ROMÂNIA
JUDEŢUL SIBIU
PRIMĂRIA ORAŞULUI CISNĂDIE
Piața Revoluției, Nr. 1, cod 555300, Cisnădie, România
Tel. +4 0372-714.179, +4 0372-714.180
https://www.cisnadie.ro, E-mail: primarie@cisnadie.ro

ARHITECT ŞEF
Nr. intrare:9686/07.04.2025
Nr. ieșire: 19598/09.07.2025

Catre,
Robas Ioan si proprietarii
loc. Sibiu, com.Selimbar str. Horatiu nr.22 et.1, ap.4 jud. Sibiu

AVIZ DE OPORTUNITATE

In conformitate cu Legea 350/2001 modificata si actualizata, privind amenajarea teritoriului si urbanismul, art. 32 alin. 4, la solicitarea d-voastra cu nr. 9686/07.04.2025 pentru **PUZ "Construire locuinte imprejmuire și branșamente utilitati",** amplasat in localitatea Cisnădie, str. Sibiului, nr. FN, identificat cu C.F.113743, 107183, 107274, 105530, 107187, 105753, 105867, 106159, 107300, 111460, 109109; nr.cadastral 113743, 107183, 107274, 105530, 107187, 105753, 105867, 106159, 107300, 111460, 109109.

Va eliberam avizul de oportunitate pentru intocmirea PUZ-ului

Cu respectarea urmatoarelelor conditii:

- Intocmire Plan Urbanistic Zonal conform GM 010-2000 „Ghid privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic de Zonal”
- se vor respecta prevederile Regulamentului General de Urbanism

1. Teritoriul reglementat prin P.U.Z.
- conform Plansei Reglementări urbanistice, Anexa la avizul de oportunitate

2. Categoriile functionale ale dezvoltarii si eventualele servituti
- functiuni**: M1-ZONA MIXITA REZIDENTIAL-SERVICII;**
- se admit locuinte si diferite functiuni publice si de interes general, min.30% locuire.

L2- SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI;
- se propun- **locuințe individuale/unifamiliale imprejmuire si bransamente utilitati;**
- Se accepta functiuni complementare locuirii, cu suprafata utila de maxim 100 mp;
- functiunile se vor prezenta in corelare cu functiunile existente in oras (functiunile comerciale, culturale, administrative, etc). In acest sens se va prezenta plansa aferenta dotarilor la documentatie.

3. Indicatorii urbanistici obligatorii – limite minime si maxime;

Pentru zona L2
- POT: max. = max 35%
- CUT: max. = 0,9 mpADC/mp
- Regim de inaltimea: P+1E
- H. max. la coama = +10,00 m fata de cota 0,00/+11,00m fata de cota CTA;
- H. max. la streasina = +6,00 m fata de cota 0,00/+7,00m fata de cota CTA:

Pentru zona M1
- POT: max. = max 40%
- CUT: max. = 1.0 mpADC/mp
- Regim de inaltimea: P+2E
- H. max. la coama = +10,00 m fata de cota 0,00/+11,00m fata de cota CTA;
- H. max. la streasina = +6,00 m fata de cota 0,00/+7,00m fata de cota CTA:

Pentru Subzona L2 si M1
- Spatii verzi = minim 30% (in acest procent nu se iau in calcul dalele inierbate);

- Drumul propus pentru supralargire pana la o ampriza de 9.50m, astfel incat retragerea aliniamentelor terenurilor/imprejmuirilor va fi de 4,75m din axul drumului;

Distanta constructiilor fata de aliniamentul nou creat dupa dezmembrarea portiunilor de teren in vederea supralargirii drumului la ampriza de 9.50m:

- pentru locuintele in regim unifamilial (latura dreapta a strazii) – va fi variabila intre min.5.00m si max.8.00m;
- pentru locuintele in regim cuplat (latura stanga a strazii) va fi fixa, respectiv de 3.00m fara posibilitatea iesirii in consola in aceasta retragere;

Distantele constructiilor față de limitele laterale: clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelelor cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă in punctul cel mai inalt, dar nu mai puțin de 3.00m;

Distantele față de limita posterioară:

- pentru locuintele in regim unifamilial (latura dreapta a strazii) - cladirile se vor retrage fata de limita posterioara a parcelelor cu cel putin jumatate din inaltimea la cornisa, dar nu mai putin de 10.00 m;
- pentru locuintele in regim cuplat (latura stanga a strazii) - cladirile se vor retrage fata de limita posterioara a parcelelor cu cel putin jumatate din inaltimea la cornisa, dar nu mai putin de 3.00 m fara posibilitatea iesirii in consola in aceasta retragere;

4. Dotari de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilitatilor.

- Strazile nou aparute in urma PUZ vor fi preluate in domeniul public doar daca au fost utilate, asfaltate atat carosabilul cat si trotuarele si au iluminat public.
- Parcajele se vor face doar in interiorul loturilor
- Vor fi prevazute 2 locuri de parcare pentru fiecare unitate individuala.
- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice. Nu se acceptă soluție cu bazin vidanjabil și puț forat.
- Pentru calea de acces de la N se va ceda o suprafață de teren stânga-dreapta față de axul drumului în vederea extinderii și modernizării acestuia.
- Regimul de construire va fi propus în regim izolat cu locuințe individuale/unifamiliale, astfel încât se va respecta regimul de construire aferent zonei.
- Regimul de înălțime va fi propus în corelare cu construibilul aferent zonei

5. Capacitati de transport admise - pentru zone rezidentiale si servicii.

6. Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru PUZ.

- Aviz Apă-Canal, Aviz Alimentare cu energie electrică, Aviz Gaze naturale, Aviz Soma, Aviz Transgaz, Aviz Consiliul Judetean Sibiu, Aviz Aeronautica, Aviz Protectia Mediului, Aviz securitatea la incendiu, Aviz telefonie, Aviz Sanatatea populației, Aviz M.A.I. Politia rutiera

7. Propunere de avizare a comisiei C.T. A.T. U. :

- Legea nr.350/2001 actualizată, privind amenajarea teritoriului şi urbanismul; Ordinul MDRAP nr.233/2016 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul şi de elaborare şi actualizare a documentaţiilor de urbanism;
- initiatorul P.U.Z. va prezenta documentatia in conformitate cu GM 010-2000 „Ghid privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic de Zonal". Acestea se vor corela cu memoriul aferent documentatiei si cu cerintele din avizul de oportunitate.

8. Consultarea populatiei:

- initiatorul PUZ are obligatia de a afisa anuntul referitor la documentatia PUZ, pe un panou rezistent la intemperii, in loc vizibil la parcele care au generat intentia elaborarii PUZ, cf. Ordinului 2701/2010, art. 37, alin 4,5.
- sa publice anunturi la avizierul primariei Orasului Cisnadie
- sa depuna plansa de reglementari, studiu de circulatii care sa cuprinda plansa cu situatia cadastrala existenta, plansa cu circulatia terenurilor si Regulamentul Local de Urbanism in format fizic si in format digital pentru afisarea acesteia pe site-ul Primariei Orasului Cisnadie.
- plansele depuse in format digital vor fi semnate si stampilate,
- se vor specifica numerele de carte funciara si numerele cadastrale sau topografice ale tuturor proprietarilor terenurilor din zona studiata si a vecinilor zonei studiate
- dosarul cu datele pentru consultarea populatiei se va depune separat pentru intocmirea raportului consultarii populatiei si aducerea la cunostinta Consiliului Local.

Primar,
MIRCEA ORLĂȚAN

Arhitect şef,
IONELA JULA