate cu impact redus asupra mediului.

### 5.2. Caracteristicile investițiilor propuse și impactul acestora asupra unității teritoriale de referință

- întreaga parcela va fi amenajata cu constructii, amenajări și instalații cu funcțiunea de capelă si amenajari exterioare prin realizarea de alei, spatii de parcare, suprafete carosabile, racorduri subterane, spatii verzi plantate.

- amplasarea constructiilor se va face în conformitate cu prevederile regulamentului aferent PUD.

- constructiile și instalațiile vor pastra retragerile fata de la culoarele de protectie ale rețelelor de electricitate.

- constructiile și instalațiile vor respecta reglementările și restricțiile din regulamentul de urbanism aferent L din Planul Urbanistic General Turnu Roșu.

- distanța între clădiri și instalații va fi determinată prevederile PUG existent;

- In zona studiată se vor rezerva terenuri pentru caile de comunicare si infrastructura tehnic edilitara.

În faza de organizare a șantierului, precum și pe durata execuției lucrărilor se vor asigura trasee balastate compactate pentru transportul și montajul panourilor și conținerele metalice și a sursei de energie.

- staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei zone amenajate pentru circulație;

Clădirile amplasate nu depășesc înălțimea de 10,00m;

### 5.3. PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL UNITĂȚII TERITORIALE DE REFERINȚĂ ȘI LA NIVELUL LOCALITĂȚII

Amplasarea obiectivelor de investiție propuse are un impact favorabil atât asupra zonei definite prin planul de urbanism, cât și asupra municipiului. Zona avută în vedere, așa cum este definită în PUG -- Zona de locuit si funcțiuni complementare (L).

### 5.4. CATEGORII DE COSTURI

Pentru realizarea obiectivului valoarea estimativă a echipamentelor și instalațiilor necesare este de cea 200.000 lei. Aportul investițional aparține în proporție de peste 100% investitorului privat care dezvoltă zona, investițiile publice fiind nesemnificative.

Întocmit:

Arh. Urb. Octavian Mitrea



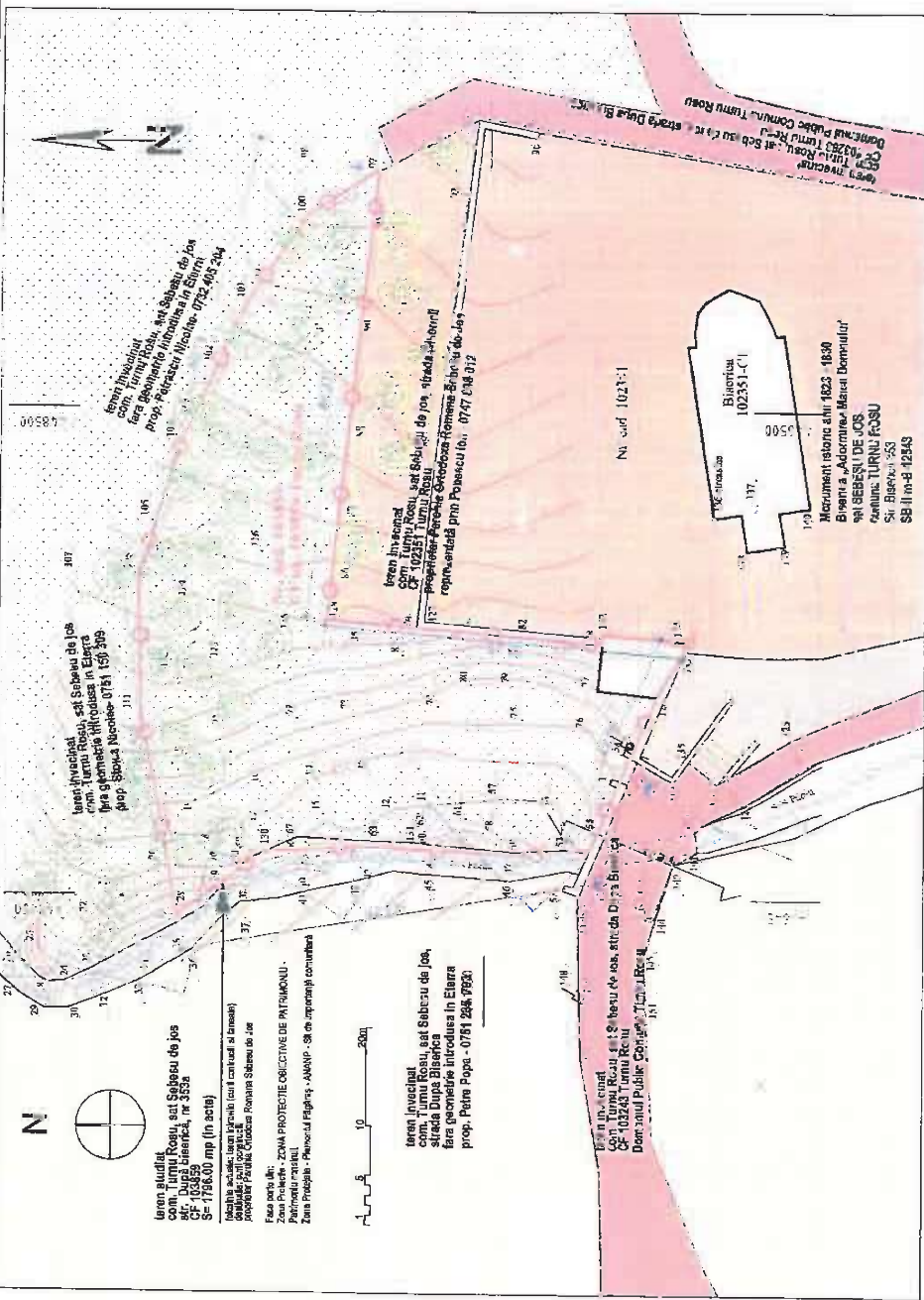
Șef proiect,

Arh. Urb. Octavian Mitrea

TNA 10389 / RUR seria E nr. 2092

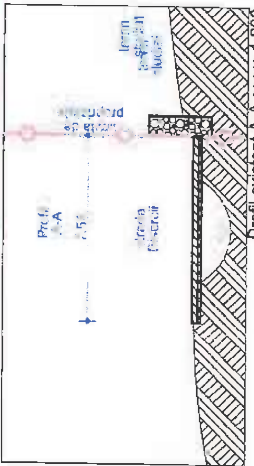






**LEGENDA**

- Limita parcela generaloare PUD
- Limita proprietatii invocate
- Domeniul public
- Zona de locuinte
- Zona de geoprofizi: comuna (circular/liniar)
- Construcții existente - pe parcele invocate
- Auze / pleional
- Azuz / tulo
- Arbori / tona ventu
- Piridii



**PUD - Construire capela**

Incadrare in PUG Turmu Rosu:  
Zona de locuit si functiuni complementare (L)  
com. Turmu Rosu, sat Sebesu de Jos, str. Dupa bisamita (L)  
CF 103689 Turmu Rosu; S=1798mp  
prep. pers. juridica Parohia Ortodoxa Romana Sebesu de Jos

POT maxim= 30%of. UTR L  
CUT maxim= ..  
Regim maxim= P+M / D+P

Imobilul NU este inclus in listele monumentelor istorice sau ale naturii

Faza parte din:  
Zona Protectie - ZONA PROTECTIE OBIECTIVE DE PATRIMONIU - Patrimoniul construit  
Zona Protectia - Piemontul Făgăraș - ANANP - Sit de importanta comunitara

Folosinta actuala: teren intravilan (curii constructii si fanestei), destinatia stabilita prin planurile de urbanism si de amenajare a teritoriului agricole: Capela

Funciunea dominanta a zonei: Zona de cuprind locuinte cu caracter rural, gospodarii individuale, cu regim de inaltime peris, parter (falsat) cu demisol sau parter si etaj (nonsardard).

Funciunile complementare admise ale zonei: Spatii comerciale, dotari sanitare si de invatamant, mica atelier manufacturiere nepoluante. Acestea vor avea intrare in autorizatia de functionare conditi care sa asigure protectia existenta a zonelor

Impozit: Functionarii seale conditiionala de obtinerea autorizatiei de mediu

Legi:  
URBIZARI: functione individuale, adausuri, mansardati, supraetajati, anexe cati si functiuni complementare (spatii comerciale, mici atelier manufacturiere, servicii profesionale) gazele, parcaje publice, lucrari de terasament, si altele pentru amenajarea calilor de acces, constructii de utilitate publica cu volume si gabarite care sa se incadreze in specificul zonei de locuit.

**BILANT TERITORIAL SITUATIE EXISTENTA**  
CF-103689 Turmu Rosu Suprafata acte= 1798mp

Suprafata construita existenta:	0.00mp	(0.00%)
Suprafata verde:	1798.00mp	(100.00%)
Suprafata totala:	1798.00 mp	(100.00%)
P.O.T. existent =	0.00%	
C.U.T. existent =	0.00	

Regim de inaltime existent:  
Terenul este liber de constructii

**Categoria de importanta a constructiei**  
**Clasa de importanta a constructiei**  
**Grad de rezistenta la foc**

C - normala  
III  
III

**J.C. INTRE MUROS J.R.L.**  
Str. Zehnaria Balu nr. 20A, Sibiu, 550006, Romania  
CIBAN - RO78BTRLRONCR0473842801  
CUI 40114282, J82/1863/2018

**INTRE MUROS**  
str. Zehnaria Balu nr. 20A, Sibiu, 550006, Romania  
CIBAN - RO78BTRLRONCR0473842801  
CUI 40114282, J82/1863/2018

**PAROHIA ORTODOXA ROMANA SEBESU DE JOS**  
Județul Sibiu, Comuna Turmu Rosu, Sat Sebesu de Jos, Strada Parohiala nr. 383

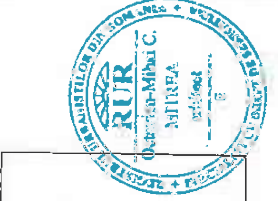
**Construire capela**

denumire proiect:  
Județul Sibiu, Comuna Turmu Rosu, Sat Sebesu de Jos, Strada Parohiala nr. 383, CUI 40114282, J82/1863/2018  
CUI nr. 841616.12.202: Invalizata in PUG TURMU ROSU - Zona de locuit si functiuni complementare (L)  
C-normala

Data: 08/11/2025 00  
Rezida: ..  
natura proiect: 62/2025

Forma: A3  
Scara: 1:500, 1:200  
P.U.D.

denumire plan: ..  
natura plan: U.01



**PUD - Construire capeli**  
 Incadrare în PUG Turnu Rosu. Zona de locuit și funcțiuni complementare (L)  
 com. Turnu Rosu CF 103859 Turnu Rosu, S-1796mp  
 prop. pers. juridica Parohia Ortodoxa Romaniaa Sebeau de Jos

POT maxime= 30% cf. UTR L  
 C.U.T. maxime= P4M/D+P  
 Regimul NU este inclus în listele monumentelor istorice sau ale naturii

Faça parte din:  
 Zona Protecție - ZONA PROTECTIE OBIECTIVE DE PATRIMONIUL - Patrimoniul construit  
 Zona Protecția - Patrimoniul Făgăraș - ANANP - Sit de importanță comunitară  
 Folosința actuală: teren intravilan (curți conservate și făgăraș)  
 Destinația stabilită prin planurile de urbanism și de amenajare a teritoriului aprobate: Capela  
 Funcțiunea dominantă a zonei: Zonele cuprind locuințe cu caracter rural, gospodării individuale, cu  
 regim de înălțime parter, parter înalt cu demisii sau parter și etaj (max. 10 etaje)  
 Funcțiunile complementare admise în zona: Spații comerciale, comerț, activități de servicii și de învâlmânt,  
 mici ateliere manufacturiere nepoluante. Acestea vor avea înscrise în autorizația de funcționare  
 condiții care să asigure protecția acustică a zonelor  
 Limitrofe: Funcțiunea este condiționată de obținerea autorizației de mediu conform Legii  
 Utilizării terenului: locuințe individuale, activități, meșteșuguri, supraajagii, activități și funcțiuni  
 complementare (spatii comerciale, mici ateliere nepoluante, servicii profesionale) grație parcaje  
 publice, lucrări de terasament necesare pentru amenajarea căilor de acces, construcții de utilitate  
 publice și volume și gabarite care să se încadreze în specificul zonei de bufor.

**PARCELA CE A GENERAT PUD SI SUPRAFATA RELEMENTATA**  
 CF 103859 Turnu Rosu

Funcțiunea propusă	EXISTENT	PROPUȘ
BILANT TERITORIAL	1796mp	
Suprafața generatoare PUD	0,00%	0,00%
Suprafața construită	0,00%	0,00%
Circulația auto și pietonală	0,00%	0,00%
Zona verde	100,00%	100,00%
Total	0,00%	0,00%
P.O.T. existent =	30,00%	30,00%
P.O.T. max propus =	30,00%	30,00%
C.U.T. existent =	0,00	0,00
C.U.T. max propus =	0,60	0,60
C.U.T. max cf. UTR L		

Regim de înălțime propus: Parter, P4M  
 Regim de înălțime max cf. UTR L: P+1M, D+P  
 Înălțimea maximă streasă înălțate: 5m față de CTN  
 Înălțimea maximă clădire: 9m față de CTN  
 Locuri parcare supraterane: 4

**Clasa de importanță a construcției**  
 Grad de rezistență la foc

C - normală  
 III

**PROIECTANT**  
 I.G. INTER NUROS S.R.L.  
 Str. Zăvoia Băoșii, ZOA, Sibiu, 550006, Romania  
 CUI: 40114282, BUI: 3071569/2018

**PROIECTANT**  
 I.G. INTER NUROS S.R.L.  
 Str. Zăvoia Băoșii, ZOA, Sibiu, 550006, Romania  
 CUI: 40114282, BUI: 3071569/2018

**PROIECTANT**  
 I.G. INTER NUROS S.R.L.  
 Str. Zăvoia Băoșii, ZOA, Sibiu, 550006, Romania  
 CUI: 40114282, BUI: 3071569/2018

**PROIECTANT**  
 I.G. INTER NUROS S.R.L.  
 Str. Zăvoia Băoșii, ZOA, Sibiu, 550006, Romania  
 CUI: 40114282, BUI: 3071569/2018

**PROIECTANT**  
 I.G. INTER NUROS S.R.L.  
 Str. Zăvoia Băoșii, ZOA, Sibiu, 550006, Romania  
 CUI: 40114282, BUI: 3071569/2018

**PROIECTANT**  
 I.G. INTER NUROS S.R.L.  
 Str. Zăvoia Băoșii, ZOA, Sibiu, 550006, Romania  
 CUI: 40114282, BUI: 3071569/2018

**PROIECTANT**  
 I.G. INTER NUROS S.R.L.  
 Str. Zăvoia Băoșii, ZOA, Sibiu, 550006, Romania  
 CUI: 40114282, BUI: 3071569/2018

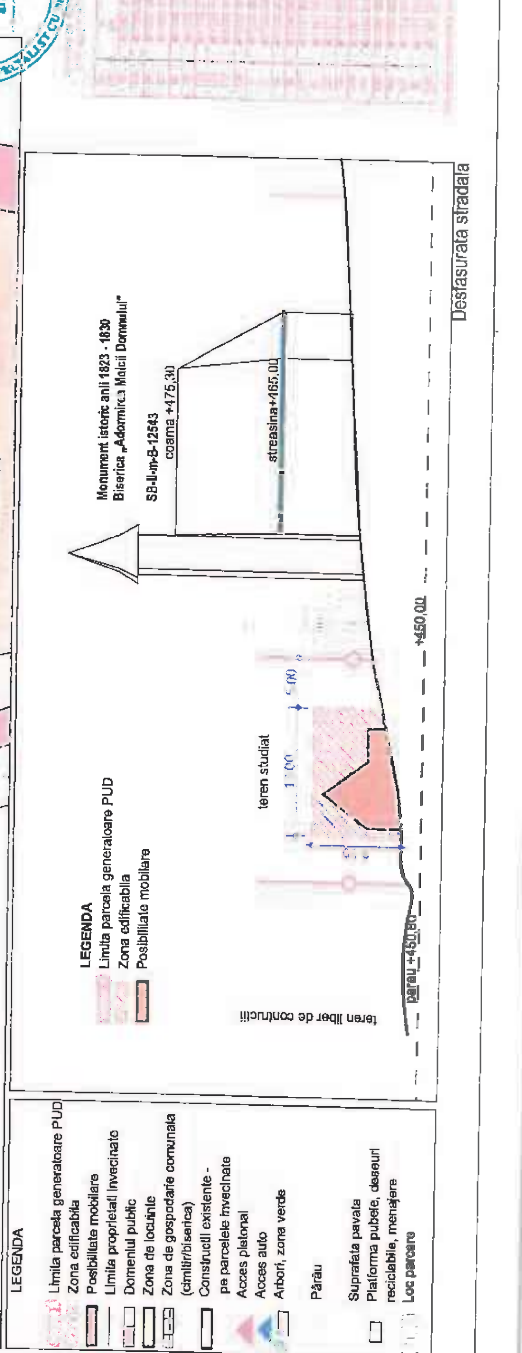
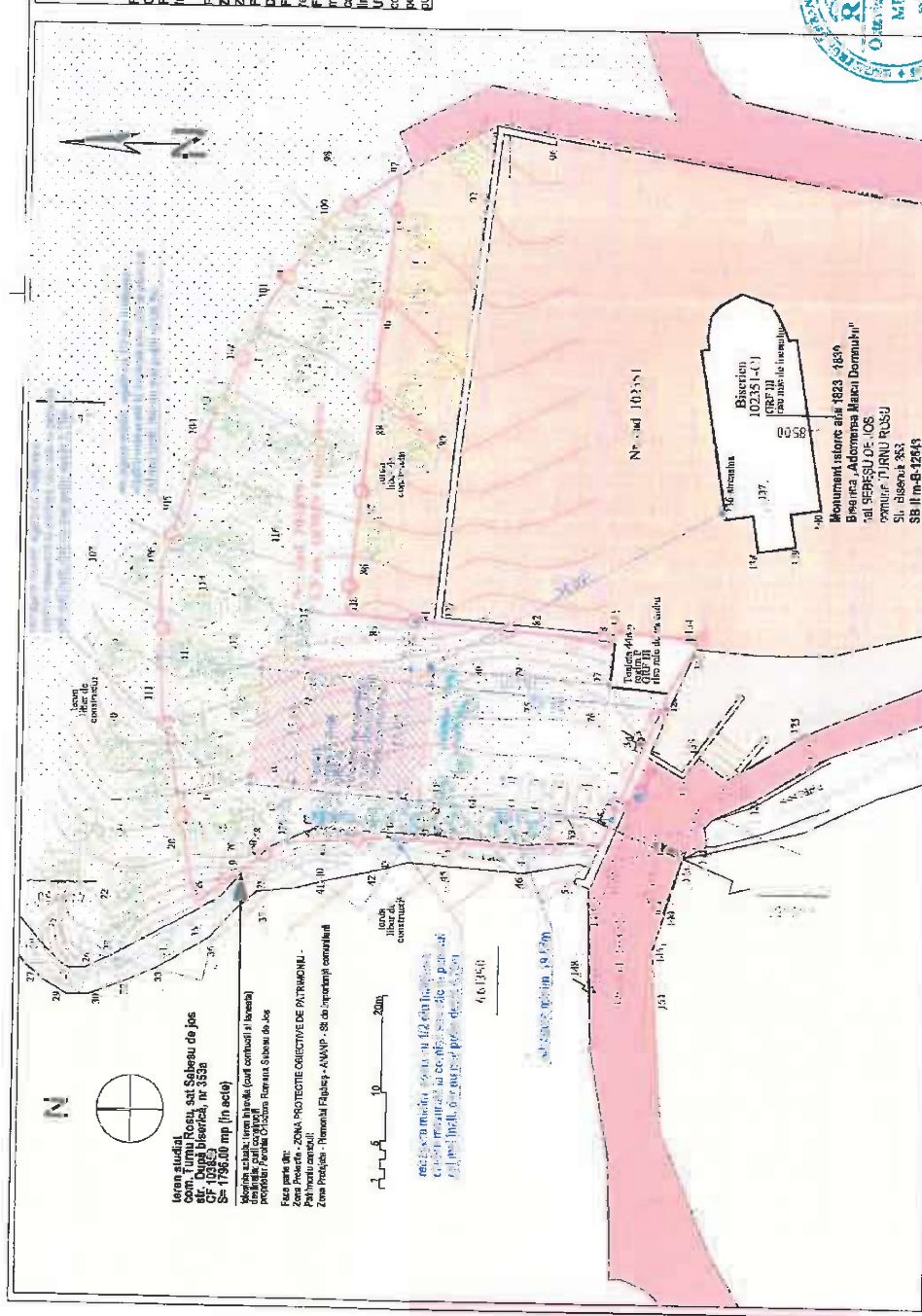
**PROIECTANT**  
 I.G. INTER NUROS S.R.L.  
 Str. Zăvoia Băoșii, ZOA, Sibiu, 550006, Romania  
 CUI: 40114282, BUI: 3071569/2018

**PROIECTANT**  
 I.G. INTER NUROS S.R.L.  
 Str. Zăvoia Băoșii, ZOA, Sibiu, 550006, Romania  
 CUI: 40114282, BUI: 3071569/2018

**PROIECTANT**  
 I.G. INTER NUROS S.R.L.  
 Str. Zăvoia Băoșii, ZOA, Sibiu, 550006, Romania  
 CUI: 40114282, BUI: 3071569/2018

**PROIECTANT**  
 I.G. INTER NUROS S.R.L.  
 Str. Zăvoia Băoșii, ZOA, Sibiu, 550006, Romania  
 CUI: 40114282, BUI: 3071569/2018

**PROIECTANT**  
 I.G. INTER NUROS S.R.L.  
 Str. Zăvoia Băoșii, ZOA, Sibiu, 550006, Romania  
 CUI: 40114282, BUI: 3071569/2018



**LEGENDA**

- Limita parcaja generatoare PUD
- Zona edificabilă
- Possibilitate mobilare
- Limita proprietății învecinat
- Domeniul public
- Zona de locuințe
- Zona de gospodărie comunală (cimitir/șerărie)
- Construcții existente - pe parcelele învecinate
- Acces pietonal
- Acces auto
- Arbori, zona verde
- Pârâu
- Suprafața pavala
- Platforma publică, deseurii reciclabile, menajera
- Loc parcare









**ROMÂNIA  
JUDEȚUL SIBIU  
COMUNA TURNU ROȘU  
CONSILIUL LOCAL**



**PROIECT DE HOTĂRÂRE Nr.104/2025  
privind aprobarea începerii demersurilor în vederea cumpărării unui teren intravilan în  
suprafață de 936 mp situat în comuna Turnu Roșu, înscris în CF nr.103949 Turnu Roșu,  
nr. top: 1435**

Consiliul Local al comunei Turnu Roșu, întrunit în ședință ordinară la data de .....2025.

Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr. 8136/08.12.2025 inițiat de Primarul comunei Turnu Roșu,
- Raportul de specialitate nr.8137/08.12.2025 întocmit de consilierul în cadrul Compartimentului agricol Turnu Roșu.

Tinând cont de:

Raportul de evaluare nr.80/14.11.2025, înregistrat la Primăria comunei Turnu Roșu cu nr.7614/17.11.2025, întocmit de evaluator autorizat ing. Cristian Bogdan Moldovan-Fulea a proprietăți imobiliare pentru terenul în suprafață de 936 mp situat în Turnu Roșu, înscris în CF nr.103949 Turnu Roșu, nr. top.1435 proprietatea domnilor Dumitrașcu Corina Maria și Dumitrașcu Marius George;

În baza prevederilor art.554, art. 859, art.863 lit.a), art.1650 și art. 1652 din Legea nr.287/2009 privind Codul Civil, cu modificările și completările ulterioare, ale art.29 alin.(1) lit. a) din Legea nr.98/2016 privind achizițiile publice, ale prevederilor art. 87 alin.(5), art.286 alin.(4) art.289 și Anexa 4, pct.4 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art. 139 alin.(2), respectiv art. 196 alin.(1), lit.a) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare;

**PROPUNE:**

**ART.1.** Se însușește raportul de evaluare înregistrat la Primăria comunei Turnu Roșu cu nr.7614/17.11.2025, întocmit de evaluator autorizat ing. Cristian Bogdan Moldovan-Fulea a proprietății imobiliare pentru terenul în suprafață de 936 mp situat în Turnu Roșu, înscris în CF nr.103949 Turnu Roșu, nr. top: 1435, proprietatea domnilor Dumitrașcu Corina-Maria și Dumitrașcu Marius-George, prevăzut în anexa nr.1 la prezenta hotărâre.

**ART. 2.** Se propune cumpărarea imobilului -teren intravilan, prevăzut la art. 1, teren în suprafață de 936 mp situat în Turnu Roșu, înscris în CF nr.103949 Turnu Roșu, nr. top.1435, proprietatea

domnilor Dumitrașcu Corina-Maria și Dumitrașcu Marius-George, în vederea ”Extinderea sistemului de alimentare cu apă și a sistemului de canalizare din satul Turnu Roșu ”.

**ART. 3.** (1) Prețul de vânzare-cumpărare a terenului se stabilește prin negociere între părți și nu va depăși suma de 69,51 RON/mp, stabilită conform raportului de evaluare prevăzut în anexa nr.1.

(2) Se propune alegerea domnii consilieri locali (1).....(2)..... membrii în comisia de negociere.

(3) Comisia de negociere care va negocia prețul de cumpărare a terenului va fi numită prin dispoziție a primarului.

**ART. 4.** Suma aferentă cumpărării imobilului-teren se suportă din bugetul local al comunei Turnu Roșu.

**ART. 5.** Se propune mandatarea doamnei primar Anghel Andreea Cornelia să încheie contractul de vânzare-cumpărare la prețul negociat de comisia de negociere.

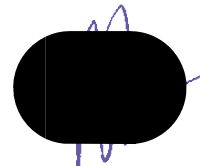
**ART. 6.** Cu ducerea la îndeplinire a prezentului proiect de hotărâre se încredințează primarul comunei Turnu Roșu.

**Comuna Turnu Roșu 08.12.2025**

**Inițiator  
Primar,  
Anghel Andreea Cornelia**



**Avizat  
Secretar General al Comunei,  
Bobesiu Vasile**





PRIMĂRIA COMUNEI TURNU ROȘU  
STR. OLTEȚ, NR.54,COD.557285,C.I.F. 4603519  
TEL:0269/527888,FAX:0269/527601  
JUDEȚUL SIBIU

---

**CABINET PRIMAR**  
**Nr. 8136 / 08.12.2025**

### **REFERAT DE APROBARE**

**La proiectul de Hotărâre privind aprobarea începerii demersurilor în vederea cumpărării unui teren intravilan în suprafață de 936 mp situat în comuna Turnu Roșu, înscris în CF nr.103949 Turnu Roșu, nr. top: 1435**

Stimate doamne și domni consilieri,

De-a lungul timpului am constatat ca vatra de intravilan a comunei noastre crește, și odată cu ea, și nevoia de a racorda la utilități proprietățile situate în zonele în care limitele satului se extind.

Totodată, creșterea numărului de locuitori ai comunei reprezintă unul din obiectivele noastre asumate, iar pentru acest lucru, e nevoie să oferim aceleași condiții de trai decent tuturor, și celor care locuiesc în zone centrale, dar și celor care locuiesc în zone limitrofe.

Așa cum cunoașteți, una din zonele care se dezvoltă în mod constant în satul Turnu Roșu, comuna Turnu Roșu, este zona cunoscută ca Valea Nișului. Acolo numărul de imobile este în creștere de câțiva ani, însă, odată cu creșterea numărului locuințelor, din păcate, au crescut și problemele, în special în ceea ce privește utilitățile.

Sunt momente în care la anumite proprietăți apa nu ajunge, iar în ceea ce privește sistemul de canalizare, sunt utilizate fose septice, în loc de a exista racorduri la sistemul public de canalizare.

Prin urmare, de-a lungul acestui an de mandat, am căutat soluții, inclusiv în ceea ce privește achiziționarea unui teren pe care să îl utilizăm pentru **realizarea obiectivului de interes public**

**de extindere a sistemului de alimentare cu apă și a sistemului de canalizare din satul Turnu Roșu.**

În acest fel, am identificat terenul situat în Turnu Roșu, strada Sebeșului, numărul 5, în suprafață de 936 mp, înscris în CF nr.103949 Turnu Roșu, nr. top. 1435, am identificat proprietarii și i-am contactat, explicându-le care este nevoia noastră. În urma discuțiilor, am obținut consimțământul proprietarilor, care sunt dispuși să vândă terenul pentru obiectivul de utilitate publică pe care li l-am expus.

Terenul este situat exact între cele două străzi, strada Sebeșului și strada Valea Nișului, are formă dreptunghiulară, îngustă, suficientă pentru nevoia pe care o avem. Amplasarea terenului este strategică pentru implementarea proiectului, iar lipsa acestuia ar împiedica desfășurarea investiției publice.

Achiziționarea terenului cu suprafață de 936 mp reprezintă o necesitate reală pentru implementarea proiectelor de utilitate publică în comuna Turnu Roșu și se încadrează în prevederile legale aplicabile.

Fată de cele prezentate, vă rog să aprobați proiectul de hotărâre în forma propusă.

**Primarul Comunei Turnu Roșu**

**Andreea Cornelia ANGHEL**





PRIMĂRIA COMUNEI TURNU ROȘU  
STR. OLTEJ, NR.54, COD.557285, C.I.F. 4603519  
[TEL:0269/527888](tel:0269/527888), [FAX:0269/527601](tel:0269/527601)  
JUDEȚUL SIBIU

---

**CABINET PRIMAR**  
**Nr. 8143/ 08.12.2025**

### **REFERAT DE NECESITATE**

**privind începerea demersurilor de cumpărare a unui teren intravilan în suprafață de 936 mp  
situat în comuna Turnu Roșu, înscris în CF nr.103949 Turnu Roșu, nr. top. 1435**

De-a lungul timpului am constatat ca vatra de intravilan a comunei noastre crește, și odată cu ea, și nevoia de a racorda la utilități proprietățile situate în zonele în care limitele satului se extind.

Totodată, creșterea numărului de locuitori ai comunei reprezintă unul din obiectivele noastre asumate, iar pentru acest lucru, e nevoie să oferim aceleași condiții de trai decent tuturor, și celor care locuiesc în zone centrale, dar și celor care locuiesc în zone limitrofe.

Așa cum cunoașteți, una din zonele care se dezvoltă în mod constant în satul Turnu Roșu, comuna Turnu Roșu, este zona cunoscută ca Valea Nișului. Acolo numărul de imobile este în creștere de câțiva ani, însă, odată cu creșterea numărului locuințelor, din păcate, au crescut și problemele, în special în ceea ce privește utilitățile.

Sunt momente în care la anumite proprietăți apa nu ajunge, iar în ceea ce privește sistemul de canalizare, sunt utilizate fose septice, în loc de a exista racorduri la sistemul public de canalizare.

Prin urmare, de-a lungul acestui an de mandat, am căutat soluții, inclusiv în ceea ce privește achiziționarea unui teren pe care să îl utilizăm pentru **realizarea obiectivului de interes public de extindere a sistemului de alimentare cu apă și a sistemului de canalizare din satul Turnu Roșu.**

În acest fel, am identificat terenul situat în Turnu Roșu, strada Sebeșului, numărul 5, în suprafață de 936 mp, înscris în CF nr.103949 Turnu Roșu, nr. top: 1435, am identificat proprietarii și i-am

contactat, explicându-le care este nevoia noastră. În urma discuțiilor, am obținut consimțământul proprietarilor, care sunt dispuși să vândă terenul pentru obiectivul de utilitate publică pe care li l-am expus.

Terenul este situat exact între cele două străzi, strada Sebeșului și strada Valea Nișului, are formă dreptunghiulară, îngustă, suficientă pentru nevoia pe care o avem. Amplasarea terenului este strategică pentru implementarea proiectului, iar lipsa acestuia ar împiedica desfășurarea investiției publice.

Achiziționarea terenului cu suprafață de 936 mp reprezintă o necesitate reală pentru implementarea proiectelor de utilitate publică în comuna Turnu Roșu și se încadrează în prevederile legale aplicabile.

Fată de cele prezentate, consider oportună achiziționarea terenului situat în Turnu Roșu, numărul 5, comuna Turnu Roșu, în suprafață de 936 mp, identificat cu CF nr. 103949 Turnu Roșu, nr. top. 1435.

**Primarul Comunei Turnu Roșu**

**Andreea Cornelia ANGHEL**





PRIMĂRIA COMUNEI TURNU ROȘU

STR. OLTEȚ, NR.54, COD.557285, C.I.F. 4603519

TEL:0269/527888, FAX:0269/527601

JUDEȚUL SIBIU

Nr. 8137 din 08.12.2025

## RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea demarării procedurilor pentru cumpărarea unui teren intravilan în suprafață de 936 mp, situat în comuna Turnu Roșu, înscris în CF nr. 103949 Turnu Roșu, nr. top. 1435

### 1. Obiectul raportului

Prezentul raport de specialitate este întocmit în vederea fundamentării proiectului de hotărâre privind aprobarea începerii demersurilor necesare achiziționării unui teren intravilan în suprafață de 936 mp, situat în comuna Turnu Roșu, înscris în Cartea Funciară nr. 103949 Turnu Roșu, nr. top. 1435, proprietatea domnilor **Dumitrașcu Corina-Maria și Dumitrașcu Marius-George**.

### 2. Baza legală

În elaborarea prezentului raport au fost avute în vedere următoarele prevederi legale:

- art. 554, art. 859, art. 863 lit. a), art. 1650 și art. 1652 din **Codul Civil**, cu modificările și completările ulterioare;
- art. 29 alin. (1) lit. a) din **Legea nr. 98/2016 privind achizițiile publice**;
- art. 87 alin. (5), art. 286 alin. (4) și art. 289 din **OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ**, cu modificările și completările ulterioare;
- Anexa 4 pct. 4 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

### 3. Documentația analizată

La baza prezentului raport stau următoarele documente:

- Referatul de aprobare nr. 8136/08.12.2025 inițiat de Primarul comunei Turnu Roșu,
- Raportul de specialitate nr.8137/08.12.2025 întocmit de consilierul în cadrul Compartimentului agricol Turnu Roșu.
- Raportul de evaluare nr. **80/14.11.2025**, înregistrat la Primăria comunei Turnu Roșu cu nr. **7614/17.11.2025**, întocmit de evaluator autorizat, privind stabilirea valorii de piață a terenului de 936 mp.

Conform raportului de evaluare, valoarea terenului este determinată la **69,51 RON/mp**, aceasta reprezentând prețul maximal ce poate sta la baza negocierii în vederea cumpărării.

#### 4. Justificarea necesității achiziției

Achiziționarea terenului este necesară pentru realizarea obiectivului de interes public: „**Extinderea sistemului de alimentare cu apă și a sistemului de canalizare din satul Turnu Roșu**”.

Amplasarea terenului este strategică pentru implementarea proiectului, iar lipsa acestuia ar împiedica desfășurarea investiției publice.

#### 5. Propuneri

În vederea realizării procedurii de achiziție, se propune:

1. **Însușirea raportului de evaluare** întocmit conform legislației în vigoare;
2. **Aprobarea demarării procedurii de negociere** cu proprietarii terenului, în limitele valorii rezultate din raportul de evaluare;
3. **Numirea unei comisii de negociere** formate din consilieri locali desemnați;
4. Aprobarea ca prețul rezultat în urma negocierii să nu depășească valoarea de **69,51 RON/mp**;
5. **Mandatarea primarului** comunei Turnu Roșu pentru semnarea contractului de vânzare-cumpărare la prețul negociat;
6. Stabilirea finanțării achiziției din bugetul local al comunei Turnu Roșu.

#### 6. Concluzii

Achiziționarea terenului de 936 mp reprezintă o necesitate reală pentru implementarea proiectelor de utilitate publică în comuna Turnu Roșu și se încadrează în prevederile legale aplicabile.

Se consideră oportună aprobarea proiectului de hotărâre privind demararea procedurilor de cumpărare.

Consilier,

**ing.Băiașu Costina**



\*\*\*\*\*

**S.C. CMB SMART EVAL S.R.L.**

Nr.80/14.11.2025

**Membru corporativ ANEVAR**

Talmaciu, Aleea Cetatii nr.4

CUI: 37471015

J32/570/2017

Tel. 0269 - 55.00.20

Mobil: 0724 - 998.348



# RAPORT DE EVALUARE



pentru determinarea valorii de piață a proprietatii imobiliare  
TEREN situate in Turnu Rosu, str.Sebesului nr.5  
CF Turnu Rosu 103949 nr.top. 1435

**CLIENT: COMUNA TURNU ROSU**

**EVALUATOR AUTORIZAT: Ing. Cristian Bogdan Moldovan-Fulea**

- 14.11.2025 -



\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

**S.C. CMB SMART EVAL S.R.L.**

Nr.80/14.11.2025

**Membru corporativ ANEVAR**

Talmaciu, Aleea Cetatii nr.4

CUI: 37471015

J32/570/2017

Tel. 0269 - 55.00.20

Mobil: 0724 - 998.348

**Catre,  
COMUNA TURNU ROSU**

La solicitarea dvs., in conformitate cu Achizitia DA 39262874/11.11.2025 am inspectat si evaluat proprietatea imobiliara specificata – teren arabil intravilan amplasat in Turnu Rosu, str.Sebesului nr.5 identificat in CF Turnu Rosu nr. 103949, nr.top.1435 in suprafata de 936 mp.

Sinteza evaluarii prezinta succint datele de baza ale raportului si concluzia evaluatorului, care astazi 14.11.2025, indica valoarea de piata de :

<b>Valoare unitara a terenului</b>	<b>69,51 RON/mp 13,57 Euro/mp</b>
<b>Valoare totala a terenului 936 mp</b>	<b>65.060 RON 12.800 EURO</b>

pentru proprietatea imobiliara pusa in discutie, bazata pe valorile obtinute in urma aplicarii metodelor de evaluare descrise in raport, in conditiile caracteristicilor pietei actuale a proprietatilor imobiliare de acest tip.

Raportul a fost pregatit in conformitate si pe baza Standardelor de Evaluare a Bunurilor editia 2025, SEV 100 – Cadrul General, Standarde Generale (SEV 101, SEV 102, SEV 103, SEV 104, SEV 105 si SEV 106) si Standarde referitoare la evaluarea bunurilor imobile SEV 230, la care se adauga Ghidurile de Evaluare ANEVAR (GEV 630) editia 2025, cu respectarea recomandarilor si metodologiilor de lucru indicate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).

Observatii :

- Valoarea de piata estimata va fi folosita in vederea cumpararii.
- Prezenta valoarea de piata va fi utilizata numai in scopul sus mentionat.

Curs valutar BNR la data evaluarii :

Curs euro : 5,0847 lei

EVALUATOR AUTORIZAT,

Ing. Cristian Bogdan Moldovan-Fulea



\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

## CUPRINSUL RAPORTULUI DE EVALUARE

### **A. SINTEZA EVALUARII**

- 1. Elemente introductive .....**
- 2. Termenii de referință ai evaluării .....**
  - 2.1 Identificarea și competența evaluatorului .....**
  - 2.2 Identificarea clientului. Identificarea utilizatorului desemnat .....**
  - 2.3 Scopul evaluării .....**
  - 2.4 Identificarea activului sau a datoriei subiect al evaluării.....**
  - 2.5 Tipul valorii estimate.....**
  - 2.6 Data evaluării. Data raportului. Data inspecției.....**
  - 2.7 Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii.....**
  - 2.8 Natura și sursa informațiilor utilizate .....**
  - 2.9 Ipoteze si ipoteze speciale.....**
  - 2.10 Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare .....**
  - 2.11 Declararea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare SEV .....**
  - 2.12 Descrierea raportului de evaluare .....**
- 3. Prezentarea datelor .....**
  - 3.1 Situatia juridica si surse de informatii .....**
  - 3.2 Date despre localizare, comuna si vecinatati.....**
  - 3.3 Descrierea constructiilor si amenajarilor. Descrierea terenului.....**
- 4. Analiza pieței imobiliare .....**
  - 4.1 Analiza pietei imobiliare specifice.....**
  - 4.2 Analiza cererii.....**
  - 4.3 Analiza ofertei competitive .....**
  - 4.4 Echilibrul pieței .....**
- 5. Cea mai buna utilizare (CMBU) .....**
- 6. Abordarea in evaluare si rationamentul! .....**
  - 6.1 Abordarea prin piata .....**
  - 6.2. Abordarea prin venit.....**
- 7. Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii finale.....**
- 8. Anexe .....**

\*\*\*\*\*



\*\*\*\*\*

## **2. Termenii de referință ai evaluării**

### **2.1 Identificarea și competența evaluatorului**

Evaluator autorizat ANEVAR, expert tehnic judiciar: ing. **Cristian Bogdan Moldovan-Fulea**

- Evaluator E.P.I., E.B.M., E.I.;
- Legitimatie ANEVAR nr. 14302.
- Legitimatia MJ: 37718072014.

Analizele și indicațiile asupra valorilor au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standarde, recomandărilor și metodologiilor de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România). Evaluatorul a respectat codul etic al profesiei sale. Se certifica faptul că evaluatorul nu are niciun interes prezent sau de perspectivă față de proprietatea imobiliară care face subiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legate de părțile implicate.

La data elaborării acestui raport, evaluatorul a îndeplinit cerințele programului de pregătire continuă al ANEVAR și are asigurare profesională.

### **2.2 Identificarea clientului. Identificarea utilizatorului desemnat**

- *Clientul/beneficiarul* prezentului raport de evaluare : **COMUNA TURNU ROSU.**
- *Utilizatorii desemnați* ai raportului de evaluare : **COMUNA TURNU ROSU.**
- *Proprietar al imobilului* : **Dumitrascu Marius George cota de 1/4, Dumitrascu Corina-Maria, cota de 3/4.**

### **2.3 Utilizarea desemnată**

Scopul evaluării (utilizarea desemnată) este estimarea valorii de piață a proprietății în scopul instrăinării.

Prezența valorii de piață va fi utilizată numai în scopul sus menționat.

### **2.4 Identificarea activului sau a datoriei subiect al evaluării**

Proprietatea imobiliară evaluată este:

- teren intravilan în suprafața de 936 m, situat în Turnu Rosu, str. Sebesului nr.5, înscris în CF Turnu Rosu nr.103949 nr.top. 1435, categoria de folosință arabil intravilan


### **2.5 Tipul valorii estimate**

Tipurile valorii (denumite uneori standarde ale valorii) descriu ipotezele fundamentale pe care se vor baza valorile raportate. Este esențial ca tipul (sau tipurile) valorii să fie adecvate termenilor de referință și scopului evaluării, deoarece tipul valorii poate influența sau dicta selectarea metodelor de evaluare, a datelor de intrare și a ipotezelor și în final concluzia evaluatorului asupra valorii. Deși în evaluare sunt utilizate mai multe tipuri ale valorii, majoritatea au anumite elemente comune: o tranzacție ipotetică, o dată ipotetică a tranzacției și părțile ipotetice care participă la tranzacție.

În funcție de tipul valorii, presupusa tranzacție poate îmbrăca mai multe forme:

- o tranzacție ipotetică,
- o tranzacție reală,
- o tranzacție de achiziție (sau intrare)
- o tranzacție de vânzare (sau ieșire), și/sau
- o tranzacție pe o piață anumită sau ipotetică, cu caracteristici specificate.

\*\*\*\*\*



\*\*\*\*\*

Pe lângă tipurile valorii definite în IVS și enumerate mai jos, IVS au furnizat totodată o listă neexhaustivă a altor tipuri ale valorii, care nu sunt definite în IVS, ci sunt prevăzute de reglementările jurisdicționale ale altor autorități sau sunt recunoscute prin acorduri internaționale:

(a) Tipuri ale valorii definite în IVS:

1. Valoarea de piață;
2. Chiria de piață;
3. Valoarea echitabilă;
4. Valoarea de investiție/subiectivă;
5. Valoarea sinergiei
6. Valoarea de lichidare.

(b) Alte tipuri ale valorii (listă neexhaustivă):

1. Valoarea justă (Standardele Internaționale de Raportare Financiară);
2. Valoarea justă de piață (Organizația pentru Cooperare și Dezvoltare Economică);
3. Valoarea justă de piață (Serviciul Fiscal al Statelor Unite ale Americii și
4. Valoarea justă (legală/statutară) :
  - a. Legea cadru a corporațiilor (Model Business Corporation Act)
  - b. Jurisprudența din Canada (cazul Manning contra Harris Steel Group Inc.).

→ *Având în vedere scopul pentru care s-a întocmit prezenta lucrare, valoarea estimată reprezintă valoarea de piață a proprietății imobiliare, stabilită la momentul efectuării lucrării și în condițiile de piață specifice acestei etape.*

*“Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere” (definiție extrasă din Standardele de evaluare a bunurilor, editia 2025).*

Conceptul valoare de piață presupune un preț negociat pe o piață deschisă și concurențială unde participanții acționează în mod liber.

Majoritatea tipurilor valorii reprezintă prețul estimat de tranzacționare a unui activ, fără a include costurile vânzătorului generate de vânzare sau costurile cumpărătorului generate de cumpărare și fără a se face o ajustare pentru orice taxe plătibile de oricare parte, ca efect direct al tranzacționării.

Premisele valorii/Utilizarea presupusă

O premisă a valorii sau utilizarea presupusă descrie condițiile în care este utilizat un activ sau o datorie. Tipuri diferite ale valorii *pot* impune o anumită premisă a valorii sau pot permite luarea în considerare a mai multor premise ale valorii.

Printre cele mai uzuale premise ale valorii se numără:

- (a) cea mai bună utilizare;
- (b) utilizarea curentă/existentă;
- (c) vânzarea ordonată
- (d) vânzarea forțată.

Metodologia de evaluare este prevazuta in Standardelor de Evaluare a Bunurilor editia 2025, SEV 100 – Cadrul General, Standarde Generale (SEV 101, SEV 102, SEV 103, SEV

\*\*\*\*\*



\*\*\*\*\*

104, SEV 105 și SEV 106) și Standarde referitoare la drepturi asupra proprietății imobiliare SEV 230, la care se adaugă Ghidurile de Evaluare ANEVAR (GEV 630) ediția 2025, cu respectarea recomandărilor și metodologiilor de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România)..

### **2.6 Data evaluării. Data raportului. Data inspecției**

*Data evaluării* este data la care este valabilă concluzia privind valoarea estimată : 14.11.2025.

*Data raportului de evaluare* este 14.11.2025. *Data inspecției proprietății* a fost 14.11.2025.

➤ Curs BNR la data evaluării : 1 euro = 5,0847 lei.

### **2.7 Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării**

Raportul de evaluare s-a realizat după inspecția în teren a obiectivului (14.11.2025) și pe baza documentelor de proprietate puse la dispoziție de proprietar, evaluatorul incluzând în această toate elementele ce conduc la estimarea valorii de piață a obiectivului, neomitând deliberat informații care după cunoștința sa sunt certe.

Responsabilitatea pentru informațiile despre suprafața amplasamentului și suprafața imobilului cade în sarcina celui care a întocmit documentația topografică și cadastrală. Responsabilitatea pentru confirmarea caracteristicilor și stării imobilului este a evaluatorului și a beneficiarului raportului de evaluare. Nu există date și informații speciale privind starea solului și a fundațiilor. Nu există informații speciale privitoare la identificarea riscurilor de mediu înconjurător. Natura, specificățiile și adecvarea serviciilor au rezultat de pe piața imobiliară din zonă.

### **2.8 Natura și sursa informațiilor utilizate**

*A. Informații primite de la client :*

- informații certe :
- elemente și date de identificare ale proprietății evaluate – adresă, delimitare fizică pe teren;
- datele necesare pentru verificarea dreptului asupra proprietății evaluate – acte de proprietate, planuri și relevee, alte documente; suprafețele terenului și clădirii au fost preluate din respectivele documente;
- istoricul proprietății; scopul evaluării.

Responsabilitatea pentru aceste informații revine integral clientului.

- informații pe care se bazează concluzia asupra valorii :
- gradul de utilizare și modul de exploatare a terenului;
- date referitoare la costuri de investiție (realizate sau necesare);
- orice date relevante a căror considerare poate influența rezultatul metodelor aplicate.

Aceste informații au fost asumate de evaluator în urma comparării cu cele rezultate din cercetarea pieței; pentru diferențele majore constatate, au fost aplicate ajustări.

*B. Informații colectate de evaluator :*

- datele descriptive referitoare la proprietatea evaluată;
- informații despre vecinătatea proprietății evaluate, despre zonă și localitate;

\*\*\*\*\*



\*\*\*\*\*

- date privind piața imobiliară locală, incluzând elemente deja existente în baza de date a evaluatorului, actualizate cu informații de la participanți pe piața specifică și din mass-media de specialitate;
- manuale și cataloage de costuri; date despre quantum-uri/marje de venituri/cheltuieli din baze de date, publicații și internet;
- date despre prețuri, chirii, neocupare și rate de capitalizare publicate de principalii analiști de piață recunoscuți, alte analize și opinii publicate.

Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință. Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în caz contrar.


Sursele de informare utilizate sunt tranzacții pentru proprietăți imobiliare similare, cunoscute de evaluator, oferte din presa locală și de pe site-urile specializate (www.imobiliare.ro, www.olx.ro, etc.). Sursele de informare utilizate sunt credibile și de actualitate.

### **2.9 Ipoteze și ipoteze speciale**

Valoarea stabilită în raportul de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează niciun fel de restricții în afara celor arătate expres pe parcursul raportului și a căror impact este expres scris.

1. Evaluatorul a examinat planul topografic și a identificat proprietatea împreună cu clientul; locația indicată și limitele proprietății indicate de proprietar se consideră a fi corecte. Evaluatorul nu este măsură să garanteze că locația și limitele proprietății așa cum au fost ele indicate de proprietar și descrise în raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietății identificată și descrisă în raport în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate. Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate dar păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificată în raport.
2. Evaluatorul nu a făcut nicio măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate din descrierea sa legală (documentații topografice/cadastrale); evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentații. Toate planurile construcțiilor și terenurilor, schițele, planurile de situație puse la dispoziția evaluatorului se consideră a fi corecte dar nu se asumă nicio responsabilitate în această privință.
3. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situație și este cunoscută, aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil).

\*\*\*\*\*



\*\*\*\*\*

4. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data evaluării.
5. Se presupune că toate studiile tehnice/ingineresti puse de proprietar la dispoziția evaluatorului sunt corecte. Planurile de situație și materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului în vizualizarea proprietății.
6. Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport.
7. Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții, dacă ele nu au fost observate, la data inspecției sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
8. Se presupune că toate licențele, autorizațiile și acordurile de funcționare precum și orice alte cerințe legale necesare funcționării au fost sau pot fi obținute și reînnoite pentru orice utilizare considerată pentru evaluare în acest raport. Se presupune utilizarea terenului și a îmbunătățirilor terenului în interiorul limitelor și granițelor proprietății așa cum sunt descrise în acest raport.
9. Observațiile sau eventualele modificări de date sau informații survenite după predarea prezentului raport de evaluare pot fi formulate în scris de beneficiarul raportului în maxim trei zile de la primirea lui. În caz contrar se presupune că beneficiarul raportului și l-a însușit în totalitate și nu are nicio obiecție de orice natură.
10. Valoarea estimată în raport se referă la întreaga proprietate și orice divizare sau alocare a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de divizare/alocare a fost prevăzută în raport.
11. Nu se cunosc informații dacă imobilul a fost expertizat tehnic privind clasa de risc seismic a clădirilor aflate pe teren.
12. Evaluatorul a înștiințat pe beneficiarul raportului de faptul că este necesară evaluarea întregii clase de construcții și terenuri în momentul în care se întocmește, la trei ani, evaluarea pentru înscrierea în situațiile financiare. Dacă nu s-a întâmplat acest lucru responsabilitatea este în întregime a beneficiarului evaluării.
13. Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinat și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele de Evaluare a Bunurilor și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unei autorități judiciare.

\*\*\*\*\*



\*\*\*\*\*

## **2.10 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare**

Prezentul raport de evaluare nu poate fi utilizat de către beneficiar decât în scopul declarat, folosirea în alt scop se poate face numai cu acordul evaluatorului.

Distribuirea sau publicarea totală sau parțială a acestui raport de evaluare se poate face numai cu acordul scris al evaluatorului care a întocmit raportul.

## **2.11 Declarația conformității evaluării cu standardele de evaluare**

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certific faptele prezentate în acest raport ca fiind adevărate și corecte. De asemenea, certific faptul că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate de ipotezele considerate și de condițiile limitative specifice; acestea sunt analizele, opiniile și concluziile mele personale, neinfluențate de nici un factor. În plus, certific faptul că nu am nici un interes prezent sau de perspectivă față de proprietatea imobiliară care face subiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legate de părțile implicate.

Suma ce revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul. Analizele și indicațiile asupra valorilor au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standarde, recomandărilor și metodologiilor de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România). Evaluatorul a respectat codul etic al profesiei sale. Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator. În elaborarea prezentului raport nu s-a acordat asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în susținerea evaluatorului care semnează mai jos.

Prezentul raport se supune normelor ANEVAR și poate fi expertizat (la cerere) de către unul din membrii autorizați special în acest sens de către sus-numita organizație.

La data elaborării acestui raport, evaluatorul a îndeplinit cerințele programului de pregătire continuă al ANEVAR și are asigurare profesională.

Metodologia de evaluare este prevăzută în Standardelor de Evaluare a Bunurilor editia 2025, SEV 100 – Cadrul General, Standarde Generale (SEV 101, SEV 102, SEV 103, SEV 104, SEV 105 și SEV 106) și Standarde referitoare la drepturi asupra proprietății imobiliare SEV 230, la care se adaugă Ghidurile de Evaluare ANEVAR (GEV 630) ediția 2025, cu respectarea recomandărilor și metodologiilor de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România)..

## **2.12 Descrierea raportului de evaluare**

Raportul de evaluare conține 27 pagini (inclusiv anexele și fotografiile) la care se adaugă copii după actele și înscrisurile puse la dispoziție de beneficiar.

Raportul de evaluare este tipărit pe hârtie și nu a fost transmis pe cale electronică.

## **3. Prezentarea datelor:**

Etapele parcurse pentru determinarea valorii de piață sunt :

- documentarea, pe baza datelor și informațiilor solicitate clientului;
- inspecția proprietății de evaluat;
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului de evaluare;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport de evaluare;

\*\*\*\*\*



\*\*\*\*\*

- deducerea și estimarea condițiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie să se țină seama; analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii și fundamentarea indicației asupra valorii finale.

### 3.1 Situația juridică și surse de informații

Documentele de proprietate, puse la dispoziție de proprietar/beneficiar, sunt :

- Extras CF;
- Planse cadastrale, acte de dezmembrare și planuri topografice detaliate ale terenului;

TEREN Nr. CF vechi: 1718

Adresa: Jud. Sibiu, UAT Turnu Rosu, Loc. Turnu Rosu

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Nr. Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: 1435	936	

#### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>2236 / 13/04/2007</b>	
Sentința Civilă nr. 303/2004, în dosar nr. 453/2003, irevocabilă, din 01/01/2004 emis de Judecătoria Avrig;	
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, sistare stare de individualitate, dobândit prin Hotărâre Judecătorească, cota actuală 1/4, cota inițială 3/4 1) MORAR-MARIA
	A1/B.3
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, sistare stare de individualitate, dobândit prin Hotărâre Judecătorească, cota actuală 3/4, cota inițială 3/4 1) DUMITRAȘCU CORINA-MARIA
	A1
<b>24613 / 03/11/2025</b>	
Act Notarial nr. 84, din 31/10/2025 emis de Notar Public Blănuș-Victoria;	
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Succesiune, cota actuală 1/4, cota inițială 1/4 1) DUMITRAȘCU MARIUS GEORGE
	A1

#### C. Partea III. SARCINI .

Înscrieri privind dezmembrări în dreptul de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

#### Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
Top: 1435	936	

\* 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	arabil	-	936	-	-	1435	

Sursele de informare utilizate sunt tranzacții pentru proprietăți imobiliare similare, cunoscute de evaluator, oferte din presa locală și de pe site-urile imobiliare specializate. Sursele de informare utilizate sunt credibile și de actualitate.

➔ În concluzie, după studierea tuturor actelor și documentelor puse la dispoziție, se constată

\*\*\*\*\*



\*\*\*\*\*

dreptul de proprietate deplin, afectat de alte drepturi subordonate (închirierea, restricții impuse de proprietarul anterior sau restricții impuse prin contract, etc.).

### 3.2 Date despre localizare, oras si vecinatati

➤ *Cateva date generale despre Comuna Turnu Rosu, judetul Sibiu :*

**Turnu Roșu** (în dialectul săsesc *Ridenturm*, în germană *Rothenturm*, în maghiară *Vöröstorony*, *Verestorony*, în limba latină *Rubra Turris*) este satul de reședință al comunei cu același nume din județul Sibiu, Transilvania, România.

Localitatea se află situată la 24 km sud de Sibiu și la o distanță de 79 km sud de Medias, pe malul Oltului, în apropierea defileului cu același nume. Altitudinea medie este de 450 metri. Locul unde se află vatra comunei a fost fundul unei mari care se numea Marea Eocenica. Pe înălțimile din jurul comunei, săpând pentru extragerea pietrei de var, localnicii din vechime au descoperit pietrificate viețuitoare marine. Locul, denumit de localnici „Lunca lui Cercel”, este rezervație geologică de calcare eocene.

*" Pământul comunei Porcești începe lângă pământul Sebeșului de sus la malul Oltului în punctul unde râul Sebeșului de sus se varsă în Olt, apoi merge pe acest râu în sus până la crucea de lângă drum. Dincolo merge pe dinsus de moară Porceștilor până la Stejerie, apoi în Poduri la Plopi unde se află un semn de hotar.*

*De acolo merge pe deal în Puțuri (Sipote) la Purcitura apoi la Crucea din Muncei, de acolo la Râpă Roșie la capătul căreia de asemeni se află un semn de hotar. De acolo merge la Curmătura Fertului apoi spre munte la Piatră Rea, apoi în Izvoarele unde este adăpătoare de vite comună cu cele din Sebeșul de jos, apoi în Chica Fedeleșului unde atinge hotarul Munteniei. De acolo merge în culmea muntelui până la Piatră Lacului, apoi în Piatră Albă pe Strungă Draculei iar de aici pe Valea Lui Frate până la Olt. De acolo se reîntoarce pe malul Oltului în sus în apropiere de Turnu Roșu trece dincolo de Olt la capul Gârlei. Merge pe Gârlă în Gruitul Chircii și de acolo pe Vârful Măgurii până în pârâul lui Hirsch. De acolo o ia pe sub Gârlă până la Olt și merge pe Olt în sus până la punctul unde se varsă în el Râul Sebeșului. "*

Turnu Roșu este, la origine, o construcție militară defensivă, ridicată de sași în 1360, lângă Boița, județul Sibiu. A fost terminată în 1370 sub regele Ludovic I al Ungariei, în scopul supravegherii defileului râului Olt, fiind situată în apropierea vechii frontiere cu Tara Românească.

Prima atestare documentară apare în diploma latină a regelui maghiar Ladislau al V-lea din anul 1453, prin care comuna a fost incorporată la cele Sapte Scaune ale provinciei Cibiniensis și dată în administrarea celor Sapte Juzi, împreună cu alte șase comune învecinate: Boița (dialectul săsesc *Issenderf*, germană *Ochsendorf*, maghiară *Bojca*), Tălmacel (germană *Klein-Talmesch*, maghiară *Kistalmács*), Plopi, Sebeșul de Jos (dialectul săsesc *Schäis*, germană *Unter-Schewesch*, maghiară *Oltalsósebes*), Sebeșul de Sus (germană *Ober-Schewesch*, maghiară *Oltfelsősebes*) și Racovița (dialectul săsesc *Rakevets*, germană *Rakovitza*, maghiară *Rákovica / Oltrákovica*). Dintre acestea comuna Plopi nu mai exista de peste 400 de ani.

Extras din diploma regelui maghiar Ladislau al V-lea :

*" ( Noi, Ladislau, prin grația lui Dumnezeu rege al Ungariei... luând cumostința de la Humyadi János Comeșul Bistriței că cetățile noastre de graniță Tălmaciu, Lotrioara și Turnu Roșu sunt ruinate, am dispus că aceste cetăți, împreună cu impozitul regal precum și posesiunile Tălmacel, Boița, Plopi, Porcești, Sebeșu de Jos, Sebeșu de Sus, Racovița și orasul Tălmaciu, să fie anexate și incorporate definitiv la cele Sapte Scaune Săsești din provincia Sibiului în condiția următoare: administrația centrală a celor Sapte Scaune va încasa pe viitor în folosul ei vama de la Turnu Roșu și darea regelui. Locuitorii satelor anexate vor avea și pe viitor aceleași libertăți și drepturi pe care le-au avut în trecut și pe care le au și locuitorii*

\*\*\*\*\*



\*\*\*\*\*

celor Șapte Scaune Săsești. Administrația centrală a celor Șapte Scaune se obligă a repara radical cetățile Turnu Roșu și Lotrioara, ca să poată apăra bine granița și se obligă a dărâma până la temelii cetatea Tălmaciului, care în locul unde se află nu mai e de nici un folos.

Dat în Pojon la anul 1453, în anul al XIII-le a al Domniei Noastre.

ss. Ladislau al V-lea - Rege ) ”

În 1602, în noiembrie, a fost o bătălie lângă Turnu Roșu între oștile lui Radu Șerban, ajutat de o armată a Imperiului Austriac și de diverși mercenari printre care și John Smith<sup>[2]</sup> și armatele reunite ale lui Ieremia Movilă, ale tătarilor și turcilor. Bătălia a fost câștigată de alianța lui Ieremia Movilă. John Smith a fost luat prizonier de către turci și vândut ca rob<sup>[2]</sup>

În 1653, domnitorul român, Matei Basarab ridică o biserică pe aceste locuri. Zidurile au grosimea de aproape 1 metru. A fost pictată în frescă la interior și exterior. Arhitectura bisericii este în stil muntean, existând asemanari cu biserici din județul Argeș și Dâmbovița. Turnul înalt, în stil gotic, a fost ridicat în anul 1750. În 1828 incinta a fost mărită datorită numărului mare de credincioși. Această biserică fiind și singura cititorie a lui din întregul Ardeal, în prezent școala generală din comuna îi poartă numele. De-a lungul timpului și-au făcut apariția pe meleagurile satului diferite personalități ale evului mediu precum Neagoe Basarab, care ar fi ridicat o biserică ale carei ruine nu s-au descoperit nici până în ziua de azi.

Legenda spune că Turnul Roșu își datorează culoarea sângelui vărsat fără succes de armatele turce, care nu au reușit niciodată să îl cucerească. Prin extensie, trecătoarea situată în Carpații Meridionali, în defileul Oltului, a luat numele de Pasul Turnu Roșu ( în germană Roter-Turm-Pass, în maghiară Vöröstoronyi-szoros).

Pâna în anul 1966 numele satului nu era Turnu Roșu, numele era Porcești, gara în care staționau trenurile se numea Turnu Roșu dar numele localității era Porcești (în dialectul săsesc Portschescht/ Porkendorf, în germană Schweinsdorf, în maghiară Porcsesd).

**Evoluția numelui în timp**[modificare | modificare sursă]

1364 - Gyznoyow

1366 - Diznoio, Dyznoio.

1369 - Diznoyo

1370 - Dyznoyou

1380 - Diznoyow, Dyznoyow

1383 - Gyznoyo

1385 - Dyznov

1470 - Weresthoron

1488 - Porckendorf

1496 - Portschest

1508 - Porkendorf / 1560 - Rubea Turris

1606 - Verestoron / Verestorony

1733 - Portsest

1750 - Porcsesd

1805 - Portsesd

1808 - Porcsesd

1839 - Portsesd, Portsesdinum, Portschescht, Portsesdu

1861 - 1888 - Porcesd (Porkendorf, Porcesti) / Rothenthurm / Rotherthurm

1873 - Porcest

1913 - Porcsesd / Rotenturm

1920 - 1956 - Porcești

1964 - Porcești, Turnu Rosu

1966 - Turnu Rosu

\*\*\*\*\*



\*\*\*\*\*

Localitatea deține o colecție muzeală înființată în 1976 în locul vechii școli românești de la sfârșitul secolului al XVIII-lea. Sunt expuse o serie de piese cu caracter istoric și etnografic, provenite din donațiile localnicilor. Muzeul este deschis publicului.

În afara satului, spre sud și sud-est, se găsește rezervația naturală Calcarele eocene de la Porcești. La 3 km de localitate se află Mănăstirea „Turnu Roșu”, cu hramul „Adormirea Maicii Domnului”. S-a descoperit din vechea mănăstire o caramidă pe care era inscripționat anul 1601. Cronicile arată ca în 1761 și această biserică a fost distrusă de generalul austriac Adolf von Buccow, din ordinul dat de Maria Tereza, împreună cu multe alte biserici și mănăstiri ortodoxe. Au fost dărâmate cu tunurile sau li s-a dat foc în încercarea de a extermina credința Ortodoxă de dincolo de Carpați. Biserica veche, ridicată de locuitorii comunei pe la 1850, a fost pictată în 1989 în stil neobizantin. Iar în 1994 mănăstirea se reînființează și se sfințește de către Mitropolitul Ardealului, Antonie Plamadeală. În 2004, s-au introdus curentul electric și apa curentă.

Traseul creasta Munților Făgărașilor, urmând șoseaua, la trei km de ieșirea din sat, ajungeți la mănăstire, un drum forestier mai continuă până ajungeți la cărarea care duce spre Vârful Suru.

Rezervația naturală Calcarele eocene de la Turnu Roșu - Porcești (60 ha).

Monumentul Eroilor Români din Al Doilea Război Mondial. Obeliscul este situat în centrul satului și a fost dezvelit în anul 1959, pentru cinstitirea eroilor români căzuți în Al Doilea Război Mondial. Monumentul are o înălțime de 3 m și este realizat din piatră de râu, beton și marmură, la inițiativa A.V.S.A.P. Porcești.

Biserica ortodoxă „Sf. Nicolae”, zidită de logofătul Toma Beceriul în numele lui Matei Basarab în anul 1653, în 2013 se află aproape de centrul comunei la Str. Bisericii Nr. 75. Acest edificiu cu decorul exterior bogat este un monument istoric înscris în Patrimoniul cultural național al României (cu codul SB-II-m-A-12574).<sup>[4][5]</sup>

Perimetrul construibil al imobilului se afla în intravilanul localității Turnu Rosu, zona median/periferica.

#### **4.3 Descrierea construcțiilor și amenajărilor. Descrierea terenului**

Inspekția proprietății a fost realizată de către evaluator la data de 14.11.2025, în prezența reprezentanților proprietarului. La această dată evaluatorul a vizitat proprietatea imobiliară identificând-o pe baza actelor puse la dispoziție de către proprietar, a inspectat vecinătățile acesteia și proprietatea în sine, ocazie cu care a făcut fotografii (atasate în anexe) ce pun în evidență starea vecinătăților și a proprietății la data evaluării.

La deplasarea în teren, pentru efectuarea constatarilor preevaluatorii, au rezultat următoarele aspecte :

- Terenul de evaluat are suprafața de 936 mp. Este situat în intravilanul Comunei Turnu Rosu, zona mediana. Categoria de folosință : arabil. Este de o formă regulată, teren în pantă. Terenul are acces pe o stradă asfaltată.
- Fiind vorba de teren intravilan, chiar aca în acte este arabil, va fi tratat ca și teren de construcții – rangul de cultură va fi schimbat automat prin eliberarea unei Autorizații de construire.
- Utilitățile sunt la limita proprietății.

#### **Caracteristicile zonei**

Zona în care se afla terenul este slab circulată iar nivelul fonic este acceptabil. Gradul de poluare este la un nivel scăzut. În zona se afla instituții de învățământ mediu/liceal. Terenul nu se află în apropierea stațiilor pentru transport urban/județean. Ambientul este liniștit și



\*\*\*\*\*

civilizat.

#### **4. Analiza pieței imobiliare**

O piață este un mediu în care se tranzacționează bunurile și serviciile, între cumpărători și vânzători, printr-un mecanism al prețului. Conceptul de piață presupune că bunurile sau serviciile se pot comercializa fără restricții între cumpărători și vânzători.

*Piața imobiliară* este formată dintr-un grup de persoane sau de firme aflate în contact în vederea efectuării de tranzacții imobiliare. Participanții pe piață pot fi cumpărătorii, vânzătorii, chiriașii, proprietarii, creditorii, debitorii, anteprenorii, constructorii, administratorii, investitorii și intermediarii.

O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul sau este fix. Piețele imobiliare nu sunt eficiente, bunurile nefiind omogene, astfel nu pot fi înlocuite imediat unele cu altele. Pe astfel de piețe există puțini cumpărători și vânzători. Valoarea ridicată a proprietăților necesită o putere mare de cumpărare, piețele imobiliare fiind influențate de nivelul salariilor, stabilitatea veniturilor și rata șomajului. Deciziile de cumpărare sunt în general influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului ce poate fi obținut, dobânzile, mărimea avansului și durata rambursării.

Piețele imobiliare nu se autoreglementsază, existând multe reglementări guvernamentale și locale care afectează tranzacțiile imobiliare. Deși cererea și oferta de proprietăți imobiliare tind către echilibru, acest punct nu este atins și există întotdeauna un decalaj între ele. Participanții pe piața imobiliară nu sunt informați cu privire la prețurile de tranzacționare ale proprietăților imobiliare. Oricând pot să apară variații ale cererii datorită unor schimbări rapide în mărimea și structura populației unei anumite zone. Proprietatea imobiliară nu se vinde rapid deoarece implică sume mari de bani și finanțarea nu se obține imediat.

În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață pe de o parte și tipul, amplasarea, design și restricții privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale).

În analiza acestei piețe am investigat aspecte legate de situația economico-socială și dezvoltarea urbanistică a zonei și subzonei, populația sa, trenduri ale ultimilor ani, cererea specifică și oferta competitivă pentru tipul de proprietate delimitat.

##### **4.1 Analiza pieței imobiliare specifice**

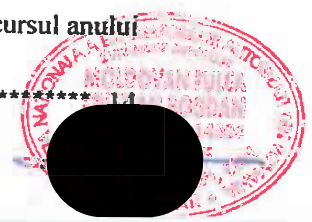
Tranzacțiile imobiliare în Turnu Rosu sunt bazate în primul rând pe terenuri cu destinație rezidențială. Cererea pentru imobile este datorată în special persoanelor juridice din Sibiu precum și din împrejurimi care au diverse afaceri sau investitorilor în domeniu. Prețurile și tranzacțiile au crescut constant în ultimii ani, în acest moment remarcându-se o relativă stagnare a prețurilor.

➔ Cererea de terenuri în zona se referă în general la terenuri cu suprafețe generoase, cu utilități cât mai aproape de limita de proprietate, cu fronturi la strada generoase, care să permită construirea.

În pofida unor ușoare tendințe de revenire, piața imobiliară este caracterizată de experți ca fiind, în continuare, fragilă.

Piața terenurilor din Turnu Rosu a înregistrat modificări în sensul creșterii pe parcursul anului

\*\*\*\*\*



\*\*\*\*\*

2024. În zona cu acces facil din drumul national, fie direct fie pe drum de acces, dar la distanta mica de drumul judetean ofertele sunt cuprinse intre 10-18 Euro/mp.

#### **4.2 Analiza cererii**

Cererea de terenuri de constructii se caracterizeaza prin cumparatori informati care doresc sa achizitioneze terenuri pentru construirea de cladiri rezidentiale.

In general cererea pe piata imobiliara, pe segmentul terenurilor libere, de tipul celui evaluat, se incadreaza in intervalul preturilor de 12-15 euro/mp.

Cererea de imobile in zone similare pastreaza trendul national, situandu-se la jumatatea ofertei.

#### **4.3 Analiza ofertei**

Ofertele competitive sunt ale persoanelor fizice, dar acestea se refera la terenuri construibile.

Preturile de oferta pentru terenuri construibile sunt cuprinse in intervalul 10-20 euro/mp functie de suprafata, de deschidere, de asezare fata de drum principal si de utilitatile existente.

→ Exista circa 8 oferte in acest moment pentru terenuri in zona, care se refera la terenuri libere pentru construirea de case/vile.

#### **4.4 Echilibrul pietei**

In ce priveste imobilul de evaluat se poate considera ca piata este a vanzatorilor, cererea fiind limitata datorita limitarii si scumpirii posibilitatilor de finantare/creditare.

### **5. Cea mai buna utilizare (CMBU)**

Valoarea de piață a unui activ va reflecta cea mai bună utilizare a acestuia. Cea mai bună utilizare este utilizarea unui activ care îi maximizează potențialul și care este posibilă, permisă legal și fezabilă financiar. Cea mai bună utilizare poate fi continuarea utilizării curente a activului sau poate fi o altă utilizare. Aceasta este determinată de utilizarea pe care un participant de pe piață ar intenționa să o dea unui activ, atunci când stabilește prețul pe care ar fi dispus să îl ofere.

Cea mai bună utilizare a unui activ, evaluat pe o bază de sine stătătoare, poate fi diferită de cea mai bună utilizare a acestuia, când activul face parte dintr-un grup, caz în care trebuie luată în considerare contribuția sa la valoarea totală a grupului.

Determinarea celei mai bune utilizări presupune luarea în considerare a următoarelor cerințe :

a) utilizarea să fie posibilă prin prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de către participanții de pe piață; b) utilizarea să fie permisă legal, fiind necesar să se ia în considerare orice restricții în utilizarea activului, de exemplu, specificațiile din planul urbanistic; c) utilizarea să fie fezabilă financiar, având în vedere dacă o utilizare diferită, care este posibilă fizic și permisă legal, va genera profit suficient pentru un participant tipic de pe piață, mai mare decât profitul generat de utilizarea existentă, după ce au fost luate în calcul costurile conversiei la acea utilizare.

Cele mai multe proprietăți sunt evaluate ca o combinație între teren și amenajările acestuia și construcțiile atașate. În aceste cazuri, evaluatorul va estima valoarea de piață luând în considerare cea mai bună utilizare a proprietății construite. Evaluatorul va lua în considerare atât cea mai bună utilizare a terenului considerat ca fiind liber, cât și cea mai bună utilizare a proprietății considerată ca fiind construită.

➤ *Conceptul de cea mai bună utilizare este o parte fundamentală și integrantă a estimărilor valorii de piață.*

\*\*\*\*\*



\*\*\*\*\*

Cea mai buna utilizare este analizata uzual in una din urmatoarele situatii :

- cea mai buna utilizare a terenului liber;
- cea mai buna utilizare a terenului construit.

#### CMBU a terenului considerat liber

La analiza CMBU pentru terenul considerat liber s-au avut în vedere următoarele :

- suprafața terenului;
- forma terenului
- amplasarea terenului;
- utilitățile cu care este dotat terenul (complete);
- analiza pietei imobiliare.

În acest caz se presupune că terenul este liber. Astfel, se pot crea ipoteze de utilizari ale terenului, prin comparație cu alte proprietati, rezultand valoarea terenului. Se are în vedere faptul ca terenul este situat într-o în subzona construibilă, atractivă, clădiri/case cu regim de construire continuu sau discontinuu.

Pe baza analizei de piață efectuate, am studiat utilizările considerate probabile și rezonabile pe baza conformității cu cele 4 criterii ale celei mai bune utilizari a terenului considerat liber, ținând cont în același timp de specificul zonei și caracteristicile terenului (forma și dimensiuni).

În vederea stabilirii celei mai bune utilizari, am analizat utilizările posibile ale proprietății, după cum urmează :

<i>Utilizare analizată</i>	<i>Criterii CMBU</i>			
	<i>Permisa legal</i>	<i>Posibila fizic</i>	<i>Fezabila financiar</i>	<i>Maxim productiva</i>
Agricola	nu	nu	nu	nu
Industrială	nu	nu	nu	nu
Comercială/Birouri	nu	da	da	nu
Rezidențială	da	da	da	da

În consecința rezultă ca cea mai bună utilizare a terenului de evaluat este cea rezidențială.

#### CMBU a terenului considerat construit

La analiza CMBU pentru terenul considerat construit s-au luat în considerare, ca utilizare probabilă, construirea unor case sau a unor anexe gospodărești. În urma analizei de piață efectuate au rezultat următoarele concluzii : terenul de evaluat are destinație de teren de construcții, lucru evidențiat și de planul urban zonal..

➔ *Având în vedere cele prezentate mai sus rezultă faptul că pentru proprietatea de evaluat cea mai bună utilizare este cea rezidențială .*

#### 6. Abordarea în evaluare și raționamentul

Pentru exprimarea unei concluzii asupra valorii unei proprietăți imobiliare, evaluatorii utilizează metode de evaluare specifice, care sunt incluse în cele trei abordări în evaluare :

- a) abordarea prin piață;
- b) abordarea prin venit;
- c) abordarea prin cost.

În estimarea valorii unei proprietăți imobiliare se pot utiliza una sau mai multe dintre aceste abordări. Alegerea lor depinde de tipul de proprietate imobiliară, de scopul evaluării, de

\*\*\*\*\*



\*\*\*\*\*

termenii de referință ai evaluării, de calitatea și cantitatea datelor disponibile pentru analiză. Toate cele trei abordări în evaluare se bazează pe date de piață.

### **6.1 Abordarea prin piață**

Abordarea prin piață este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare. *Abordarea prin piață este cunoscută și sub denumirea de comparația directă sau comparația vânzărilor.*

Abordarea prin piață este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăți imobiliare, atunci când există suficiente informații credibile privind tranzacții și/sau oferte recente credibile. Prin informații recente, în contextul abordării prin piață, se înțeleg acele informații referitoare la prețuri de tranzacționare care nu sunt afectate de modificările intervenite în evoluția pieței specifice sau la oferte care mai sunt valabile la data evaluării.

Atunci când există informații disponibile, abordarea prin piață este cea mai directă și adecvată abordare ce poate fi aplicată pentru estimarea valorii de piață. Dacă nu există suficiente informații, aplicabilitatea abordării prin piață poate fi limitată. Dacă nu există suficiente informații despre tranzacții recente cu proprietăți comparabile se pot utiliza informații privind oferte de proprietăți similare disponibile pe piață, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic.

Evaluatorul trebuie să se asigure că proprietățile comparabile sunt reale (adică pot fi identificate) și că au caracteristicile fizice conforme cu informațiile scriptice. În raportul de evaluare trebuie să se indice sursele de informații (inclusiv date de contact pentru o verificare independentă), datele utilizate și raționamentul pe baza cărora evaluatorul a selectat proprietățile comparabile.

Trebuie luate în considerare diferențele dintre următoarele elemente :

- dreptul care oferă dovada despre pret și dreptul asupra proprietății supus evaluării;
- localizarile respective;
- calitatea terenului sau vârsta și specificațiile construcțiilor;
- utilizarea permisă sau zonarea pentru fiecare proprietate imobiliară;
- situațiile în care a fost determinat prețul și tipul valorii solicitat;
- data efectivă a dovezii despre pret și data evaluării solicitate.

Tehnicile recunoscute în cadrul abordării prin piață sunt :

a) tehnicile cantitative :

- analiza pe perechi de date;
- analiza datelor secundare;
- analiza statistică;
- analiza costurilor;

b) tehnicile calitative :

- analiza comparațiilor relative;
- analiza tendințelor;
- analiza clasamentului și interviuri.

În abordarea prin piață, analiza prețurilor proprietăților comparabile se aplică în funcție de criteriile de comparație adecvate specificului proprietății subiect. În abordarea prin piață, se analizează asemănările și diferențele între caracteristicile proprietăților comparabile și cele ale

\*\*\*\*\*



\*\*\*\*\*

proprietății subiect și se fac ajustările necesare în funcție de elementele de comparație.

În abordarea prin piață, elementele de comparație recomandate a fi utilizate includ, fără a se limita la acestea : drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile necesare imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, caracteristicile economice, utilizarea, componentele non-imobiliare ale proprietății.

Pentru terenuri :

Valoarea de piață a terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia.

Metodele de evaluare a terenului liber sunt următoarele : comparația directă, extractia, alocarea, metoda reziduală, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelării și dezvoltării.

Comparația directă este cea mai utilizată metoda pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile.

În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate informațiile privind tranzacțiile și/sau ofertele și alte date privind terenuri similare, în scopul evaluării terenului subiect. În procesul de comparație sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate în funcție de elementele de comparație.

- Elementele de comparație includ : drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile efectuate imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, utilitățile disponibile și zonarea.

Comparabilele trebuie selectate dintre cele care au aceeași CMBU, diferențele identificate fiind legate de optimizarea utilizării și nu de natura/tipul acesteia.

Atunci când nu există suficiente vânzări de terenuri similare pentru a se aplica comparația directă, se pot utiliza metode alternative, precum: extractia de pe piață, alocarea (proportia) și metode de capitalizare a venitului. Metodele de capitalizare a venitului, aplicate în evaluarea terenului, sunt împartite la rândul lor în :

- *metodele capitalizării directe* – metoda reziduală și capitalizarea rentei funciare, și
- *metoda actualizării* – analiza fluxului de numerar/analiza parcelării și dezvoltării.

Extractia de pe piață este o metoda prin care valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare al unei proprietăți construite, prin scăderea valorii contribuției construcțiilor, estimată prin metoda costului de înlocuire net. Metoda alocării, cunoscută și ca metoda proporției, se bazează pe principiul echilibrului și pe principiul contribuției, care afirmă că există un raport tipic sau normal între valoarea terenului și valoarea proprietății imobiliare, pentru anumite categorii de proprietăți imobiliare, din anumite localizări.

Selectarea concluziei asupra valorii este determinată de proprietatea imobiliară comparabilă care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic și economic de proprietatea imobiliară subiect și asupra prețului careia s-au efectuat cele mai mici ajustări.

Nu au fost identificate oferte pe piață în acest moment, având în vedere situația economică. Vânzătorii preferă așteptarea în vederea liniștirii situației.

Expertul a purtat discuții cu persoane domiciliare sau care au tangenta apropiată cu localitatea, în vederea aflării prețurilor de vânzare a terenurilor libere intravilan. Toate informațiile converg spre sume de 13-14 Euro/mp pentru terenuri libere cu suprafețe între 900-1.000 mp, tranzacționate în ultima perioadă.

\*\*\*\*\*



\*\*\*\*\*

Elementul de COMPARAȚIE	Imobilul de evaluat	Comparabile		
		Comp. 1	Comp. 2	Comp. 3
Suprafața (mp.)	936	1100	900	980
Preț ofertă / vânzare (€)	x	14,600	12,500	13,000
(ron)		74,237	63,559	66,101
(€/mp.)		13.27	13.89	13.27
(ron/mp.)		67.49	70.62	67.45
Tipul comparabilei (tranzacție / ofertă)		ofertă	ofertă	ofertă
Dreptul de proprietate transmis	absolut	absolut	absolut	absolut
Restricții legale (reglementare urbanistică)	LIBER	liber	liber	liber
Condiții de finanțare	numerar	numerar	numerar	numerar
Condiții de vânzare	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare
Condiții de piață	data evaluării	recent	recent	recent
Localizare	Sebesului	Valea Caselor	central	Oltet
Suprafața (mp.)	936	1100	900	980
Destinație (utilizarea terenului)	rezidențial	rezidențial	rezidențial	rezidențial
Amenajări exterioare (străzi, trotuare)	asfalt	asfalt	asfalt	asfalt
Topografie / relief	drept	drept	drept	drept
Utilități disponibile - gaz	da	da	da	da
- energie	da	da	da	da
electrică	da	da	da	da
- alimentare cu	da	da	da	da
apă	da	da	da	da
- canalizare	da	da	da	da
Forma în plan & deschidere	regulată	regulată	regulată	regulată

Pentru proprietățile comparabile selectate au fost atașate prezentului raport, PrintScreen-ul cu oferta și datele de contact (link și nr. de telefon)

#### EVALUAREA TERENULUI - ANALIZA PE PERECHI DE DATE

Elementul de COMPARAȚIE	Imobilul de evaluat	Comparabile		
		Comp. 1	Comp. 2	Comp. 3
Suprafața (mp.)	936	1100	900	980
Preț ofertă / vânzare (€/mp)	x	13.27	13.89	13.27
Tipul comparabilei (tranzacție / ofertă)		tranzacție	tranzacție	tranzacție
Marjă de negociere din piața specifică (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Cuantum ajustare (€)		0	0	0
Preț ajustat drept de proprietate		13.27	13.89	13.27
<b>Elemente specifice tranzacționării</b>				
Dreptul de proprietate transmis	absolut	absolut	absolut	absolut
Cuantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Cuantum ajustare (€)		0.00	0.00	0.00
Preț ajustat drept de proprietate		13.27	13.89	13.27
Restricții legale (reglementare urbanistică)	LIBER	liber	liber	liber
Ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Cuantum ajustare (€)		0.00	0.00	0.00
Preț ajustat drept de proprietate		13.27	13.89	13.27
Condiții de finanțare	numerar	numerar	numerar	numerar

\*\*\*\*\*



\*\*\*\*\*

Ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Cuquantum ajustare (€)		0	0	0
Preț ajustat condiții de finanțare		13.27	13.89	13.27
Condiții de vânzare	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare
Cuquantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Cuquantum ajustare (€)		0.00	0.00	0.00
Preț ajustat condiții de vânzare		13.27	13.89	13.27
Condiții de piață	data evaluării	recent	recent	recent
Cuquantum ajustare (%)	Data eval.	0.0%	0.0%	0.0%
Cuquantum ajustare (€)		0	0	0
Preț ajustat condiții de piață		13.27	13.89	13.27
<b>Elemente specifice proprietății</b>				
Localizare	Sebesului	Valea Caselor	central	Oltet
Cuquantum ajustare (%)		3.0%	-5.0%	-3.0%
Cuquantum ajustare (€)		0.40	-0.69	-0.40
Preț ajustat localizare		13.67	13.19	12.87
<b>Caracteristici fizice</b>				
Suprafața (mp.)	936	1100	900	980
	ajustare față de suprafață	-164	36	-44
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€)	€ 0.01	0.00	0.00	0.00
Preț ajustat suprafață		13.67	13.19	12.87
Destinație (utilizarea terenului)	rezidențial	rezidențial	rezidențial	rezidențial
Cuquantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Cuquantum ajustare (€)		0	0	0
Preț ajustat destinație		13.67	13.19	12.87
Amenajări exterioare (străzi, trotuare)	asfalt	asfalt	asfalt	asfalt
Cuquantum ajustare (%)		0.0%	5.0%	0.0%
Cuquantum ajustare (€)		0.00	0.66	0.00
Preț ajustat amenajări exterioare		13.67	13.85	12.87
Topografie / relief	drept	drept	drept	drept
Cuquantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Cuquantum ajustare (€)		0	0	0
Preț ajustat topografie / relief		13.67	13.85	12.87
Utilități disponibile - gaz	da	da	da	da
Cuquantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Cuquantum ajustare (€)		0	0	0
Preț ajustat - gaz		13.67	13.85	12.87
- energie electrică	da	da	da	da
Cuquantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Cuquantum ajustare (€)		0	0	0
Preț ajustat - energie electrică		13.67	13.85	12.87
- alimentare cu apă	da	da	da	da
Cuquantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Cuquantum ajustare (€)		0	0	0
Preț ajustat - alimentare cu apă		13.67	13.85	12.87
- canalizare	da	da	da	da
Cuquantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%

\*\*\*\*\*



\*\*\*\*\*

Cuquantum ajustare (€)		0.00	0.00	0.00
Preț ajustat - canalizare		13.67	13.85	12.87
Forma în plan & deschidere	regulata	regulată	regulată	regulata
Cuquantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Cuquantum ajustare (€)		0	0	0
Preț ajustat forma în plan & deschidere		13.67	13.85	12.87
Cheltuieli pentru aducerea în stadiul de teren constructibil	nu	nu	nu	nu
Cuquantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Cuquantum ajustare (€)		0.00	0.00	0.00
Preț ajustat cheltuieli		13.67	13.85	12.87
Ajustare totală netă absolută (€)		0.40	-0.03	-0.40
Ajustare totală netă procentuală (%)		0.00%	0.00%	0.00%
<b>Ajustare totală brută absolută (€)</b>		<b>0.40</b>	<b>1.35</b>	<b>0.40</b>
Ajustare totală brută procentuală (%)		0.00%	0.01%	0.00%
Număr ajustări		1	2	1
Conform GEV 630 / art. 50, selectarea concluziei asupra valorii este determinată de proprietatea imobiliară (comp. 1), care este cea mai apropiată dpdv fizic, juridic și economic de proprietatea imobiliară subiect și asupra prețului căreia s-au efectuat cele mai mici ajustări brute absolute., valoarea corectată fiind:		euro/mp	13.67	
		ron/mp	69.51	
		EURO	12.800	
curs "euro" la data evaluării		5.0847	RON	65.060

**NOTĂ:** Marja de negociere nu reprezintă o ajustare, ea nu se ia în calcul pentru determinarea totalului ajustărilor aplicate prețului de ofertă al unei comparabile.

**Observatii privind ajustările realizate pentru teren intravilan**

- Pentru TRANSMITERE DREPT ASUPRA PROPRIETATII- - ajustari ale comparabilelor, CONDITII DE FINANTARE – nu sunt necesare ajustari
- CONDITII DE PIATA comparabilele sunt similare cu terenul ipotetic considerat si de aceea nu au fost ajustate.
- Pentru CONDITII DE VANZARE nu au fost necesare ajustari.
- Pentru SUPRAFATA TEREN s-au ajustat comparabilele, suprafata terenului subiect este mai puțin dezirabila decat a comparabilelor .
- Pentru LOCALIZARE s-au ajustat comparabilele proportional cu zona de amplasare.
- Pentru ACCES nu au fost realizate ajustari ;

În urma aplicării metodei comparației directe (abordarea prin piața), și a ajustării pentru valoarea specială, se estimează următoarea valoare pentru proprietatea imobiliară subiect :

**Abordarea prin piața (teren intravilan 936 mp) : 12.800 euro, respectiv 65.060 lei**

**6.2 Abordarea prin venit**

Abordarea prin venit este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin aplicarea metodelor pe care un evaluator le utilizează pentru a analiza capacitatea proprietății subiect de a genera venituri și pentru a transforma aceste venituri într-o indicație asupra valorii proprietății prin metode de actualizare.

\*\*\*\*\*



\*\*\*\*\*

Abordarea prin venit este aplicabilă oricărei proprietăți imobiliare care generează venit la data evaluării sau care are acest potențial în contextul pieței (proprietăți vacante sau ocupate de proprietar).

Abordarea prin venit include două metode de bază :

- capitalizarea venitului;
- fluxul de numerar actualizat (analiza DCF).

Capitalizarea venitului, numită și capitalizarea directă, se utilizează când există informații suficiente de piață, când nivelul chiriei și cel al gradului de neocupare sunt la nivelul pieței și când există informații despre tranzacții sau oferte de vânzare de proprietăți imobiliare comparabile. Capitalizarea directă constă în împărțirea venitului stabilizat, dintr-un singur an, cu o rată de capitalizare corespunzătoare.

În metoda capitalizării venitului, evaluarea se realizează, de regulă, utilizând venitul net din exploatare. Venitul net din exploatare se estimează pornind de la venitul brut potențial și venitul brut efectiv.

Pentru a estima venitul brut efectiv evaluatorul trebuie să ajusteze venitul brut potențial cu pierderile aferente gradului de neocupare și neîncasării chiriei. Pentru a estima venitul net din exploatare, evaluatorul trebuie să scadă din venitul brut efectiv cheltuielile de exploatare aferente proprietății, cheltuieli care cad în sarcina proprietarului, acestea fiind cheltuieli nerecuperabile. Cheltuielile care sunt suportate de către chiriași nu trebuie scăzute din venitul brut efectiv. Din venitul brut efectiv nu se scad taxele aferente veniturilor proprietarului (de exemplu, impozitul pe venit și alte taxe similare), plățile aferente creditului (serviciului datoriei) sau amortizarea contabilă a construcțiilor.

**Observatie :** Pentru teren nu s-au gasit date si informatii de piata acceptabile si credibile, evaluatorul apreciind ca nu se poate justifica o valoare de piata stabilita prin acesta abordare.

### **7. Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii finale**

Abordările în evaluare au condus la următoarele rezultate :

Abordarea prin piata (teren 936 mp) :

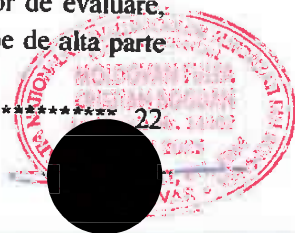
<b>Valoare unitara a terenului</b>	<b>69,51 RON/mp</b> <b>13,67 Euro/mp</b>
------------------------------------	---

Pentru reconcilierea rezultatelor s-a procedat la revederea întregii lucrări, pentru a putea avea siguranța ca datele disponibile, tehnicile analitice, rationamentul și logica au condus la judecări corecte. Datele utilizate sunt pertinente, credibile și relevante, fiind obținute din surse de încredere. În analiza și reconcilierea rezultatelor s-au avut în vedere următoarele principii :

- valoarea este o predicție;
- valoarea este subiectivă;
- valoarea este o comparație;
- orientarea spre piața.

Având în vedere pe de o parte rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor, și pe de altă parte

\*\*\*\*\* 22



\*\*\*\*\*

scopul evaluarii si caracteristicile proprietatii imobiliare supuse evaluarii, rationamentul profesional al evaluatorului indica ca valoarea de piata a proprietatilor imobiliare descrise in acest raport, „, este data de abordarea prin piata :

<b>Valoare unitara a terenului</b>	<b>69,51 RON/mp</b> <b>13,67 Euro/mp</b>
<b>Valoare totala a terenului 936 mp</b>	<b>65.060 RON</b> <b>12.800 EURO</b>

EVALUATOR AUTORIZAT,

Ing. Cristian Bogdan Moldovan-Fulea





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

**CARTE FUNCİARĂ NR. 103949  
COPIE**

Carte Funciară Nr. 103949 Turnu Rosu

**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN

Nr. CF vechi:1718

Adresa: Jud. Sibiu, UAT Turnu Rosu, Loc. Turnu Rosu

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: 1435	936	

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>2236 / 13/04/2007</b>		
Sentinta Civila nr. 303/2004, in dosar nr. 453/2003, irevocabila, din 01/01/2004 emis de Judecatoria Avrig;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, stare stare de indiviziune, dobandit prin Hotarare Judecatoreasca, cota actuala 1/4, cota initiala 1/4 1) <b>MORAR MARIA</b>	A1 / B.3
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, stare stare de indiviziune, dobandit prin Hotarare Judecatoreasca, cota actuala 3/4, cota initiala 3/4 1) <b>DUMITRAȘCU CORINA-MARIA</b>	A1
<b>24613 / 03/11/2025</b>		
Act Notarial nr. 84, din 31/10/2025 emis de Notar Public Bianu Victoria;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/4, cota initiala 1/4 1) <b>DUMITRAȘCU MARIUS-GEORGE</b>	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
Top: 1435	936	

\* 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	arabil	-	936	-	-	1435	

**Date referitoare la construcții**



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

### EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 103949 Turnu Rosu

Nr. cerere	40584
Ziua	08
Luna	12
Anul	2025

Cod verificare  
100198250959



#### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN

Nr. CF vechi:1718

Adresa: Jud. Sibiu, UAT Turnu Rosu, Loc. Turnu Rosu

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: 1435	936	

#### B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe	
<b>2236 / 13/04/2007</b>		
Sentinta Civila nr. 303/2004, in dosar nr. 453/2003, irevocabila, din 01/01/2004 emis de Judecatoria Avrig;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, sistare stare de indiviziune, dobandit prin Hotarare Judecatoreasca, cota actuala 3/4 1) DUMITRAȘCU CORINA-MARIA	A1
<b>24613 / 03/11/2025</b>		
Act Notarial nr. 84, din 31/10/2025 emis de Notar Public Bianu Victoria;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/4 1) DUMITRAȘCU MARIUS-GEORGE	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
Top: 1435	936	

\* 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	arabil	-	936	-	-	1435	

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](http://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,**

08/12/2025, 13:40

**Acest document se alberează 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>**

