

**REFERAT DE APROBARE**

**la proiectul de hotărâre privind aprobarea PLANULUI URBANISTIC ZONAL  
„CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE”, Sighișoara,  
cartier TÂRNAVA II**

Doamnelor și domnilor consilieri,

Având în vedere documentația elaborată și prezentată de către S.C. VELIMAR ARHITECT S.R.L., pentru beneficiar Timofte Vasile, în vederea aprobării Planului Urbanistic Zonal „CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE”, Sighișoara, cartier Târnavă II;

Având în vedere prevederile Planului Urbanistic General al municipiului, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Sighișoara nr. 1/1999, a cărei valabilitate a fost prelungită prin Hotărârea Consiliului Local Sighișoara nr. 12/28.01.2016 și Hotărârea Consiliului Local Sighișoara nr. 282/20.12.2018, precum și ale Regulamentului aferent acestuia;

Având în vedere prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere prevederile Regulamentului General de Urbanism, aprobat prin H.G. nr. 525/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere că, documentația menționată mai sus a fost analizată și avizată în ședința Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism, întrunită în data de 08.05.2020, conform procesului - verbal cu nr. 11.131/08.05.2020;

Având în vedere prevederile Hotărârii Consiliului Local Sighișoara nr. 79/29.05.2013 privind aprobarea Regulamentului local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului și ale Ordinului nr. 2.701/2010 al Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului de aprobare a Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;

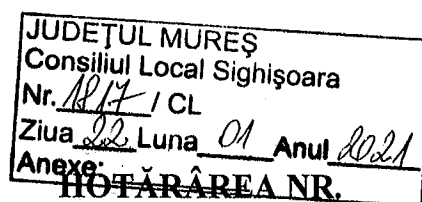
Având în vedere că documentația tehnică de amenajare a teritoriului a fost supusă spre consultare publică, conform prevederilor Hotărârii Consiliului Local Sighișoara nr. 79/29.05.2013 privind aprobarea Regulamentului local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului și ale Ordinului nr. 2.701/2010 al Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului de aprobare a Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;

În temeiul prevederilor art. 136 alin. (1) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, îmi exprim inițiativa de promovare a proiectului de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Construire locuințe individuale”, în Sighișoara, Cartier Târnavă II, sens în care,

Vă prezint următorul Proiect de hotărâre.

PRIMAR  
Ioan - Iulian Șarbu





**privind aprobarea PLANULUI URBANISTIC ZONAL  
„CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE”, Sighișoara,  
cartier TÂRNAVA II**

Consiliul Local al Municipiului Sighișoara,

Luând act de proiectul de hotărâre, înregistrat cu nr. 1.706/22.01.2021 și de referatul de aprobare, înregistrat cu nr. 1.704/22.01.2021, al Primarului municipiului, în calitate de inițiator, calitate conferită de prevederile art. 136 alin. (1), coroborate cu cele ale art. 211 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere prevederile Planului Urbanistic General al municipiului, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Sighișoara nr. 1/1999, a cărei valabilitate a fost prelungită prin Hotărârea Consiliului Local Sighișoara nr. 12/28.01.2016 și Hotărârea Consiliului Local Sighișoara nr. 282/20.12.2018, precum și ale Regulamentului aferent acestuia;

Având în vedere prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere prevederile Regulamentului General de Urbanism, aprobat prin H.G. nr. 525/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere documentația elaborată și prezentată de către S.C. VELIMAR ARHITECT S.R.L., pentru beneficiar Timofte Vasile, în vederea aprobării Planului Urbanistic Zonal „CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE”, Sighișoara, cartier Târnava II;

Având în vedere prevederile Hotărârii Consiliului Local Sighișoara nr. 87 din 28.11.2016 privind constituirea Comisiei Tehnice de Urbanism și Amenajarea Teritoriului și a Regulamentului de organizare și funcționare a acesteia;

Având în vedere că, documentația menționată mai sus a fost analizată și avizată în ședința Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism, întrunită în data de 08.05.2020, conform procesului - verbal cu nr. 11.131/08.05.2020;

Având în vedere prevederile Hotărârii Consiliului Local Sighișoara nr. 79/29.05.2013 privind aprobarea Regulamentului local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului și ale Ordinului nr. 2.701/2010 al Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului de aprobare a Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;

În baza art. 129 alin. (2) lit. “b” și “c”, alin. (4) lit. “d”, alin. (6) lit. “c”, alin. (14), art. 139 alin. (1) și alin. (3) lit. “e” și a art. 196 alin. (1) lit. “a” din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

**HOTĂRĂȘTE:**

**Art. 1.** (1) Se aprobă Planul Urbanistic Zonal ”CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE ”, Sighișoara, cartier Târnava II, beneficiar fiind Timofte Vasile,

potrivit anexei, care face parte integrantă din prezenta hotărâre și se află în pastrarea Compartimentului Urbanism, Disciplina în Construcții, Patrimoniu UNESCO din cadrul Municipiului Sighișoara.

(2) Documentația menționată și aprobată la art. 1 alin. (1) din prezenta hotărâre reglementează:

- Regimul maxim de înălțime: P+1E+M;
- Distanța minimă a construcțiilor față de aliniament este de 5,00 m. și față de limitele laterale și posterioare ale parcelei retrageri minime de 3,00 m.;
- Indicatori urbanistici: P.O.T. maxim admis: 30%; C.U.T. maxim admis: 0,90.

**Art. 2.** Se stabilește ca perioada de valabilitate a documentației de urbanism, menționată și aprobată la art. 1 din prezenta hotărâre să fie de 10 ani de la data aprobării acesteia.

**Art. 3.** Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se încredințează Primarul Municipiului Sighișoara, Direcția Generală Arhitect Șef și Compartimentul Urbanism, Disciplina în Construcții, Patrimoniu UNESCO din cadrul Municipiului Sighișoara.

**Art. 4.** Prin grija d-nei Bizo Anca, Secretar General al Municipiului Sighișoara, prezenta hotărâre va fi comunicată, în termenul prevăzut de lege, Primarului Municipiului Sighișoara, Prefectului Județului Mureș și se va aduce la cunoștință publică, prin publicarea pe pagina de internet la adresa [www.sighisoara.org.ro](http://www.sighisoara.org.ro).

**PRIMAR,**  
**Ioan - Iulian Sirbu**

**A V I Z A T,**  
**Secretar General,**  
**Bizo Anca**





CONSILIUL JUDEȚEAN MUREȘ  
DIRECȚIA AMENAJARE TERITORIU ȘI URBANISM

Nr. 34.053/16.12.2020  
Dosar XI.C.5.

1338

JUDEȚUL MUREȘ	
MUNICIPIUL SIGHIȘOARA	
16	30261
12	2020

IX/111 17.12.2020 *Bl*

## RAPORT DE SPECIALITATE AL DIRECȚIEI AMENAJARE TERITORIU ȘI URBANISM DIN CADRUL CONSILIULUI JUDEȚEAN MUREȘ

### LA PROIECTUL DE HOTĂRÂRE PRIVIND APROBAREA PLANULUI URBANISTIC ZONAL « CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE », Sighișoara, CARTIER TARNAVA II

Doamnelor și domnilor consilieri,

Prezentul Plan Urbanistic Zonal « CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE » SIGHISOARA, CARTIER TARNAVA II s-a elaborat de către firma S.C. VELIMAR ARHITECT SRL, la cererea beneficiarului, TIMOFTE VASILE, pentru stabilirea reglementărilor urbanistice în vederea construirii unui ansamblu rezidențial.

Amplasamentul cercetat se află în partea de nord a municipiului Sighișoara.

Terenul are o formă neregulată și este delimitat de:

- La sud blocuri de locuințe colective
- La nord terenuri private - zona de locuințe individuale
- La est terenuri private - zona locuințe colective propuse în PUD
- La vest - zona locuințe colective propuse în PUD Documentația menționată mai sus a fost analizată și avizată în ședința Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism constituită în conformitate cu H.C.L. nr. 87 din 28.11.2016, întrunită în data de 08.05.2020, conform procesului verbal nr. 11.131/08.05.2020, respectându-se astfel prevederile Regulamentului de organizare și funcționare a acesteia. A fost emis avizul favorabil nr. 3/08.05.2020 al Comisiei tehnice de urbanism și amenajarea teritoriului.

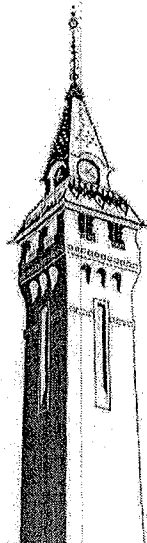
Locuințele propuse se realizează pe amplasamentul studiat în interiorul parcelei de tip izolat, retrase față de aliniament cu 5,00 m și față de limitele laterala și posterioara retrageri minime de 3,00 m.

Regimul de înălțime maxim admis:

- Cladiri maxim P+1E+M

Reglementări privind asigurarea acceselor și parcajelor:

Pe terenul detinut de beneficiar se propune a se realiza locuințe individuale. În cadrul parcelei a fost propus un drum de acces cu lățime de 6m cu trotuare de 1m pe ambele părți ale carosabilului. Se va păstra un aliniament de 5m din limita trotuarului. Parcarea





## CONSILIUL JUDEȚEAN MUREȘ

DIRECȚIA AMENAJARE TERITORIU ȘI URBANISM  
autoturismelor se va realiza în cadrul fiecărei parcele fără afectarea circulației pe drumul public de acces.

### Alimentarea cu apă:

Alimentarea cu apă potabilă și evacuarea apelor uzate se va face prin bransament la rețeaua de apă-canal din str. Rozelor și Lalelelor,

Rețeaua de apă ce urmează a se executa va fi din teava de polietilenă de înaltă densitate și va fi dimensionată încât să asigure debitele necesare în caz de incendiu.

### Canalizare:

Terenul este străbătut de rețeaua de canalizare menajeră pentru care s-a impus o interdicție de construire de 2m stânga dreapta.

În imediată vecinătate a zonei studiate există un canal colector menajer paralel cu str. Gafoafelor, sub șirul de garaje la care se va putea racorda rețeaua de canalizare propusă.

Se propune devierea conductei de canalizare, astfel se va desființa o porțiune de 44,83 ml. Se vor propune două cămine de schimbare direcție. Se va realiza o conductă de canalizare nouă cu lungimile de 43,35 ml respectiv 11,15 ml

Costul devierii conductei de canalizare va fi suportat de investitor

Este obținut un acord de principiu de la Compania Aquaserv pentru devierea conductei.

### Alimentare cu energie electrică:

Adiacent amplasamentului, există rețele de transport energie electrică, conexiunea cu acestea se va realiza printr-o linie electrică subterană 4 kw.

### Alimentare cu gaze naturale:

Construcțiile propuse se vor racorda la rețeaua existentă de gaz aflată adiacent.

### Organizarea sistemelor de spații verzi

Se vor amenaja zone verzi pe sit, suprafața rămasă după construirea locuințelor, aleilor și a parcarilor din incintă fiind înierbată pe alocuri cu plantări de arbori.

Indicatori urbanistici :

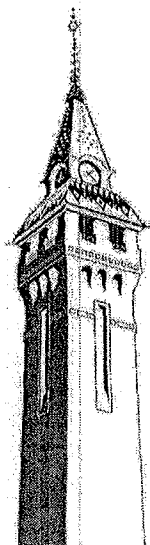
Procentul de ocupare a terenului

- P.O.T maxim admis 30%

Coeficientul de utilizare a terenului:

- C.U.T. maxim admis 0,90

Documentația depusă spre aprobare conține toate avizele și acordurile care au fost solicitate prin certificatul de urbanism nr. 131/16.05.2019.



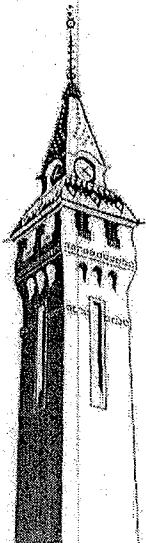
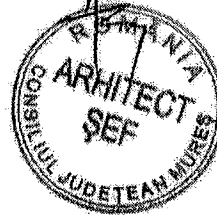


CONSILIUL JUDEȚEAN MUREȘ  
DIRECȚIA AMENAJARE TERITORIU ȘI URBANISM

Din punct de vedere juridic , raportat la dispozițiile art. 56 din Legea nr. 350/2001 și art. 129, alin. ( 6) lit. "c" din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, potrivit cărora aprobarea documentațiilor de urbanism se face prin hotărârea Consiliului Local, proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile legale pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local Sighișoara.

Soluția urbanistică adoptată se înscrie în prevederile Regulamentului General de Urbanism, este compatibilă cu vecinătățile existente, , fapt pentru care propunem aprobarea Planului Urbanistic Zonal " CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE", Sighișoara, CARTIER TARNAVA II

ARHITECT ȘEF  
arh. Adina Gabriela Popescu



## Raport specialitate

---

"Pop Calin" <mediu@cjmures.ro>

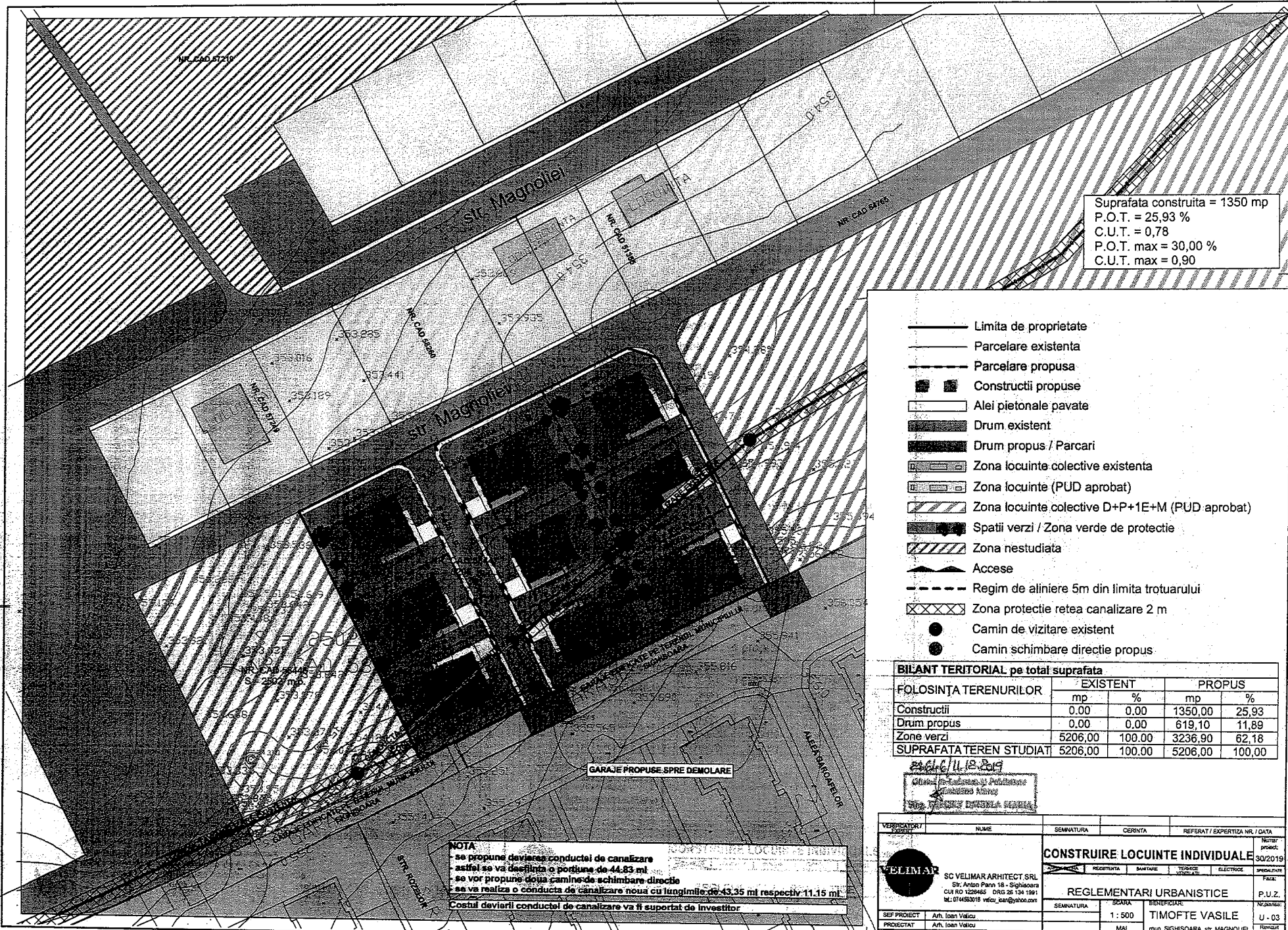
December 16, 2020 9:57 AM

To: "Municipiul Sighisoara" <sighisoara@cjmures.ro>

CC: "P. [REDACTED]"

---

ing. Pop Calin Alexandru  
Consiliul Judetean Mures  
Compartiment planificare teritoriu, urbanism si GIS  
Targu Mures, Piața Victoriei, nr.1, cod 540 026  
www.cjmures.ro  
telefon centrală: 0265 263.211, interior 1154  
telefon direct: 0372 651.154  
mobil: [REDACTED]



Suprafata construita = 1350 mp  
 P.O.T. = 25,93 %  
 C.U.T. = 0,78  
 P.O.T. max = 30,00 %  
 C.U.T. max = 0,90

- Limita de proprietate
- Parcelare existenta
- - - Parcelare propusa
- Constructii propuse
- ▭ Alei pietonale pavate
- ▬ Drum existent
- ▬ Drum propus / Parcari
- ▭ Zona locuinte colective existenta
- ▭ Zona locuinte (PUD aprobat)
- ▨ Zona locuinte colective D+P+1E+M (PUD aprobat)
- ▬ Spatii verzi / Zona verde de protectie
- ▨ Zona nestudiate
- ▲ Accese
- - - Regim de aliniere 5m din limita trotuarului
- ▨ Zona protectie retea canalizare 2 m
- Camin de vizitare existent
- Camin schimbare directie propus

**BILANT TERITORIAL pe total suprafata**

FOLOSINȚA TERENURILOR	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Constructii	0,00	0,00	1350,00	25,93
Drum propus	0,00	0,00	619,10	11,89
Zone verzi	5206,00	100,00	3236,90	62,18
<b>SUPRAFATA TEREN STUDIAT</b>	<b>5206,00</b>	<b>100,00</b>	<b>5206,00</b>	<b>100,00</b>

GARAJE PROPUSE SPRE DEMOLARE

**NOTA**  
 se propune devierea conductei de canalizare astfel se va realiza o porțiune de 44.83 m se vor propune doua camine de schimbare directie se va realiza o conducta de canalizare noua cu lungimi de 43.35 m respectiv 11.15 m  
 Costul devierii conductei de canalizare va fi suportat de investitor

2016/11/28/2019  
 Cetățean în Exercițiu al Politiei  
 Comandant Activ  
 Supt. TRECERE PRINTRA SARELA

VERIFIATOR / DEZINAT	NUME	SEMNATURA	GERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA
SC VELIMAR ARHITECT SRL Str. Anghel Panu 18 - Sighisoara CUI RO 1229456 0765 28 134 1991 TEL: 0744930018 velimarc_arh@ yahoo.com		<b>CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE</b> RECENZINTA    SANITARE    TERMOIZOLATE    ELECTROGE    SONDATIA <b>REGLEMENTARI URBANISTICE</b> SEMNATURA    SCARA    BUCUREȘTI 1 : 500 TIMOFTE VASILE P.U.Z. U - 03 mun. SIGHISOARA, str. MAGNOLIEI, F.N., JU. MURES Nr. autoriz.    P. U.Z. 0    0		
SEF PROIECT	Arh. Ioan Velicu	SEMNATURA	DATA	REZOLUTIE
PROIECTANT	Arh. Ioan Velicu		2019	
DEZINAT	Arh. Ioan Velicu			



ROMÂNIA  
Județul MUREȘ  
Municipiul Sighisoara  
Primar  
Nr. 13.486 din 15.05.2019

## CERTIFICAT DE URBANISM Nr. 131 din 16.05.2019

### În scopul: INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL-CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE

Ca urmare a cererii adresate de **TIMOFTE VASILE**  
cu domiciliul/sediul în județul \_\_\_\_\_ municipiul/orașul/comuna \_\_\_\_\_  
satul \_\_\_\_\_ sectorul \_\_\_\_\_ cod poștal \_\_\_\_\_  
str. \_\_\_\_\_ nr. \_\_\_\_\_ bl. \_\_\_\_\_ sc. \_\_\_\_\_ et. \_\_\_\_\_ ap. \_\_\_\_\_  
telefon / fax \_\_\_\_\_ e-mail \_\_\_\_\_  
înregistrată la nr. **13.486** din **15.05.2019**  
pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul **MURES**  
municipiul/orașul/comuna **SIGHISOARA** satul \_\_\_\_\_ sectorul \_\_\_\_\_  
cod poștal **545400** str. **CARTIER TARNAVA II** nr. **F.NR.** bl. \_\_\_\_\_ sc. \_\_\_\_\_ et. \_\_\_\_\_ ap. \_\_\_\_\_  
sau identificat prin: **Extras CF nr. 58.447 Sighisoara si plan de situatie anexat**

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism Plan Urbanistic de Detaliu, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Sighisoara nr. 19/2005 și a Planului Urbanistic General al municipiului Sighisoara, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Sighisoara nr. 1/1999,

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:** Imobil situat în intravilanul municipiului Sighisoara în suprafața de **5.206** mp, proprietatea lui Timofte Vasile conform extras CF nr. 58.447 Sighisoara. Este notat drept de ipoteca legală în favoarea lui Olias Varga Ilona.

**2. REGIMUL ECONOMIC:** Imobilul se află situat în zona B de impozitare în conformitate cu art. 1 din Hotărârea Consiliului Local Sighisoara nr. 93 din 27 mai 2010.

Folosința actuală: teren arabil

**3. REGIMUL TEHNIC:** Sunt aplicabile prevederile Regulamentului local de urbanism aferent Planului Urbanistic de Detaliu- construire locuințe, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Sighisoara nr. 19/2005.

Terenul are acces direct din strada Magnoliei.

Utilități: apă-canalizare, rețea gaze naturale, electricitate, rețea de telecomunicații.

În Planul Urbanistic de Detaliu pe acest teren este propusă la ora actuală construirea de locuințe colective.

Regimul de aliniere al construcțiilor este stabilit prin „limita zonei de construire” – limita edificabilului care indică limita maximă admisibilă de construire pe toate direcțiile, coroborat cu prevederile Regulamentului General de Urbanism și cu cele ale Codului Civil.

Nu se impun restricții față de plastica arhitecturală, sistemul constructiv sau materialele utilizate. Pentru locuințele și apartamentele propuse se vor respecta prevederile Legii 114/1996 privind suprafețele minimale admise.

Procentul de ocupare al terenului maxim va fi 35%.

**Alimentarea cu apă:** se va realiza prin extinderea rețelei publice de alimentare cu apă potabilă din străzile Rozelor și Lalelelor, astfel dimensionate încât să fie asigurate și debitele necesare în caz de incendiu

**Canalizarea menajeră:** În imediata vecinătate a zonei studiate există un canalul colector menajer paralel cu strada Garoafelor, sub șirul de garaje, la care se va putea racorda rețeaua de canalizare menajeră propusă

**Alimentarea cu energie electrică și iluminatul public** se va realiza în subteran, printr-un nou post de transformare ce va fi amplasat în imediata apropiere de centrul comercial de cartier propus, post ce va fi racordat la rețeaua de 20 kV prin cablu subteran.

În conformitate cu prevederile Art. 32 alin. (1) lit. c) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, actualizată, cu modificările și completările ulterioare, se va elabora un **STUDIU DE OPORTUNITATE**, care va furniza informații referitoare la :

- asigurare acces direct dintr-un drum public în conformitate cu art.25 din H.G. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, actualizată, cu modificările și completările ulterioare;
- evaluare costuri echipare tehnico-edilitara;
- rezolvarea circulațiilor și parcajelor în interiorul parcelei;
- spațiile verzi și perdelele de protecție;
- servituti asupra terenurilor învecinate.

Dupa obtinerea avizului de oportunitate se va elabora P.U.Z. în conformitate cu reglementarea tehnica GM-010-2000 «Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal » aprobată prin OMLPAT nr. 176/N/2000.

PUZ va reglementa pentru edificabilul/edificabilele propuse : regim de înălțime, POT, CUT, H maxime admise, retragerile față de aliniament, de limitele laterale și posterioare ale terenurilor, în conformitate cu regulile de amplasare ale construcțiilor prevăzute de RGU. Se vor respecta prevederile Legii 350/2001 actualizată și ale OMDRT nr. 2701 referitoare la informarea și consultarea publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism. Se vor reprezenta grafic profilele de drumuri/alei propuse. PUZ va reglementa obligatoriu împrejurimile, volumetria și aspectul exterior al construcțiilor, în concordanță cu vecinătățile și caracterul reprezentativ al zonei, în armonie cu cadrul natural. Documentația se va realiza conform art. 48<sup>(1)</sup> din Legea nr. 350/2001 actualizată și va fi predată în 2 exemplare pe hartie și 2 exemplare pe suport electronic ( pentru punerea în aplicare a art. 47<sup>(1)</sup> de către autoritatea locală).

Scopul întocmirii acestui PUZ este de a crea un Regulament de urbanism și de a trasa direcțiile de dezvoltare urbanistică a zonei.

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

#### INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL-CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE

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

#### 4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM :

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului: **AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI, Tg.Mureș, str.Podeni, nr.10**

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 al 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.O.E.

D.T.A.D.

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

gaze naturale

Alte avize/acorduri

canalizare

telefonizare

-Aviz de oportunitate Comisia

alimentare cu energie electrică

salubritate

Tehnica de urbanism

alimentare cu energie termică

transport urban

-Aviz Comisia Tehnica de urbanism

-Aprobare Consiliul Local Sighisoara

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 I.S.U. Mures

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

-**Documentatie topografica cadastrala avizata OCPI**

- **Studiu geotehnic**

- **Documentatie tehnica intocmita conform Legii nr. 350/2001, cu modificarile si completarile ulterioare si conform reglementarilor tehnice GM 010-2000 in 2 ex. Format analogic si 1 ex. In format digital ( fisiere pdf si dxf), pe suport topografic realizat in coordonate in sistemul national de referinta STEREO 70.**

- **Documentatia necesara emiterii avizului de oportunitate va cuprinde:**

- **piese scrise constand in memoriu tehnic pe specialitati care va cuprinde prezentarea investitiei propuse, indicatorii urbanistici propusi, modul de integrare a acesteia in zona, prezentarea consecintelor economice si sociale la nivelul unitatii teritoriale de referinta , categoriile de costuri care vor fi suportate de investitorii privati si categoriile de costuri care vor cadea in sarcina autoritatii publice locale, propuneri privind metodele de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea Planului Urbanistic Zonal;**

- **piese desenate , constand in incadrarea in zona, plan topografic/cadastral cu zona de studiu, conceptul propus- plan de situatie cu prezentarea functiunilor, a vecinatatilor, modul de asigurare a accesurilor si utilitatilor**

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

f) \*\*\* eliminat

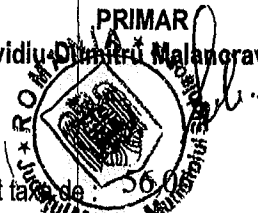
g) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 12 luni de la data emiterii.

**PRIMAR**  
Ovidiu Dimitri Malancravean

**SECRETAR**  
Anca Bizo

**ARHITECT ȘEF**  
Adina Gabriela Popescu



Achitat taxa de \_\_\_\_\_ lei, conform Chitanței nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_  
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin poștă la data de \_\_\_\_\_

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

**Se prelungeste valabilitatea  
Certificatului de urbanism**  
de la data de \_\_\_\_\_ pana la data de \_\_\_\_\_

Dupa aceasta data, o noua prelungire a valabilitatii nu este posibila, solicitantul urmand sa obtina, in conditiile legii, un alt certificat de urbanism.

**PRIMAR**

**SECRETAR**

**ARHITECT ȘEF**

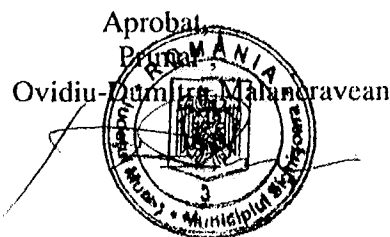
Data prelungirii valabilitatii: \_\_\_\_\_  
Achitat taxa de \_\_\_\_\_ lei, conform Chitanței nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_  
Transmis solicitantului la data de \_\_\_\_\_



# MUNICIPIUL SIGHISOARA

Piața Muzeului nr.7 Sighisoara cod. 545400 jud.Mureș România  
Tel. 40-265-771280 Fax: 40-265-771278  
E-mail: primaria@sighisoara.org.ro Web: www.sighisoara.org.ro

Nr. 16.204 /IX/23.10.2019



Ca urmare a cererii adresate de – **TIMOFTE VASILE** , cu domiciliul/sediul\*2) în județul [redacted] municipiul/orașul/comuna [redacted], satul [redacted], sectorul [redacted], cod poștal [redacted], str nr. [redacted], bl. [redacted], sc. [redacted], et. [redacted], ap. [redacted], telefon/fax [redacted], e-mail [redacted], înregistrată la nr. 16.204 din 10.06.2018 în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite

## AVIZUL DE OPORTUNITATE Nr. 10 din 23.10.2019

pentru elaborarea **Planului urbanistic zonal – construire locuinte individuale**, in Sighisoara, str. Cartier Tarnava II, nr. f.n. , generat de imobilul situat in cartierul Tarnava II din Municipiului Sighisoara cu o suprafata reglementata de 5.206 mp. cu respectarea următoarelor condiții:

### 1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.:

Conform anexei la prezentul aviz, teritoriul este amplasat in intravilanul municipiului Sighisoara, in zona de nord a municipiului Sighisoara. Terenul are o forma neregulata si este delimitat de: la sud de blocuri de locuinte colective, la nord terenuriprivat ( zone de locuinte individuale), la est – zona de locuinte colective si la vest de zona de locuinte colective.

### 2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți

Categoria functionala existenta pe terenul studiat: fondul construit este bine reprezentat, ca zona de locuit.

Categoria functionala propusa pe terenul studiat : zona de locuire .  
Se propune crearea unor alei de acces auto si pietonal, locurile de parcare fiind in interiorul parcelelor nou create.

### 3. Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime)

Funcțiune predominanta : zona de locuire , zone verzi.  
Funcțiuni secundare: spatii libere pietonale , zone verzi, dotari tehnico-edilitare.  
POT max- 30%  
CUT max- 0,90  
Regim de inaltime maxim admis: P+1E+M

### 4. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților

Accesul este asigurat din strada Magnoliei.  
Parcarea se va realiza in interiorul fiecarui lot de casa ce se va realiza.  
Echiparea cu utilitati se va face din retelele existente in zona ( apa-canalizare, electricitate, gaze naturale, telecomunicatii)

### 5. Capacitățile de transport admise

Capacitatea de transport a drumurilor/strazilor sau aleilor propuse va fi analizata prin PUZ in functie de functiunile propuse.

**6. Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z.**

Avizul Arhitectului șef ( CTATU), Aviz Agentia pentru protectia mediului Mures, Aviz I.S.U, Aviz OCPI, aviz Consiliul Local Sighisoara, avize utilitati, Studiu geotehnic, aviz Inspectoratul de sanatate publica.

**7. Observatii:** - Se va mentiona in Planul Urbanistic Zonal o servitute de acces pe proprietatea privata in caz de avarii a conductei de canalizare menajera.

- Carosabilul va fi cu trotuar pe o singura parte

- Solicitarea punctului de vedere a Companiei Aquaserv SA privind verificarea canalizarii menajere



**8. Obligatiile inițiatorului P.U.Z. ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului**

Investitorul va suporta toate cheltuielile legate de amenajarea a drumurilor de acces si racodarea la utilitatile existente in zona.

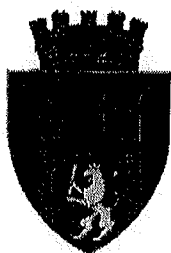
**Autoritatile publice locale nu vor suporta cheltuieli legate de modernizarea drumului de acces existent si de racordurile la utilitati.**

Se vor respecta prevederile H.C.L. nr. 79/29.05.2013 privind aprobarea " Regulamentului local referitor la implicarea publicului in elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului.

Amplasare panou Anexa1 si Anexa.2 pentru informare si consultare a publicului

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 131 din 16.05.2019, emis de Municipiul Sighisoara.. Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de .....

Arhitect-șef  
Adina Gabriela Popescu



# MUNICIPIUL SIGHISOARA

Piața Muzeului nr.7 Sighisoara cod. 545400 jud.Mureș România  
Tel. 40-265-771280 Fax: 40-265-771278  
E-mail: primaria@sighisoara.org.ro Web: www.sighisoara.org.ro

Nr. 6.687 /IX/ 13.03.2020

VIZAT

PRIMAR  
Ovidiu-Dumitru Malancu

## ANUNT

Privind informarea si consultarea publicului cu privire la  
proponerea de  
**Plan Urbanistic Zonal – Construire locuinte individuale-  
TIMOFTE VASILE- Cartier Tarnava II**

In conformitate cu art. 37 din Ordinul 2701/30.12.2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism, a Legii nr. 52/2003 privind transparenta decizionala in administratia publica, cu completarile ulterioare, a H.C.L. nr. 79/29.05.2013, privind Regulamentul Local pentru informarea si consultarea publicului la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajarea teritoriului si de urbanism a municipiului Sighisoara si conform Legii nr. 544/2001 privind liberul acces la informatiile de interes public, cu modificarile si completarile ulterioare, va informam ca a fost demarata procedura de informare si consultare a populatiei cu privire la documentatia : “Plan Urbanistic Zonal – construire locuinte individuale”,- Cartier Tarnava II, initiator si beneficiar TIMOFTE VASILE.

Incepand cu data de 16.03.2020 aveti posibilitatea sa consultati documentele care stau la baza intocmirii “Planului Urbanistic Zonal – construire locuinte individuale”- Cartier Tarnava II (plansele de reglementari, memoriu general ) atat pe pagina web a Primariei Municipiului Sighisoara [www.sighisoara.org.ro](http://www.sighisoara.org.ro), cat si la sediul Primariei Municipiului Sighisoara, Compartimentul Urbanism, et.2, camera 55.

Pentru orice observatii va puteti adresa in scris Primariei Municipiului Sighisoara (Compartimentul Urbanism) sau pe e-mail [primaria@sighisoara.org.ro](mailto:primaria@sighisoara.org.ro) in maxim 25 de zile calendaristice de la data anuntului.

RESPONSABIL URBANISM

Birsan Ovidiu Nicolae

Întocmit: Birsan Ovidiu

Ex: -2

Nr. 11.131/08.05.2020

Avizat  
Președinte  
Primar - Ovidiu-Dumitru Malancă



**PROCES VERBAL**  
**Ședința Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism Sighișoara**  
**(CTATU)**  
**din data de 08.05.2020**

Conform prevederilor HCL 87/28.11.2016, privind constituirea Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism a Municipiului Sighișoara, pentru data de 08.05.2020 a fost programată ședința CTATU Sighișoara. Din cauza condițiilor impuse în situația de urgență, ședința s-a desfășurat on-line, membri cu drept de vot pronunțându-se de la distanță asupra punctelor de pe ordinea de zi, care a cuprins următoarele:

1. **Aviz de oportunitate – Intocmire Plan Urbanistic Zonal – construire imobil locuinte unifamiliala Zvunca Cristina Larisa - Cartier Aurel Vlaicu**
2. **Aprobare Plan Urbanistic Zonal – construire locuinte individuale Cartier Tarnava II, f.n. – Timofte Vasile**
3. **Aprobare Plan Urbanistic Zonal – construire locuinta unifamiliala – Cartier Aurel Vlaicu, f.n. – Fodor Antoniu**

**Ședința a fost validă, 6 din cei 11 membri cu drept de vot exprimându-și punctul de vedere, după cum urmează:**

- **Dr. arh. Sorin Minghiat**, de acord cu toate propunerile proiectanților, fără condiții.

- **Nicolae Băciuț**, aviz favorabil pentru toate cele trei documentații.

- **Arh. Angela Kovacs**, aviz favorabil, cu următoarele observații și recomandări:

1. **Aviz de oportunitate – Zvunca Cristina Larisa**  
Lotul este limitrof lotului Fodor. De ce nu au putut fi studiate împreună? De același urbanist! Aici coeficienții urbanistici sunt mult mai generoși! Recomand studierea și reglementarea unei zone mai mari, pe frontul stradal estic, de la imobilul Fodor până la cel cu nr. Cad. 56768/9, pe care se întrevede un edificat. Aviz favorabil pentru funcțiune, regim de înaltime, coeficienti urbanistici.



2. Aprobare PUZ - Timofte Vasile. Dezmembrare in vederea construirii de locuinte. Documentație finală.

- străzile propuse să debușeze în strada Garoafelor, cu demolarea de garaje. Dacă nu, atunci se vor trata ca fundături, cu loc de întoarcere, inclusiv pentru mașini de pompieri

- străzile propuse să fie prevazute cu trotuare pe ambele părți, cu lățime minimă de 1,2 m.

- raza de racordare a străzilor să respecte un minim de 6,0 m, pentru accesul autovehiculelor de orice fel.

- conducta care traversează terenurile nu se poate devia unitar pentru ambele documentații, pe str Magnoliei? În acest fel se degrevau terenurile pentru locuințe de zona de protecție a acesteia. Probabil există avizul deținătorului pentru traseul acesta, deci ce am scris este doar o observație.

- propunerea de mobilare a terenurilor nu respectă propriul regulament de urbanism care spune că distanțele față de limite sunt minim 3,0 m! Insist să fie respectată această regulă.

Aviz favorabil, cu recomandarea ca dacă documentația este la avizul final, aș dori să fie corectată cu cele de mai sus, fără revenire la Comisie.

3. Aprobare PUZ – Fodor Antoniu. Documentație finală.

- văzând că și imobilul vecin - Zvunca - este supus unei documentații de urbanism, cu o propunere de mobilare, întreb dacă nu se poate așeza și garajul paralel cu limitele laterale. Coeficienții urbanistici sunt extrem de precisi. Cifrele cu zecimale nu prea sunt specifice urbanismului! Vad ca sunt identici cu cei din AO și sper să fie suficienți la construire!

Aviz favorabil, cu amendamentul despre garaj.

- **Arh. Iosef Kovacs**, aviz favorabil cu următoarele observații și recomandări:

1. Aviz de oportunitate – Zvunca Cristina Larisa

De acord cu condiții

- respectarea prevederilor avizului de oportunitate

- respectarea prevederilor CU nr. 212/08.08.2019

- încadrarea în prevederile regulamentului local de urbanism aferent PUZ construire locuință unifamilială – Cartier Aurel Vlaicu, f.n. – Fodor Antoniu.

2. Aprobare PUZ - Timofte Vasile. Dezmembrare in vederea construirii de locuinte. Documentație finală.

De acord cu condiții

- respectarea prevederilor avizului de oportunitate

- se va solicita avizul organelor competente privind modificarea traseului canalizării existentă pe amplasament precum și a relației dintre amplasamentul construcțiilor și traseul canalizării.

- autoritățile publice locale nu vor fi grevate de cheltuieli legate de modificările de infrastructură propuse prin PUZ.

3. Aprobare PUZ – Fodor Antoniu. Documentație finală.

De acord cu condiții

- respectarea prevederilor avizului de oportunitate

- se va justifica modificarea poziției pe parcelă a construcției principale și a anexei față de situația prezentată la solicitarea Avizului de oportunitate.
- Se va completa documentația cu Regulamentul local de urbanism aferent PUZ, conform CU nr. 140/22.05.2019.

**- Arh. Cristina Neagu**

1. Aviz de oportunitate – Zvunca Cristina Larisa – Aviz favorabil

2. Aprobare PUZ - Timofte Vasile. Dezmembrare in vederea construirii de locuinte. Documentație finală. – Aviz nefavorabil,

- pe terenul studiat există o rețea de canalizare, a cărei deviere nu a fost aprobată de nici o instituție abilitată. Până la reglementarea situației nu se poate aproba documentația.

3. Aprobare PUZ – Fodor Antoniu. Documentație finală.- Aviz favorabil.

**- Arh. Klaus BIRTHLER**

A formulat doar probleme și propuneri, fără a prezenta un aviz favorabil sau nu

1. Aviz de oportunitate – Zvunca Cristina Larisa

*Probleme:* Nu sunt reglementate amplasarea corpurilor de iluminat și vegetație pe stradă datorită profilului prea îngust al trotuarului. Mineralizarea suprafeței de stradă va contribui la creșterea riscului la inundații. Nu este reglementată vegetația pe spațiul public. Nu este reglementat modul de amplasare a bransamentelor Reglementare prea sumară a aspectului exterior al clădirilor. Nu se face referire la pozarea rețelelor de date.

*Propuneri:* Se va reprezenta Profilul străzii și recomand prevedea/reglementarea arborilor. Se vor reglementa soluții de bioretenție pentru limitarea riscului la inundații, Dacă se păstrează lățimea străzii de 7m se recomandă configurarea străzii ca spațiu partajat prioritar pentru pieton, ridicat la cota trotuarului ca alternativă la recomandarea din A.O. cu trotuar pe o singură latură a carosabilului. Aspectul exterior al clădirilor se vor reglementa cu forme posibile ale acoperișurilor, materiale și culori pentru împrejmuire și pentru clădiri. Recomand adăugarea ca funcțiune permisă comerț de proximitate cu suprafață sub 100mp.

2. Aprobare PUZ - Timofte Vasile. Dezmembrare in vederea construirii de locuinte. Documentație finală.

*Probleme:* Limita zonei propuse spre reglementare nu asigură principalele obiective a activității de urbanism: conform legii urbanismului 350/2001, articolul 13, litera c.”utilizarea eficientă a terenurilor, în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate; extinderea controlată a zonelor construite”

*Propuneri:* Extinderea limita zonei de studiu și reglementare astfel încât să fie mărginită pe toate laturile de elemente naturale sau domeniu public. În vederea cooperării cu proprietarii parcelelor vecine, recomand inițierea primei etape consultare a cetățenilor conform Ordinului 2701 din 2010 și emiterea Aviz de Oportunitate dacă condițiile propuse sunt întrunite.

### 3. Aprobare PUZ – Fodor Antoniu. Documentație finală

*Probleme:* Limita zonei propuse spre reglementare nu asigură principalele obiective a activității de urbanism: conform legii urbanismului 350/2001, articolul 13, litera c.”utilizarea eficientă a terenurilor, în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate; extinderea controlată a zonelor construite”

*Propuneri:* Extinderea limita zonei de studiu și reglementare astfel încât să fie mărginită pe toate laturile de elemente naturale sau domeniu public. În vederea cooperării cu proprietarii parcelelor vecine, recomand inițierea primei etape consultare a cetățenilor conform Ordinului 2701 din 2010 și emiterea Aviz de Oportunitate dacă condițiile propuse sunt întrunite.

Având în vedere că există mai multe solicitări iar Municipiul Sighișoara a investit în infrastructură edilitară în această zonă, recomand ca dl. Primar să pună în discuție inițierea PUZ de către Municipul Sighișoara pentru întreaga zonă cu tendințe de edificare.

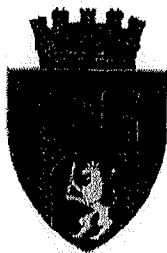
S-a încheiat prezentul în 2 ex., azi 11.05.2020

Secretariat CTATU Sighișoara,

Pascu Ioan Fedor

Birsan Ovidiu Nicolae





# MUNICIPIUL SIGHISOARA

Piața Muzeului nr.7 Sighisoara cod. 545400 jud.Mureș România  
Tel. 40-265-771280 Fax: 40-265-771278  
E-mail: primaria@sighisoara.org.ro Web: www.sighisoara.org.ro

Nr. 6.687 /IX/08.05.2020

## AVIZ Nr. 3 din 08.05.2020

LUCRAREA : Plan Urbanistic Zonal – CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE

AMPLASAMENT : Cartier Tarnava II, f.n., Sighisoara

INIȚIATOR : TIMOFTE VASILE

ELABORATOR : SC VELIMAR ARHITECT SRL- arh. Velicu Ioan

În urma analizei, în ședința din data de 08.05.2020, Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism acordă :

**AVIZ FAVORABIL**  
pentru

**Plan Urbanistic Zonal – CONSTRUIRE LOCUINTA INDIVIDUALE,  
Sighisoara, Cartier Tarnava II, f.n.**

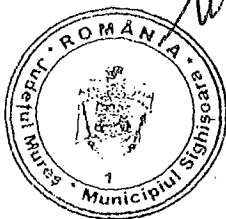
Cu/fără următoarele condiții :

- Fara conditii.

Având : „6 ” - voturi „pentru”  
„ - ” - voturi „împotrivă”  
„ ” - abținere  
„ 5 ” - absențe

PRESEDINTE

Ovidiu-Dumitru Malancrașean



ARHITECT SEF

Adina Gabriela Popescu

SECRETARIAT

Alin Maior

Pascu Ioan Fedor

Birsan Ovidiu