
PLAN URBANISTIC ZONAL ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

**RESTRUCTURARE URBANĂ - DEZVOLTARE ACTIVITĂȚI ECONOMICE CU
CARACTER TERȚIAR(Et) ȘI FUNCȚIUNI REZIDENȚIALE(RrM)**

- ZONA STRĂZILOR AUTOGĂRII, DISTRIBUȚIEI

Municipiul SIBIU, Județul SIBIU

Faza III.2.- PUZ – INFORMAREA ȘI CONSULTAREA POPULAȚIEI

SEPTEMBRIE 2019

VOL 1 - MEMORIU GENERAL

FIȘA PROIECTULUI

1.1.	Date de recunoaștere a documentației
1.1.1.	Denumirea proiectului
	PLAN URBANISTIC ZONAL RESTRUCTURARE URBANĂ - DEZVOLTARE ACTIVITĂȚI ECONOMICE CU CARACTER TERȚIAR (Et) ȘI FUNCȚIUNI REZIDENȚIALE (RrM) - ZONA STRĂZILOR AUTOGĂRII, DISTRIBUȚIEI
	Amplasament
	Intravilan, str. Autogării, nr. 54, Sibiu, Teren generator înscris în CF 107949 Sibiu, CAD 107949
1.1.3.	Beneficiar
	Municipiul SIBIU
1.1.4.	Inițiator
	S.C. PREMIUM S.R.L.
	S.C. CONELT S.R.L.
1.1.4.	Elaborator (proiectant), subproiectant, colaboratori
	S.C. URBAN PULSE S.R.L. – proiect nr.UP014/2019 /UP 015/2019
	Sef Proiect: urb. Alina MUREȘAN-IUGA , specialist atestat RUR lit. B, C1, D, D3, Dz1, E
1.1.5.	Data elaborării
	Septembrie 2018 – aviz de oportunitate – nr. 21/08.10.2018

Părți scrise: **MEMORIU GENERAL – VOL 1**

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM – VOL 2

Părți desenate: U1.1. – Încadrarea în teritoriu

U1.2. – Încadrarea în zonă

U2 – Situația existentă

U3.1. – Reglementări urbanistice – zonificare funcțională

U3.2. – Reglementări urbanistice - circulații

~~U4 – Reglementări urbanistice – echipare edilitară~~ – Planșă ce se va defini la etapele ulterioare

U5 – Proprietatea asupra terenurilor

U6 – Posibilități de mobilare urbanistică

1.2.	Obiectul PUZ
-------------	---------------------

SOLICITĂRI ALE TEMEI – PROGRAM

Principalul obiectiv al prezentului Plan Urbanistic Zonal Restructurare urbană - dezvoltare activități economice cu caracter terțiar (Et) și funcțiuni rezidențiale (RrM) este de reglementare specifică a modului de ocupare a zonei cuprinse în cadrul UTR Et și RrM între linia de Cale Ferată (la Est) și strada Autogării (la Vest), respectiv Strada Distribuției (la Nord) și incinta Atlasib (la Sud), o detaliere privind reglementarea urbanistică, juridică și tehnico-edilitară, precum și asigurarea bazei legale, obținerea unor prevederi clare pentru zona de studiu, prin corelare cu prevederile PUG și modul de relaționare a parcelei identificate în CF 107949 Sibiu în suprafață de 39.745 mp atât cu vecinătățile directe, cât și la nivelul întregii zone.

Zona de reglementare stabilită prin Avizul de Oportunitate nr. 21/2018 are o suprafață de 91260 mpață de 77.700 mp, suprafață ce conține și terenul generator PUZ în suprafață de 39.745 mp.

Ținând cont că toate terenurile din zona de reglementare au tipologii diferite de parcelar, respectiv suprafețe ample ale fostelor și actualelor incinte industriale de pe latura stângă a străzii Autogării raportat la formele și dimensiunile

celor de pe latura dreaptă în etapele ulterioare se va ține cont de o definire a unei lotizări pe toată această zonă care să poată primi funcțiuni cu caracter terțiar, servicii, ș.a., respectiv latura nordică a zonei de reglementare fiind o dezvoltare neomogenă ce se dorește a fi restructurată pe profil rezidențial servicii în conformitate cu prevederile PUG Sibiu.

Prezenta documentație de urbanism PUZ se întocmește în baza Certificatului de Urbanism nr. din septembrie 2018 eliberat de Primăria Municipiului Sibiu, în vederea aprobării de către Consiliul Local a soluției urbanistice de urbanizare a întregii zone, condiționare obligatorie anterioară obținerii Autorizațiilor de Construire, în urma reglementării prin PUZ a modului de conformare a circulațiilor rutiere și pietonale, stabilirea traseelor și a zonelor de protecție aferente pentru rețelele edilitare, reconfigurării sistemului parcelar astfel încât ele să poată primi funcțiuni cu caracter terțiar, servicii, locuire, în sensul definit de PUG Sibiu. Conform PUG Sibiu pe direcția nord sud și străbătând ambele UTR este prevăzută o arteră colectoră profil tip IIIA cu lățime de 17m. Se va studia în etapele următoare păstrarea acestuia pe poziție sau translatarea acestuia pentru a asigura o conectivitate superioară cu sistemul stradal municipal.

PREVEDERI ALE PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE A MUNICIPIULUI SIBIU, CU SPECIFICITATE ASUPRA ZONEI STUDIATE

PUG Sibiu prevede pentru zona respectivă o utilizare specifică comercială cu caracter extraurban și/sau intraurban în zona de activități terțiare, cu condiționări foarte clare de poziționare la nivelul orașului și de asigurare a unei accesibilități crescute și spații publice de calitate. În plus, zona de contact cu Strada Distribuției primește caracteristici rezidențiale, față de structura de servicii existentă

Propunerea vizează restructurarea completă a zonei de reglementare propuse cu scopul de a putea găzdui funcțiuni comerciale, financiar/bancare și de spații de birouri de clasă A, un eventual element de tip ancoră urbană, un procent redus de rezidențial colectiv în zona nordică a sitului pentru a asigura mixitatea și utilizarea continuă a spațiului urban și spații publice de calitate.

Prin corelare cu prevederile generale și specifice pentru zonele funcționale ale PUG Sibiu, prin prezentul Plan Urbanistic Zonal se stabilesc reglementări cu privire la modul de rezolvare a conformării urbanistice și arhitecturale, Propunerea de dezvoltare activități mixte (funcțiuni comerciale, financiar/bancare și de spații de birouri/rezidențial colectiv) din zona de reglementare va respecta condiționările date de HG 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism precum și normele și normative specifice, a indicatorilor urbanistici propuși, accesurile auto și pietonale, retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor, modul de ocupare a terenului, designul spațiilor publice, reglementări cuprinse în ilustrarea urbanistică, parte integrantă din documentația de urbanism.

Prezenta documentație va urmări în principiu următoarele:

- Analiza situației existente și stabilirea principalelor priorități și disfuncții structurale la nivelul țesutului urban
- Stabilirea zonelor ce intră sub incidența interesului public – zone de extindere infrastructură, spații publice, ș.a.
- Reglementarea circulațiilor și stabilirea traseelor rețelelor edilitare în zonă,
- Modul specific de construire în raport cu funcționarea zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia;
- Indicatori urbanistici POT și CUT propuși, regim de construire/înălțime diferențiat pe zone
- Retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor;
- Integrarea și armonizarea noilor construcții în mediul construit/neconstruit

1.3. Surse documentare

LISTA STUDIILOR ȘI PROIECTELOR ELABORATE ANTERIOR PUZ

În restul zonei de studiu PUZ există doar reglementările generale ale PUG Sibiu, zona fiind cupinsă în intravilanul aprobat în baza aceleiași documentații. Datorită situării terenului generator pe două UTR-uri, și fiind implicații din sfera configurării unor circulații stabilite prin PUG, se impune obligativitatea elaborării unui PUZ anterior elaborării documentațiilor specifice de autorizare a construirii.

Datorită dimensiunilor operațiunii urbanistice vizate prin tema de proiectare (suprafața de reglementare și de dezvoltare de aproape 10 ha într-o poziționare pericentrală la nivelul municipiului) nu se prevede o limitare sau depășire a indicatorilor urbanistici de bază POT și CUT specificați în cadrul PUG pentru zona reglementată raportată la nivelul parcelelor inițiale, astfel sunt încadrate următoarele valori:

conform PUG - UTR Et	POT maxim = 70%	CUT maxim = 2,4
UTR RrM	POT 40% (60%)	CUT maxim = 1,6 (2.4)

Regim de construire general la nivelul zonei de P+3E+4R pentru ambele zone funcționale majore, în carul cărora se vor dezvolta trei accente verticale de înălțime cu regim de construire P+14E definite și limitate conform studiului de vizibilitate anexat.

Propunerea de dezvoltare urbanistică din zona de reglementare respectă condiționările date de HG 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism precum și normele și normative specifice.

LISTA STUDIILOR DE FUNDAMENTARE ÎNTOCMITE CONCOMITENT CU PUZ

În paralel cu elaborarea PUZ au fost întocmite patru studii de fundamentare necesare în vederea definirii soluției urbanistice de dezvoltare, și anume:

1. **Studiu Geotehnic** – elaborat de S.C. Geologic-Tech S.R.L. prin ing. Geol. Mihai Bădilă, studiu ce prezintă condițiile generale de fundare ale zonei, stabilind totodată și gabaritele posibile de realizat ale viitoarelor construcții, pe diferite categorii de costuri.
2. **Studiu Topografic** vizat OCPI cu nr. 257 din data de 11.02.2019, studiu elaborat de S.C. Cocotop S.R.L. prin ing.th. Pop Ioan la nivelul întregii zone de reglementare prin care au fost reambulate planurile de lucru în format Stereo 70 georeferențiat – pentru principalele elemente ale zone, și anume: poziționarea limitelor de proprietate, poziționări ale diverselor elemente fixe aferente rețelelor edilitare existente pe sit, eventuale poziționări ale vegetației, alte limite naturale și/sau antropice – liziere, taluzuri, gropi, etc.
3. **Studiu de Circulații** avizat în cadrul Comisiei de Circulații din cadrul PMS cu nr. 45556/11.06.2019, studiu elaborat de SC Neo Plan SRL prin ing. Maria Cuzic pentru stabilirea cerințelor tehnice de corelare cu infrastructura rutieră existentă, conformarea tehnică a drumurilor propuse prin PUZ, reconfigurarea străzilor Autogării și Distribuției, stabilirea unor soluții de reconfigurare/repoziționare a stațiilor de transport în comun existente în zonă.
4. **Studiu de vizibilitate și imagine urbană** elaborat de S.C. 4B Consultanță Arhitectură SRL prin arh. Matei Bogoescu întocmită în vederea determinării oportunității introducerii de accente de înălțime în mobilarea urbanistică aferentă PUZ, precum și a poziției celei mai favorabile a acestora. Așa cum menționează și titlul, acest studiu analizează propunerile de dezvoltare atât din punctul de vedere al imaginii urbane - mai precis a contribuției proiectului la imaginea urbană a Municipiului Sibiu - cât și din punct de vedere al vizibilității propunerilor (accentelor de înălțime). Dezvoltarea propusă în arealul studiat are un potențial major de a genera noi repere contemporane care să completeze și să îmbogățească imaginea urbană a Municipiului Sibiu. Dată fiind relevanța acesteia (atât din punct de vedere al poziției cât și din punct de vedere al scării intervenției) și posibilitatea de a genera efecte de restructurare în întreaga zonă industrială situată la sud de Terezian, considerăm oportună semnalarea acesteia prin accente verticale noi care o vor fixa în imaginea urbană a Sibiului fără a afecta negativ reperele verticale existente (atât cele istorice cât și cele contemporane)

DATE STATISTICE

Nu e cazul

PROIECTE DE INVESTIȚII ELABORATE PE DOMENII DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ A ZONEI

Proiectele de investiții din zonă sunt în majoritate investiții locale – preponderent din sfera serviciilor (majoritar centre de depozitare și stații de întreținere autovehicule) cu un grad de subutilizare a potențialului de dezvoltare existent, neexistând o corelare a modului de dezvoltare unitară urbanistică a zonei. Consecințele economice ale propunerilor documentației PUZ sunt cele de creștere a valorii imobiliare a terenurilor, prin darea acestora circuitului de construire directă, prin impozitarea crescută, ulterior municipiul beneficiind și de pe urma impozitelor pe clădiri aplicate pe această zonă.

Zona de studiu face parte din zona de interes a municipiului Sibiu aflată adiacent Bulevardului Alba Iulia, într-o poziție pericentrală care a făcut ca zona să devină în ultima perioadă foarte atractivă pentru zona de dezvoltare imobiliară. Aceste dezvoltări, cu mici excepții s-au focalizat pe dezvoltarea rezidențială, deși zona se pretează funcțional către un mix între servicii, producție, depozitare și locuire la un standard ridicat, cu parcele provenind din activități industriale în declin. Consecințele economice sunt cele specifice proceselor de regenerare urbană, de creștere a valorii imobiliare a terenurilor, prin darea acestora circuitului de construire directă, prin impozitarea crescută, ulterior Sibiul beneficiind și de pe urma impozitelor pe clădiri aplicate pe această zonă.

Efectele sociale sunt cele de creare de locuri de muncă (10 mp Sd/utilizator în cazul dezvoltărilor de birouri raportat la utilizarea maximală a zonei din cadrul Et (CUT 2,4)) precum o creștere a atractivității zonei prin integrarea unei zone menite să atragă o dezvoltare de tip ancoră.

În vederea asigurării dezvoltării acestei zone vor fi avute în vedere o serie de cheltuieli (atât inițiale cât și pe parcurs) suportate atât de Administrația Locală cât și de către beneficiarii dezvoltării.

În vederea asigurării dezvoltării acestei zone vor fi avute în vedere o serie de cheltuieli (atât inițiale cât și pe parcurs) suportate atât de Administrația Locală cât și de către beneficiarii dezvoltării.

Se propune ca beneficiarii direcți ai acestei dezvoltări să suporte cheltuielile generate de dezvoltarea și modernizarea infrastructurii rutiere și a infrastructurilor edilitare necesare (energie electrică, rețea de gaze naturale, telefonie), inclusiv echipamente tehnice speciale (stații de epurare, post de transformare pentru energie electrică, ș.a.) precum și a bransamentelor individuale, – după caz, administrației locale revenindu-i realizarea și rețelelor de apă și canalizare în zona reglementată și ulterior modernizarea infrastructurii rutiere – când există toate rețelele urbane realizate, întreținerea spațiilor verzi.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Sibiu aprobat cu HCL 165/2011, din punct de vedere al categoriilor de dezvoltare și al eventualelor servituți, zona de studiu definită prin avizul de oportunitate este situată în intravilanul Municipiului Sibiu și se încadrează în următoarele unități teritoriale de referință:

- UTR RrM Zonă de restructurare – parcellar riveran bulevardelor, destinat restructurării;
- UTR Et Activități economice cu caracter terțiar;

Terenurile care fac obiectul investiției principale sunt în prezent ocupate de construcții, pe terenul înscris în CF 107949 fiind construcții și structuri de susținere a utilajelor utilizate pe de o parte de vechea utilizare – Stație de asfalt, pe terenurile CF 103158, CF 107719, CF 117871 există în prezent construcții utilizate în activitate de depozitare a SC Conelt SRL, iar pe loturile cu deschidere la strada Distribuției (nr. 4, 6 și 8) și strada Autogării nr. 9 fiind construcții din zona serviciilor de desfacere a materialelor de construcții (Distribuției nr. 4), rezidențial individual aflat într-o stare avansată de uzură (Distribuției nr. 6 și 8) și un service auto (Autogării nr. 9), pentru acestea fiind de asemenea propuse măsuri de desființare și de construire în conformitate cu funcțiunile specifice și cu modul de construire din UTR RrM.

În zona de reglementare mai sunt cuprinse două terenuri izolate cu acces la strada Autogării, cu construcții de locuințe colective P+3e+M, P+4E+M, ce urmează a fi păstrate.

Prin poziție și accesibilitate, zona prezintă un potențial de dezvoltare important, utilizarea industrială fiind redusă drastic în ultimele decenii. Poziționarea zonei în imediata apropiere a șoselei Alba Iulia dar și râului Cibin, axe structurante la nivelul orașului, coroborată cu investițiile în arealul lărgit din sfera activităților terțiare și cu un acces facil către Zona Industrială Vest va conduce la definirea întregului areal ca pol specializat de tip Business Center (contrapunct oportun la zona centrală) și la o creștere a atractivității întregului areal pentru viitoare investiții private.

2.2. Încadrarea în localitate

Poziția în localitate

Zona de reglementare a prezentei documentații are suprafața totală 91.260 mp și este situată în intravilanul Municipiului Sibiu, zonă pericentrală vestică față de centrul orașului. Este formată din parcelele identificate cu CF Sibiu nr. 127759, CF 103158, CF 107719, CF 117871, CF 102271, 101476(partial), 103134, 107366 (categorie curți construcții). Zona de reglementare este delimitată astfel:

- la sud de Autogara Atlassib (limita UTR Is);
- la est de Strada Autogării;
- la vest de Linia de Cale Ferată;
- la nord de strada Distribuției.

În momentul de față relaționarea amplasamentului cu Municipiul Sibiu se realizează prin intermediul străzii Autogării și Șoseaua Alba Iulia, deservite și de rută de transport public (traseul de autobuz nr).

Amplasamentul beneficiază de acces direct la toate tipurile de rețele de utilități publice, fiind necesară extinderea/relocarea acestora în variante subterane pentru a oferi o imagine urbană de calitate.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Relieful

Zona municipiului Sibiu se încadrează geografic în Depresiunea Sibiului, ce se caracterizează printr-un relief de terase și lunci mărginite de dealuri domoale. Actuala înfățișare a reliefului, de podiș fragmentat de văi – culoare cu interfluvii, și o puternică eroziune torențială, este consecința evoluției recente.

Din punct de vedere morfologic, amplasamentul Planului Urbanistic Zonal se încadrează în zona de terasă ce ocupă suprafețe importante și sunt bine dezvoltate de-a lungul văii Cibinului și afluenților săi, unde se disting depozite de terasă.

Clima

Zona studiată este amplasată într-o regiune cu climat continental moderat de nuanță central europeană. Principalele elemente climatice care caracterizează teritoriul municipiului Sibiu sunt următoarele (valori obținute prin prelucrare după datele climatice pe un șir de observații realizate pe perioada 1901 – 2000 la stația meteorologică Sibiu, cu restrângere pentru unii parametri la observațiile din ultimii 30 de ani):

- Temperatura medie multianuală: 8,9° C cu o amplitudine medie de 23° C, cu valori medii a lunii celei mai reci – ianuarie, de -4,4° C și a lunii celei mai calde – iulie, de 19,5° C;
- Cantitatea medie anuală a precipitațiilor: 625 mm/an;
- Maxima absolută în 24 ore produsă în ultimii 20 ani este de 70,4 l/m2 produsă la data de 18.06.1998;
- Durata medie posibilă cu îngheț este de 184 zile pe an, cu atingerea unei valori extreme de 210 zile cu îngheț în iarna 1991-1992;

- Frecvență mare a calmului atmosferic - 60% din an.

Condiții geotehnice

Terenul este orizontal, stabil, fără gropi de împrumut sau accidente structurale, cu o morfologie orizontală, o terasă bine individualizată, fără modificări antropice, cu o litologie omogenă ca dezvoltare pe verticală și orizontală, răspunzând exigentelor geotehnice în raport cu proiectul propus. Caracteristicile geofizice ale amplasamentului conform normativului P 100 -1/2013 sunt:

- zonarea valorilor de vârf ale accelerației terenului pentru proiectare agcu IMR=225ani
- 20% probabilitate de depășire în 50 de ani - 0,20g.

Adâncimea de îngheț conform STAS 6054/77 este la 0.90m de la cota terenului natural neacoperit. Apa subterană a fost interceptată la -3.00m în zona central nordică a amplasamentului. Analizele efectuate duc la concluzia că terenul de fundare este dominant argilo-nisipos, cu indici geotehnici fizici și structurali buni, cu capacitatea portantă bună exprimată prin presiunea $P_{conv}=180-200\text{kPa}$ (conf. STAS 3300/2/85)

Riscul geotehnic este moderat cu 13 puncte și este încadrat la categoria geotehnică 2. Nu e necesar a se executa lucrări de îmbunătățiri sau consolidări ale terenului pentru obiectivul menționat și declarat de beneficiar.

2.4. Circulația

Circulația rutieră majoră se desfășoară pe cele două artere de legătură existentă cu orașul, Strada Distribuției și Strada Autogării, străzi cu o utilizare redusă ca și intensitate. Acestea asigură conectarea zonei cu orașul prin intermediul Căii Turnișorului (la nord) și Șoseaua Alba Iulia (la sud).

2.5. Ocuparea terenurilor

Terenul reglementat, în prezent are utilizări multiple, de la servicii de depozitare în partea de Nord și Sud, la terenuri de tip Brownfield în zona sa centrală datorită dezafectării stației de asfalt cu rezidențial colectiv (foste și actuale locuințe de serviciu).

2.6. Echipare edilitară existentă

Zona este echipată din punct de vedere edilitar, în zonă existând rețele alimentare cu apă, canalizare, distribuție energie electrică și gaze naturale și rețele de telecomunicații.

Inițiatorul își va asuma responsabilitatea soluționării pe cheltuială proprie a căilor de acces și a asigurării utilităților pentru proiectul propus, realizarea de bransamente individuale, prin extinderea rețelelor existente în vecinătate precum și pentru cele din incinta zonei aflată în proprietate, avându-se în vedere racordarea la rețelele publice existente în funcție de soluția tehnică a avizatorilor.

2.7. Probleme de mediu

În prezent zona nu este afectată de probleme de mediu care pot fi corectate prin proiectul propus.

Soluția configurativ spațială urmărește amenajarea de spații verzi publice și de incintă, zona de analiză neavând terenuri publice existente pe care s-ar putea amenaja spații verzi publice, soluția vizând crearea de-a lungul străzilor existente precum și în lungul noilor străzi create spații verzi și plandații de aliniament.

Depozitarea deșeurilor se va realiza în incinte proprii, iar evacuarea deșeurilor se va face la un interval de timp stabilit prin contract de salubritate încheiat cu o firmă de specialitate.

Serviciile necesare funcționării funcțiunilor propuse vor fi asigurate astfel încât să nu afecteze circulația pietonală și auto din zonă și să nu producă nici un fel de poluare.

2.8. Opțiuni ale populației

În demersul de elaborare a prezentei documentații va fi respectată Metodologia de informare și consultare a populației pe documentații de urbanism și amenajarea teritoriului conform Ordinului 2701/2010. Vor fi luate în considerare opțiunile și cerințele autorităților locale și a factorilor interesați cu privire la zona studiată:

- va fi respectată nevoia de dezvoltare a funcțiunilor din sfera serviciilor terțiare (servicii, comerț și rezidențiale în zona studiată, favorizată de poziționarea acesteia în cadrul orașului;
- va fi avută în vedere compatibilitatea optimă atât la nivel funcțional cât și la nivel spațial-configurativ între configurația actuală a zonei și dezvoltarea propusă în zona de studiu;
- a fost considerat necesarul de locuri de parcare pentru fiecare funcțiune în parte în conformitate cu prevederile Anexei 2 la PUG Sibiu, urmând ca acestea să fie asigurate și conformate ulterior prin proiecte specifice la nivel de DTAC.

Responsabilitatea privind informarea și consultarea publicului pentru planurile de urbanism și de amenajare a teritoriului revine autorităților administrației publice responsabile cu aprobarea planurilor, respectând următoarele etape:

- Implicarea publicului in etapa pregatitoare
- Implicarea publicului in etapa elaborarii propunerilor
- Implicarea publicului in etapa aprobarii PUZ
- Implicarea publicului in monitorizarea implementarii PUZ – ulterior după aprobarea documentației PUZ de către Consiliul Local al Municipiului Sibiu.

Punctul de vedere al elaboratorului P.U.Z.

Din punct de vedere funcțional, elaboratorul P.U.Z. consideră că intenția inițiatorilor este oportună. Construirea unei zone cu profil terțiar și local rezidențial pe terenurile eliberabile de vechile utilizări se înscrie în tendința generală de dezvoltare a municipiului, deci este oportună pentru valorificarea potențialului zonei, zona de importanță strategică la nivelul orașului Sibiu.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii – situația existentă

DOMENII	DISFUNCȚIONALITĂȚI	PRIORITĂȚI
CIRCULAȚII	1. Circulații carosabile și pietonale neamenajate corespunzător pe străzile Distribuției și Autogării 2. Circulații publice dezvoltate exclusiv perimetral 3. Intersecții neamenajate și/sau nesemnalizate 4. Trotuare neamenajate corespunzător 5. Staționare a pietonilor în zona stației de transport în comun deficitară 6. Locuri de parcare insuficiente în zona locuințelor colective existente	1. Trasarea și amenajarea circulațiilor carosabile și pietonale conform normelor aplicabile; 2. Introducerea de piste de bicicliști pe strada Autogării 3. Dezvoltarea circulațiilor publice în interiorul zonelor de dezvoltare 4. Amenajarea și semnalizarea intersecțiilor (în special intersecția străzilor Distribuției și Autogării) 5. Translatarea stației de transport în comun într-o zonă mai convenabilă 6. Amenajare parcaje publice conf. normativelor
FOND CONSTRUIT ȘI UTILIZAREA TERENURILOR	1. Neutilizare sau utilizare scăzută a terenurilor din zona de reglementare terenuri fără utilizare 2. Fond construit de o stare precară 3. Amplasarea construcțiilor pe lot fără a se ține cont de vecinătățile directe ceea ce conduce la dezvoltări similare (haotice) pe loturile învecinate 4. Stabilirea clară a domeniului public –	1. O gestionare mai eficientă a terenurilor din intravilan prin procese de reconfigurare urbanistică, parcelări și/sau eventuale re poziționări ale limitelor de proprietate în funcție de cerințele urbanistice. Eliberarea terenurilor de construcțiile parazitare/în stare precară pentru a face loc noilor utilizări. 2. Asigurarea compatibilității funcționale de vecinătate față de unitățile ce sunt păstrate 3. Stabilirea unor reguli de construire specifice - gabarite și funcțiuni

	circulații pietonale și rutiere – prin cedare de proprietari.	
ECHIPARE EDILITARĂ	1. Probleme în conformarea platformelor de colectare selectivă a deșeurilor	1. Completarea și modernizarea sistemului public de iluminat stradal existent 2. Reabilitarea/modernizarea/reutilizarea rețelelor edilitare industriale existente din cadrul incintelor industriale (fosta platformă DPC) 3. Realizarea și modernizarea traseelor de distribuție a energiei electrice în variantă exclusiv subterană
PROBLEME DE MEDIU	1. Nu există zone speciale de depozitare a deșeurilor menajere 2. Nu sunt amenajate spații de folosință publică/ spații verzi 3. Zonă de terenuri de tip "brownfield", posibil contaminate	1. Desființarea fostelor structuri industriale/depozitare existente, eliberarea amplasamentului 2. Transformarea sitului într-o zonă de tip Greenfield prin măsuri de eliminare a posibilelor zone contaminate 3. Amenajare de spații verzi și plantații de aliniament pe sistemul stradal – după caz, în funcție de profile aprobate.
ZONE DE PROTECȚIE ȘI CULOARE TEHNICE	1. Menținerea traseelor aeriene pentru sistemul de distribuție energie electrică și de alimentare cu gaze naturale	1. Diminuarea zonelor de protecție prin modernizarea traseelor de distribuție a energiei electrice/alimentare cu gaze naturale în variantă exclusiv subterană

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Prezentarea încadrării în contextul geografic al orașului se face prin planșele U-01-1 Incadrarea în teritoriu, U-01-Încadrarea în zonă, care detaliază încadrarea în teritoriu, care prezintă și situarea față de elemente relevante de conformare urbană și situarea în raport cu zonele construite protejate definite prin PUG (pe planșa cu UTR a RLU aferent PUG).

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Sibiu aprobat cu HCL 165/2011, din punct de vedere al categoriilor de dezvoltare și al eventualelor servituți, zona de studiu definită prin avizul de oportunitate este situată în intravilanul Municipiului Sibiu și se încadrează în următoarele unități teritoriale de referință:

- UTR RrM Zonă de restructurare – parcelar riveran bulevardelor, destinat restructurării;
- UTR Et Activități economice cu caracter terțiar;

Evidențierea obiectivelor de interes public prevăzute conform PUG

- Realizare drum public pe profil de tip III A prin zona de reglementare
- Realiniere a loturilor în lungul străzii Distribuției și parțial pe strada Autogării
- Modernizarea intersecției străzii Distribuției cu strada Autogării

Zona ce se dorește a fi studiată se află în Cartierul Turnisor, între strada Autogarii și liniile de cale ferată, strada Distribuției și limita de proprietate de la Autogara Transmix.

Avantajul acestei zone îl constituie destinația inițială de zonă industrială, ceea ce a impus realizarea de artere late, precum strada Autogarii, care permite reamenajări care să răspundă cât mai bine necesităților actuale și de viitor.

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ- REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICATORI URBANISTICI

Structurarea zonelor funcționale

Zona studiată va cuprinde următoarele funcțiuni:

- **Zona RrM - SUBZONA MIXTĂ LOCUINȚE COLECTIVE, SERVICII, COMERȚ, CU PARTER NEREZIDENȚIAL P+3E+4R**
 - Locuire individuală
 - Locuire colectivă
 - Locuire colectivă cu spații comerciale și servicii la parter
- **Zona Et (a,b,c) - FUNCȚIUNI COMERCIALE (TERȚIARE) CU CARACTER INTRAURBAN/EXTRAURBAN ȘI SERVICII TEHNICE**
 - Comerț, servicii și alte activități din sectorul terțiar
 - Incubator de afaceri, sedii de birouri, sedii de firme și companii
 - Turism cu caracter intraurban (hotel, hotel apartament, hostel, etc.)
- **Edu- Echipamente publice aferente zonelor de locuințe (creșă, grădiniță, centru educativ, centru de zi)**
- **Spații plantate publice: parcuri, scuaruri, plantații de aliniament, etc.**
- **Circulații pietonale, carosabile, parcaje**

Indicatori urbanistici:

RrM - POT maxim = 40(60%) CUT maxim = 1.6(2,4)

*valorile maxime din paranteze sunt pentru loturile care au adâncimea < 25m

Et - POT maxim = 70% CUT maxim = 2,4

Edu - POT maxim 25% CUT 0,5

Bilantul teritorial propus la nivelul zonei studiate este:

BILANȚ TERITORIAL PUZ RESTRUCTURARE URBANĂ, Zona Str. AUTOGĂRII, DISTRIBUȚIEI, SIBIU						
ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ	EXISTENT			PROPUȘ		
	Suprafața (mp)	Suprafața (ha)	Procent din total (%)	Suprafața (mp)	Suprafața (ha)	Procent din total (%)
Locuire și funcțiuni complementare	4,762.00	0.48	5.22%	12,462.72	1.25	13.66%
Locuire individuală	1,780.00	0.18	1.95%	266.84	0.03	0.29%
Locuire colectivă	2,982.00	0.30	3.27%	1,780.84	0.18	1.95%
Locuire colectivă cu spații comerciale și servicii la parter	0.00	0.00	0.00%	10,415.04	1.04	11.41%
Echipamente publice aferente zonelor de locuințe (creșă, grădiniță, centru educativ, centru de zi)	0.00	0.00	0.00%	2,151.88	0.22	2.36%
Funcțiuni comerciale (terțiare) cu caracter intraurban/ extraurban și servicii tehnice - Et	37,853.00	3.79	41.48%	45,369.02	4.54	49.71%
Funcțiuni comerciale, servicii și alte activități din sectorul terțiar și activități turistice cu caracter intraurban -Eta	37,853.00	3.79	41.48%	9,970.08	1.00	10.92%
Activități economice cu caracter terțiar - incubator de afaceri, sedii de firme și companii, turism cu caracter intraurban - Etb	0.00	0.00	0.00%	30,978.16	3.10	33.94%
Servicii și echipamente complementare ale activităților economice cu caracter terțiar - Etc	0.00	0.00	0.00%	4,420.78	0.44	4.84%
Spații plantate publice: parcuri, scuaruri, plantații de aliniament, etc.	0.00	0.00	0.00%	2,691.57	0.27	2.95%
Spații plantate publice	0.00	0.00	0.00%	755.45	0.08	0.83%
Plantații de aliniament și de protecție	0.00	0.00	0.00%	1,936.12	0.19	2.12%
Circulații pietonale, carosabile, parcaje	8,939.00	0.89	9.80%	30,736.69	3.07	33.68%
Circulații pietonale, ocazional carosabil	2,838.00	0.28	3.11%	7,176.85	0.72	7.86%
Circulații carosabile	5,785.00	0.58	6.34%	22,244.08	2.22	24.37%
Piste biciclete	0.00	0.00	0.00%	823.76	0.08	0.90%
Parcaje supraterane	316.00	0.03	0.35%	492.00	0.05	0.54%
Terenuri libere de tip brownfield	39,706.00	3.97	43.51%	0.00	0.00	0.00%
TOTAL TERITORIUL PUZ	91,260.00	9.12	100.00%	91,260.00	9.12	100.00%

CIRCULAȚIA TERENURILOR - PUZ RESTRUCTURARE URBANĂ, Zona Str. AUTOGĂRII, DISTRIBUȚIEI, SIBIU						
TIPUL DE PROPRIETATE	EXISTENT			PROPOS		
	Suprafața (mp)	Suprafața (ha)	Procent din total (%)	Suprafața (mp)	Suprafața (ha)	Procent din total (%)
PROPRIETATE PUBLICĂ	9,401.30	0.94	10.30%	20,869.99	2.09	22.87%
Terenuri din domeniul public de interes național	0.00	0.00	0.00%	0.00	0.00	0.00%
Terenuri din domeniul public de interes județean	0.00	0.00	0.00%	0.00	0.00	0.00%
Terenuri din domeniul public de interes local (Municipiul Sibiu)	9,401.30	0.94	10.30%	20,869.99	2.09	22.87%
PROPRIETATE PRIVATĂ	81,858.70	8.19	89.70%	70,214.76	7.02	76.94%
Terenuri din domeniul privat de interes național	0.00	0.00	0.00%	0.00	0.00	0.00%
Terenuri din domeniul privat de interes județean	0.00	0.00	0.00%	0.00	0.00	0.00%
Terenuri din domeniul privat de interes local (Municipiul Sibiu)	1,780.86	0.18	1.95%	2,455.55	0.25	2.69%
Terenuri proprietate privată a persoanelor fizice și/sau juridice	80,077.84	8.01	87.75%	67,759.21	6.78	74.25%
ALTE TIPURI DE PROPRIETATE	175.25	0.02	0.19%	175.25	0.02	0.19%
Terenuri cu proprietar incert	175.25	0.02	0.19%	175.25	0.02	0.19%
TOTAL TERITORIUL PUZ	91,260.00	9.12	100.00%	91,260.00	9.12	100.00%

3.3 Valorificarea cadrului natural

Nu exista vegetație cu potențial peisagistic sau alte elemente ale cadrului natural ce pot fi afectate prin amplasarea de construcții, pe terenul studiat.

Se va acorda o atenție sporită modului de tratare a grădinilor de fațadă, recomandându-se folosirea următoarelor specii: euonymus, chamaecyparis leylandii, thuja, buxus, chamaecyparis, green hedger, photinia, lemn câinesc, spyrea, dracila, ulm de turkestan, hibiscus syriacus, forsythia.

3.4. Modernizarea circulației

- Studiu de trafic / circulație s-a realizat pe baza datelor preconizate în zona studiată și cele constatate la intersecțiile cu rutele importante din zona. De asemenea s-au luat în considerare studiile de trafic anterioare pe zona în cauză sau în apropierea acesteia, propunerile studiului de mobilitate și alte documente publice în vigoare.

Impactul produs prin suplimentarea sau latirea zonelor (pietonal, auto, parcare, artere suplimentare)

- realizarea unui confort sporit pentru participanții la trafic prin îmbunătățirea semnalizării rutiere în zona;
- mărirea capacității de circulație și a fluentei traficului;
- sporirea siguranței circulației;
- reducerea numărului de accidente;
- micșorarea distanței și a timpilor de parcurs prin fluidizarea circulației;
- reducerea distanței și a timpilor de parcurs pe această zonă;
- mărirea zonelor destinate parcarilor;
- refolosirea terenului de la nivel în scop pietonal și al transportului "verde";

Studiul de circulație s-a realizat pe baza datelor de trafic rezultate din anchetele de circulație și recensământului efectuat în anul 2005 de către Municipiul Sibiu.

Elaborarea studiului s-a făcut printr-o activitate, ce a cuprins studiul:

- traficul pe arterele de penetrație
- zonele generatoare de trafic
- rețeaua stradală existentă
- rețeaua de dotări
- echipamente tehnice
- stabilirea rețelei stradale principale
- determinarea intensității fluxurilor de participanți de diferite categorii
- determinarea coeficienților de creștere a traficului pentru perioada prognozată de 15 ani și încadrarea strazilor analizate în categoria de stradă corespunzătoare traficului de calcul;

3.5. Dezvoltarea echipării edilitare

Nivelul de dotare cu utilități a zonei este satisfăcător standardelor urbane, existând rețea electrică, distribuție gaze naturale, alimentare cu apă potabilă/canalizare și telecomunicații. Se propune modernizarea și extinderea locală a rețelelor de alimentare cu energie electrică, de apă și canalizare precum și completarea cu rețele de distribuție a gazelor naturale.

Beneficiarul (beneficiarii) își va (vor) asuma responsabilitatea soluționării pe cheltuială proprie a asigurării utilităților pentru proiectul propus – alimentare cu energie electrică, apă potabilă, în incinta zonei aflată în proprietate, avându-se în vedere racordarea la rețelele publice extinse.

3.6. Protecția mediului

Măsurile pentru protecția mediului vor fi următoarele:

- Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări, etc.):

Momentan nu există surse de poluare în zona existentă. Prin funcțiunile propuse nu există un impact semnificativ asupra mediului. Clădirile vor fi racordate la rețele edilitare orășenești sau în sistem individual în bazine impermeabilizate, deversările necontrolate fiind astfel minimizate.

- Eliminarea riscurilor naturale:

În zonă nu există potențial de riscuri naturale.

- Epurarea și preepurarea apelor uzate:

Evacuarea și colectarea apelor reziduale se va realiza în sistem propriu care se va exploata astfel încât să nu polueze factorii de mediu. Apele uzate vor ajunge la echipamentele orășenești (stații de epurare) prin vidanajare pe baza unor contracte.

- Depozitarea controlată a deșeurilor:

Prin funcțiunile propuse nu vor rezulta deșeuri care necesită regim special de depozitare. Deșeurile menajere rezultate vor fi depozitate conform normelor europene și transportate spre depozitele omologate în zonă.

Platformele destinate depozitării recipientilor de colectare selectivă a deșeurilor menajere se vor amplasa la o distanță de minim 10 m de ferestrele locuințelor fapt care va conduce la verificarea acestui aspect la elaborarea partiurilor de arhitectură ale viitoarelor construcții.

- Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi, etc. - Nu este cazul.
- Organizarea sistemelor de spații verzi

Spațiile verzi sunt spații verzi de agrement și private. Spațiile verzi de agrement sunt componente ale zonelor funcționale, al căror procent minim obligatoriu diferă în funcție de fiecare zonă funcțională sau UTR (după caz)

- Protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate

În zona studiată nu se cunoaște existența unor bunuri de patrimoniu. În cazul descoperirii unor situri arheologice se va asigura o zonă de protecție de 50 m în jurul acestora și se va cere descărcarea de sarcină arheologică.

- Refacerea peisagistică și reabilitarea urbană - Nu este cazul.

3.7. Obiective de utilitate publică

Identificarea tipului de proprietate asupra terenului care a generat PUZ-ul

Terenul se află în proprietate privată a persoanelor fizice și are o suprafață de 91260 mp conform actelor.

Determinarea circulației juridice a terenurilor între deținători, în vederea realizării noilor obiective de utilitate publică:

- Realizare drum public pe profil de tip III A prin zona de reglementare
- Realiniere a loturilor în lungul străzii Distribuției și parțial pe strada Autogării
- Modernizarea intersecției străzii Distribuției cu strada Autogării

4. CONCLUZII ȘI MĂSURI ÎN CONTINUARE

Înscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile P.U.G.

Datorită evoluției zonei, specificul ariei studiate tinde să aglutineze utilizarea terenurilor pentru componenta de servicii de întreținere auto și depozitare de tip en gross materiale de construcții, utilizări care subutilizează și devalorizează patrimoniul, zona nefiind atractivă din punct de vedere imobiliar pentru dezvoltarea altor tipuri de funcțiuni. Considerăm că este oportună dezvoltarea în cadrul acestei zone pe lângă componenta rezidențială și a funcțiunilor economice cu caracter terțiar de cel mai înalt nivel, dotări complementare locuirii, comerț de proximitate.

Categorii principale de intervenție, care să susțină materializarea programului de dezvoltare

Principalele categorii de intervenții sunt modernizarea și dezvoltarea infrastructurii rutiere/pietonale, completarea echipării edilitare, și construcția clădirilor.

Aprecieri ale elaboratorului P.U.Z. asupra propunerilor avansate

Nu există posibilitatea unei intervenții generale la nivelul întregii zone, însă este posibilă o dezvoltare urbanistică treptată și punctuală, la nivel de proprietăți individuale, care să urmărească însă strategia generală bine fundamentată, prin care să se încerce valorificarea potențialului de dezvoltare al zonei urmărind realizarea unei treceri graduale de la specificul exclusiv industrial la asigurarea unei mixități funcționale. Imperios necesar este însă respectarea în primă etapă a zonelor de cedare/expropriere pentru constituirea drumurilor pe profile conforme și extinderea rețelelor edilitare.

Intocmit

Urb. Alina MUREȘAN IUGA



PLAN URBANISTIC ZONAL ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

**RESTRUCTURARE URBANĂ - DEZVOLTARE ACTIVITĂȚI ECONOMICE CU
CARACTER TERȚIAR(Et) ȘI FUNCȚIUNI REZIDENȚIALE(RrM)**

- ZONA STRĂZILOR AUTOGĂRII, DISTRIBUȚIEI

Municipiul SIBIU, Județul SIBIU

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Faza III.2.- PUZ – INFORMAREA ȘI CONSULTAREA POPULAȚIEI

SEPTEMBRIE 2019

VOL 2 – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

FIȘA PROIECTULUI

1.1.	Date de recunoaștere a documentației
1.1.1.	Denumirea proiectului
	PLAN URBANISTIC ZONAL RESTRUCTURARE URBANĂ - DEZVOLTARE ACTIVITĂȚI ECONOMICE CU CARACTER TERȚIAR (Et) ȘI FUNCȚIUNI REZIDENȚIALE (RrM) - ZONA STRĂZILOR AUTOGĂRII, DISTRIBUȚIEI
	Amplasament
	Intravilan, str. Autogării, nr. 54, Sibiu, Teren generator înscris în CF 107949 Sibiu, CAD 107949
1.1.3.	Beneficiar
	Municipiul SIBIU
1.1.4.	Inițiator
	S.C. PREMIUM S.R.L.
	S.C. CONELT S.R.L.
1.1.4.	Elaborator (proiectant), subproiectant, colaboratori
	S.C. URBAN PULSE S.R.L. – proiect nr. UP014/2019 /UP 015/2019
	Sef Proiect: urb. Alina MUREȘAN-IUGA, specialist atestat RUR lit. B, C1, D, D3, Dz1, E
1.1.5.	Data elaborării
	Septembrie 2018 – aviz de oportunitate – nr. 21/08.10.2018

Părți scrise: MEMORIU GENERAL – VOL 1

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM – VOL 2

Părți desenate: U1.1. – Încadrarea în teritoriu

U1.2. – Încadrarea în zonă

U2 – Situația existentă

U3.1. – Reglementări urbanistice – zonificare funcțională

U3.2. – Reglementări urbanistice - circulații

~~U4 – Reglementări urbanistice – echipare edilitară~~ – Planșă ce se va defini la etapele ulterioare

U5 – Proprietatea asupra terenurilor

U6 – Posibilități de mobilare urbanistică

CUPRINS - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism
2. Baza legală a Regulamentului Local de Urbanism.
3. Domeniul de aplicare a Regulamentului Local de Urbanism

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit
5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public
6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
8. Reguli cu privire la echiparea edilitară
9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor
10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurii

**III. PRESCRIPTII SPECIFICE LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ
SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE**

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul local de urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal însoțește, explicitează și reglementează modul de aplicare a prevederilor P.U.Z. referitoare la reconfigurarea funcțională și urbanistică precum și amplasarea și amenajarea construcțiilor din zona cuprinsă de Străzile Autogării, în concordanță cu Regulamentul General de Urbanism, cu scopul de a realiza un mixaj funcțional ce cuprinde servicii complexe, spații comerciale, zone rezidențiale colective mici, străzi și drumuri de acces, echipamente urbane, viabilizare, o propunere de lotizare în vederea reconfigurării și refuncționalizării unei zone industriale situate în imediata apropiere a centrului municipiului Sibiu. Prezentul regulament este elaborat în concordanță cu prevederile PUG Sibiu și reglementează, în conformitate cu acesta, modul de construire, de amplasare a construcțiilor și echipare edilitară pentru terenurile situate în intravilanul orașului.

Terenul generator P.U.Z.-ul parcela identificată în CF 107949 Sibiu în suprafață de 39.745 mp se află în partea pericentrală a intravilanului orașului Sibiu, în imediata vecinătate a liniei de Cale Ferată, conectat la strada Autogării și la Strada Distribuției, artere importante la nivelul orașului. Conform P.U.G.-ului în vigoare zona de reglementare studiat face parte din două UTR majore, RrM și Et, zonă industrială, industrie dominantă, activități comerț și servicii, locuire existentă, cu regim de construire continuu sau discontinuu. Prin tema de proiectare se solicită reconfigurarea și refuncționalizarea întregii zone cuprinsă parțial în cele două UTR, structură de activități economice birouri, structuri turistice și comerț cu caracter extraurban și/sau intraurban în zona de activități terțiare, cu condiționări foarte clare de poziționare la nivelul orașului și de asigurare a unei accesibilități crescute și spații publice de calitate. În plus, zona de contact cu Strada Distribuției primește caracteristici rezidențiale, față de structura de servicii existentă.

Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate a administrației publice locale și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor, indiferent de proprietarul terenului sau beneficiarul construcției.

2. Baza legală a R.L.U.

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. este întocmit cu respectarea următoarelor acte legislative și normative în vigoare:

- Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- Ordinul 233/2016 - Normele metodologice de aplicare a Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul
- HGR nr.525/1996 (republicata), pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- GM-010/2000, ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al P.U.Z.;
- GM-007/2000, ghid privind elaborarea și aprobarea R.L.U.;
- Ordinul 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;
- Codul civil;
- Legea nr. 50/1991 (republicata), privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;
- Ordinul 839/2009 - Normele metodologice republicate ale Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- Legea locuinței nr. 114 /1996 (republicata);
- Legea fondului funciar nr. 18/1991 republicată, cu modificările ulterioare;
- Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr.7/1996 cu modificările ulterioare;
- Legea nr.213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările ulterioare;
- Ordonanța nr.43/2000 privind protejarea patrimoniului arheologic;
- Legea protecției mediului nr. 137/1995, republicată, cu modificările ulterioare;
- Legea apelor nr. 107/1996, republicată;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 - Norme de igienă privind modul de viață al populației completat de Ordinul 994 din 2018.

- H.G.R. nr. 101/1997 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară, republicată;
- Legea drumurilor nr. 13/1974 și HGR nr.36/1996;
- Ordonanța nr.43/1997 și legea 82/1998 privind regimul drumurilor, cu modificările ulterioare;
- H.G.R. nr.540/2000 privind aprobarea încadrării în categorii funcționale a drumurilor publice și a drumurilor de utilitate privată deschise circulației publice, cu modificările ulterioare;
- Ordonanța de urgență nr. 195/2002 privind circulația pe drumurile publice;
- Legea protecției civile nr. 106/1996, cu modificările ulterioare;
- Ordonanța Guvernului nr. 60/1997 privind apărarea împotriva incendiilor, aprobată și modificată prin Legea nr.212/1997, cu modificările ulterioare;
- Ordinul 602/2003 pentru aprobarea normelor privind avizarea pe linie de protecție civilă a documentațiilor de investiții în construcții;
- Ordonanța Guvernului nr.47/1994 privind apărarea împotriva dezastrelor aprobată prin Legea nr. 124/1995, cu modificările ulterioare;

3.	Domeniul de aplicare a RLU
-----------	-----------------------------------

Prezentul Plan Urbanistic Zonal, precum și Regulamentul Local de Urbanism aferent reprezintă norme obligatorii pentru autorizarea construcțiilor pe porțiunea de țesut urban menționată mai sus.

Suprafața totală a zonei de reglementare ce face obiectul PUZ-ului este de 91.260mp, determinată conform planșei U3 Reglementări Urbanistice – Zonificare funcțională.

Condiționări Primare

Se instituie interdicție provizorie de construire la nivelul întregii zone de reglementare până la efectuarea operațiunilor privind circulația imobilelor, respectiv operațiuni de comasare/dezmembrare în conformitate cu Planșa U5-Proprietatea asupra terenurilor.

Autorizarea lucrărilor care propun creșterea indicatorilor urbanistici propuși prin prezenta documentație la nivel de parcelă sau înălțimii existente a clădirilor este interzisă.

Nu se admit derogări prin intermediul Planului Urbanistic de Detaliu de la reglementările cu caracter definitiv incluse în cadrul prezentului regulament.

Se vor respecta servituțile și interdicțiile generate de obiectivele de utilitate publică, conform prevederilor prezentului Plan Urbanistic Zonal.

II. REGULI GENERALE PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENULUI

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

În cazul existenței unor terenuri cu valori naturale/culturale autorizarea lucrărilor de construire sau orice alte intervenții care afectează solul și subsolul se face numai pe baza avizului Ministerului Culturii, Cultelor și Patrimoniului Național sau, după caz, al serviciilor sale deconcentrate, conform prevederilor legale.

Se vor lua toate măsurile necesare pentru diminuarea impactului asupra mediului a obiectivelor propuse prin P.U.Z. Construcțiile vor fi prevăzute cu toate dotările necesare astfel încât să îndeplinească normele de protecție a mediului în vigoare.

Se interzice utilizarea pentru alte scopuri decât cele prevăzute în P.U.Z. a terenurilor rezervate pentru lucrări de utilitate publică. Acestea sunt:

- Rețele tehnico-edilitare
- Străzi, trotuare propuse a fi modernizate
- Spații verzi publice

Autorizarea executării construcțiilor pe terenuri din intravilan este permisă cu respectarea condițiilor impuse de lege, de regulamentul general de urbanism și de prezentul regulament; autorizarea se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte

Se va asigura racordarea la rețelele tehnico-edilitare necesare a tuturor obiectivelor, cu respectarea normelor de protecție sanitară, a mediului și a celorlalte acte normative în vigoare. Nu se vor accepta soluții de gestiune locală.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau spre parcelele vecine.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel. (electrice, telefonice, CATV, etc).

Deșeurile rezultate în timpul desfășurării activității de construire cât și ca rezultat al utilizării ulterioare a construcțiilor vor fi colectate în recipiente speciale și eliminate de pe amplasament prin intermediul unor firme specializate în colectarea și neutralizarea acestor deșeuri.

5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

Autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zone expuse la riscuri naturale – alunecări de teren, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, zone inundabile etc. – este interzisă, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora.

Autorizarea executării lucrărilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

Autorizarea executării lucrărilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea principală a zonei.

Autorizarea executării lucrărilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita stabilită prin prezentul regulament.

Se vor respecta distanțele de siguranță între clădiri conform Normativului de siguranță la foc a construcțiilor P 118-99.

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

În funcție de încadrarea în zona funcțională, clădirile se vor amplasa în regim izolat sau cuplat conform Planșei de U3 Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională.

Se interzice construirea pe limitele parcelelor cu excepția modului de construire cuplat sau înșiruit acolo unde este posibil, conform planșei de reglementări urbanistice.

Clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță egală cu înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 5.0 m;

Alinierea construcțiilor prezentată în planșa de Reglementări urbanistice-Zonificare este obligatorie susținându-se pe regula ca alinierea pe frontul nedezvoltat urbanistic să fie variabilă față de frontul opus – cel puțin înălțimea celei mai înalte, distanță ce reprezintă înălțimea la aliniere.

În cazul clădirilor comerciale se admite regimul compact de construire cu condiția respectării celorlalte prevederi ale regulamentului.

Nu se admit modificări ale amplasamentelor accentelor de înălțime cu RmH maxim de 55 m definită în planșa de Reglementări urbanistice- Zonificare funcțională. Se va păstra în mod obligatoriu raportul dintre înălțimea accentului și dimensiunea în plan (la h 55m, dimensiunea în plan este de maxim 35x35m, corespunzătoare unui raport de 2/3)

Amplasarea față de căile de comunicație a construcțiilor/zonelor de protecție se va face astfel încât să nu fie periclitată vizibilitatea participanților la trafic.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

• Accese carosabile

Se vor asigura accese carosabile pentru locuitori și vizitatori precum și pentru colectarea deșeurilor și accesul mașinilor de stingere a incendiilor.

Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere.

• Accese pietonale

Ieșirile din garaje sau parcaje trebuie bine marcate și semnalizate, astfel încât să fie vizibile în orice condiții atmosferice. În dreptul ieșirilor din garaje sau parcaje, trotuarul va fi întrerupt și rotunjit la colțuri;

Stratul de uzura al căilor pietonale, va fi astfel rezolvat, încât să împiedice alunecarea, chiar și în condiții de umiditate.

Panta căii pietonale va fi în profil longitudinal max. 5%, iar în profil transversal max. 2%.

Rosturile între dalele pavajului sau orificiile de la grătarele pentru ape pluviale, vor fi de max. 1,5 cm.

• **Parcaje**

Locuințe colective (multifamiliale): 1,5 locuri de parcare la apartament, dar nu mai puțin decât un loc la 100 mp din SCD.

Se vor asigura locuri de parcare subterane în proporție minimă de 60% din totalul de locuri de parcare necesare.

Fiecare imobil va avea asigurat un spațiu închis și acoperit și ușor accesibil destinat depozitării bicicletelor, integrat clădirii principale sau într-o construcție anexă, cu capacitate minimă de 2 biciclete pentru fiecare apartament.

Birouri, incubator de afaceri: Se va asigura pentru salariați un loc de parcare la 60 mp din SCD, plus un spor minim pentru persoane externe, după cum urmează:

- un loc de parcare la 120 mp din SCD pentru sedii financiar bancare;
- un loc de parcare la 300 mp din SCD pentru restul funcțiunilor.

În cazurile în care clădirile cuprind săli de conferințe sau alte spații destinate reuniunilor, se vor asigura 1-2 locuri de parcare pentru autocare.

Se vor asigura locuri de parcare rezervate persoanelor cu handicap.

Se vor asigura în zona accesului public principal spații destinate depozitării bicicletelor, de preferință acoperite, cu o capacitate de stocare suficientă, având în vedere caracterul funcțiunii și frecvența publicului.

Comerț: Se vor asigura pentru clienți:

- un loc de parcare la 200 mp din SCD pentru unități de până la 400 mp;
- un loc de parcare la 100 mp din SCD pentru unități de 400-600 mp;
- un loc de parcare la 50 mp din SCD pentru complexuri comerciale de 600-2.000 mp;
- un loc de parcare la 40 mp din SCD pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp.

Unitățile de alimentație publică vor asigura pentru clienți câte un loc de parcare la 5 locuri la masă și pentru personal câte un loc de parcare la 15 locuri la masă.

Se vor asigura locuri de parcare pentru personal și pentru vehiculele destinate desfășurării activității, separat față de locurile de parcare rezervate clienților.

Se vor asigura locuri de parcare rezervate persoanelor cu handicap.

Se vor asigura în zona accesului public principal spații destinate depozitării bicicletelor, de preferință acoperite, cu o capacitate de stocare suficientă, având în vedere caracterul funcțiunii și frecvența publicului.

Turism: se va asigura câte un loc de parcare la două camere de cazare. Suplimentar, se vor asigura pentru personal câte un loc de parcare la 7 camere de cazare.

La unitățile care dispun de mai mult de 20 de camere se vor asigura 1-2 locuri de parcare pentru autocare.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Orice construcție nouă se va racorda la toate rețelele de echipare edilitara propuse în conformitate cu art. 27 din RGU.

Orice intervenție asupra structurii unei clădiri se va efectua concomitent cu schimbarea instalațiilor interioare deteriorate, pentru ridicarea confortului clădirii.

Autorizarea executării construcțiilor în zona studiată, se poate face numai cu condiția asigurării dotărilor tehnico-edilitare minime aferente:

- alimentarea cu energie electrică;
- alimentare cu apă
- colectarea și depozitarea în condiții ecologice a apelor menajere reziduale și a deșeurilor;

Beneficiarii prezentelor reglementări se obligă să racordeze viitoarele construcții potrivit regulilor impuse de Consiliul Local la rețeaua centralizata publica.

Rețelele electrice, de telefonie, tv cablu, internet etc. vor fi amplasate exclusiv în variantă subterană sau în nișe ale clădirilor și se vor masca în tuburi de protecție, pe sub profilele majore, fără a deteriora imaginea clădirilor.

Orice intervenție asupra rețelelor edilitare în vederea contorizării individuale se va efectua în incinta/subteran, cu respectarea normelor în vigoare, astfel încât să nu deterioreze imaginea construcției. Aparatele de măsurare (contoare de apă, gaze, etc) nu se vor amplasa pe fațada spre stradă și nici în eventualele ganguri de acces. Pentru acestea se vor utiliza firide (construcție metalică) încastrate în zidărie. Cu ocazia modificărilor sau refacerilor de rețele sau lucrări de fațadă se vor înlătura toate elementele parazitare sau rețele inutile și suporturile lor.

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliul local. (Conform art. 28 din R.G.U.)

▼ Modul de asigurare a încălzirii. Încălzirea fiecărei construcții se va realiza în sistem individual sau centralizat cu centrale (electrice, pe combustibil solid, pe combustibil lichid, solare, cu pompe geotermale). Se impune ca proiectele de autorizare a construirii să conțină studii privind posibilitatea montării/utilizării unor sisteme alternative de producere a energiei

9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor

Dezmembrările necesare îndeplinirii obiectivelor de utilitate publică sunt definite în planșa U5 Proprietatea asupra terenurilor.

Se admit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor, cu respectarea cumulativă a condițiilor minime detaliate mai jos:

- Pentru a se obține o utilizare cât mai eficientă și economică a terenurilor, parcelele vor avea o formă regulată, cât mai apropiată de un dreptunghi, cu raportul laturilor cuprins între 1/1,5 și 1/3.
- Edificabilele definite în prezenta documentație de urbanism se păstrează și în urma oricărei operațiuni de comasare/divizare.
- Parcelele se vor așeza cu frontul spre artera principală de circulație.

Parcela vizând teren destinat funcțiunii de Educație va respecta cumulativ și următoarele cerințe:

- Pentru parcelele destinate funcțiunii de învățământ se va alocă o suprafață minimă de teren de 20 mp/copil;

- Suprafața minimă de teren va fi de 2000 mp

Autorizarea operațiunilor de parcelare, reparcelare, divizare sau comasare a parcelelor se face cu condiția ca pe parcelele rezultate să fie respectați indicii de utilizare a terenului (POT și CUT) admiși prin prezentul regulament.

10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi plantate.

Suprafața spațiilor verzi de pe o parcelă se calculează în funcție de prevederile din regulament pentru fiecare subzonă în parte. Poziționarea și conformarea spațiilor verzi de agrement poate fi diferită de soluția urbanistică propusă prin planșa de reglementări, în funcție de soluția arhitecturală aleasă.

Spațiile libere de folosință comună nu pot include în acest sens accesele carosabile, parcajele la sol sau platformele de depozitare a deșeurilor gospodărești.

Împrejurimile se vor realiza conform RLU al Municipiului Sibiu și conform cerințelor tehnice specifice fiecărei funcțiuni în parte avându-se în vedere limitarea afectării vecinătăților. Pentru păstrarea caracterului deosebit al zonei se recomandă ca acestea să nu atingă valorile maxime de înălțime prevăzute de PUG Sibiu, sau diferențierea de proprietăți să vie făcută vizual prin amenajări urbane.

III. PRESCRIPTII SPECIFICE LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ

11. Subunități funcționale

Structurarea zonelor funcționale

Zona studiată cuprinde următoarele funcțiuni:

- **Zona RrM - SUBZONA MIXTĂ LOCUINȚE COLECTIVE, SERVICII, COMERȚ, CU PARTER NEREZIDENȚIAL P+3E+4R**
 - **Locuire individuală**

- Locuire colectivă
- Locuire colectivă cu spații comerciale și servicii la parter
- Zona Et (a,b,c) – FUNCȚIUNI COMERCIALE (TERȚIARE) CU CARACTER INTRAURBAN/EXTRAURBAN ȘI SERVICII TEHNICE
 - Comerț, servicii și alte activități din sectorul terțiar
 - Incubator de afaceri, sedii de birouri, sedii de firme și companii
 - Turism cu caracter intraurban (hotel, hotel apartament, hostel, etc.)
- Edu- Echipamente publice aferente zonelor de locuințe (creșă, grădiniță, centru educativ, centru de zi)
- Spații plantate publice: parcuri, scuaruri, plantații de aliniament, etc.
- Circulații pietonale, carosabile, parcaje

SUBZONĂ MIXTĂ LOCUINȚE COLECTIVE, SERVICII, COMERȚ, CU PARTER NEREZIDENȚIAL P+3E+4R

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Instituții și servicii publice orășenesti sau de cartier; servicii financiar-bancare și de asigurări, poștă și telecomunicații, servicii avansate manageriale, tehnice și profesionale (sedii de companii și firme în clădiri specializate);
- Cercetare-dezvoltare, edituri, servicii pentru media; centre de informare, bibliotecă, mediatecă;
- Locuințe în clădiri de locuințe colective cu partiu special pentru profesii libere;
- Comerț cu amănuntul, spații comerciale alimentare și nealimentare;
- Activități asociative diverse;
- Servicii profesionale, colective și personale, restaurante, cofetării, cafenele, baruri, comerț, expoziții, spații de recreere (casino, dancing, cinema, centre de recreere, sport), săli de conferințe, spectacole și sport de diferite capacități, inclusiv serviciile-anexă;
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism și alte structuri turistice;
- policlinici și dispensare umane, farmacii, creșe și activități conexe serviciilor de sănătate;
- parcaje subterane și/sau multietajate;
- spații plantate (scuaruri, grădini de cartier, etc) și spații libere pietonale, pasaje pietonale, etc.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Locuințe individuale cu condiția ca loturile aferente să aibă suprafața minimă de 400 mp
- Locuințe colective cu condiția ca parterul acestora să fie ocupat de funcțiuni nerezidențiale
- Se admit mansardări în volumul podurilor existente, supraetajarea cu etaje retrase cu suprafețe de maxim 80% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber $\geq 1,40$ m)

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

- Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.
- Lucrări de terasamente de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente acestora;
- Orice lucrări de terasamente care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Parcela se considera construibilă dacă se respectă cumulativ următoarele condiții:

- parcela are suprafața mai mare de 500 mp și deschidere la stradă de minim 15 m – servicii și locuire

Se admit operațiuni de comasare/divizare a parcelelor, numai cu condiția ca toate parcelele rezultate să fie construite conform prezentului regulament

Zonele edificabile și condiționările de amplasare stabilite de prezentul regulament se păstrează și în urma oricărei operațiuni de dezmembrare sau de comasare.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Alinierea clădirilor se stabilește conform planșei de reglementări urbanistice.

Clădirile principale se vor amplasa pe aliniament. Prin aliniament se înțelege cel rezultat în urma realinierii la Strada Distribuției. Față de Strada Autogării se va prelua retragerea de la aliniament cu 10 m.

Față de strada propusă prin PUZ clădirile se vor retrage 3m

Amplasarea clădirilor se face obligatoriu pe aliniere.

Autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei se va face respectând condițiile:

Clădirile se vor alina la limitele laterale ale parcelelor, dar nu pe o adâncime mai mare decât 15 m, măsurată de la aliniament.

După depășirea adâncimii de 15 m, măsurată de la aliniament, clădirile se vor retrage de la limitele laterale ale parcelelor cu cel puțin jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

Amplasarea construcțiilor față de limitele posterioare ale parcelelor va respecta următoarele condiții:

Clădirile principale se vor amplasa la o distanță minimă egală cu înălțimea lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de minim 5,00m, cu condiția să nu stânjenească însorirea pe parcelele vecine (asigurarea unui minim de 1,5 ore la solstițiul de iarnă).

Anexele gospodărești – pergole acoperite sau descoperite, instalații de tip klaus pentru parcare, se vor putea amplasa pe limitele laterale sau posterioare de proprietate cu condiția ca înălțimea la cornișă să nu depășească 2,20m, înălțimea maximă (la coamă) să nu depășească înălțimea de 3,10 m iar pantele acoperișului să fie paralele cu respectiva limită, în caz contrar acestea se vor amplasa la minim 2,0 m față de această limită.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Amplasarea unei construcții principale în spatele unei alte construcții existente aflate la stradă se va face doar cu condiția ca prin înălțimea și volumetria ei să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al clădirii existente sau al străzii și să nu fie perceptibilă din stradă.

Distanțele minime dintre clădirile de pe aceeași parcelă trebuie să asigure :

- întreținerea clădirilor;
- accesul mijloacelor de stingerea incendiilor;
- accesul mijloacelor de salvare în caz de alte calamități;
- iluminarea naturală;
- securitatea;
- salubritatea, etc .

Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 5.0 m

În cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală această distanță se poate reduce la jumătate din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 3m.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.0 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități locomotorii în conformitate cu prevederile Normativului privind adaptarea clădirilor civile și a spațiului urban la nevoile individuale ale persoanelor cu handicap NP051-2012 Rev. 051-2015.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Se vor respecta prevederile Capitolului II, Punctul 7 din prezentul regulament;

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Stabilirea înălțimii construcțiilor s-a efectuat în corelare cu parametrii ce definesc condițiile de construibilitate ale terenurilor pe care acestea vor fi amplasate și cu specificul de construire al municipiului Sibiu, astfel:

- respectarea regulilor de compoziție arhitectural-urbanistică a zonei;
- asigurarea compatibilității funcționale a construcțiilor cu funcțiunea dominantă din zona propusă prin PUG;
- respectarea cerințelor tehnice de asigurare a securității, stabilității și siguranței în exploatare, în conformitate cu prevederile legii, pentru construcția respectivă cât și pentru construcțiile învecinate.

Înălțimea maximă a clădirilor la coamă sau la aticul ultimului nivel = 20,00 m (P+3+4R).

Înălțimea maximă a clădirilor la coamă sau la aticul ultimului nivel = 16,00 m (P+3).

Se admite un nivel retras în suprafață de maxim 80% din aria construită (R), cu condiția de a nu se depăși înălțimea maximă admisă la coamă, 20,00 m. (P+3+4R).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 20 m. Fac excepție coșurile de fum, antenele și alte instalații tehnice specifice funcțiunii.

Regimul minim de înălțime admis pentru corpurile de clădire noi amplasate pe aliniament este S+P+2.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Clădirile noi vor fi de factură modernă și se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje, vor exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și vor răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerență" și "eleganță"

Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor, sau folosirea culorilor stridente din gama roșu, galben sau albastru la finisajele exterioare.

Pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii și avize suplimentare.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente se va face în conformitate cu art. 27 din RGU.

Toate clădirile vor fi în mod obligatoriu racordate la toate tipurile de rețele publice tehnico – edilitare existente. Rețelele electrice, de telefonizare și racordurile la clădiri cât și iluminatul public se vor executa exclusiv în variantă subterană.

Toate clădirile noi vor fi dotate cu electricitate și instalații de apă – canal în sistem public, proiectate și executate în conformitate cu normele sanitare.

Aparatele de măsurare (contoare de apă, gaze, etc) nu se vor amplasa pe fațada spre stradă. Pentru acestea se vor utiliza firide (construcții metalice) încastrată în zidărie sau subteran. Cu ocazia modificărilor sau refacerilor de rețele sau lucrări de fațadă se vor înlătura toate elementele parazitare sau rețele inutile și suporturile lor.

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelilor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local Sibiu. (Conform art. 28 din R.G.U.)

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se vor asigura spații libere de folosință comună în proporție minimă de 10% din suprafața construită desfășurată (SCD) a locuințelor la nivel de parcelă, dar nu mai puțin decât 5% din suprafața construită desfășurată (SCD) totală la nivel de parcelă. Spațiile libere de folosință comună nu pot include în acest sens grădinile de folosință privată aferente apartamentelor, accesele carosabile, parcajele la sol sau platformele de depozitare a deșeurilor gospodărești.

Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă.

Pentru fiecare arbore matur taiat în condițiile prezentului regulament se vor planta în interiorul aceleiași parcele, minimum trei arbori, din specia careia i-a aparținut arborele taiat. Dacă în interiorul parcelei respective nu se poate realiza acest lucru, atunci se poate găsi, de comun acord cu administrația publică, în intravilanul orasului, o altă suprafață pe care să poate fi realizate plantatiile de compensare respective.

Eliminarea vegetatiei înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor.

Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și se vor armoniza cu mobilierul urban prevăzut, materialele folosite fiind de natură să nu contrasteze cu aspectul exterior general al zonei de locuit. Se vor folosi bănci din lemn, însoțite în unele cazuri de pergole tot din lemn.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

Spațiile de locuire colectivă, spațiile comerciale permise și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii etc.

În spațiile nou amenajate se pot amplasa obiecte de mobilier de ambient exterior, iar aspectul împrejmuirilor, clădirilor de orice fel, nu trebuie să intre în contradicție cu aspectul general al zonei.

SECȚIUNEA II: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Calculul POT și CUT se va face în urma operațiunilor de realiniere

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

P.O.T. maxim = 40% – pentru parcele cu adâncimea mai mare de 25m

P.O.T. maxim = 60% – pentru parcele cu adâncimea de cel mult 25m

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 1,6 – pentru parcele cu adâncimea mai mare de 25m

CUT maxim = 2,4 – pentru parcele cu adâncimea de cel mult 25m

Zona Et – FUNCȚIUNI COMERCIALE (TERȚIARE) CU CARACTER INTRAURBAN/ EXTRAURBAN ȘI SERVICII TEHNICE

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Et – a : Funcțiuni comerciale, servicii și alte activități din sectorul terțiar și activități turistice cu caracter intraurban

Et – b : Activități economice cu caracter terțiar - incubator de afaceri, sedii de firme și companii, turism cu caracter intraurban

Et – c : Servicii și echipamente complementare ale activităților economice cu caracter terțiar

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Nu sunt

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

- Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.
- Lucrări de terasamente de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente acestora;
- Orice lucrări de terasamente care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Se propune lotizarea întregii zone de reglementare conform Planșei U5 Proprietatea asupra terenurilor. Suprafețele, forma și dimensiunile parcelelor sunt obligatorii pentru obținerea autorizațiilor de construire.

Se admit operațiuni de comasare/divizare a parcelelor propuse, numai cu condiția ca toate parcelele rezultate să fie construite conform prezentului regulament

Zonele edificabile și condiționările de amplasare stabilite de prezentul regulament se păstrează și în urma oricărei operațiuni de dezmembrare sau de comasare.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Alinierea clădirilor se stabilește conform planșei de reglementări urbanistice. Amplasarea clădirilor se face obligatoriu pe aliniere.

Loturile 13 și 15 au dublă aliniere, la strada Autogării – retragere de 10 m, respectiv 3 m față de drumul nou creat.

Lotul 8 prezintă o aliniere dublă discontinuă, de 45m succesiv cu 10 m la strada Autogării și de 3 m față de strada nou creată

Lotul 9 prezintă o aliniere discontinuă la drumul propus cu retragere succesivă de 8 m respectiv 3 m.

Lotul 10 prezintă de asemenea o dublă aliniere, de 10 m față de strada Autogării și de 25 m față de strada nou creată.

Loturile 11, 12, 14 sunt alinate la străzile nou create față de care se stabilește o retragere a alinierii clădirilor de 3m

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei se va face respectând condițiile:

Clădirile se vor amplasa izolat pe parcelă sau cuplat, în varianta de amplasare izolată retragerile față de limitele laterale fiind de jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 3 m.

Conform planșei de Reglementări urbanistice pentru fiecare lot în parte:

Lotul 8 retrageri laterale: minim 5m față de latura sudică, retragere succesivă de 20m, 5,4m, 12,8 m față de latura nordică

Lotul 9 retrageri laterale: minim 4m.

Lotul 10 retrageri laterale: minim 16,4m față de latura sudică, retragere minim 5m față de latura nordică

Lotul 11 retrageri laterale: minim 15 m față de limita sudică, 70m față de limita nordică

Lotul 12 retrageri laterale: regim cuplat cu clădirea de pe lotul 14, retragere de 8 m față de limita estică

Lotul 13 retrageri laterale: minim 6 m față de limita vestică, 8 m față de limita sudică

Lotul 14: cuplat la Lotul 12 pe latura nordică, retragere 8 m față de limita vestică

Lotul 15: retrageri laterale: minim 8 m

Amplasarea construcțiilor față de limitele posterioare ale parcelelor va respecta următoarele condiții:

Clădirile principale se vor amplasa la o distanță minimă egală cu înălțimea lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de minim 5,00m, cu condiția să nu stânjenească însorirea pe parcelele vecine (asigurarea unui minim de 1,5 ore la solstițiul de iarnă).

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Amplasarea unei construcții principale în spatele unei alte construcții existente aflate la stradă se va face doar cu condiția ca prin înălțimea și volumetria ei să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al clădirii existente sau al străzii și să nu fie perceptibilă din stradă.

Distanțele minime dintre clădirile de pe aceeași parcelă trebuie să asigure :

- întreținerea clădirilor;
- accesul mijloacelor de stingerea incendiilor;
- accesul mijloacelor de salvare în caz de alte calamități;
- iluminarea naturală;
- securitatea;

- salubritatea , etc .

Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 5.0 m

În cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală această distanță se poate reduce la jumătate din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 3m.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.0 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități locomotorii în conformitate cu prevederile Normativului privind adaptarea clădirilor civile și a spațiului urban la nevoile individuale ale persoanelor cu handicap NP051-2012 Rev. 051-2015.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Se vor respecta prevederile Capitolului II, Punctul 7 din prezentul regulament;

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Stabilirea înălțimii construcțiilor s-a efectuat în corelare cu parametrii ce definesc condițiile de construibilitate ale terenurilor pe care acestea vor fi amplasate și cu specificul de construire al municipiului Sibiu, astfel:

- respectarea regulilor de compoziție arhitectural-urbanistică a zonei;
- asigurarea compatibilității funcționale a construcțiilor cu funcțiunea dominantă din zona propusă prin PUG;
- respectarea cerințelor tehnice de asigurare a securității, stabilității și siguranței în exploatare, în conformitate cu prevederile legii, pentru construcția respectivă cât și pentru construcțiile învecinate.

Înălțimea maximă a clădirilor la coamă sau la aticul ultimului nivel = 20,00 m (P+3+4R).

Înălțimea maximă a clădirilor la coamă sau la aticul ultimului nivel = 16,00 m (P+3).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 20 m. Fac excepție accentele de înălțime stabilite prin prezenta documentație de urbanism în cadrul loturilor 8, 9, 15 pentru care se stabilește înălțimea maximă de 55,0m (P+14E), accentele cu dimensiunea maximă în plan de 35x35m, cu respectarea raportului de 3/2 între înălțimea și dimensiunea în plan a construcției.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Clădirile noi vor fi de factură modernă și se vor integra în caracterul general al zonei, vor exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și vor răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerență" și "elegantă". Pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii și avize suplimentare.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente se va face în conformitate cu art. 27 din RGU.

Toate clădirile vor fi în mod obligatoriu racordate la toate tipurile de rețele publice tehnico – edilitare existente. Rețelele electrice, de telefonizare și racordurile la clădiri cât și iluminatul public se vor executa exclusiv în variantă subterană.

Toate clădirile noi vor fi dotate cu electricitate și instalații de apă – canal în sistem public, proiectate și executate în conformitate cu normele sanitare.

Aparatele de măsurare (contoare de apă, gaze, etc) nu se vor amplasa pe fațada spre stradă. Pentru acestea se vor utiliza firide (construcții metalice) încastată în zidărie sau subteran. Cu ocazia modificărilor sau refacerilor de rețele sau lucrări de fațadă se vor înlătura toate elementele parazitare sau rețele inutile și suporturile lor.

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local Sibiu. (Conform art. 28 din R.G.U.)

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se vor asigura spații verzi plantate și perdele vegetale de protecție în proporție minimă de 20% din suprafața parcelei.

Fâșia de teren rezultată din retragerea de la aliniament va fi plantată cu vegetație de talie medie și înaltă în proporție minimă de 50% din suprafață.

Parcagele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare patru locuri de parcare.

Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta în interiorul aceleiași parcele, minimum trei arbori, din specia careia i-a aparținut arborele tăiat. Dacă în interiorul parcelei respective nu se poate realiza acest lucru, atunci se poate găsi, de comun acord cu administrația publică, în intravilanul orasului, o altă suprafață pe care să poate fi realizate plantațiile de compensare respective.

Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor.

Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și se vor armoniza cu mobilierul urban prevăzut, materialele folosite fiind de natură să nu contrasteze cu aspectul exterior general al zonei de locuit. Se vor folosi bănci din lemn, însoțite în unele cazuri de pergole tot din lemn.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

Clădirile de birouri, spațiile comerciale permise, serviciile turistice și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii etc.

În spațiile nou amenajate se pot amplasa obiecte de mobilier de ambient exterior, iar aspectul împrejmuirilor, clădirilor de orice fel, nu trebuie să intre în contradicție cu aspectul general al zonei.

SECȚIUNEA II: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Calculul indicatorilor POT și CUT se va face la nivelul parcelelor inițiale care au stat la baza întocmirii prezentului P.U.Z.

(dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții – Conform PUG și Legea 350/2001)

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

P.O.T. maxim = 70%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 2,4

EDU - ECHIPAMENTE PUBLICE AFERENTE ZONELOR DE LOCUINȚE (CREȘĂ, GRĂDINȚĂ, CENTRU EDUCATIV, CENTRU DE ZI)

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Funcțiuni de învățământ;
- Funcțiuni de sănătate;
- Cercetare-dezvoltare, centre de informare, bibliotecă, mediatecă;
- Activități asociative diverse;

- Servicii profesionale, colective si personale, expoziții, spații de recreere (dancing, cinema, centre de recreere, sport), săli de sport;
-
- policlinici si dispensare umane, farmacii, crese si activități conexe serviciilor de sănătate;
- parcaje subterane si/sau multietajate;
- spații plantate (scuaruri, grădini de cartier, etc) si spații libere pietonale, pasaje pietonale, etc.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Pentru instituțiile de învățământ se admit clădiri de cazare în sistem internat.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

- Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.
- Lucrări de terasamente de natură să afecteze amenajările din spațiile publice si construcțiile de pe parcelele adiacente acestora;
- Orice lucrări de terasamente care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea si colectarea apelor meteorice.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Parcela se considera construibilă dacă se respecta cumulativ următoarele condiții:

- parcela are suprafața mai mare de 2000 mp și deschidere la stradă de minim 15 m

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Alinierea clădirilor se stabilește conform planșei de reglementări urbanistice.

Clădirile principale se vor amplasa retrase de la aliniament minim 5 m..

Față de strada propusă de uz privat prin PUZ clădirile se vor retrage 3 m

Amplasarea clădirilor se face obligatoriu pe aliniere.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei se va face respectând condițiile:

Clădirile se amplasa în regim izolat față de limitele laterale la minim 10 m.

Amplasarea construcțiilor față de limitele posteriore ale parcelelor va respecta următoarele condiții:

Clădirile principale se vor amplasa la o distanță minimă egală cu înălțimea lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de minim 5,00m.

Anexele specifice – pergole acoperite sau descoperite, instalații de joacă, tobogane și altele asemenea se vor putea amplasa retrase cu minim 2,0 m față de limitele laterale sau posteriore.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Clădirile situate pe aceeași parcelă vor avea între ele distanțe minime egale cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele.

Distanța se poate reduce la 1/4 din înălțime, dar nu mai puțin de 3,0 metri, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi pentru alte activități ce nu necesită lumină naturală.

Distanțele minime dintre clădirile de pe aceeași parcelă trebuie să asigure :

- întreținerea clădirilor;
- accesul mijloacelor de stingerea incendiilor;
- accesul mijloacelor de salvare în caz de alte calamități;
- iluminarea naturală;
- securitatea;
- salubritatea, etc .

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.0 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități locomotorii în conformitate cu prevederile Normativului privind adaptarea clădirilor civile și a spațiului urban la nevoile individuale ale persoanelor cu handicap NP051-2012 Rev. 051-2015.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Se vor respecta prevederile Capitolului II, Punctul 7 din prezentul regulament;

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă a clădirilor la coamă sau la aticul ultimului nivel = 7,50 m.

Înălțimea maximă a clădirilor la coamă sau la aticul ultimului nivel = 9,00 m.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Clădirile noi vor fi de factură modernă și se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje, vor exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și vor răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerență" și "eleganță"

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente se va face în conformitate cu art. 27 din RGU.

Toate clădirile vor fi în mod obligatoriu racordate la toate tipurile de rețele publice tehnico – edilitare existente. Rețelele electrice, de telefonizare și racordurile la clădiri cât și iluminatul public se vor executa exclusiv în variantă subterană.

Toate clădirile noi vor fi dotate cu electricitate și instalații de apă – canal în sistem public, proiectate și executate în conformitate cu normele sanitare.

Aparatele de măsurare (contoare de apă, gaze, etc) nu se vor amplasa pe fațada spre stradă. Pentru acestea se vor utiliza firide (construcții metalice) încastrată în zidărie sau subteran. Cu ocazia modificărilor sau refacerilor de rețele sau lucrări de fațadă se vor înlătura toate elementele parazitare sau rețele inutile și suporturile lor.

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local Sibiu. (Conform art. 28 din R.G.U.)

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Terenul de amplasament va fi organizat în patru zone:

- Zona ocupată de construcții
- Zona curții de recreație
- Zona terenurilor și instalațiilor sportive
- Zona verde inclusiv grădina cu flori

Gradul total de ocupare se va referi la toate cele patru zone și nu va depăși 82% din totalul suprafeței terenului.

Se vor asigura spații de joacă în suprafață de minim 20 mp/copil.

Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă.

Spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si se vor armoniza cu mobilierul urban prevăzut, materialele folosite fiind de natură să nu contrasteze cu aspectul exterior general al zonei de locuit. Se vor folosi banci din lemn, însoțite în unele cazuri de pergole tot din lemn.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile se vor realiza în conformitate cu prevederile RLU aferent PUG Sibiu, Articolul 22.

În spatiile nou amenajate se pot amplasa obiecte de mobilier de ambient exterior, iar aspectul împrejmuirilor, clădirilor de orice fel, nu trebuie să intre în contradicție cu aspectul general al zonei.

SECȚIUNEA II: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Calculul POT și CUT se realizează la nivelul parcelei rezultate.

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

P.O.T. maxim = 25%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 0,5



Intocmit

Urb. Alina MUREȘAN IUGA