

## MEMORIU GENERAL

### - faza de proiectare: P.U.Z. -

#### Capitolul I – INTRODUCERE

##### I.1. Date de recunoastere a documentatiei

|                         |                                                                                                    |                    |           |
|-------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-----------|
| DENUMIREA PROIECTULUI:  | <b>PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) pentru restructurarea zonei cu caracter industrial - zona mixta</b> |                    |           |
| LOCALIZARE              | zona compusa din parcela cu nr.cad. 106608 - Calea Gusteritei, nr. 47A, Mun. Sibiu, Jud. Sibiu     |                    |           |
| INITIATOR (BENEFICIAR)  | SC GEIGER GROUP ROMANIA SRL                                                                        |                    |           |
| ELABORATOR (PROIECTANT) | s.c. Up-Town s.r.l.                                                                                | Arh. RADU TRAUSSAN |           |
| DATA ELABORARII         | 20.12.2020                                                                                         | NUMAR PROIECT      | SB08-2020 |
| CERTIFICAT DE URBANISM  | 84 din 19.03.20209                                                                                 |                    |           |
| AVIZ DE OPORTUNITATE    | 3 din 18.01.2021                                                                                   |                    |           |

##### I.2. Obiectul lucrarii

###### Solicitari ale temei - program

Studiul a fost intocmit la comanda initiatorului SC GEIGER GROUP ROMANIA SRL, în calitate de proprietar al imobilului amplasat în Calea Gusteritei, nr. 47A, Mun. Sibiu, Jud. Sibiu și înscris în CF nr. 106608 Sibiu, numar cadastral 106608.

A fost obținut Certificatul de Urbanism nr. 84 din 19.03.2020, eliberat de de Primăria Municipiului Sibiu.

Condițiile de amplasare și de realizare ale construcțiilor sunt stabilite prin documentația de urbanism nr.

U066SB/ 2008 faza PUG, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Sibiu nr. 165/ 28.04.2011.

Amplasamentul studiat se înscrie în UTR RiM Restructurarea zonelor cu caracter industrial - Zonă mixtă.

Beneficiarul dorește dezvoltarea zonei prin restructurare în conformitate cu prevederile PUG Sibiu, legislația în vigoare și bunele practici în domeniu, pentru construirea de imobile de locuințe colective.

Conform Avizului de Oportunitate nr. 3 din 18.01.2021, emis de Primaria Mun. Sibiu:

- parcela generatoare PUZ: terenul cu nr.cad 106608
- suprafata ce se va reglementa prin PUZ este constituita din terenul cu nr.cad 106608 (intregul UTR RiM - suprafata 7394mp cf acte – 7371mp cf masur.), cu urmatoarele vecinatati:
  - nord-vest: Calea Gusteritei
  - nord-est: parcele proprietate privata de la Calea Gusteritei si Str. 1907 (spatele loturilor)
  - sud-est: terenul proprietate primarie (gospodarie comunala)
  - sud-vest: parcele proprietate privata de la Str. Alecu Russo (spatele loturilor)
- zona de studiu aferenta PUZ: zona cuprinsa intre urmatoarele limite/vecinatati:
  - nord-vest: Calea Gusteritei
  - nord-est: Calea Ferata
  - sud-est: Str. Alecu Russo
  - sud-vest: Str. Solidaritatii

###### Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii pentru zona studiata

Conform PUG și RLU în vigoare, teritoriul ce urmeaza a fi reglementat este destinat zonei de restructurare cu funcțiuni mixte (RiM), terenul fiind la momentul elaborării studiului în categoria de folosință curți construcții.

Prin studiile aferente, documentația evidențiază rolul de catalizator al zonei pentru dezvoltarea urbană.

Un obiectiv primordial al documentației de urbanism este de a asigura continuitatea fizică, funcțională și spirituală a cadrului construit al orașului și, totodată, de a stimula interesul economic și cultural pentru utilizarea acestui cadru.

##### I.3. Surse documentare

###### Studii și proiecte elaborate anterior PUZ

Planul Urbanistic General al Municipiului Sibiu;

Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG Sibiu

Certificatul de Urbanism emis de Primaria Municipiului Sibiu.

Observatii din teren si studii conexe.

###### Studii de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ

Analiza multicriterială a situației existente: relația cu vecinătățile, regimul de ocupare, regimul de înălțime, așezarea pe relief, zonificarea funcțională;

Sinteza analizei multicriteriale;

Ridicare topografică vizată OCPI;

Aviz geotehnic preliminar.

###### Date statistice

Nu este cazul.

**Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei**

Nu este cazul.

## Capitolul II – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

### II.1. Evoluția Zonei

#### Date privind evoluția zonei

Mun. Sibiu se află în centrul geografic al țării, un atu important pentru accesibilitatea facilă a orașului din diferite puncte ale României și de asemenea un avantaj în ceea ce privește relațiile bi-direcționale ce se pot crea.

Zona studiată / reglementată prin prezentul studiu este amplasată în nord-estul localității.

În decursul timpului această porțiune de țesut urban a avut o evoluție clară în sensul diversificării funcțiilor existente, a primenirii fondului construit sau a extinderii acestuia.

În cadrul Planului Urbanistic General în vigoare, zona studiată este vizată de direcții clare în ceea ce privește tendințele de dezvoltare a localității.

#### Caracteristici ale zonei în raport cu evoluția localității

Zona studiată este amplasată în porțiunea de localitate vizată de o tendință clară de dezvoltare.

Conform PUG Mun. Sibiu și RLU aferent acestuia, zona ce urmează a fi reglementată se încadrează în: RiM – Restructurarea Zonelor cu Caracter Industrial – Zona Mixta .

#### Potențial de dezvoltare

Prin poziție și accesibilitate, zona prezintă un potențial de dezvoltare important.

### II.2. Incadrarea în Localitate

#### Poziționarea față de intravilan și încadrarea în perimetrul general al localității

Terenul este cuprins în intravilanul Mun. Sibiu, conform PUG Mun. Sibiu, aprobat prin HCL 165/ 28.04.2011, iar folosința actuală a terenurilor este Curti Construcții.

Conform PUG Mun. Sibiu, terenurile sunt cuprinse în

RiM – Restructurarea Zonelor cu Caracter Industrial – Zona Mixta .

#### Relaționarea zonei cu localitatea – aspecte legate de poziție, accesibilitate, servicii și rețele edilitare, dotări specifice și de interes general

Zona studiată este situată în zona nord-estică a orașului, fiind racordată la rețeaua internă de drumuri a localității și prin intermediul acesteia la rețeaua națională de cai de comunicație.

Prin rețeaua de drumuri se poate accesa gama de servicii și dotări disponibile în cadrul localității.

Traseele existente de rețele edilitare se află în apropierea zonei studiate, fiind accesibile pentru bransamente și prelungiri de rețele și racorduri.

### II.3. Elemente ale cadrului natural

#### Relieful

Municipiul Sibiu este situat în partea de sud a Transilvaniei, în Depresiunea Sibiului, străbătută de Râul Cibin. Orașul se află în apropierea Munților Făgăraș (cca. 20 km), a Munților Cindrel (cca. 12 km) și a Munților Lotrului (cca. 15 km), care mărginesc depresiunea în partea de sud-vest. Orașul Sibiu se întinde actualmente pe o suprafață de 12164 ha. În nord și est, teritoriul municipiului Sibiu este delimitat de Podișul Târnavelor, care coboară până deasupra Văii Cibinului, prin Dealul Gușteriței.

Ca repere cartografice localitatea se situează la 45°47' latitudine nordică (în linie cu Lyon) și 24°05' longitudine estică (aproximativ în linie cu Atena). Altitudinea față de nivelul mării variază între 415 m în Orașul de Jos și 431 m în Orașul de Sus.

#### Reteaua hidrografică

Zona municipiului Sibiu este situată în bazinul hidrografic Olt. Teritoriul municipiului este străbătut de râul Cibin, afluent al râului Olt, cu un bazin hidrografic care măsoară 2300 km². Afluenții Cibinului sunt: de stânga Ruscior și Hârțibaciu și de dreapta Sad, Cislădioara. Pârâul Trinckbach și Săpunului taie longitudinal terasa Cibinului după care confluează la nivelul luncii acestuia.

#### Clima

Localitatea se află în zona temperat-continentală, cu influențe termice datorate munților din vecinătate, însă ferită de excese. Media anuală a precipitațiilor este de 662 mm, cu valori minime în luna februarie (26,7 mm) și maxime în iunie (113 mm). Temperatura medie anuală este de 8,9 grade Celsius.

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: 649 mm/an;
- maxima absolută în 24 ore produsă în ultimii 20 ani este de 70,4 l/m² produsă la data de 18.VI.1998;
- durata medie posibilă cu îngheț este de 184 zile pe an
- frecvența mare a calmului atmosferic - 60% din an.

#### Condiții geotehnice

A se consulta studiile de specialitate specifice.

Adâncimea de îngheț conform STAS 6054/77 este la 0.8-0.9m de la cota terenului natural neacoperit.

#### **Riscuri naturale**

Conform STAS 11100/1-93: Zonarea seismică a României, teritoriul se încadrează în zona de intensitate seismică VII pe scara MSK, cu o perioadă medie de revenire de minim 50 ani.

Terenul se prezintă stabil, fără urme sau forme de degradare prin alunecare neexistând pericole iminente de degradare prin declanșarea sau reactivarea lor și/sau a altor fenomene geodinamice distructive: prăbușiri de teren, eroziuni, modificări de orizontalitate.

Există posibilitatea ca la regimuri de precipitații îndelungate și abundente ca debit, să apară bălțiri ale apelor, cu influențe asupra construcțiilor cu subsoluri.

#### **Riscuri antropice**

Amplasamentul e situat în zona semicentrală nord-vestică a localității.

În zona sunt anumite obiective sau unități industriale care ar putea genera riscuri în situații normale sau accidentale (de ex. incendii), dar se estimează ca posibilitatea ca astfel de evenimente să afecteze zona studiată este redusă.

### **II.4. Circulația**

#### **Aspecte privind desfasurarea circulației rutiere în cadrul zonei**

Terenul studiat este conectat de centrul localității prin rețeaua existentă de strazi principale și secundare.

Legătura cu centrul și cu exteriorul localității se realizează din Calea Gusteritei și apoi, prin rețeaua de drumuri internă, până la Centura Municipiului Sibiu; de aici prin intermediul rețelei naționale de drumuri se pot accesa alte destinații. **ZONA MARCATA ÎN PLANSA U 0.3.2 -Reglementări urbanistice ca DRUM PROPUȘ**

**urmează să fie dezmembrată după aprobarea PUZ**

**Capacități de transport, greutate în fluenta circulației, necesități de modernizare, capacități și trasee ale transportului în comun etc**

Măsurile de modernizare/extindere necesare previzionate a tramei stradale a localității trebuie să fie rezultatul unui proiect separat de circulație (de specialitate), extins la scară mai largă, pentru zona ce va fi considerată relevantă la momentul respectiv, în faza premergătoare realizării studiului în cauză.

Pentru viitor prin proiectele Primăriei Mun. Sibiu se preconizează dezvoltarea întregii zone.

### **II.5. Ocuparea terenurilor**

#### **Principalele funcțiuni prezente în zona studiată**

Funcțiunea predominantă a zonei este cea de locuire.

#### **Relationări între funcțiuni**

Disfuncționalitatea majoră, propusă spre rezolvare prin RLU aferent PUG Sibiu, este reprezentată de situarea unei zone preponderent industriale în vecinătatea imediată a unor zone de locuințe.

Relationarea funcțiilor propuse și existente nu ridică probleme speciale.

#### **Densitatea fondului construit din zona studiată**

Porțiunea de țesut urban studiată prezintă un grad crescut de ocupare cu fond construit în zona dinspre Str Alecu Russo și Calea Gusteritei și redus în restul zonei.

#### **Calitatea fondului construit din zona studiată**

Calitatea generală a fondului construit existent este medie spre bună, majoritatea construcțiilor din zona fiind relativ recente sau reconditionate de curând.

#### **Asigurarea necesarului de servicii (în legătura cu zonele limitrofe)**

Capitolul servicii este relativ bine reprezentat, dar există potențial de dezvoltare pe acest segment..

#### **Asigurarea necesarului de spații verzi**

UTR RiM studiat va asigura procentul de spații verzi de folosință comună stabilit prin PUG

#### **Principalele disfuncționalități**

Principala disfuncționalitate sesizată este alăturarea între funcțiunea industrială existentă și locuințele din jur.

De asemenea trebuie menționată incoerența țesutului urban – diferențele de densitate între zonele adiacente Căii Gusteritei, Str Alecu Russo și restul zonei studiate

### **II.6. Echipare edilitară**

#### **Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității**

Zona este echipată edilitar. PUG Sibiu prevede extinderea tuturor rețelelor de utilități, cu titlu de propunere, inclusiv prin specificarea unor parametri tehnici.

#### **Principalele disfuncționalități**

Amplasarea aeriană a rețelei de energie electrică și telecomunicații induce un aspect negativ prin dezordinea vizuală produsă.

### **II.7. Probleme de mediu**

#### **Relația cadru natural - cadru construit**

Din analiza situației existente se constată că sunt respectate normele de protecție a mediului în conformitate cu cadrul legal în vigoare.

Funcțiunile propuse sunt compatibile între ele și nu creează servituți limitrofe. Acestea se încadrează integral în caracteristicile funcționale ale zonei stabilite prin PUG, obiectivele nou propuse neridicând probleme de mediu.

#### **Evidențierea riscurilor naturale și antropice**

Riscurile naturale si cele antropice nu depasesc valorile uzuale in acest caz.

**Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare ce prezinta riscuri pentru zona**

Nu este cazul

**Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie**

Zona studiata nu este afectata de zone de protectie si nu contine monumente.

**Evidentierea potentialului balnear si turistic**

Nu este cazul

## **II.8. Optiuni ale populatiei**

Se observa tendinta de extindere si dezvoltare a zonei din aceasta parte a localitatii, sustinuta de cererea pietii.

Se va completa acest subiect dupa consultarea populatiei, daca va fi cazul.

## **Capitolul III – PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

### **III.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare**

Studiile efectuate in cadrul analizei situatiei existente au relevat necesitatea actualizarii abordarii urbanistice pentru zona ce se intentioneaza a se reglementa.

Acest deziderat trebuie atins prin propuneri ce au la baza intentia de rezolvare a discrepantelor si disfunctionalitatilor sesizate pe parcursul studiului.

### **III.2. Prevederi ale Planului Urbanistic General**

**Incadrare in intravilanul existent al localitatii**

Terenul aferent zonei studiate / reglementate este situat in interiorul intravilanului Municipiului Sibiu Conform PUG Mun. Sibiu si RLU aferent acestuia, zona ce urmeaza a fi reglementata se incadreaza in: RiM – Restructurarea Zonelor cu Caracter Industrial – Zona Mixta .

**Propuneri de organizare functionala a zonei in conformitate cu prevederile PUG in vigoare**

Prin realizarea prezentului PUZ, se intentioneaza crearea premiselor unei investitii imobiliare constand in realizarea de locuinte colective, impreuna cu dotarile si functiunile conexe acestora.

**Obiective de interes public prevazute in PUG in vigoare**

Prin PUG si RLU aferent se stabileste necesitatea de restructurare a zonei. Zona ce urmeaza a fi reglementata prin prezentul PUZ este definita ca RiM (restructurare cu functiuni mixte). Zonele invecinate sunt: L1p (Locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip periferic), UL1 (Locuinte cu regim redus de inaltime) si G (Zona de gospodarie comuna).

PUG nu prevede obiective de interes public pentru zona ce urmeaza a fi reglementata.

### **III.3. Valorificarea cadrului natural**

Se valorifica facilitatile determinate de caracteristicile terenului si conditiile optime de fundare. De asemenea va fi aleasa orientarea optima a cladirilor pe teren si dispunerea acestora in modul cel mai favorabil din punctul de vedere al miscarii maselor de aer si al orientarii fata de punctele cardinale.

Se va conserva si proteja pe cat posibil cadrul natural existent.

### **III.4. Modernizarea circulatiei**

**Organizarea circulatiei rutiere si daca este cazul a transportului in comun (modernizarea si completarea arterelor de circulatie, asigurarea locurilor de parcare si garare; amplasarea statiilor pentru transportul in comun; amenajarea unor intersectii; sensuri unice; semaforizari etc.)**

Circulatia rutiera publica existenta/prevazuta in zona nu va fi modificata prin prezentul studiu.

**Organizarea circulatiei pietonale (trasee pietonale; piste pentru biciclisti; conditii speciale pentru persoane cu dizabilitati)**

Se vor prevedea circulatii pietonale conform planurilor urbanistice in vigoare si normativelor acolo unde este cazul; acolo unde cadrul legal o cere, caile de circulatie vor fi adaptate nevoilor persoanelor cu dizabilitati

### **III.5. Zonificare functionala - reglementari, bilant teritorial, indicatori urbanistici**

Conform PUG Mun Sibiu, aprobat prin HCL 165/ 28.04.2011, zona reglementata face parte din intravilanul Municipiului Sibiu,

Zona reglementata se incadreaza in: RiM – Restructurarea Zonelor cu Caracter Industrial – Zona Mixta .

Zona reglementata reprezinta o singura zona functionala: Zona Mixta

**Reglementari propuse - extras**

**Utilizări admise**

Locuinte (Locuinte Colective si Locuinte Individuale in sistem izolat, cuplat sau insiruit), anexe

**Utilizări admise cu condiționari**

Functiuni administrative, functiuni financiar-bancare, functiuni comerciale cu caracter intraurban, functiuni de cult, functiuni de cultura, functiuni de învățământ, functiuni de sanatate, functiuni de turism cu caracter intraurban, functiuni aferente echiparii tehnico-edilitare, servicii aferente zonelor de locuinte, echipamente publice aferente zonelor de locuinte, cu conditia asigurarii functiunii rezidentiale (locuinte) într-o proportie minima de 40% din suprafata construita desfasurata (SCD), la nivel de parcela.

Se admite conversia cladirilor de locuinte existente, cu conditia asigurarii functiunii rezidentiale (locuinte) într-o proportie minima de 40% din suprafata construita desfasurata (SCD), la nivel de parcela.

Se admite extinderea, mansardarea sau supraetajarea cladirilor existente, cu respectarea conditiilor de amplasare, echipare si configurare precum si a posibilitatilor maxime de ocupare si utilizare a terenului prevazute de prezentul regulament. În cazul mansardarilor, suprafata nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafata nivelului curent (se va lua în calcul numai portiunea cu h liber  $\geq 1,40$ m). Se admit lucrari de întretinere, reparatii, re tehnologizare a constructiilor având alte functiuni decât cele admise, cu conditia ca acestea sa nu aduca modificari indicilor urbanistici la nivel de parcela sau înaltimii cladirilor. Se recomanda ca fatadele orientate spre spatiul public al strazilor principale, pietelor sau scuarurilor si continua la parter functiuni de interes public cu acces direct.

#### **Utilizări interzise**

Sunt interzise orice utilizari, altele decât cele admise la mai sus. Sunt interzise lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice sau de pe parcelele adiacente.

#### **Amplasarea cladirilor fata de aliniament**

În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita existenta dintre proprietatea privata si domeniul public.

Retragerea minima permisa de la aliniament este 0m (construire pe aliniament).

Garajele si accesele în parcajele subterane se vor retrage cu cel puțin 5 m de la aliniament.

#### **Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor**

Fata de limitele exterioare ale zonei reglementate, cladirile de vor retrage dupa cum urmeaza: - cu o distanta minima egala cu jumatatea înaltimii lor, masurata la cornisa superioara sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m. Garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu conditia ca înaltimea calcanului rezultat sa nu depaseasca 3 m, iar lungimea calcanului rezultat sa nu depaseasca 6 m. În interiorul zonei reglementate este permis a se construi în regim izolat, cuplat sau insiruit. În cazul realizarii de parcelari, cladirile se vor retrage în cadrul loturilor rezultate dupa cum urmeaza: - pentru cladirile realizate în sistem insiruit - alipite pe limitele laterale, cu conditia de a nu lasa calcane de dimensiuni mari vizibile din spatiul public. - fata de limitele posterioare cu o distanta minima egala cu jumatatea înaltimii lor, masurata la cornisa superioara sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m. - pentru cladirile realizate în sistem cuplat - alipite pe o limita laterala, cu conditia de a nu lasa calcane de dimensiuni mari vizibile din spatiul public; fata de limita laterala opusa, retrase cu o distanta minima egala cu jumatatea înaltimii lor, masurata la cornisa superioara sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m. - fata de limitele posterioare cu o distanta minima egala cu jumatatea înaltimii lor, masurata la cornisa superioara sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m. - pentru cladirile realizate în sistem izolat - fata de limitele laterale cu o distanta minima egala cu jumatatea înaltimii lor, masurata la cornisa superioara sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m. - fata de limitele posterioare cu o distanta minima egala cu jumatatea înaltimii lor, masurata la cornisa superioara sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m.

#### **Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela**

Distanta minima dintre doua cladiri aflate pe aceeasi parcela va fi egala cu înaltimea cladirii mai înalte, masurata la cornisa sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m.

Fac exceptie situatiile în care ambele cladiri prezinta spre interspatiu dintre ele exclusiv spatii anexe sau spatii de circulatie interna, când distanta minima se poate reduce la 3/4 din înaltimea cladirii mai înalte, masurata la cornisa sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3m.

#### **Stationarea autovehiculelor**

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 2 la RLU aferent PUG Sibiu aprobat prin HCL 165/28.04.2011.

#### **Înaltimea maxima admisibila a constructiilor**

Regimul de înaltime va fi 2S+P+2+M(Er), respectiv 2S+P+3+M(Er) pe zonele marcate corespunzator în cadrul edificabilului figurat în plansa de reglementari urbanistice. Numarul de subsoluri nu se limiteaza si va fi determinat în functie de necesitatile tehnice si functionale. Înaltimea cladirilor: - înaltimea maxima admisa a cladirilor, masurata la cornisa superioara sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depasi: 13m pentru 2S+P+2+M(Er), respectiv 16 m pentru 2S+P+3+M(Er); - înaltimea maxima admisa a cladirilor, masurata la coama acoperisului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depasi: 17m pentru 2S+P+2+M(Er), respectiv 20 m pentru 2S+P+3+M(Er),.

#### **Conditii de echipare edilitara**

Toate constructiile se vor racorda la retelele edilitare publice.

#### **Spatii libere si spatii plantate**

Se vor asigura spatii libere de folosinta comuna în proportie minima de 10% din suprafata construita desfasurata (SCD) a locuintelor la nivel de parcela, dar nu mai puțin decât 5% din suprafata construita desfasurata (SCD) totala la nivel de parcela.

#### **Împrejmuiri**

Împrejmuirile orientate spre spatiul public vor avea un soclu opac cu înaltimea maxima de 80 cm si o parte transparenta, realizata din grilaj metalic sau într-un sistem similar.

Împrejmuirile care nu sunt orientate spre spatiul public vor putea fi în întregime opace.

Înaltimea maxima a împrejmuirilor indiferent de orientare va fi de 2,2 m.

#### **Indicatori urbanistici**

Procentul de Ocupare a Terenului - POT maxim admis = 50%

|                                                                                                |                                                                                                            |                         |                                   |       |                                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-----------------------------------|-------|---------------------------------|
| Coeficientul de Utilizare a Terenului                                                          |                                                                                                            | - CUT maxim admis = 1.3 |                                   |       |                                 |
| Bilant teritorial                                                                              |                                                                                                            |                         |                                   |       |                                 |
| In urma noilor reglementari propuse prin prezentul PUZ va rezulta urmatorul bilant teritorial: |                                                                                                            |                         |                                   |       |                                 |
|                                                                                                |                                                                                                            |                         |                                   | TOTAL | procent din S <sub>zr</sub> (%) |
| 1                                                                                              | SUPRAFATA af. ZONA REGLEMENTATA (S <sub>zr</sub> ) (mp)<br>(estimare SDC af. CUT maxim)                    | 106608                  | 7394 cf acte<br>/7371cf<br>masur. | 7391  | 100%                            |
|                                                                                                |                                                                                                            | SDC af. CUT 1.3 ~ 9612  |                                   |       |                                 |
| 2                                                                                              | SUPRAFATA construita<br>(af. POT <sub>maxim</sub> =50% din Suprafata parcelor)                             |                         |                                   | 3686  | 50%                             |
| 3                                                                                              | SUPRAFATA alei,terase si platforme betonate<br>(suprafata estimata in functie de necesitatile functionale) |                         |                                   | 2211  | 30%                             |
| 4                                                                                              | SUPRAFATA verde<br>(aferent 20% din teren)                                                                 |                         |                                   | 1474  | 20%                             |

**ZONA MARCATA IN PLANSA U 0.3.2 -Reglementari urbanistice ca DRUM PROPUIS urmeaza sa fie dezmembrata dupa aprobarea PUZ – suprafata ce urmeaza a fi dezmembrata din teren initial = 1013mp**

### III.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

#### Alimentarea cu apa

Alimentarea cu apa se va asigura din retelele existente (prelungiri/racorduri/bransamente).

#### Canalizare (menajera si pluviala)

Canalizarea menajera se va asigura prin retelele existente (prelungiri/racorduri/bransamente).

Apele pluviale de pe acoperisuri, copertine si terase vor fi preluate de un sistem de sifoane si rigole colectoare, jgheaburi si burlane, respectiv gargaie si dirijate spre spatiile verzi amenajate sau spre rețeaua de canalizare pluvială existentă în zonă.

#### Alimentare cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrica se va face prin racord la rețeaua de distributie a energiei electrice din zona (prelungiri/racorduri/bransamente).

#### Alimentare cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale se va face din rețeaua existenta in zona (prelungiri/racorduri/bransamente).

#### Sisteme de încălzire propuse; tipuri de combustibil; modernizarea sistemelor existente etc.

Asigurarea agentului termic pentru încălzire se va face în sistem individual, prin dotarea clădirilor propuse cu o centrale termice cu combustibil gaze naturale.

Sunt permise de asemenea (ca solutie alternativa) sisteme centralizate (pe o cladire sau un grup de cladiri) in conditiile unei eficiente ridicate cost-beneficii.

#### Telecomunicatii

Se va realiza printr-o solutie agreata de beneficiar (d.ex. radio, cablu, fibra optica).

Pentru toate capitolele de echipare edilitara, este permisa, local, asigurarea solutiilor alternative (spre exemplu: put forat pentru apa, micro-statie de epurare pentru canalizare, panouri solare pentru apa calda, panouri fotovoltaice pentru energie electrica, etc), in conditiile legislatiei in vigoare. Apele pluviale pot fi colectate de pe anumite suprafete si deversate in cadrul spatiului verde de pe parcela proprie, cu conditia pastrarii la nivelul lotului respectiv a unei suprafete neimpermeabilizate suficient de extinse si cu conditia luarii tuturor masurilor necesare pentru a nu se crea prin acest lucru vre-un disconfort terenurilor alaturate (se va respecta in toate cazurile cadrul legal in vigoare)

#### Gospodarie comunală

Depozitarea temporara a deseurilor (pana la colectare) se va realiza in conditiile prevazute de lege.

Colectarea si evacuarea deseurilor se va face prin contract cu o firma de specialitate cf. normelor in vigoare.

### III.7. Protectia mediului

#### Diminuarea surselor de poluare

Măsurile pentru diminuarea până la eliminare a surselor de poluare se vor stabili la autorizarea lucrărilor de construire, în funcție de specificul activităților propuse.

#### Epurarea si preepurarea apelor uzate

Se va realiza conform normelor existente, daca este cazul.

#### Depozitarea controlata a deseurilor

Deseurile vor fi colectate in recipiente speciale si evacuate de catre firme de profil specializate, prin contract direct cu proprietarii, in conformitate cu normele in vigoare.

#### Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi

Dupa inchierea oricaror lucrari de constructii, deseurile rezultate (moloz din demolari, resturi de materiale de constructii livrate pe santier si nepuse in opera etc.) vor fi evacuate prin grija investitorilor (contracte de salubritate sau cu antreprenori), cantitatile de pamant din sapaturi ce nu pot fi reutilizate pentru refacerea/crearea spatiilor verzi vor fi evacuate in conditiile actelor normative in vigoare.

#### Organizarea sistemelor de spatii verzi

Suprafata ramasa libera dupa finalizarea constructiilor si a circulatiilor aferente se va amenaja peisager cu zone verzi inierbate sau plantate, acoperind un procent corespunzator (cf. RLU anexat) din suprafata fiecarui lot.

**Protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate**

Nu este cazul

**Valorificarea potentialului turistic si balnear**

Nu este cazul

**Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si al retelelor edilitare majore**

Nu este cazul

**III.8. Obiective de utilitate publica**

**Listarea obiectivelor de utilitate publica**

Conform plansa U-05 - Obiective de utilitate publică/ Proprietatea asupra terenurilor/ Circulația juridică a terenurilor.

**Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil (teren + constructii) din zona**

Conform plansa U-02.2- Obiective de utilitate publică/ Proprietatea asupra terenurilor/ Circulația juridică a terenurilor.

**Determinarea circulatiei terenurilor**

Conform plansa U-05 - Obiective de utilitate publică/ Proprietatea asupra terenurilor/ Circulația juridică a terenurilor.

PRIN PREZENTUL PUZ NU SUNT PROPUSE SCHIMBARI ALE TIPULUI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR SI NICI TRECERI DIN DOMENIUL PRIVAT IN DOMENIUL PUBLIC

**Capitolul IV – CONCLUZII. MASURI IN CONTINUARE**

**Inscrierea amenajarii si dezvoltarii urbanistice propuse a zonei in prevederile PUG**

Interventia urbanistica propusa are drept principal scop organizarea urbanistica a zonei studiate/reglementate, aflate in intravilanul Municipiului Sibiu. Este propusa in principiu preluarea din Planul Urbanistic General a reglementarilor aferente portiunii de tesut urban studiate si optimizarea lor, acolo unde este necesar.

**Categorii principale de interventie care sustin materializarea programului de dezvoltare**

Reglementarea urbanistica a parcelei ce a generat prezentul studiu.

Modernizarea si organizarea spatiala adecvata in conformitate cu tendintele de dezvoltare actuale.

**Prioritati de interventie**

Nu este cazul

**Aprecieri ale elaboratorului PUZ asupra propunerilor avansate, eventuale restrictii**

Conform informațiilor cunoscute la momentul actual, precum și a propunerilor incluse in prezenta documentatie (memoriu tehnic, regulament local de urbanism, planse și studiile adiacente, etc), se considera ca se creează premisele unei dezvoltări urbanistice viabile, care va aduce beneficii pe termen mediu și lung.

Intocmit:

arh. Radu Trausan



## ANEXA 1 la Memoriul General aferent PUZ

### Prezentare comparativa - reglementari PUG Municipiul Sibiu si reglementari propuse prin prezentul PUZ

| REGLEMENTARI PUG Municipiul Sibiu<br>(aprobat prin HCL 165/ 28.04.2011)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | REGLEMENTARI propuse prin PUZ<br><i>Se pastreaza in principiu reglementarile din PUG, cu urmatoarele reformulari:</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| RiM - Restructurarea Zonelor cu Caracter Industrial - Zona Mixta                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| UTILIZARE FUNCTIONALA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 1. UTILIZĂRI ADMISE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Locuinte                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Locuinte (Locuinte Colective si Locuinte Individuale in sistem izolat, cuplat sau insiruit), anexe                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 2. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Se admit lucrari de intretinere, reparatii, retehnologizare a constructiilor având alte functiuni decât cele admise, cu conditia ca acestea sa nu aduca modificari indicilor urbanistici la nivel de parcela sau înaltimii cladirilor. Functiuni administrative, functiuni financiar-bancare, functiuni comerciale cu caracter intraurban, functiuni de cult, functiuni de cultura, functiuni de invatamînt, functiuni de sanatate, functiuni de turism cu caracter intraurban, functiuni aferente echiparii tehnico-edilitare, servicii aferente zonelor de locuinte, echipamente publice aferente zonelor de locuinte, cu conditia asigurarii functiunii rezidentiale (locuinte) într-o proportie minima de 40% din suprafata construita desfasurata (SCD), la nivel de parcela. Se admite conversia cladirilor de locuinte existente, cu conditia asigurarii functiunii rezidentiale (locuinte) într-o proportie minima de 40% din suprafata construita desfasurata (SCD), la nivel de parcela. Se admite extinderea, mansardarea sau supraetajarea cladirilor existente, cu respectarea conditiilor de amplasare, echipare si configurare precum si a posibilitatilor maxime de ocupare si utilizare a terenului prevazute de prezentul regulament. În cazul mansardarilor, suprafata nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafata nivelului curent (se va lua în calcul numai portiunea cu h liber $\geq 1,40$ m). Se recomanda ca fatadele orientate spre spatiul public al strazilor principale, pietelor sau scuarurilor si continua la parter functiuni de interes public cu acces direct. | Functiuni administrative, functiuni financiar-bancare, functiuni comerciale cu caracter intraurban, functiuni de cult, functiuni de cultura, functiuni de invatamînt, functiuni de sanatate, functiuni de turism cu caracter intraurban, functiuni aferente echiparii tehnico-edilitare, servicii aferente zonelor de locuinte, echipamente publice aferente zonelor de locuinte, cu conditia asigurarii functiunii rezidentiale (locuinte) într-o proportie minima de 40% din suprafata construita desfasurata (SCD), la nivel de parcela. Se admite extinderea, mansardarea sau supraetajarea cladirilor existente, cu respectarea conditiilor de amplasare, echipare si configurare precum si a posibilitatilor maxime de ocupare si utilizare a terenului prevazute de prezentul regulament. În cazul mansardarilor, suprafata nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafata nivelului curent (se va lua în calcul numai portiunea cu h liber $\geq 1,40$ m). Se admit lucrari de intretinere, reparatii, retehnologizare a constructiilor având alte functiuni decât cele admise, cu conditia ca acestea sa nu aduca modificari indicilor urbanistici la nivel de parcela sau înaltimii cladirilor. Se recomanda ca fatadele orientate spre spatiul public al strazilor principale, pietelor sau scuarurilor si continua la parter functiuni de interes public cu acces direct. |
| 3. UTILIZĂRI INTERZISE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Sunt interzise orice utilizari, altele decât cele admise la punctul 1 si punctul 2. Sunt interzise lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice sau de pe parcelele adiacente.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Sunt interzise orice utilizari, altele decât cele admise la Articolul 1 si Articolul 2. Sunt interzise lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice sau de pe parcelele adiacente.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Se vor respecta prevederile capitolului 3, Conditii generale privitoare la constructii.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Sunt considerate parcele construibile numai parcelele cu posibilitate de bransare la reseaua de distributie a apei, la reseaua de canalizare, la reseaua de distributie a energiei electrice. Autorizarea executarii parcelarilor, a dezmembrarilor de orice fel si a reparcelarilor, în baza prezentului regulament, este permisa numai daca pentru fiecare parcela în parte se respecta cumulativ urmatoarele conditii:<br>a) front la strada de minimum 8 m pentru cladiri insiruite si de minimum 12 m pentru cladiri izolate sau cuplate;<br>b) suprafata minima a parcelei de 150 m2 pentru cladiri insiruite si, respectiv, de minimum 200 m2 pentru cladiri amplasate izolat sau cuplate;<br>c) adancime mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 5. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>În situațiile în care există alinieri unitare (aceleași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate. În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu minim 3 m față de aliniament. Garajele și accesele în parcajele subterane se vor retrage cu cel puțin 5 m de la aliniament. Pentru parcelele de colț, retragerea se va respecta față de ambele alinamente.</p>                                                                                                                                                             | <p>În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita existentă dintre proprietatea privată și domeniul public. Retragera minimă permisă de la aliniament este 0m (construire pe aliniament). Garajele și accesele în parcajele subterane se vor retrage cu cel puțin 5 m de la aliniament.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <p><b>6. AMPLASAREA CLADIRILOR FAȚA DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <p>Clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornisa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m. Clădirile se vor retrage față de limitele posterioare ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu înălțimea lor, măsurată la cornisa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m. Garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 3 m, iar lungimea calcanului rezultat să nu depășească 6 m. Garajele se vor retrage cu cel puțin 5 m față de limitele posterioare ale parcelei.</p> | <p>Față de limitele exterioare ale zonei reglementate, clădirile de vor retrage după cum urmează: - cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornisa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m. Garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 3 m, iar lungimea calcanului rezultat să nu depășească 6 m. În interiorul zonei reglementate este permis a se construi în regim izolat, cuplat sau insiruit. În cazul realizării de parcelari, clădirile se vor retrage în cadrul loturilor rezultate după cum urmează: - pentru clădirile realizate în sistem insiruit - alipite pe limitele laterale, cu condiția de a nu lăsa calcane de dimensiuni mari vizibile din spațiul public. - față de limitele posterioare cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornisa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m. - pentru clădirile realizate în sistem cuplat - alipite pe o limită laterală, cu condiția de a nu lăsa calcane de dimensiuni mari vizibile din spațiul public; față de limita laterală opusă, retrase cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornisa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m. - față de limitele posterioare cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornisa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m. - pentru clădirile realizate în sistem izolat - față de limitele laterale cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornisa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m. - față de limitele posterioare cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornisa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m.</p> |
| <p><b>7. AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FAȚA DE ALTELE PE ACEEȘI PARCELA</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <p>Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornisa sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m. Fac excepție situațiile în care ambele clădiri prezintă spre interspațiul dintre ele exclusiv spații anexe sau spații de circulație internă, când distanța minimă se poate reduce la 3/4 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornisa sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3m.</p>                                                                                                                                                                                                      | <p>Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornisa sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m. Fac excepție situațiile în care ambele clădiri prezintă spre interspațiul dintre ele exclusiv spații anexe sau spații de circulație internă, când distanța minimă se poate reduce la 3/4 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornisa sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3m.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <p><b>8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <p>Se vor respecta prevederile capitolului 3, Condiții generale privitoare la construcții. Pentru accesele pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <p>Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <p><b>9. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <p>Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 2 la prezentul regulament. În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiilor în parte.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <p>Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 2 la RLU aferent PUG Sibiu aprobat prin HCL 165/28.04.2011. În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiilor în parte.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <p><b>10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLADIRILOR</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <p>Regimul de înălțime maxim admis este de patru niveluri supraetere. Suplimentar, este admisă o mansardă sau un nivel retras, conform definițiilor din glosarul anexat. Regimul de înălțime nu poate depăși nici una dintre următoarele</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <p>Regimul de înălțime va fi S+P+2+M, respectiv S+P+2+3-4M pe zonele marcate corespunzător în cadrul edificabilului figurat în planșa de reglementări urbanistice. Numărul de subsoluri nu se limitează și va fi determinat în funcție de</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>configuratii: S+P+3+M, S+P+3+R, S+D+P+2+M, S+D+P+2+R (semnificatiile prescurtarilor: S –subsol, D – demisol, P – parter, M – mansarda, R – nivel retras).<br/>Înălțimea maxima admisa a cladirilor, masurata la comisa superioara sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depasi 16 m.<br/>Înălțimea maxima admisa a cladirilor, masurata la coama acoperisului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depasi 20 m.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <p>necesitatile tehnice si functionale. Înălțimea cladirilor: - înălțimea maxima admisa a cladirilor, masurata la comisa superioara sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depasi: 13m pentru S+P+2+M, respectiv 16 m pentru S+P+2+3-4M; - înălțimea maxima admisa a cladirilor, masurata la coama acoperisului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depasi: 17m pentru S+P+2+M, respectiv 20 m pentru S+P+2+3-4M.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <p>Arhitectura cladirilor va fi de factura moderna si va exprima caracterul programului (locuire). Se interzice realizarea de pastise arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Materialele folosite vor fi de buna calitate, în acord cu programul si arhitectura cladirilor. Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se totodata unui concept coerent pentru imaginea urbana a spatiilor publice din întregul ansamblu rezidential.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <p>Arhitectura cladirilor va fi de factura moderna si va exprima caracterul programului (locuire). Se interzice realizarea de pastise arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Materialele folosite vor fi de buna calitate, în acord cu programul si arhitectura cladirilor. Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se totodata unui concept coerent pentru imaginea urbana a spatiilor publice din întregul ansamblu rezidential.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>12. CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <p>Toate constructiile se vor racorda la retelele edilitare publice. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.<br/>Firidele de bransament vor fi integrate în împrejurime, îngropate sau înzidite în constructie.<br/>Se interzice dispunerea aeriana a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <p>Toate constructiile se vor racorda la retelele edilitare publice. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.<br/>Firidele de bransament vor fi integrate în împrejurime, îngropate sau înzidite în constructie.<br/>Se interzice dispunerea aeriana a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>13. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <p>Se vor asigura spatii libere de folosinta comuna în proportie minima de 10% din suprafata construita desfasurata (SCD) a locuintelor la nivel de parcela, dar nu mai putin decât 5% din suprafata construita desfasurata (SCD) totala la nivel de parcela. Spatiile libere de folosinta comuna nu pot include în acest sens gradinile de folosinta privata aferente apartamentelor, accesele carosabile, parcajele la sol sau platformele de depozitare a deseurilor gospodaresti.<br/>Se recomanda realizarea de gradini de folosinta privata, de preferinta în dreptul apartamentelor de la parterul cladirilor.<br/>Eliminarea vegetatiei înalte mature este interzisa, cu exceptia situatiilor în care aceasta reprezinta un pericol iminent pentru siguranta persoanelor sau bunurilor sau în care împiedica realizarea constructiei.<br/>Pentru fiecare arbore matur taiat în conditiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiasi parcele, minimum trei arbori.</p> | <p>Se vor asigura spatii libere de folosinta comuna în proportie minima de 10% din suprafata construita desfasurata (SCD) a locuintelor la nivel de parcela, dar nu mai putin decât 5% din suprafata construita desfasurata (SCD) totala la nivel de parcela.<br/>Eliminarea vegetatiei înalte mature este interzisa, cu exceptia situatiilor în care aceasta reprezinta un pericol iminent pentru siguranta persoanelor sau bunurilor sau în care împiedica realizarea constructiei; pentru fiecare arbore matur taiat în conditiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiasi parcele, minimum trei arbori.<br/>Se recomanda realizarea de gradini de folosinta privata, de preferinta în dreptul apartamentelor de la parterul cladirilor.</p> |
| <b>14. ÎMPREJMUIRI</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <p>Se vor respecta prevederile capitolului 3, Conditii generale privitoare la constructii.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <p>Împrejmuirile orientate spre spatiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maxima de 80 cm si o parte transparenta, realizata din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele directii si care permite pastrunderea vegetatiei. Împrejmuirile care nu sunt orientate spre spatiul public vor putea fi în întregime opace.<br/>Înălțimea maxima a împrejmuirilor indiferent de orientare va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii sau alt tip de plantatie. Portile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.<br/>Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al cladirilor aflate pe parcela</p>                                         |
| <b>POSSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <p>Se admite un POT maxim de 70%.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <p>Se admite un POT maxim de 50%.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <p>Se admite un CUT maxim de 1,6.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <p>Se admite un CUT maxim de 1,3.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

Intocmit:



arh. Radu Trausan