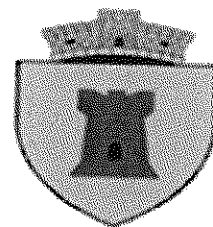


ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
COMUNA TURNU ROȘU
CONSILIUL LOCAL



PROIECT DE HOTARARE Nr.30

privind însușirea Raportului informării și consultării publicului cu privire la PUZ “Construire casa de vacanță și anexa ,zona Valea Ruscai ,în sat Sebesu de Jos, comuna Turnu Rosu , județul Sibiu”

Consiliul Local al comunei Turnu Rosu, întrunit în ședință ordinară în data de

Având în vedere:

Raportul de specialitate nr.928 din 17.02.2021 privind însușirea Raportului pentru informarea și consultarea publicului cu privire la PUZ “Construire casa de vacanță și anexa ,zona Valea Ruscai-parcela 102609 sat Sebesu de Jos, comuna Turnu Rosu , județul Sibiu”,

Referatul de aprobare nr.929 din 17.02.2021 al primarului comunei Turnu Rosu întocmit în acest sens,

Conform dispozițiilor Legii nr.350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanism,

În conformitate cu prevederile Ordinului nr.2701/2010 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului pentru aprobarea metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planului de amenajare a teritoriului și de urbanism și ale Regulamentului , a HG nr.63/2004 privind aprobarea Planului Urbanistic General și a Regulamentului Local de Urbanism al Comunei Turnu Roșu și a HCL nr.85/2015 privind aprobarea prelungirii Planului Urbanistic General și a Regulamentului Local de Urbanism al Comunei Turnu Roșu,

În temeiul prevederilor art. 129, alin. 2, lit. “c” coroborat cu alin. (6) lit. „c”, art.136 alin.8, ale art. 139, alin. 3 lit.e, ale art. 140, alin. 1, ale art. 196, alin. 1, lit. „a”, art.243, alin.1 lit.a din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

PROPUNE:

Art.1. Se însușește Raportul pentru informarea și consultarea publicului cu privire la PUZ “Construire casa de vacanță și anexa ,zona Valea Ruscai- în sat Sebesu de Jos, comuna Turnu Rosu , județul Sibiu.

Art.2. Cu îndeplinirea prezentei se însărcinează primarul comunei Turnu Rosu-domnul Istrate Stelian și aparatul de specialitate.

Turnu Rosu la data de 17.02.2021

Inițiator,

Primar Istrate Stelian

Avizat,

Secretar general Buta Rodica

PRIMĂRIA TURNU ROȘU

NR.606 DIN 03.02.2021

REFERAT DE APROBARE

insusirea Raportului informarii si consultarii publicului cu privire la PUZ "Construire casa de vacanta si anexa ,zona Valea Ruscai-in sat Sebesu de Jos,comuna Turnu Rosu , judetul Sibiu"

Avand in vedere documentatia la faza consultarea publicului cu privire la elaborarea documentatiei Plan Urbanistic Zonal "Construire casa de vacanta si anexa ,zona Valea Ruscai parcela 102609 sat Sebesu de Jos,comuna Turnu Rosu , judetul Sibiu",beneficiar Consiliul Judetean Sibiu,,tiand cont ca documentatia PUZ se aproba de consiliul local ,propunem initierea unui proiect de hotarare pentru aprobarea documentatiei inaintate.

Conform prevederile 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 planului de amenajare a teritoriului si de urbanism,supunem atentiei Consiliului local , " Raportul informarii si consultarii publicului cu privire la PUZ "Construire casa de vacanta si anexa ,zona Valea Ruscai-sat Sebesu de Jos,comuna Turnu Rosu , judetul Sibiu",beneficiar Consiliul Judetean Sibiu.

Initiator,

Istrate Stelian



TURNU ROȘU

NR.928 DIN 17.02.2021

RAPORT DE SPECIALITATE

privind însușirea Raportului pentru informarea și consultarea publicului cu privire la PUZ
"Construire casa de vacanță și anexa ,zona Valea Ruscai-in sat Sebesu de Jos, comuna Turnu
Rosu , județul Sibiu"

Având în vedere documentația la faza consultarea publicului cu privire la elaborarea documentației Plan Urbanistic Zonal "Construire casa de vacanță și anexa ,zona Valea Ruscai parcela 102609 sat Sebesu de Jos, comuna Turnu Rosu , județul Sibiu", beneficiar Consiliul Județean Sibiu,, ținând cont că documentația PUZ se aprobă de consiliul local ,propunem inițierea unui proiect de hotărâre pentru aprobarea documentației înaintate.

Informarea și consultarea publicului s-a făcut astfel:

-afisarea la avizierul și site-ul primăriei a anunțului privind intenția de elaborare a PUZ
"Construire casa de vacanță și anexa ,zona Valea Ruscai-parcela 102609 sat Sebesu de
Jos, comuna Turnu Rosu , județul Sibiu";

-a fost montat un panoul de informare la fața locului;

-a fost afisată planșa de reglementări pe site-ul și avizierul primăriei.

S-a întocmit tabel imobile - Plan Urbanistic Zonal "Construire casa de vacanță și anexa ,zona Valea Ruscai parcela 102609 sat Sebesu de Jos, comuna Turnu Rosu , județul Sibiu", beneficiar Consiliul Județean Sibiu,, prin adrese transmise vecinilor zonei studiate, solicitând punctul de vedere al acestora.

Mentionăm faptul că nu au fost depuse obiecțiuni sau sesizări.

Conform prevederile Ordinului nr.2701/2010 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului pentru aprobarea metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planului de amenajare a teritoriului și de urbanism, supunem atenției Consiliului local , " Raportul informării și consultării publicului cu privire la PUZ "Construire casa de vacanță și anexa ,zona Valea Ruscai-in sat Sebesu de Jos, comuna Turnu Rosu , județul Sibiu", beneficiar Consiliul Județean Sibiu.

Secretar general,

Buta Rodica





Nr. *98* din *17.02.2021*

APROBAT,
Primar Istrate Stelian

**RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI PENTRU
DOCUMENTAȚIA PLAN URBANISTIC ZONAL
„CONSTRUIRE CASĂ DE VACANȚĂ ȘI ANEXĂ”** în Sat Sebeșu de Jos, Comuna Turnu
Roșu – zona Valea Ruscăi, jud. Sibiu
Conf. Certificat de urbanism nr.152 din.19.05.2020/Consiliul Județean Sibiu
Memoriu Tehnic -Urbanism PUZ nr.4/2020

În conformitate cu art. 36 din Legea nr. 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul, Ordinul nr. 2701 din 30 decembrie 2010 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului pentru aprobarea „Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism”, în vederea aprobării documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal „CONSTRUIRE CASĂ DE VACANȚĂ ȘI ANEXĂ” în Sat Sebeșu de Jos, comuna Turnu Roșu – Valea Ruscăi, jud. Sibiu, au fost parcurse etapele legale de informare și consultare a publicului atât de către inițiatorul proiectului cât și de către Primăria comunei Turnu Roșu, în scopul fundamentării hotărârii Consiliului Local al comunei Turnu Roșu, structuri ce asigură elaborarea Raportului consultării și informării publicului referitor la opiniile colectate, răspunsurile formulate și argumentarea lor.

Amplasament: Zona este aflată în amonte de vatra satului Sebeșu de Jos, introdusă în intravilan în anul 2002, numită Valea Ruscăi, parcela top 102609 în suprafață de 1236 mp categorie folosință- fâneată. Aria totală a a parcelelor inițiatoare este de 23.165 mp..

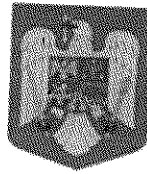
Proiectant:B.I.A Arhitect Dorin I. Boilă , cu sediul în municipiul Sibiu, str. Avram Iancu nr.21, jud.Sibiu.

Beneficiar : Comăniță Ioana Iulia, Hurmuz Ionuț și Partenerii

Informarea și consultarea publicului s-a desfășurat astfel:

- A. Date privind tehnicile și metodele utilizate de solicitant pentru a informa și a consulta publicul, inclusiv:
1. Datele și locurile tuturor întâlnirilor la care cetățenii au fost invitați să dezbată propunerea solicitantului:

- www.primariaturnuroșu.ro
- Publicare anunț ziar Tribuna Sibiu din data de 11.12.2020 asupra intenției de elaborare a PUZ



- Afișare la sediul Primăriei, la avizier
 - Amplasare a trei panouri pe laturile parcelelor care au generat PUZ
 - Informarea și consultarea publicului pentru documentația de mai sus a fost efectuată în perioada 11.12.2020-05.01.2021
2. Conținutul, datele de transmitere prin poștă și numărul transmițerilor poștale, inclusiv scrisori, invitații la întâlniri.
- Memoriu Tehnic Urbanism PUZ, planșe : situația existentă, Plan ansamblu zonă PUZ, Plan detaliu parcele inițitoare, planșă reglementări urbanistice
 - Regulament Local Urbanism
 - Pe parcela generatoare a documentației PUZ s-au afișat 3 panouri identificative ale investiției din data de 11.12.2020-05.01.2021
 - La sediul Primăriei Comunei Turnu Roșu s-au afișat Planșa reglementări urbanistice, Plan ansamblu zonă PUZ, Plan detaliu parcele inițitoare, Memoriu Tehic, anunț privind informarea publicului cu privire la propunerea de PUZ înregistrat la Primăria Comunei Turnu Roșu nr.6076/11.12.2020.
3. Localizarea rezidenților, proprietarilor și părților interesate care au primit notificări sau alte materiale scrise:
- Au fost identificați titularii dreptului de folosință/prorietarii parcelelor vecine pe toate laturile parcelelor suspuse PUZ și a celor din imediata apropiere
 - Au fost notificați titularii dreptului de folosință/prorietarii parcelelor învecinate pe toate laturile parcelelor suspuse PUZ și a celor din imediata apropiere privind intenția și propunerile documentației de urbanism .
4. Numărul persoanelor care au participat la acest proces:
În urma consultării publicului privind documentația faza P.U.Z. pentru *"CONSTRUIRE CASĂ DE VACANȚĂ și ANEXĂ"* întocmită de B.I.A Arh.Dorin I.Boilă, nu a fost depusă nici o sesizare sau observație la Primăria Comunei Turnu Roșu.
- B. Un rezumat al problemelor, observațiilor și rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare și consultare, inclusiv:
1. Modul în care solicitantul a rezolvat, intenționează să rezolve sau se va ocupa de probleme, observațiile și rezervele exprimate în public:
 - **Nu este cazul**
 2. Probleme, observații și rezerve pe care inițiatorul planului de urbanism sau amenajare a teritoriului nu poate sau nu e dispus să le rezolve, împreună cu motivația acestui lucru:
 - **Nu este cazul**
 3. Orice alte informații considerate necesare pentru a susține preluarea sau nepreluarea propunerilor:

ROMÂNIA
Județul Sibiu
Primăria Comunei Turnu Roșu
Str. Olteț nr.54, Turnu Roșu
Telefon/fax:0269 527888
E-mail:primariaturnuroșu@yahoo.com



- Nu sunt

Având în vedere cele descrise mai sus, se va prezenta Consiliului Local spre însușire, prezentul Raport al consultării și informării publicului.

Întocmit ,

A handwritten signature in black ink, appearing to be a stylized 'S' or 'R' followed by a horizontal line.

PRIMARIA TURNU ROSU

JUDETUL SIBIU

Nr.6076/11.12.2020

ANUNT

PRIVIND INTENTIA DE ELABORARE A

P.U.Z.- „CONSTRUIRE CASĂ DE VACANȚĂ ȘI ANEXĂ”

ZONA „VALEA RUSCĂI” .

SAT SEBEȘUL DE JOS, COMUNA TURNU ROȘU, JUD. SIBIU

INIȚIATOR
PARTENERII

COMĂNIȚĂ IOANA IULIA ȘI HURMUZ IONUȚ+

STR. OCT. GOGA, NR. 6, COM. ȘELIMBĂR, JUD. SIBIU

PROIECTANT

ARH. DORIN I. BOILĂ – SIBIU

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ - NR.1/2002

CONF. CERTIFICAT DE URBANISM NR. 152/III-A-3 DIN 19,05,2020 /CONS. JUD. SIBIU.

PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITA OBSERVATII ȘI PROPUNERI
PRIVIND INTENTIA DE ELABORARE A P.U.Z „CONSTRUIRE CASĂ DE VACANȚĂ ȘI
ANEXĂ” ZONA „VALEA RUSCĂI” ,SAT SEBEȘUL DE JOS, COMUNA TURNU ROȘU, JUD. SIBIU

IN PERIOADA DE DEZBATERE - 11.12.2020 – 05. 01. 2021

Pe adresa Primariei Turnu Rosu , comuna Turnu Rosu , strada Oltet , nr,54

Email-< primariaturnurosu@yahoo.com> , telefon 0269527888,int.13

Observatiile sunt necesare in vederea stabilirii cerintelor de elaborare a Planului Urbanistic Zonal:

„CONSTRUIRE CASĂ DE VACANȚĂ ȘI ANEXĂ”

ZONA „VALEA RUSCĂI” .

SAT SEBEȘUL DE JOS, COMUNA TURNU ROȘU, JUD. SIBIU

Raspunsul la observatiile transmise va fi trimis in copie catre toate persoanele care au depus sesizari in scris inregistrate la Primaria Turnu Rosu , pana la data estimata de 05.01.2021.

Etapele preconizate pentru consultarea publicului pana la aprobarea planului:

- Elaborarea propunerii finale a Planului Urbanistic Zonal;
- Elaborarea Raportului Informarii si consultarii publicului;
- Transmiterea documentatiei pe circuitul legal de avizare (Institutii avizatoare).

Primar,

Istrate Stelian



Secretar genetral,

Buta Rodica

A handwritten signature in black ink, consisting of stylized initials and a surname.

MEMORIU TEHNIC – URBANISM

P.U.Z.

„CONSTRUIRE CASĂ DE VACANȚĂ ȘI ANEXĂ”

*ZONA „VALEA RUSCĂI” – PARCELA 102609,
SAT SEBEȘUL DE JOS, COMUNA TURNU ROȘU, JUD. SIBIU*

1. Date de identificare

INIȚIATOR COMĂNIȚĂ IOANA IULIA ȘI HURMUZ IONUȚ+ PARTENERII
STR. OCT. GOGA, NR. 6, COM. ȘELIMBĂR, JUD. SIBIU

BENEFICIAR CONSILIUL JUDEȚEAN SIBIU
STR. GENERAL MAGHERU, NR. 14.

PROIECTANT BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ - NR.1/2002
ARH. DORIN I. BOILĂ – SIBIU

CONF. CERTIFICAT DE URBANISM NR. 152 DIN 19,05,2020 /CONS. JUD. SIBIU.

2. Amplasament – zona aflată în amonte de vatra satului Sebeșul de Jos – introdusă în intravilan în 2002, numită generic „Valea Ruscăi”, parcela top generatoare – 102609 (A fâneață = 1236 mp). Aria totală parcele inițiatoare = 23 165 mp. (conf. ridicare topo).
3. Încadrare în PUG – se propune o zonă reglementată în detaliu, prevăzută în PUG doar ca dezvoltare de viitor – Pt.1.

Funcțiuni conform PUG: case de vacanță pt. zone montane + pensiuni agroturistice + servicii nepoluante și dotări de agrement.

4. Proprietari și reglementări de interes public - Parcela se află în proprietatea familiei Comăniță Ioana&Hurmuz Ionuț și nu este grevată de prevederi de interes public, la fel cum sunt și celelalte parcele ale partenerilor din zonă, agregați ca inițiatori în grup.

5. Bilant teritorial din Plan-concept

ZONA	ARIE	PROCENT
arie totală	178 800 mp	100 %
Aria disponibilă –parcele edificabile	61 500	34,40
Aria parcele inițiatore	(9 430)	(5,27)
construcții case vacanță	(100)	(0,05)
construcții dotări publice	670	0,37
drumuri carosabile	5 000	2,80
spații verzi (agricol,ape,taluzuri)	111 630	62,43

6. ANALIZA OPORTUNITĂȚII TIPULUI DE FUNCȚIUNI, CONSTRUCȚII ȘI DOTĂRI SOLICITATE PRIN P.U.Z.

Premizele dezvoltării acestei zone pe cerințele inițiatorului

Din analiza evoluției ocupării, legale sau ilegale, a acestui tip de zone adiacente vetrelor tradiționale rurale din piemontul Munților Făgăraș, mai ales după 1990, rezultă dorința unor beneficiari diverși (proprietari vechi ai parcelelor, cumpărători noi din mediul urban,etc.) de a utiliza aceste terenuri în scop de loisir aproape de un mediu natural încă nepoluat. Loisirul se referă la reședințe secundare, spații de destindere pentru locuitori urbani, spații pentru creație și sport, contact cu ambientul rural specific zonei, bază de explorare a zonei montane înalte.

Din aceste motive apar două aspecte stringente în administrarea corectă și decentă a acestui tip de zone: presiunea imobiliară pe un teritoriu tradițional utilizat în economia locală și necesitatea păstrării echilibrului urbanistic – peisagistic și ecologic !

Analiza macro-teritorială

➤ Specificul geografic

Regiunea este cantonată la poalele ultimelor masive din lanțul Făgăraș, mai precis în piemontul acestuia; etajele de relief pornesc de la lunca largă a râului Olt, ajungând la luncile afluenților de stânga ai acestuia și urcând pe cursul lor mediu, până sub coastele montane de minim 650 m. altitudine. Ecosistemul adaptat acestor etaje de relief, în zona satelor submontane, este specific luncilor de debușeu ale micilor râuri ce coboară din munte, cu extinderi pe ultimele coame ale Făgărașului, transformate în pășuni-fânețe, livezi și grădini, lanuri de cereale.

Sit de importanță comunitară – ROSCI 0122 – „Munții Făgăraș” – este partea alpină a munților, pentru care teritoriul TurnuRoșu/ Sebeșul de Jos/ de Sus/ este pre-zona de protecție, ca o structură de întâmpinare peisager-culturală pentru zona protejată propriu-zisă.

Arie specială de protecție avi-faunistică – ROSPA 0098 – „Piemontul Făgăraș” – teritoriul satului Sebeșul de Jos este complet inclus în această arie.

➤ Amprenta antropică

Întreaga luncă a Oltului, cu afluenții săi de stânga, prezintă o marcă antropică de mare vechime istorică, mai ales pe văile medii-superioare ale afluenților, care au oferit adăpost contra vicisitudinilor perioadelor antic-medievale. Tipurile de așezări din zonă sunt specific rurale, înșirate între cele două puncte mai dezvoltate Turnu Roșu și Avrig.

Satele gemene Sebeș de Jos/de Sus sunt de tip compact, cu rețea stradală dezvoltată longitudinal, de-a lungul văii pe care s-au așezat.

Alte elemente ce grevează datul natural sunt rețelele de infrastructură (linii ferate, șosele și drumuri de exploatare, lucrări ingineresti de traversare, linii de înaltă tensiune) și amenajările hidrotehnice ale râului Olt.

➤ Peisajul Cultural

Factor primordial de analiză teritorială-urbanistică, Peisajul cultural surprinde cel mai corect ansamblul factorilor de mediu (datul natural) și de natură antropică (implanturi gen localități, rețele și structuri industrial-agrare), factori ce conlucrează pe termene istorice spre a da specific și durabilitate teritoriului.

Pe acest areal, așezările umane s-au pliat mediului cu relief de energie înaltă (pante accentuate) și au ocupat terasele superioare ale văilor ieșite din munte; satele cum sunt cele de pe Sebeș se află la interferența tipului compact de altitudine din Mărginimea Sibiului cu tipul semi-compact de luncă largă din Țara Făgărașului.

În zonele din amonte de aceste sate s-au implantat de sute de ani doar construcții sezoniere, legate de exploatarea agro-zootehnică a terenului, predominant prin întreținerea pășunilor, fânețelor și a pădurii. Astfel că a rezultat o conlucrare favorabilă între om și mediul natural, dovedită prin coerența vieții rurale milenare în această zonă și prin valorile biotopului și cele antropice ajunse până în zilele noastre.

➤ Zone asemănătoare cu cea inițiatoare a PUZ

Lunci înguste de văi submontane:

- ❖ Valea Racoviței
- ❖ Valea Avrigului
- ❖ Valea Porumbacului

Luncă largă (albia majoră a râului Olt)

Utilizări interzise – activități poluante de orice tip, trafic rutier intens, depozitare en-gros, stații de întreținere autovehicule, platforme de pre-colectare deșeuri urbane, lucrări de terasamente, rețele tehnologice și echipamente pt. noi tehnologii, exploatări de orice tip, supra și sub-teran.

Apele meteorice trebuie colectate și evacuate în mod tradițional prin rigole, fără să fie dirijate de pe o parcelă pe alta.

EXTERIORUL CONSTRUCȚIILOR. PEISAJUL CULTURAL SPECIFIC.

Aspectul clădirilor propuse pe această parcelă va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii zonei și va răspunde exigențelor arhitecturii contemporane, în limitele impuse de păstrarea unei volumetrii și acoperiri de tip tradițional, integrabile ambientului rural existent. Sunt interzise imitațiile de materiale la fațadă.

Signalectica și elementele de mobilier urban vor exprima specificul local, cu tentă montană, pentru a contribui la imaginea coerentă necesară Peisajului cultural identitar.

Peisajul cultural specific zonei din amonte de satele piemontului făgărășan este segregat de multe secole și a devenit, în sistem, principala resursă economică a locuitorilor. Este în curs statuarea sa ca o componentă a brandului regional generic, care marchează **identitatea locală, etnică și europeană**.

Numărul de niveluri acceptat – D+P / P / P+M, având înălțimile normate pentru aceste caturi. Înălțimea la coamă va fi generată de necesitatea prevederii pantelor acoperișului de minim 37°.

PRESCRIPTII GENERALE

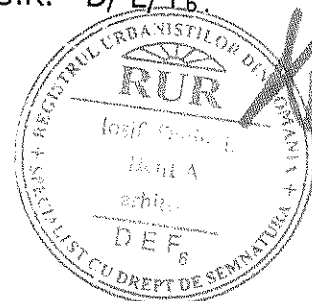
Integrarea în zona „Valea Ruscăi” a parcelelor studiate se va realiza firesc, ca o extindere peisageră a satului compact tradițional.

Studiul trebuie să prezinte o sistematizare a alinierii parcelelor și construcțiilor viitoare în sistem organic, adaptat reliefului divers și neomogen, cu reguli de tip peisager, marcând diferențierea față de fronturile compacte din vatra satului.

Consecințele economice-sociale pentru „P t. 1”. ale dezvoltării habitatului și pe actuala zonă din amonte de sat vor veni în sprijinul unei extinderi a corpului urbanistic pe alte coordonate, ca o tranziție spre zona agro-silvică tradițională.

Categorii de costuri – investitorii privați vor suporta costurile bransamentelor la rețele, accesele și amenajările platformelor interioare noilor loturi, inclusiv parcările pentru vizitatori – costurile în sarcina autorității publice locale privesc amenajarea drumului existent și rețelele edilitare comunale.

arh. Dorin I. Boilă // R.U.R. - D/ E/ F₆.



" B.I.A. ARH. D. BOILĂ "
NR. 1/2002 O.A.R. SIBIU-VÂLCEA

PR. NR. 4 / 2020
PUZ. „Casă de vacanță-Sebeșul de Jos”

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL
„CONSTRUIRE CASĂ DE VACANȚĂ ȘI ANEXĂ”
ZONA „VALEA RUSCĂI” – PARCELA 102609.
SAT SEBEȘUL DE JOS, COMUNA TURNU ROȘU, JUD. SIBIU

1. Date de identificare

INIȚIATOR COMĂNIȚĂ IOANA IULIA ȘI HURMUZ IONUȚ+ PARTENERII
STR. OCT. GOGA, NR. 6, COM. ȘELIMBĂR, JUD. SIBIU
BENEFICIAR CONSILIUL JUDEȚEAN SIBIU
STR. GENERAL MAGHERU, NR. 14.
PROIECTANT BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ - NR.1/2002
ARH. DORIN I. BOILĂ – SIBIU
CONF. CERTIFICAT DE URBANISM NR. 152 DIN 19,05,2020 /CONS. JUD. SIBIU.

2. Amplasament – zona aflată în amonte de vatra satului Sebeșul de Jos – introdusă în intravilan în 2002, numită generic „Valea Ruscăi”, parcela top generatoare – 102609 (A fâneată = 1236 mp). Aria totală parcele inițitoare = 23 165 mp. (conf. ridicare topo).
3. Încadrare în PUG – se propune o zonă reglementată în detaliu, prevăzută în PUG doar ca dezvoltare de viitor – Pt.1. Denumire „V.A.” - Funcțiuni conform PUG: case de vacanță pt. zone montane + pensiuni agroturistice + servicii nepoluante și dotări de agrement./ PUG. Sebeșul de Jos –în vigoare din 13.04.2002.
4. Proprietari și reglementări de interes public - Parcela se află în proprietatea familiei Comăniță Ioana&Hurmuz Ionuț și nu este grevată de prevederi de interes public, la fel cum sunt și celelalte parcele ale partenerilor din zonă, agregați ca inițiatori în grup.

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL R.L.U.

Regulamentul local de urbanism explicitează reglementările din PUZ, stabilind pe zone permisiunile și restricțiile, elemente de prescripție urbană obligatorie pe respectivul teritoriu. Aceste prescripții sunt parte integrantă din proiectul PUZ și se aprobă solidar, devenind unicul ghid urbanistic pentru autoritățile locale.

2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

La baza elaborării RLU aferent PUZ stau Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996 și Ghidul de aplicare a RGU aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/10,04,2000 precum și reglementările cuprinse în ultimul PUG avizat pentru zona ce face obiectul prezentului PUZ. Reglementările au fost coroborate cu cele din PUG. Com. Sebeșul de Jos, referitor la extinderea intravilanului satului de la limita veche până la Stația de tratare a apei potabile.

S-au introdus și normele din Hotărârea Cons. Judeșean Sibiu nr. 36/1998 privind Criterii generale în domeniul urbanismului rural și turistic, pentru zonele cu acest specific de pe teritoriul județului.

Funcțiunea ce s-a conturat în ultimii 50 de ani pe asemenea teritorii este cea de „loisir”, care exprimă o utilizare de timp liber activ, ce excede vetrelor tradiționale din satele retrase sub munte.

Loisirul se referă la reședințe secundare, spații de destindere pentru locuitori urbani, spații pentru creație și sport, contact cu ambientul rural specific zonei, bază de explorare a zonei montane înalte.

3. DOMENIUL DE APLICARE

După ce este aprobat, împreună cu PUZ-ul, Regulamentul local aferent acestuia constituie act de autoritate al administrației locale și se aplică în toate cazurile în care sunt necesare modificări în zona respectivă, în regim de arie specială pentru construcții-reședințe secundare, servicii agrement, peisaj sanogen.

I/A. -- PREVEDERI DIN HOT. C.J.SIBIU NR. 36 / 1998:

a. Adăposturi pt. activități agricole și zoo-pastorale

- A. constr. maximă = 30,0 mp. / pt. lucrători sezonieri.
- Min. 6,00 m. de la acostament drum
- Utilizare exclusiv materiale naturale și culori minerale.
- W.c. exterior, dar nu mai aproape de 30 m. de cursuri de apă.

b. Case de vacanță

- Nr. niveluri admise – P / P+E / P +M.
- Min. 10,00 m. de la acostament drum
- Volumetrie adaptată specificului zonei și peisajului
- Utilizare exclusiv materiale naturale și culori minerale.
- Încălzire cu sobe cu combust. solid
- Fose septice vidanjabile

c. Cabane, vile.

- Se pot construi numai în zone turistice existente sau cu potențial de dezvoltare organizată
- Construcții cu minim P+M / min. 3 încăperi la etaj.
- Min. 10,00 m. de la acostament drum
- Garaje la demisol, utilizând panta naturală teren / toate locurile de parcare obligatoriu pe parcelele proprii
- Finisaje exterioare adecvate peisajului
- Fose septice vidanjabile / la grupuri de constr. – stații de epurare.

d. Zone de dezvoltare turistică

- Ansamblul construit se va adapta specificului construcțiilor locale
- Se vor proteja strict monumentele și ansamblurile istorice existente, precum și valorile peisajului natural.
- Întreținere permanentă la fațade, acoperișuri, instalații
- Întreținere permanentă spații vegetale, peisaj, drumuri și alei.
- Toate construcțiile propuse se vor aviza de către serviciile specializate ale Cons. Județean, indiferent de mărimea sau complexitatea lor, pentru corecta gestionare a utilizării teritoriului rural și din proximitatea zonelor cu potențial turistic.

II. REGULI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. REGULI PENTRU PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

În privința integrității mediului în zona satului Sebeșul de Jos este obligatorie păstrarea actualului echilibru de relief statuat pe versanții văii Ruscăi / Sebeș.

Aceasta va asigura păstrarea specificului spațial-peisager al zonei și lipsa unor riscuri de degradare tip alunecări, viituri, colmatări. Sunt interzise modificări în panta generală, ce exprimă energia naturală a reliefului, fiind acceptate doar terasări minime pentru amenajări locale de circulație și constructive.

Sunt interzise:

- lucrări de terasamente care pun în pericol stabilitatea naturală a pantelor
- eliminarea stratului vegetal de orice tip pe suprafețe compacte mai mari de 1% din aria totală a fiecărei parcele.

Utilizări admise – servicii de agrement, locuințe individuale ca reședințe secundare/de vacanță, spații comerciale și de alimentație publică, structuri turistice.

Utilizări interzise – activități poluante de orice tip, trafic rutier intens, depozitare en-gros, stații de întreținere autovehicule, platforme de pre-colectare deșeuri urbane, lucrări de terasamente, rețele tehnologice și echipamente pt. noi tehnologii, exploatări de orice tip, supra și sub-teran.

Echilibrul și sustenabilitatea Peisajului cultural

- ❖ Utilizarea durabilă a fondului forestier (interzis tăiere la ras)
- ❖ Gestionarea albiilor și torentelor
- ❖ Menținerea funcției de fond zootehnic (pășuni, fânețe)
- ❖ Protejare faună și floră specifică zonei
- ❖ Menținerea vetrei satului tradițional în limita intravilanului vechi (fără prelungiri ale aliniamentelor istorice, fără operații imobiliare compacte)
- ❖ Orice extindere de intravilan să aibă preponderență masivă a sistemului vegetal specific (fără areal construit cu suprafețe mineralizate)
- ❖ Menținerea zonelor agro-silvice tradiționale ca proporții și funcțiuni în teritoriu (chiar dacă temporar nu sunt utilizate)
- ❖ La orice construcție nouă să se utilizeze materiale și texturi tradiționale

Reguli de protecție a patrimoniului construit:

- se va păstra volumetria, acoperirea în șarpantă, învelitoarea cu țiglă ceramică tip solzi sau șiță din lemn ptr. orice construcție nouă sau reabilitată.
- se vor păstra raportul plin-gol tradițional pentru zonă la toate fațadele, precum și materialele și culorile exterioare tradiționale; la imobile noi sau vechi – tîmplărie din lemn sau lemn stratificat, geam clar, obloane din lemn cu lamele mobile, tencuială drișcuită mediu-fin, zugrăveala în culori din gama alb/ocru/verde/albastru, în nuanțe atenuate, iar la clădirile vechi numai zugrăveli în culori de apă cu pigment natural-mineral.
- în orice situație se vor păstra și reabilita de către specialiști atestați toate detaliile istorice păstrate la imobilele vechi – porți, uși, ferestre, feronerie, pardoseli și pavaje, decorații inter/exterioare din tencuială, cărămidă, lemn și piatră, bolți, etc, iar unde se impun completări sau reluări de detalii, se vor realiza proiecte de către specialiști și se vor da spre execuție numai constructorilor atestați.
- la imobile recente, pentru orice modificare la interior/exterior, se va impune prin autorizație conformarea cu normele de mai sus (chiar dacă vechile autorizări au omis acest aspect), în general revenirea la proporții pe fațadă, detalii și materiale tradiționale, care să asigure unitatea ansamblului central pe principiul continuității urbanistice în zona istorică. Toate modificările la clădiri existente solicitate la autorizare vor necesita avizul Comisiei de patrimoniu Sibiu.
- se admit supraînălțări ale imobilelor existente numai cu 1 nivel peste actualul regim de înălțime, de preferat prin mansardare.
- Indici propuși maximali - POT max. = 20 %; CUT max. = 0,30.
- Zonele de protecție sanitară legate de cursurile de apă se delimitează de către autoritățile ad-ției publice județene, pe baza avizului organelor de specialitate ale ad-ției publice.
- Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural depreciază valoarea urbanistică a zonei și a peisajului este total interzisă.
- UTR. VA. prezintă potențial de dezvoltare extensiv, prevăzută a suporta un proces de urbanizare prin extinderea funcțiunilor de locuire-agrement peste fostele terenuri agricole. Reparcelarea se admite doar în limitele prevăzute la pct. 6., pentru a se păstra caracterul mai deschis al ocupării loturilor, pentru ca acest ansamblu să facă trecerea spre ariile complet naturale din jur.
- Se admite inserarea unor spații comerciale cu funcțiuni adiacente locuirii doar în volumul locuințelor conforme acestui RLU. Pensiunile vor putea avea maxim 5 camere și se vor putea amplasa numai pe baza unor documentații PUD. aprobate conf. legii.

- Sunt interzise lucrări de terasamente care pot provoca scurgerea apelor de suprafață pe loturi vecine sau împiedica evacuarea apelor meteorice de pe aceste loturi.
- Fiecare lot propus va avea propria platformă pt. recipientele de colectare/selectare a deșeurilor menajere.
- nu se admit tarabe și chioșcuri permanente în zonă (doar ca târguri temporare – produse bio, mostre, etc.)
- Conform normelor din Convențiile internaționale privind Peisajul cultural, zona nou formată pe coasta dealului lângă sat intră în perimetrul de protecție a peisajului întregii localități (pînă la coama muntelui), deci se va conforma acestor norme ca entitate urbanistică – regim de înălțime, densitate, vegetație, circulație, etc.

Funcțiuni principale în extinderea intravilan:

servicii

agrement

cazare-locuire, „case de vacanță”.

5. REGULI PRIVIND SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

- pentru orice modificare la imobilele existente se vor solicita expertize de rezistență și arhitecturale.
- orice inserție nouă (construcție, dotare edilitară, mobilier urban, masiv vegetal) se va autoriza conform Legilor nr.10 și 50 republicate, pentru protejarea interesului public.
- Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zone de servitute și protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electr., conducte gaze, apă, canalizare, căi de comunicație și ale celor asemenea este interzisă.

6. REGULI DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

- Se admit amplasări de noi obiecte arhitecturale numai în sistem pavilionar, dar cu respectarea inserării pe curbele de nivel, pentru a respecta specificul reliefului accentuat.
- Distanța normată între construcții ptr. asigurarea la incendiu (la GFR. III.) este de minim 8,00 m.
- Reconstrucții sau adausuri la clădirile existente/propuse sunt admise numai cu diferențiere de max. 1 nivel mansardat pe verticală.
- Clădirile se pot amplasa pe limita de proprietate numai atunci când se vor putea cupla cu o clădire posibil de realizat pe parcela alăturată sau se alipesc de calcanul unei clădiri existente, în stare bună.
- Pentru toate categoriile de construcții este obligatorie orientarea ce asigură însorirea de min. 1½ ore/ zi la solstițiul de iarnă a tuturor încăperilor de locuit.

7. REGULI PRIVIND ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

- Se va asigura accesul auto ptr. pompieri/ Smurd/ salvare la orice clădire din ansamblu.
- se va asigura accesul mașinii de salubritate la toate platformele de containere/pubele, pentru a nu se colecta gunoiul prin scoaterea la trotuar a recipientilor.
- signalectică minimă și adaptată stilistic
- Drumuri și alei mai înguste decât în norme, obligatoriu cu rigole. Profilul drumului public recomandat este de cat. IV. modificat, cum se și pune în practică în această perioadă de-a lungul ariei studiate: rigolă 0,50 m./trotuar 1,20 m/banda carosabilă 5,50 m/acostament 0,75 m/rigolă spre râu 1,50 m.
- Distanțele necesare intervenției în caz de incendiu: min. 3,8 m. între clădiri, când Unit. teritorială de pompieri nu impune altfel / accesul ușor al mijloacelor de intervenție la cel puțin o fațadă vitrată (la două ptr. clădiri înalte sau cu săli aglomerate), precum și accesul autospecialelor la fațade vitrate aflate spre drum public (neblocarea acestora)/ posibilități de acces și la a doua fațadă, prin amenajări cu lățime de 8,0 m.; în cazul când aceasta nu este posibil, se va asigura trecerea personalului de intervenție prin pasaje pietonale cu lăț. min. de 1,5 m.
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute. Caracteristicile acceselor trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor (lățime minimă 4,00 m.)
- Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de intervenție la incendiu sunt de 3,80 m. lățime și 4,20 m. înălțime.
- Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie păstrate libere în permanență.
- Autorizarea construcțiilor și amenajărilor este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției. Accesele pietonale vor fi astfel conformate încât să permită circulația persoanelor cu handicap utilizând mijloace specifice de deplasare (pavaj fără șanțuri, panta trotuar max. 5%, coef. frecare min. 0,4/rampe cu pantă max. 8%, H balustr.= 0,9 m.).
- Asigurarea spațiilor de parcare private numai în interiorul parcelelor.
- Fiecare parcelă va asigura, înafara circulației publice, spațiul necesar staționării și manevrării autovehiculelor.
- Razele de racord pentru benzile carosabile se vor stabili conform normativelor rutiere în vigoare.

8. REGULI PRIVIND FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

- Pentru a păstra specificul peisager al viitorului ansamblu construit nu se impun forme regulate ale parcelelor.
- dacă beneficiarul sau alt antreprenor va solicita în viitor o densificare a construcțiilor și o altă zonificare, se va întocmi un nou studiu PUZ, de către arh.-urbanist autorizat.
- orice obiect nou propus va fi însoțit de un studiu PUD, întocmit de un arh.-urbanist autorizat.

9. REGULI PRIVIND AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

În zonele din amonte de aceste sate s-au implantat de sute de ani doar construcții sezoniere, legate de exploatarea agro-zootehnică a terenului, predominant prin întreținerea pășunilor, fânețelor și a pădurii. Astfel că a rezultat o conlucrare favorabilă între om și mediul natural, dovedită prin coerența vieții rurale milenare în această zonă și prin valorile biotopului și cele antropice ajunse până în zilele noastre.

- amenajarea spațiilor verzi din întregul sit se va realiza în mod permanent, spre a se ajunge la specificul de vegetalizare ale limitelor tradiționale din aceste vetre de sate, - dar care să nu prevadă arbori nespecifici arealului local sau plante modificate genetic, care atentează la patrimoniul vegetal prezent în siturile Natura 2000 vecine.
- pe platformele de parcare se vor planta copaci ptr. umbrirea/mascarea automobilelor
- Împrejmuiri neostentative, din materiale neuzinate; împrejmuirile se vor realiza în principal din stâlpi de lemn și plasă metalică plastifiată verde. În interiorul parcelelor se pot amenaja împrejmuiri din vegetație dirijată, fără restricții de înălțime.
- Pentru toate spațiile libere rămase pe loturi se vor prevedea amenajări de zone verzi, evitându-se apariția unor spații virane sau necontrolate, indiferent de poziția lor în incintă. În medie, se recomandă plantarea unui arbore la fiecare 30,0 mp.
- Se interzice impermeabilizarea terenului pe orice parcelă, peste minimul necesar pt. accese, circulații pietonale, terase (care nu pot fi prevăzute cu dalaj înierbat).
- Fișia de teren rezultată din retragerea de la aliniament va fi plantată și cu vegetație de talie medie/înaltă. Eliminarea vegetației înalte mature

este interzisă (cu excepția situațiilor de pericol ptr. persoane și bunuri, sau care împiedică realizarea construcțiilor).

- Pentru fiecare arbore matur tăiat se vor planta, în interiorul aceleiași parcele, minim 3 arbori din aceeași specie.
- Parcajele la sol vor fi plantate cu minim un arbore la fiecare 2 locuri de parcare. Se recomandă prevederea de dale înierbate. Împrejmuirea se va realiza cu gard viu de minim 1,20 m. înălțime.
- Sunt interzise lucrări de terasament care să afecteze amenajările din spații publice sau parcele adiacente. Se interzic amenajările care determină scurgerea apelor meteorice pe orice teren adiacent.
- H max. împrejmuire lot spre vecinătăți = 2,20 m.
- Porțile situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.
- Tratarea arhitecturală a împrejuririlor va fi corelată cu cea a clădirilor de pe parcelă.

10. REGULI PRIVIND ECHIPAREA EDILITARĂ

Aceste prevederi sunt detaliate în memoriile de specialitate.

Rețelele edilitare să fie mascate / rețelele și echipamentele pt. tehnologii noi (panouri solare, schele și antene, etc.) să fie prezente doar pe arii mici (sub cuantumul ariilor construite), mascate complet, iar cele peste înălțimea caselor – interzise.

- În apropierea amplasamentului, la aproximativ 350 m, în capul amonte al satului Sebesul de Jos, exista rețea de apă și canalizare.
- amplasamentul studiat se va alimenta cu energie electrică printr-o linie electrică subterană LES-240 mm², în funcție de soluția propusă de furnizor, de la postul de transformare PT4, aflat la limita amplasamentului studiat.
- În apropierea amplasamentului la aproximativ 350 m, în capul satului Sebesul de Jos, exista rețeaua stradală de distribuție de gaze naturale.

III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

11. UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

Terenul studiat în acest PUZ se poate constitui într-o UTR singulară a satului -VA; caracteristicile acestei unități sunt date de amplasarea pe un relief în pantă mai accentuată, în amonte vatra satului, și de funcțiunile specifice date de tema de proiect – locuire de vacanță și loisir. Deci este o unitate cu funcțiuni complementare celor din intravilanul tradițional și într-o poziție benefică pentru ambele situri. Din condițiile specifice acestui teren (comasat din mai multe parcele), se pot contura trei subunități funcționale:

- zona A – partea de est, generală, a terenului - dreapta drumului forestier.
- zona B – perimetrul parcelelor generatoare PUZ, inclusă în A.
- zona C – incinta Stației de tratare a apei dintre drum și râu.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

- căile de circulație sunt suficiente pentru dotările prevăzute, atât ca debușuri din exterior, cât și ca trasee interioare. Se recomandă păstrarea proporției proiectate prin PUZ între suprafețele ocupate de construcții/dotări edilitare și suprafețele carosabile+pietoniere.
- pentru suprafețele ocupate de vegetația de orice tip, se recomandă evitarea coborîrii sub 80% procent din total suprafață UTR, pentru a nu se modifica caracterul zonei și a se schimba relației de „fundal verde” în raport cu vatra satului.

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

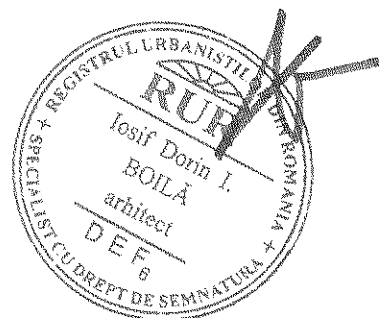
Prescripțiile de la cap. II al Regulamentului se aplică omogen pe întreaga extindere a intravilanului, fiind deocamdată singura UTR din satul Sebeșul de Jos cu aceste prevederi funcționale. Se propune identificarea ei ca utr. V.A. (dotări de vacanță, agrement, turism).

În acest context, factorii de decizie nu trebuie să admită modificări în textura urbanistică prevăzută în PUZ, accentuând factorii de protecție patrimonială. Pentru protejarea specificului de locuire și a constantelor social-comunitare din acest tip de localități, nu se va admite tipul de investiții comerciale dezvoltat în lanț internațional (comerț, servicii, loisir), care distruge echilibrul rețelei locale de servicii și ruinează viața economică specifică acestei comunități.

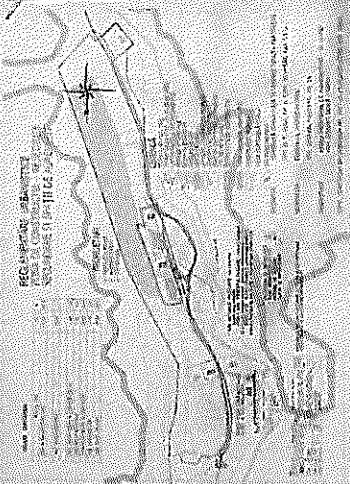
Pentru evaluarea unor asemenea investiții, administrația locală este obligată să angajeze STUDII DE IMPACT, cu autori atestați și neutri, urmate de prezentarea corectă a situației și consultarea comunității.

arh. Dorin Boilă

TNA NR. 915. RUR – D / E / F₆-- B.I.A. ARH. DORIN I. BOILĂ. NR. 1 /O.A.R. SIBIU-VL.



CONSULTAREA SI INDOUMAREA
PUBLICITATI PRIVATO
INTENTIA DE ELABORARE
PLANULUI URBANISTIC ZONAL
CONSTRUIRE CASA DE VACANTA
SI PARCELA ZONA "VALEA RUSCAI"
- PARCELA 102609
SAT SEBESTIU DE JOS
COMUNA TURUL FOȘTI, JUD. SIBIU
PROIECTOR: LIONEL IULIAN
INGINEER: LIONEL IULIAN
BUREAU: INUT - PARTENERII
STR. OCT. LOCA, NR. 6, COM. SELIMBAR
JUD. SIBIU
BENEFICIAR
STEFAN IONEL
STEFAN IONEL
STEFAN IONEL
PROIECTANT
BUREAU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
NR. 7/2002 ABL. DORIN I. BOLTA - SIBIU
CONTR. CERTIFICAT DE URBANISM NR. 152
COM. 152/2002 ABL. DORIN I. BOLTA - SIBIU
PUBLICITATE INVIETAT 15
TRANSMITATA INVIETATII PROPRIETAR
In prezența 15.12.2019 - 44, 91, 2021
Le Primar: Tiberiu Rău



CONSULTAREA SI INFORMAREA

PUBLICULUI PRIVIND

INTENTIA DE ELABORARE PLANULUI URBANISTIC ZONAL

"CONSTRUIRE CASĂ DE VACANȚĂ
SI ANEXĂ" ZONA "VALEA RUSCAI"
- PARCELA 102609.

SAT SEBEȘUL DE JOS,

COMUNA TURNU ROSU, JUD. SIBIU

INITIATOR

COMĂNȚA IOANA IULIA ȘI

HURMUZ IONUȚ + PARTENERII

STR. OCT. GOGA, NR. 6, COM. SELIMBĂR,

JUD. SIBIU

BENEFICIAR

CONSILIUL JUDEȚEAN SIBIU

STR. GENERAL MAGHERU, NR. 14.

PROIECTANT

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ

- NR.1/2002 ARH. DORIN I. BOILĂ - SIBIU

CONF. CERTIFICAT DE URBANISM NR. 152

DIN 19.05.2020 /CONS. JUD. SIBIU.

PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ

TRANSMITA INVITATII ȘI PROPUNERI

În perioada 10.12.2020 - 04.01.2021

la Primăria Turmă Rosu

BILANT TERITORIAL

AVL SAU ZONA	HA	%
AVL. INTRAVILAN EXIST. (2007)	115.086	100,00
AVL. PARCELE DE CONSTRUCȚIE	67.486	-
AVL. CONSTR. EXISTENTE ȘI PROIECTATE (2014)	1.709	1,38
AVL. PARCELE DE CONSTRUCȚIE	7.709	6,27
ZONA CU INTERDICTIE DE CONSTRUCȚIE	14.500	12,60
AVL. DISTR. INDUSTRIE	1.000	7,19
ZONA VERDE TÂLMAC	16.486	14,27

PROPRIETARI

1. COMĂNȚA IOANA IULIA
2. HURMUZ IONUȚ
3. TOTAL DAN

REGLEMENTĂRI URBANISTICE ZONA DE CONSTRUCȚII -- RESEDINTE SECUNDARE ȘI SPAȚII DE AGREMENT

LEGENDĂ

- INTRAVILAN RUC. 2007
- INTRAVILAN EXIST. (AV. COAB. 2020)
- LIMITA PARCELE INITIATOR DE PUZ
- ZONA DE STUDIU PUZ
- DISTR. INDUSTRIE EXISTENTE
- CUSUR DE APĂ
- LIMITA MAGHERU
- ALINIERE CONSTR. EXIST. (2014)
- CONSTRUCȚII EXISTENTE
- ZONE DE EXTINDERE INTRAVILAN (PE TERENUL LUNG)
- INTERDICTIE DE CONSTRUCȚIE
- ZONE CARE SĂ FIE OBIECTUL PUZ
- CONSTRUCȚII PROPUSE
- ZONA EDIFICABILĂ FINALĂ
- DISTR. INDUSTRIE
- COMĂNȚA IOANA IULIA ȘI HURMUZ IONUȚ + PARTENERII

INITIATOR

BENEFICIAR

PROIECTANT

CONF. CERTIFICAT DE URBANISM NR. 152 DIN 19.05.2020 /CONS. JUD. SIBIU

AVL. NATURALE PROTEJATE - de caz 100

AVL. ZONA INDUSTRIE

AVL. ZONA INDUSTRIE

AVL. ZONA INDUSTRIE

AVL. ZONA INDUSTRIE

AVL. ZONA INDUSTRIE

AVL. ZONA INDUSTRIE

AVL. ZONA INDUSTRIE

AVL. ZONA INDUSTRIE

AVL. ZONA INDUSTRIE

AVL. ZONA INDUSTRIE

AVL. ZONA INDUSTRIE

AVL. ZONA INDUSTRIE

AVL. ZONA INDUSTRIE

AVL. ZONA INDUSTRIE

AVL. ZONA INDUSTRIE

AVL. ZONA INDUSTRIE

AVL. ZONA INDUSTRIE

AVL. ZONA INDUSTRIE

AVL. ZONA INDUSTRIE