

**REFERAT DE APROBARE**

**la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal "Introducere teren în intravilan și reglementare amplasament pentru construire case de locuit",  
Municipiul Sighișoara, jud. Mureș**

**Doamnelor și domnilor consilieri,**

Având în vedere documentația elaborată și prezentată de către S.C. FABO STUDIO CONCEPT S.R.L., pentru beneficiar Coman Necolae, în vederea aprobării Planului Urbanistic Zonal "Introducere teren în intravilan și reglementare amplasament pentru construire case de locuit", Municipiul Sighișoara, jud. Mureș;

Având în vedere prevederile Planului Urbanistic General al municipiului, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Sighișoara nr. 1/1999, a cărui 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 Hotărârea Guvernului 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 de urbanism constituită la nivelul Municipiului Sighișoara, întrunită în data de 11.05.2023, conform procesului verbal cu nr. 17.322/11.05.2023, fiind emis Avizul favorabil nr. 03 din 08.06.2023;

Având în vedere că documentația tehnică de urbanism 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;

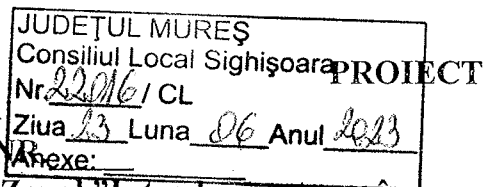
În temeiul prevederilor art. 136 alin. (1) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, îmi exprim inițiativa de promovare a proiectului de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal "Introducere teren în intravilan și reglementare amplasament pentru construire case de locuit", Municipiul Sighișoara, jud. Mureș, sens în care,

Vă prezint următorul Proiect de hotărâre.

PRIMAR,  
Ioan - Iulian Sîrbu



Nr. 21.996/23.06.2023



**HOTĂRÂREA NR.**  
**privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal "Introducere teren în**  
**intravilan și reglementare amplasament pentru construire case de locuit",**  
**Municipiul Sighișoara, jud. Mureș**

Consiliul Local al Municipiului Sighișoara,

Luând act de proiectul de hotărâre, înregistrat cu nr. 21.996/23.06.2023 și de referatul de aprobare, înregistrat cu nr. 21.992/23.06.2023, 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 Hotărârea Guvernului 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. FABO STUDIO CONCEPT S.R.L., pentru beneficiar Coman Necolae, în vederea aprobării Planului Urbanistic Zonal "Introducere teren în intravilan și reglementare amplasament pentru construire case de locuit", Municipiul Sighișoara, jud. Mureș;

Având în vedere prevederile Hotărârii Consiliului Local Sighișoara nr. 87 din 28.11.2016 privind constituirea Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism a Municipiului Sighișoara și aprobarea Regulamentului de organizare și funcționare a acesteia și ale Hotărârii Consiliului Local Sighișoara nr. 85 din 28.04.2022 pentru modificarea componenței nominale a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism - membrii cu drept de vot - aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Sighișoara nr. 87/28.11.2016 privind constituirea Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism a Municipiului Sighișoara și aprobarea 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 constituită la nivelul Municipiului Sighișoara, întrunită în data de 11.05.2023, conform procesului - verbal cu nr. 17.322/11.05.2023, fiind emis Avizul favorabil nr. 03 din 08.06.2023;

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 urbanism 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 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,

## **H O T Ă R Ă Ș T E:**

**Art.1. (1)** Se aprobă Planul Urbanistic Zonal "Introducere teren în intravilan și reglementare amplasament pentru construire case de locuit", Municipiul Sighișoara, jud. Mureș, întocmit de arh. Sergiu Borșa – proiectant S.C. FABO STUDIO CONCEPT S.R.L., pentru beneficiar Coman Necolae, pentru terenul situat în Municipiul Sighișoara, identificat potrivit C.F. Sighișoara nr. 60.495; 60.495, în suprafață de 2.730 mp., potrivit anexei, care face parte integrantă din prezenta hotărâre și se află în păstrarea Compartimentului Autorizări și Urbanism – Direcția Arhitect Șef și a Compartimentului Disciplina în Construcții – Direcția Arhitect Șef din cadrul Municipiului Sighișoara.

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

**Funcțiune predominantă: locuințe cu caracter permanent.**

**Funcțiuni secundare: funcțiuni complementare** - spații verzi amenajate, circulații pietonale și carosabile, rețele tehnico-edilitare.

**Utilizări permise cu condiții:**

- circulații pietonale și carosabile, parcaje, garaje, care să nu genereze fluxuri de trafic care nu sunt necesare, de natură să influențeze prin zgomotul și noxele produse calitatea locuirii în zona învecinată;

- rețele tehnico-edilitare necesare bunei funcționări a zonei de locuit, doar dacă sunt poziționate subteran;

**Utilizări interzise:**

- construcții sau amenajări incompatibile cu funcțiunea zonei;  
- activități poluante.

**Aspectul exterior al clădirilor:**

- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate.

**Indicatori urbanistici propuși:**

- Procent maxim de ocupare și utilizare a terenului (POT)- 42%  
- Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT) - 0,9

**Amplasamentul clădirilor față de aliniament:**

- Clădirile se vor amplasa retrase față de aliniament, conform tipologiei de amplasare a construcțiilor din zonă. S-a propus o retragere de 3 m față de limita împrejuririi de la stradă. Raportul între zonele construite și libere sunt relativ similare cu cele din zonele de locuit din vecinatate.

**Distanțe minime obligatorii față de limitele laterale și limita posterioară a parcelei:**

- Clădirile se vor retrage față de limitele de proprietate cu minim 1 m.  
- Se va respecta o retragere față de limita de proprietate posterioară de cel puțin 3 m.  
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele obligatorii față de limitele laterale și posterioare conform Codului civil, precum și asigurarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

**Amplasarea construcțiilor unele față de altele, pe aceeași parcelă:**

- Distanțele dintre clădirile nealăturate, pe aceeași parcelă, trebuie să fie suficiente pentru a permite întreținerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel încât să nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturală, însorire, salubritate, securitate în caz de seism etc. Distanțele minime acceptate sunt egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte ( $H/2$ ), dar nu mai puțin de 3,00 m.

**Înălțimea maximă a clădirilor:**

- Regimul de înălțime maxim admis este D+P+E.

**Art. 2.** Se stabilește ca perioada de valabilitate a documentației de urbanism, menționată și aprobată la art. 1 din prezenta hotărâre să fie de 5 ani de la data aprobării acesteia.

**Art. 3.** Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se încredințează Primarul Municipiului Sighișoara, Arhitectul Șef al Municipiului Sighișoara, Direcția Arhitect Șef, Compartimentul Autorizări și Urbanism – Direcția Arhitect Șef și Compartimentul Disciplina în Construcții – Direcția Arhitect Șef 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.primariasighisoara.ro](http://www.primariasighisoara.ro).

**PRIMAR,**  
**Ioan - Iulian Sîrbu**

**AVIZAT,**  
**Secretarul General al municipiului**  
**Bizo Anca**

**Raport de specialitate al Direcției Arhitect Șef  
la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal ”Introducere  
teren în intravilan și reglementare amplasament pentru construire case de locuit”,  
mun. Sighișoara, jud. Mureș**

Doamnelor și domnilor consilieri,

Prezenta lucrare a fost elaborată de către S.C. FABO STUDIO CONCEPT S.R.L. la cererea beneficiarului Coman Necolae, care a solicitat întocmirea unei documentații de urbanism P.U.Z., în vederea realizării unor construcții cu destinația de locuire, acestea având destinația de casa de vacanță și locuința administrativă.

Zona reglementată este situată în partea de sud-vestică a municipiului Sighișoara și are o suprafață de cca. 2730 mp.

Amplasamentul este situat în zona sud-vestică a Municipiului Sighișoara, în extravilan, în proximitatea localității componente Angofa. Terenul are o formă neregulată și pe acesta este edificată o construcție parter și mansardă, având destinația de anexă gospodărească a exploatareilor agricole. În vecinătăți sunt proprietăți aparținând persoanelor fizice și juridice.

**Prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobate anterior:**

Din punct de vedere urbanistic, zona studiată nu este reglementată din punct de vedere urbanistic.

**Prevederi P.U.Z. - R.L.U. propuse:**

**Prevederi urbanistice pentru zona reglementată**

- **Funcțiune predominantă: locuințe cu caracter permanent;**
- **Funcțiuni secundare: funcțiuni complementare** - spații verzi amenajate, circulații pietonale și carosabile, rețele tehnico-edilitare;

**Utilizări admise**

- Locuințe individuale, permanente sau sezoniere;
- Unități de alimentație publică aferente structurilor de cazare;
- Alimentație publică;
- Unități de cazare;
- Unități comerciale cu suprafață mică;
- Construcții anexe;
- Spații plantate de tip parc, scuar, plantații de aliniament și de protecție;
- Locuri de joacă pentru copii;
- Parcaje la sol, supraterane și subterane.

**Utilizări admise cu condiționări**

- se admite mansardarea clădirilor propuse și existente, cu o suprafață desfășurată pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent;
- se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200 mp ADC și să nu genereze transporturi grele; aceste funcțiuni vor fi dispuse la intersecții și se va considera ca au o arie de servire de 250 metri;
- echipamente publice de nivel rezidențial.

**Utilizări interzise**

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 200 mp. ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22,00, produc poluare;

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau orice fel de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;

- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- depozitare en-gros;
- depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;

- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;

- autobaze și stații de intretinere auto;
- lucrări de terasament de natura să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

#### **Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)**

- clădirile de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu având acces direct dintr-o circulație publică sau pot fi grupate pe un teren utilizat în comun cu accesele asigurate din circulația publică prin intermediul unor circulații private.

- autorizațiile de construire se vor emite pe actualul regim de proprietate, respectându-se coeficienții urbanistici aprobați;

- ulterior autorizării, pentru a se putea reglementa situația juridică a terenurilor la vânzarea locuințelor se admite dezmembrarea terenurilor după cum urmează:

- se dezmembrează terenul aferent edificatelor;
- se dezmembrează terenul aferent căilor de acces auto și pietonal pe forma aprobată în PUZ sau forma autorizată. Se acceptă modificări minore de traseu și forma a drumurilor dacă proiectul de specialitate drumuri o va cere;

- terenurile vor avea minim 700 mp;

- frontul la stradă va avea minim 15 metri;

#### **Amplasarea clădirilor față de aliniament**

- sunt permise retrageri de la aliniament.

#### **Amplasarea clădirilor față de limitele posterioare și laterale ale parcelelor**

- retragerile față de limitele laterale a parcelei vor fi conforme cu planșa de mobilare a terenului, dar nu mai puțin de 3,0 metri;

- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi cel puțin de 5,0 metri sau jumătate din înălțime.

#### **Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă**

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi de minimum 3,0 metri;

#### **Circulații și accese**

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,0 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

- circulația auto/accesul la amplasamentul studiat se face de pe drumul de acces DE 2668 conform. Adeverința Nr. 12.785/IX/5/07.05.2021 cu descarcare directă în str. Română, drum public aflat în gestiunea Mun. Sighișoara, strada cu două benzi de circulație, prevăzută cu trotuare, spații verzi și rigole. Prin prezenta documentație s-a studiat varianta posibilelor dezvoltări urbanistice, realizarea unui drum de acces de 9,0

m – 2 benzi de circulație, trotuare de o parte și de alta și spații verzi/rigole - prevederi cuprinse și în P.U.G. Preliminar al Municipiului Sighișoara.

- terenul identificat prin CF nr. 60494 se propune a fi rezervat pentru acces la parcela studiată și terenurile învecinate precum și spațiu pentru manevra.

#### **Staționarea autovehiculelor**

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

#### **Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor**

- înălțimea maximă a clădirilor va fi de maximum P+E (M).

#### **Aspectul exterior al clădirilor**

- clădirile noi sau modificările/reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectura și finisaje;

- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală;

- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu ori zincate pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.

#### **Condiții de echipare edilitară**

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice sau se vor găsi soluții alternative viabile;

#### **Spații libere și spații plantate**

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de garda vor fi înierbate;

- se recomandă plantarea de arbori și arbuști pentru înfrumusețarea și păstrarea caracterului zonei;

- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;

#### **Împrejmuiri**

- împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2,20 metri;

- gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi de maxim 2,20 metri.

#### **Indicatori urbanistici propuși**

**Procent maxim de ocupare și utilizare a terenului (POT) - 35%**

**Coefficient maxim de utilizare a terenului (CUT) - 0,6**

Documentația depusă spre aprobare conține toate avizele și acordurile care au fost solicitate prin certificatul de urbanism nr. 281/10.11.2022.

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.

Soluția urbanistică adoptată se înscrie în prevederile Regulamentului General de Urbanism, este compatibilă cu vecinătățile existente, fapt pentru care propunem aprobarea Planului Urbanistic Zonal "Introducere teren în intravilan și reglementare amplasament pentru construire case de locuit", mun. Sighișoara, jud. Mureș.

Arhitect șef,  
Irina-Mihaela Tătăranu

Întocmit: Bîrsan Ovidiu

ROMÂNIA  
Județul MUREȘ  
Municipiul Sighisoara  
Primar  
Nr. 34.814 din 01.11.2022

CERTIFICAT DE URBANISM  
Nr. 281 din 10.11.2022

În scopul: INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL – INTRODUCERE TEREN  
IN INTRAVILAN SI REGLEMENTARE AMPLASAMENT PENTRU CONSTRUIRE  
CASE DE LOCUIT

Ca urmare a cererii adresate de **COMAN NECOLAE**  
cu domiciliul/sediul în județul \_\_\_\_\_ municipiul/orașul/comuna \_\_\_\_\_  
satul \_\_\_\_\_ sectorul \_\_\_\_\_ cod poștal 545400  
str. \_\_\_\_\_ nr. \_\_\_\_\_ bl. \_\_\_\_\_ sc. \_\_\_\_\_ et. \_\_\_\_\_ ap. \_\_\_\_\_  
telefon / fax \_\_\_\_\_ e-mail \_\_\_\_\_  
înregistrată la nr. 34.814 din 01.11.2022  
pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul MUREȘ  
municipiul/orașul/comuna SIGHISOARA satul \_\_\_\_\_ sectorul \_\_\_\_\_  
cod poștal 545400 str. CARTIER ANGOFA nr. F.N. bl. \_\_\_\_\_ sc. \_\_\_\_\_ et. \_\_\_\_\_ ap. \_\_\_\_\_  
sau identificat prin: Extras CF nr. ~~60.495~~ Sighisoara și plan de situație anexat  
60.494

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism Plan Urbanistic General, aprobată 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 extravilanul municipiului Sighisoara, Cartier Angofa, în suprafața de 2.237 mp, proprietatea lui Coman Necolae- terenul și familia Coman Necolae și Liliana- construcțiile conform extras CF nr. 60.495 Sighisoara. Imobil situat în extravilanul municipiului Sighisoara, Cartier Angofa, în suprafața de 493 mp, proprietatea lui Coman Necolae conform extras CF nr.60.494. Este notat drept de servitute de trecere cu piciorul și autovehiculul în favoarea imobilului înscris în CF nr.52.843.

2. **REGIMUL ECONOMIC:** Imobilul se afla în zona D 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 General.

Utilități: electricitate.

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-edilitară;

· 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. in conformitate cu reglementarea tehnica GM-010-2000 «Ghid privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al planului urbanistic zonal » aprobata prin OMLPAT nr. 176/N/2000.

PUZ va reglementa pentru edificabilul/edificabilele propuse : regim de inaltime, POT, CUT, H maxime admise, retragerile fata de aliniament, de limitele laterale si posterioare ale terenurilor, in conformitate cu regulile de amplasare ale constructiilor prevazute de RGU. Se vor respecta prevederile Legii 350/2001 actualizata si ale OMDRT nr. 2701 referitoare la informarea si consultarea publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism. Se vor reprezenta grafic profilele de drumuri/alei propuse. PUZ va reglementa obligatoriu imprejurimile, volumetria si aspectul exterior al constructiilor, in concordanta cu vecinatatile si caracterul reprezentativ al zonei, in armonie cu cadrul natural. Documentatia se va realiza conform art. 48(1) din Legea nr. 350/2001 actualizata si va fi predada in 2 exemplare pe hartie si 2 exemplare pe suport electronic ( pentru punerea in aplicare a art. 47(1) de catre autoritatea locala).

Prezentul Certificat de urbanism poate fi utilizat in scopul declarat pentru:  
**INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL – INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI REGLEMENTARE  
AMPLASAMENT PENTRU CONSTRUIRE CASE DE LOCUIT**

Certificatul de urbanism nu tine loc de autorizatie de construire/desfiintare si nu confera dreptul de a executa lucrari de constructii

**4. OBLIGATIILE ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM :**

In scopul elaborarii documentatiei pentru autorizarea executarii lucrurilor de constructii - de construire/de desfiintare - solicitantul se va adresa autoritatii competente pentru protectia mediului: **AGENCIJA PENTRU PROTECTIA MEDIULU MURES, Tg.Mures, str.Podeni, nr.10**

*In aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice si private asupra mediului, modificata prin Directiva Consiliului 97/11/CE si prin Directiva Consiliului si Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri si programe in legatura cu mediul si modificarea, cu privire la participarea publicului si accesul la justitie, a Directivei 85/337/CEE si a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunica solicitantului obligatia de a contacta autoritatea teritoriala de mediu pentru ca aceasta sa analizeze si sa decida, dupa caz, Incadrarea / nelncadrarea Proiectului Investitiei publice / private in lista proiectelor supuse evaluarii impactului asupra mediului.*

*In 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.*

*In 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.*

*In 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:**

- Certificatul de urbanism (copie);
- 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).
- Documentația tehnică – D.T., după caz ( 2 exemplare originale):  
D.T.A.C.                      D.T.O.E.                      D.T.A.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  
 canalizare  
 alimentare cu energie electrică  
 alimentare cu energie termică
- gaze naturale  
 telefonizare  
 salubritate  
 transport urban

Alte avize/acorduri  
- Aviz de oportunitate  
Comisia Tehnica de urbanism  
- Aviz Arhitect Sef  
- 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 Ministerul Agriculturii; Min. Turismului; Direcția Județeană de Cultură Mures( descarcare de sarcina arheologica)

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

Plan de situatie vizat 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. în 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-.

NOTA : AVIZELE DE UTILITATI SE VOR OBTINE DE LA :

- ELECTRICITATE: SDEE ELECTRICA SA TG.MURES

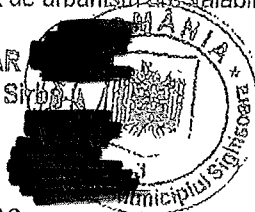
e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului(copie)

f) \*\*\* eliminat

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

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

PRIMAR  
Ioan-Iulian Sibb



SECRETAR GENERAL  
Anca Bizo

ARHITECT SEF  
Irina-Mihaela Tataranu

Achitat taxa de : 31,30 lei, conform Chitanței nr. Op76 din 07.11.2022.

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin poștă la data de

In conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile 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 SEF

Data prelungirii valabilitatii: \_\_\_\_\_

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

Transmis solicitantului la data de \_\_\_\_\_

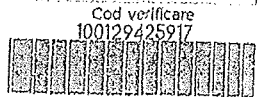


Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară MURES  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sighisoara

### EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 60495 Sighisoara

Nr. cerere	7004
Ziua	22
Luna	03
Anul	2023



#### A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Mures

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observații / Referințe
A1	60495	2.237	fond aservit

#### Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	60495-C1	Jud. Mures	Nr. niveluri:2; An construire:2022; S. construita la sol:71 mp; S. construita desfasurata:152 mp; Anexa Agricola a exploatatilor agricole compusa din: la parter 1 sala de mese+bucatarie muncitori, grup sanitar, veranda iar la mansarda din: 2 dormitoare muncitori, hol, depozitare, terasa circulabila

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

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
23137 / 19/10/2022		
Act Notarial nr. 1264, din 18/10/2022 emis de Melinte Oana;		
B1	Se înființează cartea funciara 60495 a imobilului cu numarul cadastral 60495 / UAT Sighisoara, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 56991 inscris in cartea funciara 56991;	A1
Act Notarial nr. 1118, din 03/09/2015 emis de URIAN MARILENA;		
B2	Se înființează cartea funciara 56991 a imobilului cu numarul cadastral 56991/Sighisoara, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 1632 (Identificator electronic 55670) inscris in cartea funciara 11503/N (Identificator electronic 55670); OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 56991/Sighisoara, inscrisa prin incheierea nr.16274 din 04/09/2015;	A1
Act Notarial nr. 3, din 16/02/2015 emis de URIAN MARCEL COSMIN;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 9/64 1) [REDACTED] OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 56991/Sighisoara, inscrisa prin incheierea nr.16274 din 04/09/2015;	A1
Act Notarial nr. 344, din 07/04/2015 emis de URIAN MARCEL COSMIN;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE donatie, dobandit prin Conventie, cota actuala 55/64 1) [REDACTED] OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 56991/Sighisoara, inscrisa prin incheierea nr.16274 din 04/09/2015;	A1
Act Administrativ nr. 8166, din 06/05/2015 emis de BCPI SIGHISOARA;		
B5	Imobil aflat sub Incidenta art.3 alin (1) din Legea nr. 17/2014 OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 56991/Sighisoara, inscrisa prin incheierea nr.16274 din 04/09/2015;	A1
Act Administrativ nr. 21216/IX/3, din 28/06/2022 emis de Mun Sighisoara;		
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1 1) [REDACTED] 2) [REDACTED] OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 56991/Sighisoara, inscrisa prin incheierea nr.16492 din 02/08/2022;	A1.1
B7	Se noteaza actualizare date tehnice: evidentiere constructie C1.	A1, A1.1

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 56991/Sighisoara, Inscrisa prin Incheierea nr. 16492 din 02/08/2022;	
Act Notarial nr. 1264, din 18/10/2022 emis de Melinte Oana;	
B9 Se noteaza regimul matrimonial al comunitatii de bunuri cu sotia Coman Liliana, asupra constructiei	A1, A1.1

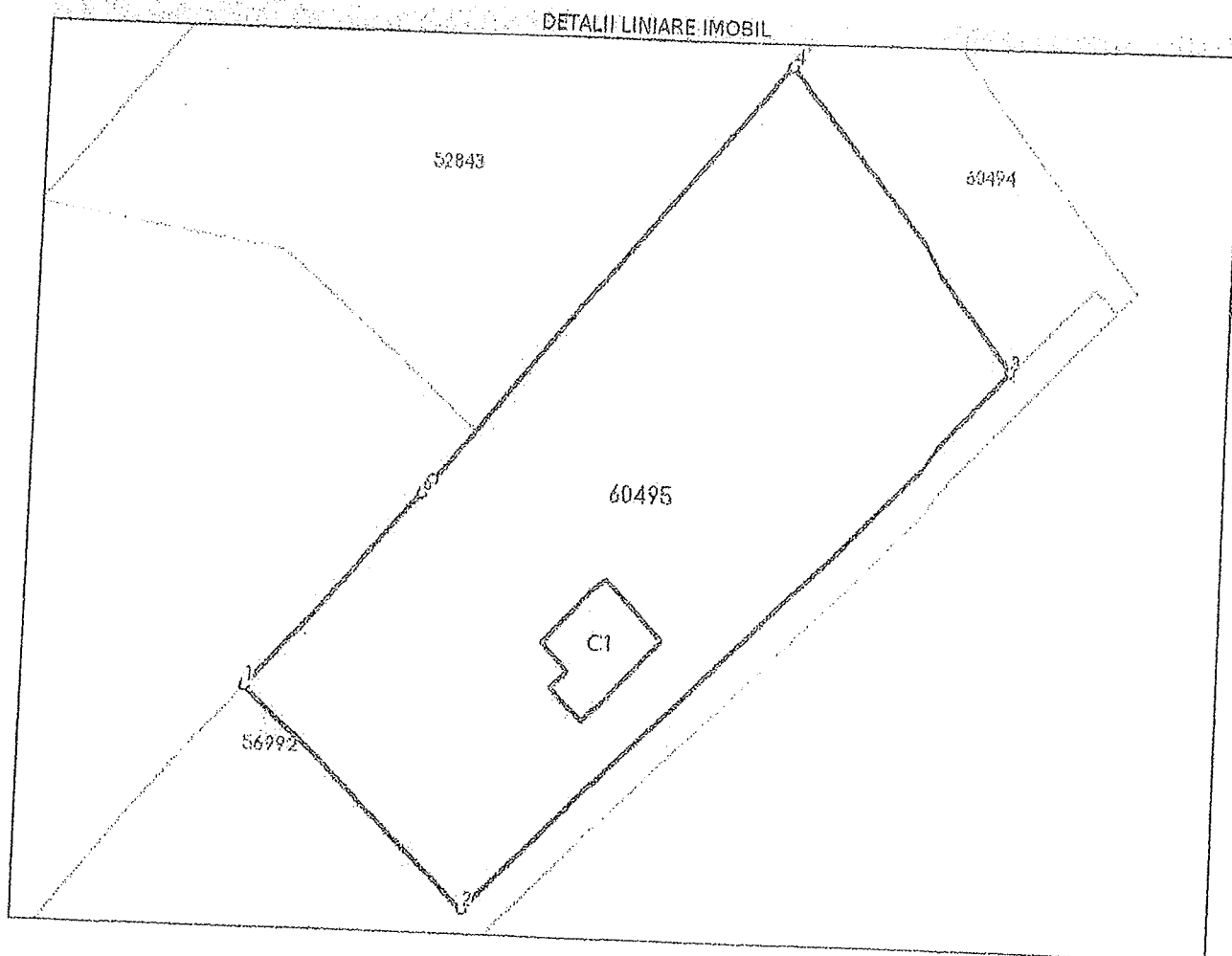
**C. Partea III. SARCINI .**

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

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
60495	2.237	fond aservit

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	NU	2.237	-	-	-	Imobil aflat sub incidența L 17/2014, art 3

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	60495-C1	construcții anexa	71	Cu acte	An construire: 2022; S. construita la sol: 71 mp; S. construita desfasurata: 152 mp; Anexa Agricola a exploatatilor agricole compusa din: la parter 1 sala de mese + bucatarie muncitori, grup sanitar, veranda iar la mansarda din: 2 dormitoare muncitori, hol, depozitare, terasa circulabila

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	28.177

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (= (m)
2	3	69.872
3	4	34.601
4	5	49.251
5	6	1.663
6	1	23.093

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereoa 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.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,  
 22/03/2023, 11:17



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară MURES  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sighisoara

### EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 60494 Sighisoara

Nr. cerere	7722
Ziua	29
Luna	03
Anul	2023



#### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Mures

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	60494	493	fond aservlt

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

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
23137 / 19/10/2022		
Act Notarial nr. 1264, din 18/10/2022 emis de Melinte Oana;		
B1	Se înființează cartea funciară 60494 a imobilului cu numărul cadastral 60494 / UAT Sighisoara, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 56991 înscris în cartea funciară 56991;	A1
Act Notarial nr. 1118, din 03/09/2015 emis de URIAN MARILENA;		
B2	Se înființează cartea funciară 56991 a imobilului cu numărul cadastral 56991/Sighisoara, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 1632 (Identificator electronic 55670) înscris în cartea funciară 11503/N (Identificator electronic 55670); OBSERVAȚII: pozțiile transcrise din CF 56991/Sighisoara, înscrise prin încheierea nr. 16274 din 04/09/2015;	A1
Act Notarial nr. 3, din 16/02/2015 emis de URIAN MARCEL COSMIN;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Succesiune, cota actuală 9/64 1) ██████████ OBSERVAȚII: pozțiile transcrise din CF 56991/Sighisoara, înscrise prin încheierea nr. 16274 din 04/09/2015;	A1
Act Notarial nr. 344, din 07/04/2015 emis de URIAN MARCEL COSMIN;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE doănație, dobândit prin Convenție, cota actuală 55/64 1) ██████████ OBSERVAȚII: pozțiile transcrise din CF 56991/Sighisoara, înscrise prin încheierea nr. 16274 din 04/09/2015;	A1
Act Administrativ nr. 8166, din 06/05/2015 emis de BCPI SIGHISOARA;		
B5	Imobil aflat sub incidența art.3 alin (1) din Legea nr. 17/2014 OBSERVAȚII: pozțiile transcrise din CF 56991/Sighisoara, înscrise prin încheierea nr. 16274 din 04/09/2015;	A1
Act Administrativ nr. 21216/IX/3, din 28/06/2022 emis de Mun Sighisoara;		
B6	Se notează actualizare date tehnice: evidentiere construcție C1. OBSERVAȚII: pozțiile transcrise din CF 56991/Sighisoara, înscrise prin încheierea nr. 16492 din 02/08/2022;	A1

#### C. Partea III. SARCINI

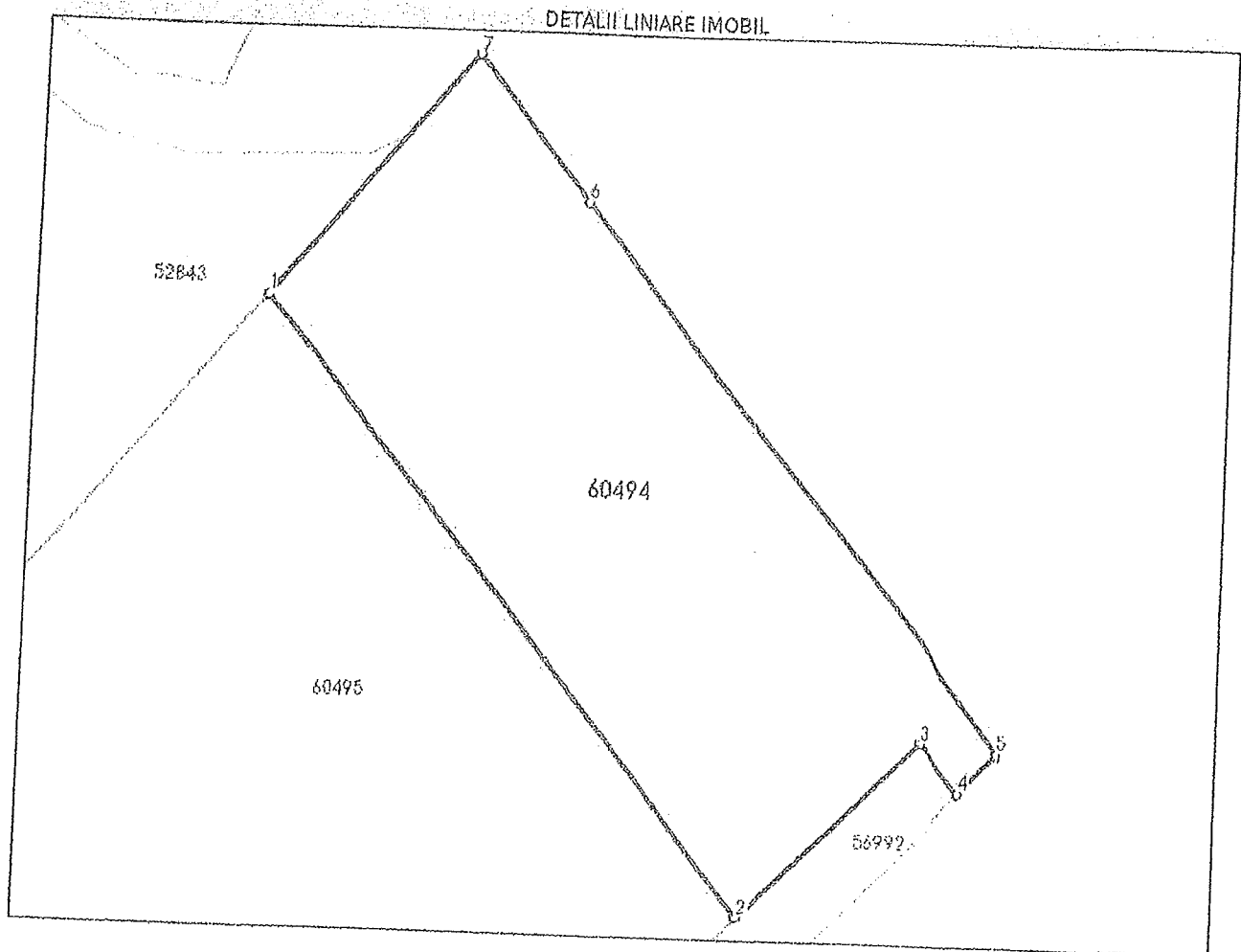
Înscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
23137 / 19/10/2022		
Act Notarial nr. Contract de constituire drept de servitute nr. 469, din 04/10/2019 emis de Suciu Ioana Silvia;		
C1	Intabulare, drept de SERVITUTE, de trecere cu piciorul și autovehiculul în favoarea imobilului înscris în CFE 52843. OBSERVAȚII: pozțiile transcrise din CF 56991/Sighisoara, înscrise prin încheierea nr. 18934 din 07/10/2019;	A1



Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
60494	493	fond aservit

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	NU	493	-	-	-	Imobil aflat sub incidența L. 17/2014, art 3

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
1	2	34.601
2	3	11.05

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
3	4	3.0
4	5	2.5
5	6	30.672
6	7	8.206
7	1	14.0

\*\* 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 ANCP este conținutul 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,

29/03/2023, 10:12

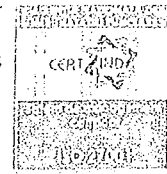


MINISTERUL AGRICULTURII ȘI DEZVOLTĂRII RURALE  
AGENȚIA NAȚIONALĂ DE ÎMBUNĂTĂȚIRI FUNCIARE  
Filiala Teritorială de Îmbunătățiri Funciare Mureș

Str. Zăgazului, nr. 14, Târgu Mureș  
cod. 540312, jud. Mureș, România  
CIF 29501099  
www.anif.ro

Tel. 0265.26.23.86

Fax. 0372.00.74.55  
mures@anif.ro



Aviz nr. 17 din 09/ 03/ 2023

Ref.: cerere de aviz PUZ. - „Introducere teren in intravilan si reglementare amplasament pentru construire case de locuit ”

În urma analizării documentației depuse de d-voastră și înregistrată la ANIF Filiala Teritorială de IF Mureș, cu nr.21 din 09.03.2023 în vederea obținerii Avizului ANIF pentru elaborarea fazei Plan Urbanistic Zonal pentru suprafața de 2.730 mp din teritoriul administrativ al Mun. Sighisoara, str. Cartier Angofa, nr.f.nr., jud. Mureș, CF nr.60495,60494, va comunicăm că terenul respectiv este fara lucrări de îmbunătățiri funciare.

Prezentul aviz ANIF se eliberează în vederea obținerii aprobărilor legale.  
Termenul de valabilitate este de 12 luni

Director Filiala Teritorială de I.F. Mureș  
Jude Vasile



Catre: Coman Nicolae  
Mun. Sighisoara

Pagina 1 / 1



MINISTERUL AGRICULTURII ȘI DEZVOLTĂRII RURALE

DIRECȚIA PENTRU AGRICULTURĂ JUDEȚEANĂ MUREȘ

Tîrgu Mureș, data 31.05.2023  
Nr. 1756

Către,

COMAN NECOLAE

Domiciliul: [REDACTED]

Stimată doamnă / Stimate domnule

Referitor: Solicitare aviz pentru amplasarea obiectivului de investiții - case de locuit

Urmare a verificării documentelor depuse și înregistrate la Direcția pentru Agricultură Județeană Mureș cu numărul 1756 din 31.05.2023, vă comunicăm următoarele:

Având în vedere Certificatul de Urbanism nr. 281 din 10.11.2022, eliberat de Primăria Municipiului Sighișoara, județul Mureș, care certifică la pct. 1. Regim Juridic - construcțiile conform extraselor de carte funciară nr. 60495, 60494 în suprafață de 2.237 mp, respectiv 493,00 mp, situate în extravilanul municipiului Sighișoara

Având în vedere documentele anexate la cerere care justifică că suprafața la care se face referire este situată în extravilanul localității și că sunt evidențiate curți construcții, Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale nu eliberează avize pentru obiective de investiții care sunt amplasate în extravilanul localităților, conform prevederilor legale în vigoare, deoarece nu fac obiectul avizării potrivit Ordinului nr. 1056/2018 pentru aprobarea Procedurii privind emiterea și eliberarea avizelor necesare introducerii în intravilan a terenurilor agricole (arabil, pășuni, fânețe, vii, livezi), Legea nr. 18/1991 republicată cu modificările și completările ulterioare.

Cu stimă,

DIRECTOR EXECUTIV  
Ing. Ileana GUȘATU

[REDACTED]

Ing. Silvia JUDE  
Șef serviciu

[REDACTED]



# MUNICIPIUL SIGHIȘOARA

Piața Muzeului nr.7 Sighișoara cod. 545400 jud. Mureș România

Tel. 40-265-771280 Fax: 40-265-771278

E-mail: primaria@sighisoara.org.ro Web: www.primariasighisoara.ro

Nr. 36.121 /IX/22.12.2022



Aprobat,  
Primar,  
Ioan-Iulian Sîrbu

Ca urmare a cererii adresate de COMAN NECOLAE , cu domiciliul/sediul\*2) în județul [redacted], municipiul/orașul/comuna [redacted], satul ....., sectorul ....., cod poștal [redacted], str [redacted] nr. [redacted], bl. ...., sc. ...., et. ...., ap. ...., telefon/fax ... , e-mail ....., înregistrată la nr. 36.121/14.11.2022,

în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite

## AVIZUL DE OPORTUNITATE

Nr. 6 din 22.12.2022

pentru elaborarea Planului urbanistic zonal "Introducere teren în intravilan și reglementare amplasament pentru realizare case de locuit", în Municipiul Sighișoara, localitate componentă Angofa, generat de imobilele situate în Municipiul Sighișoara, înscrise în CF nr. 60.494, Sighișoara, cu o suprafață totală de 493 mp, respectiv CF nr. 60.495 Sighișoara, cu o suprafață totală de 2.237 mp, cu respectarea următoarelor condiții:

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

Conform Planșei A.0 Plan de încadrare în teritoriul localității, anexată la prezentul aviz, amplasamentul studiat se află în extravilanul municipiului Sighișoara, în zona sud-vestică, în localitatea componentă Angofa. Terenul are categoria de folosință arabil pe suprafețele din CF de 2.237 mp, respectiv 493 mp.

În vecinătăți sunt proprietăți aparținând persoanelor fizice/juridice, accesul pe teren este realizat printr-un drum de acces/teren ce delimitează amplasamentul pe latura nord-vestică a acestuia.

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

Categoria funcțională existentă pe terenul studiat: zonă nereglementată conform PUG în vigoare

Categoria funcțională propusă pe terenul studiat: locuire și funcțiuni cu caracter agro – zootehnic/ servicii.

Zone funcționale propuse prin P.U.Z:

Funcțiune predominantă: locuire și funcțiuni cu caracter agro – zootehnic/ servicii.

Funcțiuni secundare: accese auto și pietonale, dotări tehnico-edilitare.

Utilizări admise: locuire, funcțiuni cu caracter agro-zootehnic, de producție redusă conexe și servicii compatibile cu locuirea.

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

Indicatori urbanistici propuși:

Procent maxim de ocupare și utilizare a terenului (POT) POTmax = 35,00 %

Coefficient maxim de utilizare a terenului (CUT) CUTmax = 0,6

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

• Retragere față de limitele laterală spre vest: 3,0 m.

• Retragere față de limita posterioară spre sud-vest: 5,0 m.

Înălțimea maximă a clădirilor  
•  $H_{max} = P+1(M)$

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

Construcțiile vor fi echipate cu instalații interioare pentru a asigura: alimentarea cu energie electrică, alimentarea cu apă, încălzirea și apă caldă în sistem propriu, canalizarea apelor uzate, canalizarea apelor meteorice.

Alimentarea cu apă se va realiza din puț forat. Evacuarea apelor menajere se va realiza în bazin ecologic vidanjabil, soluție provizorie până la extinderea rețelelor de canalizare din zonă.

Se va asigura accesul auto către construcțiile propuse prin intermediul drumului de acces existent. Investitorul va suporta toate cheltuielile legate de amenajarea drumurilor de acces și racordarea la utilitățile existente în zonă.

**5. Capacitățile de transport admise**

Capacitatea de transport a drumurilor/străzilor sau aleilor propuse va fi analizată prin PUZ în funcție de funcțiunile propuse.

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

- Aviz Agenția pentru Protecția Mediului Mureș
- avize utilități
- Aviz Ministerului Agriculturii și Dezvoltării Rurale - Direcția pentru Agricultură Județeană Mureș
- Aviz A.N.I.F.
- Aviz O.C.P.I.
- Aviz Direcția de Sănătate Publică
- Aviz Direcția Județeană de Cultură Mureș (descarcare de sarcină arheologică)
- Studiu geotehnic
- Documentație topo-cadastrala avizată O.C.P.I.
- Aviz Arhitect șef (C.T.A.T.U.)
- Aprobare Consiliul Local Sighișoara

**7. Observații - Nu sunt.**

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

Conform Ordinului Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism și a prevederilor din H.C.L. 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".

Amplasare panou Anexa 1 și Anexa 2 pentru informare și consultarea publicului.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 281 din 10.11.2022, emis de Municipiul Sighișoara.

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de .....

Arhitect șef  
Irina-Mihaela Tătăranu

Întocmit: Birou Ovidiu  
Ex: -2

**ELABORARE PUZ – INTRODUCERE IN  
INTRAVILAN SI REGLEMENTARE  
AMPLASAMENT PENTRU CONSTRUIRE CASE  
DE LOCUIT**

**Sighisoara, jud. Mures  
CF Nr. 60495; CF Nr. 60494**

\*\*\*\*\*

**BENEFICIAR: Coman Nicolae  
AMPLASAMENT: Sighisoara, jud. Mures  
DATA ELABORARII: 2023**

Drum de acces - DE 2668  
conf. Adeverinta Nr.  
12785/IX/5/07.05.2021.  
eliberata de Mun. Sighisoara

TP 13444  
Parcela 2666/1

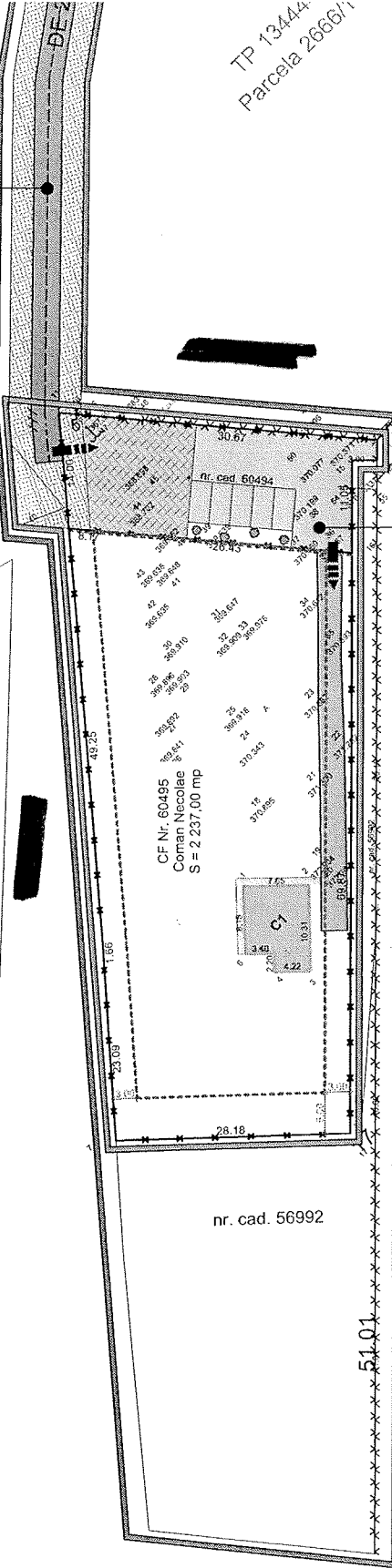
CF Nr. 60484  
Coman Nicolae  
S = 493,00 mp

nr. cad. 667  
CF 56467

CF Nr. 60495  
Coman Nicolae  
S = 2 237,00 mp

nr. cad. 56992

51,01





PR. NR. 6/2022  
 IPR: P.U.Z. INTRODUCERE IN INSTRUMENTUL DE REGLEMENTARE  
 AMPLASAMENT PENTRU REALIZAREA CASEI DE LOCUIT  
 SIGHISOARA, JUD. MURES, CF. NR. 60495  
 BENEFICIAR: COMANA NECOLAE

REGLEMENTARI URBANISTICE  
 A3

SCARA 1:500  
 DATA 2023

S.C. FABO STUDIO  
 CONCEPT S.R.L.  
 arh. BORSA SERGIU ADRIAN  
 arh. FARCASAN SERGIU

ŞEF PROIECT PROIECTAT  
 DESEMAT

LEGENDA

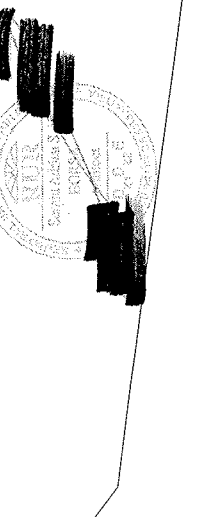
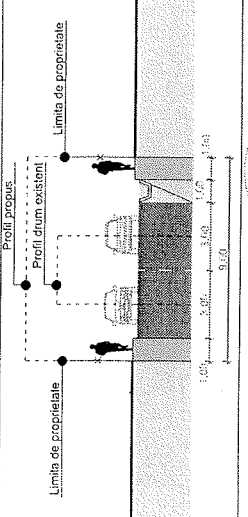
BILANT TERITORIAL	EXISTENT		PROPIUS	
	mp	%	mp	%
Locuinta de servicii/vacanta, anexe agricole	71.00	2.60	211.00	7.72
Circulatii carosabile si parcaje	135.00	4.94	650.00	23.80
Circulatii pietonale	20.00	0.73	90.00	3.29
Spatii plantate	0.00	0.00	1.779.00	65.19
Terenuri libere neconstruite	2.504.00	91.73	0.00	0.00
<b>TOTAL</b>	<b>2.730.00</b>	<b>100.00</b>	<b>2.730.00</b>	<b>100.00</b>

CAI DE COMUNICATIE:  
 CAROSABIL (DRUM DE ACCES)  
 INTERDICTIE DE CONSTRUIRE IN SCOPUL ASIGURARII VIITOARELOR DEZVOLTARI URBANISTICE (MODERNIZARE DRUM) - suprafete propuse spre cedare domeniului public

DRUM PUBLIC - Str. Romana (drum cu 2 benzi, alei pietonale, rigole betonate si spatii verzi)  
 PLATFORMA ACCES/SPATIU PENTRU MANEVRA SI INTERVENTIE  
 PLATFORMA ACCES/PARCAJ  
 ACCES NECESAR DE INTERVENTIE SI DESERVIRE  
 ALEI SEMICAROSABILE  
 ALEI PIETONALE

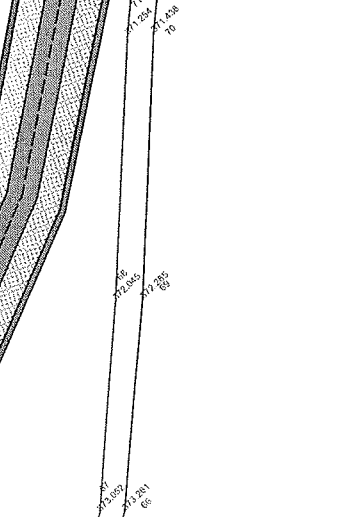
CONFIGURATIA FUNCTIONALA A ZONEI:  
 SPATII DESTINATE LOCUIRII SI FUNCTIUNILOR COMPLAMENTARE COMPATIBILE/CONEXE  
 CONSTRUCTIE EXISTENTA C1 - ANEXA AGRICOLA A EXPLOATA TIILOR AGRICOLE

AMENAJARI PEISAGERE:  
 SPATII PLANTATE/TERENURI LIBERE NECONSTRUITE



St. teren 2237,00 mp - CF Nr. 60495  
 St. teren 493,00 mp - CF Nr. 60494  
 St. utilitate 8000,00 mp  
 Categorie folosinta arabil  
 Conf. C.U. Nr. 281 din 10.11.2022 imobilul este situat in extravilanul municipiului Sighisoara, Cartier Angofa.  
 Promovare reglementare amplasament si incadrare in zona L1az - „Locuire individuala si functiuni complementare, in tesut constituit, cu regim mic de inaltime Hmax = 10,00m la streaina (P+2+M)”  
 Regim h propus P+1 (M)  
 POTmax 35,00 %  
 CUTmax 0,60

TP 134601  
 Parcela 2669 ; 2670



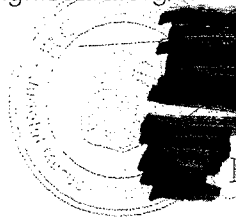
nr. cad. 1658  
 CF 55558



# 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. 11.642 /IX/ 29.03.2023



APROBAT

PRIMAR

Ioan-Iulian Sirbu

## ANUNT

Privind informarea si consultarea publicului cu privire la propunerea de Plan Urbanistic Zonal – introducere in intravilan si reglementare amplasament pentru construire case de locuit, Sighisoara, localitate componenta Angofa-beneficiar Coman Necolae

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 – introducere in intravilan si reglementare amplasament pentru construire case de locuit, Sighisoara, localitate componenta Angofa- beneficiar Coman Necolae

Incepand cu data de 31.03.2023 aveti posibilitatea sa consultati documentele care stau la baza intocmirii “Plan Urbanistic Zonal – introducere in intravilan si reglementare amplasament pentru construire case de locuit”(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.

ARHITECT SEF

Irina-Mihaela Tataranu

Întocmit: Birsan Ovidiu

Ex: -2

*Am primit azi, 31.03.2023*

## PROCES – VERBAL DE AFIŞARE

Nr. 11.642/III/2/03.04.2023

Încheiat azi, 03.04.2023, cu ocazia afişării la avizierul Municipiului Sighişoara a anunţului public, cu următorul conţinut:

” Privind informarea si consultarea publicului cu privire la propunerea de

Plan Urbanistic Zonal – introducere in intravilan si reglementare amplasament pentru construire case de locuit, Sighisoara, localitate componenta Angofa- beneficiar Coman Necolae

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 – introducere in intravilan si reglementare amplasament pentru construire case de locuit, Sighisoara, localitate componenta Angofa- beneficiar Coman Necolae

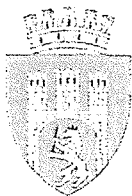
Incepand cu data de 31.03.2023 aveti posibilitatea sa consultati documentele care stau la baza intocmirii “Plan Urbanistic Zonal – introducere in intravilan si reglementare amplasament pentru construire case de locuit”(plasele de reglementari, memoriu general ) atat pe pagina web a Primariei Municipiului 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.”.

**Comp. Relații cu Publicul, CIC, Petiții, Audiențe, Informații Publice**

**Nyaradi Isabella Maria**





**MUNICIPIUL SIGHIȘOARA** ↓  
MUNICIPIUL SIGHISOARA

**CONSILIUL LOCAL** ↓  
CONSILIUL LOCAL

**INFORMAȚII PUBLICE** ↓



LEGĂTURI RAPIDE:

STRATEGIA  
DE  
DEZVOLTARE  
2021-2030

HARTA  
SIGHIȘOARA

TURISM

PMUD  
SIGHIȘOARA



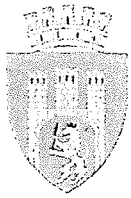
31.03.2023 | DOMINO

## ANUNT

Privind informarea si consultarea publicului cu privire la propunerea de

**Plan Urbanistic Zonal – introducere in intravilan si reglementare amplasament pentru construire case de locuit, Sighisoara, localitate componenta Angofa- beneficiar Coman Necolae**

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

**MUNICIPIUL SIGHIȘOARA** ↓  
MUNICIPIUL SIGHISOARA

**CONSILIUL LOCAL** ↓  
CONSILIUL LOCAL

**INFORMAȚII PUBLICE** ↓



LEGĂTURI RAPIDE:

STRATEGIA  
DE  
DEZVOLTARE  
2021-2030

HARTA  
SIGHIȘOARA

TURISM








PMUD  
SIGHIȘOARA

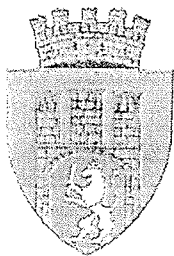


reglementari, memoria generala / atat pe pagina web a Primariei.

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.

-  OBIECTIVE UTILITATE PUBLICA.pdf
-  PLAN DE INCADRARE IN TERITORIUL LOCALITATII.pdf
-  PLAN DE INCADRARE LIMITE CADASTRALE.pdf
-  POSIBILITATI DE MOBILARE URBANISTICE.pdf
-  REGLEMENTARI EDILITARE.pdf
-  REGLEMENTARI URBANISTICE.pdf
-  SITUATIA EXISTENTA.pdf



# MUNICIPIUL SIGHIȘOARA

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

Nr. 15.673/26.04.2023



**APROBAT  
PRIMAR  
Ioan-Iulian Sîrbu**

## **RAPORT**

***Privind informarea si consultarea publicului referitor la documentația de urbanism Plan Urbanistic Zonal “Introducere în intravilan și reglementare amplasament pentru construire case de locuit, Sighișoara, localitate componentă Angofa”***

În 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 în 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 au fost parcurse etapele legale de informare si consultare a publicului.

### ***Amplasament:***

Zona care face obiectul PUZ-ului este înscrisă în C.F. nr. 60.494, Sighișoara, cu o suprafață totală de 493 mp, respectiv CF nr. 60.495 Sighisoara cu o suprafata totala de 2.237 mp, având ca vecinătăți:

### ***Initiator:***

***Coman Necolae***

### ***Proiect:***

***Nr. 6/2022 elaborat de S.C. FABO STUDIO CONCEPT S.R.L., arh. Sergiu Borșa și arh. Sergiu Fărăcășan***

### ***Informarea si consultarea publicului – etapa premergatoare:***

Eliberarea certificatului de urbanism nr. 281/10.11.2022 emis de Primaria Mun. Sighișoara

Emiterea Avizului de oportunitate nr. 6/22.12.2022 emis de Primaria Mun. Sighișoara.

***Implicarea publicului in etapa pregatitoare:***

Anuntarea intenției de elaborare P.U.Z.

Nu au fost inregistrate observatii, propuneri, sugestii referitoare la intentia de elaborare P.U.Z.

***Implicarea publicului in etapa elaborarii propunerilor:***

Elaborare anunt privind consultarea asupra propunerilor de PUZ nr. 11642/IX/29.03.2023 – publicat pe site-ul institutiei: [www.primariasighisoara.ro](http://www.primariasighisoara.ro)

Proces –Verbal de afişare nr. 11.642/III/03.04.2023.

Nu au fost inregistrate alte observatii, propuneri, sugestii referitoare la propunerile preliminare de PUZ in perioada 31.03.2023 - 25.04.2023

Afisarea de catre initiatori a panourilor avand informatiile si caracteristicile conform prevederilor Ordinului nr. 2701/2019;

Elaborare anunt privind informarea si consultarea publicului cu privire la propunerea de Plan Urbanistic Zonal – “Introducere în intravilan și reglementare amplasament pentru cunstruire case de locuit, Sighișoara, localitate componentă Angofa”, pentru organizarea unei dezbateri publice in data de 12.09.2022, ora 10.00, in sala Mare a Primariei Sighișoara, Proces –Verbal de afişare nr. 11.642/III/03.04.2023. În urma dezbaterii publice s-a întocmit Minuta dezbaterii publice nr. 15.671/26.04.2023.

***Implicarea publicului in monitorizarea implementarii PUZ:***

Se va desfasura dupa aprobarea prin HCL a PUZ si se supune Legii nr. 544/2001 privind liberul acces la informatiile de interes public, cu modificarile si completarile ulterioare. In acest sens, se vor pune la dispozitia celor interesati plansele de reglementari urbanistice si regulamentul de urbanism afferent PUZ, care reprezinta informatii de interes public.

Raportul se intocmeste in aplicarea prevederilor Ordinului nr. 2701/2010 emis de Ministerul Dezvoltarii Regionale si Turismului pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism si fundamenteaza decizia Consiliului Local Sighisoara cu privire la propunerea de aprobare a documentatiei de urbanism

**ARHITECT ȘEF**  
**Irina-Mihaela Tătăranu**



DEZBATERE PUBLICĂ – Plan Urbanistic Zonal “Introducere în intravilan și reglementare amplasament pentru  
 construire case de locuit, localitate Sighișoara, județ Mureș”  
 26.04.2023 or 10:00, sediul Primăriei Municipiului Sighișoara, Sala Festivă



Nr.	Nume și prenume	Instituție	e-mail	Telefon	Semnătură
1	FABO ȘAN SERGIU	FCBA Nr. 87			
2	VADUCCAN DE COMANU	Dumkelexor			
3	Pătărnăușu Mirza	Arhitect Șef Municip. Sighișoara			
4					
5					
6					
7					
8					
9					
10					
11					
12					
13					
14					
15					
16					
17					
18					
19					
20					



Nr. 17.322/1/IX11.05.2023

Avizat  
Președinte de ședință  
Arhitect șef – Irina Tătăranu

**PROCES VERBAL**  
**Ședința Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism Sighișoara**  
**(CTATU) din data de 11.05.2023**

Conform prevederilor HCL 85/28.04.2022, privind constituirea Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism a Municipiului Sighișoara, pentru data de 11.05.2023 a fost programată ședința C.T.A.T.U. Sighișoara, on-line.

Pe ordinea de zi s-au aflat următoarele puncte:

- 1. Discuție referitoare la etajare imobil din str. Mihai Viteazu nr. 40**
- 2. Aviz final – Plan Urbanistic Zonal ”Introducere în intravilan și reglementare amplasament pentru construire case de locuit”, mun. Sighișoara, jud. Mureș**

Ședința a fost prezidată de arhitect șef Irina Tătăranu, fiind validă prin prezența tuturor membrilor cu drept de vot:

arh. Eugen GLĂJA  
arh. Geza KERESZTES  
arh. Ioan VELICU  
arh. Alexandru Tiberiu NITS  
arh. Sergiu Adrian BORȘA

Secretariatul tehnic a fost alcătuit din: Bîrsan Ovidiu, Maior Alin și Pascu Ioan.

**Au fost exprimate următoarele propuneri și păreri:**

**1. Discuție referitoare la etajare imobil din str. Mihai Viteazu nr. 40**

A prezentat domnul arh. Eugen GLĂJA, d-ra arh. șef a oferit detalii cu referire la amplasament, prezentând fotografiile de la fața locului.

Membrii comisiei au fost de acord cu propunerea făcută pentru etajarea spațiului comercial existent la parterul imobilului, cu respectarea distanței legale, față de vecinul direct afectat care are apartament la etajul 1 al imobilului de locuințe colective (acesta având un balcon extins care iese din linia celorlalte balcoane).

**2. Aviz final – Plan Urbanistic Zonal ”Introducere în intravilan și reglementare amplasament pentru construire case de locuit”, mun. Sighișoara, jud. Mureș – Beneficiar - Coman Nicolae**

A prezentat arh. Sergiu Adrian BORȘA


- Au fost obținute toate avizele solicitate prin certificatul de urbanism, cu mențiunea că Direcția pentru Agricultură Județeană Mureș nu eliberează avize pentru obiective de investiții care sunt amplasate în extravilanul localităților, conform prevederilor legale în vigoare, deoarece nu fac obiectul avizării potrivit Ordinului nr. 1056/2018;


- A fost respectat tot ce era prevăzut în avizul de oportunitate;


Avizul favorabil a fost dat în unanimitate, cu mențiunea de a reglementa drumul de acces.

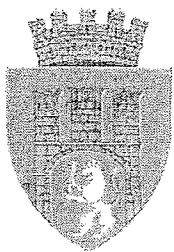
S-a încheiat prezentul în 2 ex., azi 11.05.2023

Secretariat C.T.A.T.U. Sighișoara:

Bîrsan Ovidiu Nicolae 

Maior Alin 

Pascu Ioan Fedor 



# MUNICIPIUL SIGHIȘOARA

Piața Muzeului nr. 7 Sighișoara cod. 545400 jud. Mureș România  
Tel. 0040-265-771280 Fax: 0040-265-771278  
E-mail: primaria@sighisoara.org.ro Web: www.sighisoara.org.ro

Nr. 18.047/IX/08.06.2023

Avizat,  
Primar

Ioan-Julian Sirbu



Ca urmare a cererii adresate de domnul Coman Necolae, înregistrată la Primăria Municipiului Sighișoara cu nr. 17.025/08.05.2023, completată prin adresa nr. 18.047/16.05.2023, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

## **AVIZ FAVORABIL** Nr. 3 din 08.06.2023

Pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal ”Introducere teren în intravilan și reglementare amplasament pentru construire case de locuit”, mun. Sighișoara, jud. Mureș, generat de imobilul înscris în CF nr. 60495, Sighișoara, S = 2.237 mp și CF nr. 60494, Sighișoara, S = 493 mp.

**Inițiator:** Coman Necolae

**Proiectant :** S.C. FABO STUDIO CONCEPT S.R.L.

**Specialist cu drept de semnătură RUR:** arh. Sergiu Adrian BORȘA

**Prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobate anterior:**

Din punct de vedere urbanistic, zona studiată nu este reglementată din punct de vedere urbanistic.

**Prevederi P.U.Z. - R.L.U. propuse:**

**Prevederi urbanistice pentru zona reglementată:**

**Funcțiune predominantă: locuințe cu caracter permanent;**

**Funcțiuni secundare: funcțiuni complementare** - spații verzi amenajate, circulații pietonale și carosabile, rețele tehnico-edilitare;

**Utilizări admise**

- Locuințe individuale, permanente sau sezoniere;
- Unități de alimentație publică aferente structurilor de cazare;
- Alimentație publică;
- Unități de cazare;
- Unități comerciale cu suprafață mică;
- Construcții anexe;
- Spații plantate de tip parc, scuar, plantații de aliniament și de protecție;
- Locuri de joacă pentru copii;
- Parcaje la sol, supraterane și subterane.

**Utilizări admise cu condiționări**

- se admite mansardarea clădirilor propuse și existente, cu o suprafață desfășurată pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent;

- se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200 mp ADC și să nu genereze transporturi grele. Aceste funcțiuni vor fi dispuse la intersecții și se va considera ca au o arie de servire de 250 metri;
- echipamente publice de nivel rezidențial.

### **Utilizări interzise**

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 200 mp. ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22,00, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau orice fel de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- depozitare en-gros;
- depozitări de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- autobaze și stații de intretinere auto;
- lucrări de terasament de natura să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

### **Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)**

- clădirile de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu având acces direct dintr-o circulație publică sau pot fi grupate pe un teren utilizat în comun cu accesele asigurate din circulația publică prin intermediul unor circulații private.
- autorizațiile de construire se vor emite pe actualul regim de proprietate, respectându-se coeficienții urbanistici aprobați;
- ulterior autorizării, pentru a se putea reglementa situația juridică a terenurilor la vânzarea locuințelor se admite dezmembrarea terenurilor după cum urmează:
- se dezmembrează terenul aferent edificatelor;
- se dezmembrează terenul aferent căilor de acces auto și pietonal pe forma aprobată în PUZ sau forma autorizată. Se acceptă modificări minore de traseu și forma a drumurilor dacă proiectul de specialitate drumuri o va cere;
- terenurile vor avea minim 700 mp;
- frontul la strada va avea minim 15 metri;

### **Amplasarea clădirilor față de aliniament**

- sunt permise retrageri de la aliniament.

### **Amplasarea clădirilor față de limitele posterioare și laterale ale parcelelor**

- retragerile față de limitele laterale a parcelei vor fi conforme cu planșa de mobilare a terenului, dar nu mai puțin de 3 metri;
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi cel puțin de 5,0 metri sau jumătate din înălțime.

### **Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă**

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi de minim 3,0 metri;

### **Circulații și accese**

- o parcelă este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,0 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

Circulația auto/accesul la amplasamentul studiat se face de pe drumul de acces DE 2668 conform. Adeverința Nr. 12.785/IX/5/07.05.2021 cu descarcare directă în str. Română, drum public aflat în gestiunea Mun. Sighișoara, strada cu două benzi de circulație, prevăzută cu trotuare, spații verzi și rigole. Prin prezenta documentație s-a studiat varianta posibilelor dezvoltări urbanistice, realizarea unui drum de acces de 9.00 m – 2 benzi de circulație, trotuare de o parte și de alta și spații verzi/rigole - prevăderi cuprinse și în P.U.G. Preliminar al Municipiului Sighișoara.

Terenul identificat prin CF Nr. 60494 se propune a fi rezervat pentru acces la parcela studiată și terenurile învecinate precum și spațiu pentru manevra.

### **Staționarea autovehiculelor**

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

### **Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor**

- înălțimea maximă a clădirilor va fi de maximum P+E (M).

### **Aspectul exterior al clădirilor**

- clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectura și finisaje;

- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală;

- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu ori zincate pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.

### **Condiții de echipare edilitară**

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice sau se vor găsi soluții alternative viabile;

### **Spații libere și spații plantate**

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate;

- se recomandă plantarea de arbori și arbuști pentru înfrumusețarea și păstrarea caracterului zonei;

- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;

### **Împrejmuiri**

- împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2,20 metri;

- gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi de maxim 2,20 metri.

### **Indicatori urbanistici propuși**

Procent maxim de ocupare și utilizare a terenului (POT) - 35%

Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT) - 0,6

Documentația depusă spre aprobare conține toate avizele și acordurile care au fost solicitate prin certificatul de urbanism nr. 281/10.11.2022.

**În urma ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 11.05.2023, se avizează favorabil Planul Urbanistic Zonal.**

**Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșele de reglementări urbanistice și reglementari juridice anexate și vizate spre neschimbare.**

Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z. Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 281/10.11.2022 emis de Primaria Municipiului Sighișoara.

ARHITECT ȘEF,  
Irina-Mihaela Tătăranu

