

17

PROIECT
JUDETUL SIBIU
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI SIBIU

IDVII.A.5



VIZAT,
SECRETAR GENERAL
Dorin Ilie Nistor

HOTĂRÂREA NR.
privind aprobarea documentației de urbanism
**P.U.Z. – “ DEZVOLTARE ZONĂ MIXTĂ (CLĂDIRI REZIDENȚIALE ȘI COMERCIALE),
AMENAJARE LOC DE JOACĂ PENTRU COPII, PARCAJE,
ZONĂ VERDE”**
ÎN MUNICIPIUL SIBIU, STRĂZILE FABRICII, LECTOR ȘI ȘERBOTA, F.N.

Inițiator PUZ : SC DUO IMMO SRL prin RĂZVAN BEMBEA

Beneficiar PUZ : SC CONCEPT STUDIO SRL

Consiliul local al municipiului Sibiu, întrunit în ședința ordinară din data de 2024,
Analizând:

- referatul de aprobare nr. 71801/14.10.2024 privind oportunitatea promovării Proiectului de hotărâre pentru aprobarea documentației de urbanism P.U.Z. – „DEZVOLTARE ZONĂ MIXTĂ (CLĂDIRI REZIDENȚIALE ȘI COMERCIALE), AMENAJARE LOC DE JOACĂ PENTRU COPII, PARCAJE, ZONĂ VERDE” în Municipiul Sibiu, străzile Fabricii, Lector și Șerbota, F.N., întocmit de inițiator primar Astrid Cora Fodor,
- raportul de specialitate nr. 74246/21.10.2024 prin care Direcția Amenajarea Teritoriului și Urbanism propune aprobarea documentației de urbanism P.U.Z. - Plan Urbanistic Zonal – “DEZVOLTARE ZONĂ MIXTĂ (CLĂDIRI REZIDENȚIALE ȘI COMERCIALE), AMENAJARE LOC DE JOACĂ PENTRU COPII, PARCAJE, ZONĂ VERDE” ÎN MUNICIPIUL SIBIU, STRĂZILE FABRICII/LECTOR/ȘERBOTA, F.N.,

Având în vedere:

- prevederile PUG Sibiu aprobat cu HCL nr. 165/2011 cu modificările ulterioare și prelungit cu HCL nr. 72/2021, precum și H.G. nr. 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism,
- Avizul Favorabil nr. 17/10.10.2024 al Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism și Raportul nr. 32776/30.04.2024, întocmit în urma îndeplinirii procedurii de informare și consultare a publicului;

În conformitate cu prevederile art. 32 alin. 1 lit. c), art. 47 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanism, cu modificările și completările ulterioare, Ordinul nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism,

În temeiul prevederilor art.129 alin. 2 lit. d), alin. 6 lit. c) și alin. 7 lit. k), ale art. 196 alin.1 lit. a) și art. 243 alin.1 lit. a) din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul Administrativ,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 Se aprobă documentația de urbanism P.U.Z. - Plan Urbanistic Zonal – “DEZVOLTARE ZONĂ MIXTĂ (CLĂDIRI REZIDENȚIALE ȘI COMERCIALE), AMENAJARE LOC DE JOACĂ PENTRU COPII, PARCAJE, ZONĂ VERDE” ÎN MUNICIPIUL SIBIU, STRĂZILE

FABRICII/LECTOR/ȘERBOTA, F.N., pe terenul generator P.U.Z înscris în C.U. nr.923/17.06.2022, în C.F. Sibiu cu nr. 133331 în suprafață de 1989mp, CF nr. 131931 în suprafață de 3133mp (măsurat 3072mp), CF nr. 134644 în suprafață de 3968mp și CF nr. 131932 în suprafață de 1232mp, în suprafață totală de 10261mp, aflate în proprietate privată a SC DUO IMMO SRL și SC VEROLI FARMACIE SRL., documentație de urbanism întocmită de SC CONCEPT STUDIO SRL - arh. IULIAN MIREA specialist atestat RUR, cu respectarea condițiilor impuse în avizele de specialitate.

Prevederi P.U.Z. propuse:

Zona propusă spre reglementare va conține următoarele zone funcționale :

UTR RiM - Restructurarea zonelor cu caracter industrial - Zonă mixtă

Funcțiuni predominante - Utilizări admise:

Locuinte

Pe parcela identificată cu CF 131932, se admit funcțiuni de sănătate, definite conform Anexei 1 din Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al Municipiului Sibiu, fără obligativitatea de a asigura funcțiuni rezidențiale (locuințe) într-o proporție de minim 40% din suprafața construită desfășurată (SCD) la nivel de parcelă.

Funcțiuni admise cu condiționări :

Conform RLU aferent PUZ.

Art.2 Etape obligatorii pentru realizarea obiectivului:

Pentru întreaga zonă reglementată se va asigura viabilizarea prin conectarea la rețele de utilități publice și rețeaua stradală existentă în conformitate cu legea și regulamentele specifice prin următoarele etape:

1. Se instituie în sarcina proprietarilor (până la emiterea autorizațiilor de construire) obligația reglementării juridice a terenurilor prin operațiuni de dezmembrare/comasare, servituți de trecere, conform planșei Reglementări urbanistice zonificare - nr.A02 și planșei – Proprietatea asupra terenurilor și circulația juridică a terenurilor – nr.A05.
2. Obținerea autorizațiilor de construire pentru construcțiile propuse și autorizație de construire pentru drumuri, amenajarea acceselor și extindere rețelele edilitare.
 - (a) Lucrările de amenajare și modernizare a drumurilor propuse (carosabile și pietonale), iluminat public și lucrările de extindere a rețelelor edilitare publice se vor efectua de către investitori, pe cheltuiala acestora pe terenurile dezmembrate în acest sens. Rețelele edilitare prevăzute mai sus, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică, conform art. 29 din H.G. 525/1996.
 - (b) Străzile, la nivel de îmbrăcăminte semipermanentă și organizarea de șantier aferentă investițiilor, vor fi realizate concomitent sau înainte de începerea lucrărilor de construire a clădirilor din zonă.
3. Se instituie în sarcina proprietarilor (până la întabularea construcțiilor) obligația de a amenaja conform normativelor în vigoare, infrastructura de servitute propusă, alei și accesuri, în conformitate cu planșa Reglementări urbanistice zonificare - nr.A02 și planșa – Proprietatea asupra terenurilor și circulația juridică a terenurilor – nr.A05.
4. Servitute de trecere existentă acordată între CF nr.134644, CF nr.132201, CF nr.132199 și CF nr.131272, în suprafață de 1760mp.

Servitute de trecere propusă între CF nr.131931 și CF nr.132201, în suprafață de 326mp.

Art.3 Documentația se aprobă cu principalii indicatori:

a) **Indicatori urbanistici propuși:**

Procentul de ocupare al terenului

POT max = 70% - conform PUG Sibiu

- Bloc C1 – acces din strada BALEA; CF 133331: POT max =36%.
- Bloc C2 – acces din strada FABRICII; CF 131931: POT max =35%.
- Bloc C3 – acces din strada LECTOR; CF 134644: POT max =35%.
- Clinica medicala – acces din strada LECTOR; CF 131932: POT max =42%.
- Nr. Top. 4129/22/3: POT max =70%.
- CF 131272, CF 132199, CF 132201, CF 125963, Nr. Top. 4129/22/1/1, Nr. Top. 4129/22/2, POTmaxim conform PUD.
- CF 133201, POTmaxim conform HCL 413/2021.

Coeficientul de utilizare al terenului

CUT max = 1,6 - conform PUG Sibiu.

- Bloc C1 – acces din strada BALEA; CF 133331: CUT max =2,37.
- Bloc C2 – acces din strada FABRICII; CF 131931: CUT max =1,6.
- Bloc C3 – acces din strada LECTOR; CF 134644: CUT max =1,6.
- Clinica medicala – acces din strada LECTOR; CF 131932: CUT max =1,6.
- Nr. Top. 4129/22/3: CUT max =1,6.
- CF 131272, CF 132199, CF 132201, CF 125963, Nr. Top. 4129/22/1/1, Nr. Top. 4129/22/2, CUTmaxim conform PUG Sibiu.
- CF 133201, CUTmaxim conform HCL nr.413/2021.

b) **Regim de construire conform PUZ:**

- Bloc **C1** – acces din strada BALEA; **CF 133331:**
 - Regim de înălțime maxim admis **S+P+5E+R.**
 - Înălțimea maximă admisă a clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși **21.00 m.**
 - Înălțimea maximă admisă a clădirii, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși **25.00 m.**
- Bloc **C2** – acces din strada FABRICII; **CF 131931:**
 - Regim de înălțime maxim admis **S+P+3E+R.**
 - Înălțimea maximă admisă a clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși **13.90 m.**
 - Înălțimea maximă admisă a clădirii, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși **17.45 m.**
- Bloc **C3** – acces din strada LECTOR; **CF 134644:**
 - Regim de înălțime maxim admis **S1+S2+P+3E+R.**
 - Înălțimea maximă admisă a clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși **13.90 m.**
 - Înălțimea maximă admisă a clădirii, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși **17.45 m.**
- **Clinica medicală** – acces din strada LECTOR; **CF 131932:**
 - Regim de înălțime maxim admis **S+P+3E+R, Hmaxim conform PUG Sibiu.**
- **CF 131272, CF 132199, CF 125963, CF 132201, Nr. Top. 4129/22/1/1, Nr. Top. 4129/22/2,** Regim de înălțime maxim admis și Hmaxim conform PUG Sibiu.
- **CF 133201,** conform HCL nr.413/2021.
- **Nr. Top. 4129/22/3:** Regim de înălțime maxim admis **S+P+3E+R** și Hmaxim conform PUG Sibiu.

c) **Amplasarea clădirilor față de aliniament:**

- Bloc **C1** – acces din strada BALEA; **CF 133331**:
 - **5m** retragere față de aliniamentul străzii Bâlea și **5m** retragere față de aliniamentul străzii Șerbota.
- Bloc **C2** – acces din strada FABRICII; **CF 131931**:
 - **3m** retragere față de aliniamentul străzii Fabricii.
- Bloc **C3** – acces din strada LECTOR; **CF 134644**:
 - **4m** retragere față de aliniamentul străzii Lector.
- **Clinica medicală** – acces din strada LECTOR; **CF 131932**:
 - **4m** retragere față de aliniamentul străzii Lector.
- **Nr. Top. 4129/22/3**:
 - **4m** retragere față de aliniamentul străzii Lector și **3m** retragere față de aliniamentul străzii Fabricii.
- **Nr. Top. 4129/22/1/1, Nr. Top. 4129/22/2**:
 - Retragere variabilă față de aliniamentul străzii Fabricii, conform planșei A02 Reglementări urbanistice - Zonificare.
- **CF 131272, CF 132199, CF 132201, CF 125963**, retragere față de aliniament conform planșei Reglementări urbanistice-Zonificare nr.A02.
- **CF 133201**, conform HCL nr.413/2021.

d) **Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă**

- Conform planșei Reglementări urbanistice - Zonificare nr. A02.

e) **Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare:**

Retrageri minime față de limitele laterale

- Bloc **C1** – acces din strada BALEA; **CF 133331**:
 - Clădirea se va retrage față de limitele laterale a parcelei din partea de est și nord-est cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât **10,50 m**.
- Bloc **C2** – acces din strada FABRICII; **CF 131931**:
 - Clădirea se va retrage față de limitele laterale a parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât **8,00 m**.
- Bloc **C3** – acces din strada LECTOR; **CF 134644**:
 - Clădirea se va retrage față de limitele laterale a parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât **10,00 m în partea de sud-est și 8,00m în partea de nord-vest**.
- **Clinica medicală** – acces din strada LECTOR; **CF 131932**:
 - Conform planșei Reglementări urbanistice - Zonificare nr. A02.
- **Nr. Top. 4129/22/3**:
 - Conform planșei Reglementări urbanistice - Zonificare nr. A02.
- **Nr. Top. 4129/22/1/1**:
 - Clădirea se va retrage față de limitele laterale a parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât **3,00 m în partea de vest și pe limita de proprietate a parcelei top 4129/22/2 în partea de est**.
- **Nr. Top. 4129/22/2**:
 - Clădirea se va retrage față de limitele laterale a parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât **3,00 m în partea de est și pe limita de proprietate a parcelei top 4129/22/1/1 în partea de vest**.

- **CF 131272, CF 132199, CF 132201, CF 125963**, conform planșei Reglementări urbanistice-Zonificare nr.A02.
- **CF 133201**, conform HCL nr.413/2021.

Retrageri minime față de limitele posterioare

- Bloc **C1** – acces din strada BALEA; **CF 133331**:
 - **Nu este cazul.**
- Bloc **C2** – acces din strada FABRICII; **CF 131931**:
 - Clădirea se va retrage față de limitele posterioare ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu înălțimea lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât **16 m.**
- Bloc **C3** – acces din strada LECTOR; **CF 134644**:
 - Clădirea se va retrage față de limitele posterioare ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu înălțimea lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât **16 m.**
- **Clinica medicală** – acces din strada LECTOR; **CF 131932**:
 - **Conform planșei A02 Reglementări urbanistice - Zonificare.**
- **Nr. Top. 4129/22/3**:
 - **Conform planșei A02 Reglementări urbanistice - Zonificare.**
- **Nr. Top. 4129/22/1/1**:
 - Clădirea se va retrage față de limitele posterioare ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu înălțimea lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât **5 m.**
- **Nr. Top. 4129/22/2**:
 - Clădirea se va retrage față de limitele posterioare ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu înălțimea lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât **5 m.**
- **CF 131272, CF 132199, CF 132201, CF 125963**, conform planșei Reglementări urbanistice-Zonificare nr.A02.
- **CF 133201**, conform HCL nr.413/2021.

f) Circulații și accese:

Se vor realiza accese rutiere și pietonale din străzile Bălea, Fabricii, Lector și Șerbota (conform Planșei nr. A02 - Reglementări urbanistice - Zonificare).

Accesul la parcajele subterane se va realiza din aleile nou create pe amplasament.

Caracteristicile acceselor trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Pentru accesele pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

g) Staționarea autovehiculelor

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 aferentă Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG Sibiu 2011. În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiunilor în parte.

Este interzisă amplasarea parcajelor la sol la o distanță mai mică decât 5 m față de ferestrele locuințelor, cf. Ordinului 536/1997, Art. 3.

Se propun în total **220 locuri de parcare**, din care :

- Bloc **C1** – acces din strada BALEA; **CF 133331**:
 - 29 locuri de parcare necesare și **40 locuri de parcare propuse** (33 locuri de parcare subterane și 7 locuri de parcare supraterane dintre care 1 loc pentru persoane cu dizabilitati).

- Bloc **C2** – acces din strada FABRICII; **CF 131931**:
 - 66 locuri de parcare necesare și **67 locuri de parcare propuse** (52 de locuri de parcare subterane, dintre care 2 locuri pentru persoane cu dizabilitati si 15 locuri de parcare supraterane).
- Bloc **C3** – acces din strada LECTOR; **CF 134644**:
 - 105 locuri de parcare necesare și **108 locuri de parcare propuse** (în subsolurile blocului se vor realiza 108 de locuri de parcare, dintre care 4 locuri pentru persoane cu dizabilitați).
- **Clinica medicală** – acces din strada LECTOR; **CF 131932**:
 - **5 locuri de parcare necesare și 5 locuri de parcare propuse.**

h) Condiții de echipare edilitară

Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare publice.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de branșament vor fi integrate în împerjmuire, îngropate sau înzidite în construcție. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

i) Spațiile libere și spațiile plantate

Se vor asigura spații libere de folosință comună în proporție minimă de 10% din suprafața construită desfășurată (SCD) a locuințelor la nivel de parcelă, dar nu mai puțin decât 5% din suprafața construită desfășurată (SCD) totală la nivel de parcelă.

Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor sau în care împiedică realizarea construcției.

Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele, minimum trei arbori.

j) Depozitarea și colectarea deșeurilor:

Se vor respecta prevederile Regulamentului Serviciului Public de Salubritate al Municipiului Sibiu aprobat cu HCL nr.244/2018. Se va asigura, prin contracte cu firme specializate, colectarea și evacuarea deșeurilor atât pe perioada executării lucrărilor de construcții cât și ulterior pe durata existenței și funcționării construcției.

Platformele destinate pentru depozitarea pubelelor de colectare a deșeurilor se vor amplasa conform Ord.nr.119/04.02.2014 modificat și completat cu Ord.nr.994/2018 și se vor dimensiona conform prevederilor Regulamentului Serviciului Public de Salubritate al Municipiului Sibiu aprobat cu HCL nr.244/2018.

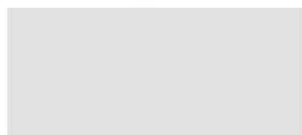
Art.4 Se însușește Raportul informării și consultării publicului cu nr. 32776/30.04.2024 prin care a fost îndeplinită procedura prevăzută în HCL nr.137/2011 privind Regulamentul local pentru informarea și consultarea publicului la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și urbanism.

Art.5. Prezenta documentație de urbanism are valabilitatea de 36 luni de la data aprobării acesteia în Consiliul Local al Municipiului Sibiu.

Art.6. Direcția Amenajarea Teritoriului și Urbanism din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Sibiu va asigura ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri.

Adoptată în Sibiu la data de 2024.

**INIȚIATOR,
PRIMAR
ASTRID CORA FODOR**





DIRECȚIA AMENAJAREA TERITORIULUI ȘI URBANISM
SERVICIUL URBANISM

Nr. ieșire: 74246 /21.10.2024

Nr. intrare: 68647/02.10.2024

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea Documentației de urbanism

**P.U.Z. – “ DEZVOLTARE ZONĂ MIXTĂ (CLĂDIRI REZIDENȚIALE ȘI
COMERCIALE), AMENAJARE LOC DE JOACĂ PENTRU COPII, PARCAJE,
ZONĂ VERDE”
ÎN MUNICIPIUL SIBIU, STRĂZILE FABRICII, LECTOR ȘI ȘERBOTA, F.N.**

Inițiator PUZ : SC DUO IMMO SRL prin RĂZVAN BEMBEA
Jud. Alba, mun. Alba Iulia, [REDACTED]

Elaborator PUZ : SC CONCEPT STUDIO SRL
Jud. Alba, mun. Alba Iulia, [REDACTED]

Analizând referatul de aprobare nr. 71801/14.10.2024 privind oportunitatea promovării Proiectului de hotărâre pentru aprobarea documentației de urbanism P.U.Z. – “DEZVOLTARE ZONĂ MIXTĂ (CLĂDIRI REZIDENȚIALE ȘI COMERCIALE), AMENAJARE LOC DE JOACĂ PENTRU COPII, PARCAJE, ZONĂ VERDE” ÎN MUNICIPIUL SIBIU, STRĂZILE FABRICII/LECTOR/ȘERBOTA F.N., întocmit de inițiator primar Astrid Cora Fodor, propunem Consiliului Local al Municipiului Sibiu aprobarea acestuia în forma prezentată de inițiator, din următoarele motive :

Prin Documentația de Urbanism – Plan Urbanistic Zonal, întocmită de SC CONCEPT STUDIO SRL - arh. IULIAN MIREA specialist atestat RUR, se propune **construirea unor clădiri cu următoarele funcțiuni:**

Bloc C1 – acces din strada BALEA; CF 133331: servicii /clinică.

Bloc C2 – acces din strada FABRICII; CF 131931: locuințe colective/spații comerciale la parter.

Bloc C3 – acces din strada LECTOR; CF 134644: locuințe colective/spații comerciale la parter.

Clinica medicala – acces din strada LECTOR; CF131932.

Suprafața ce se va reglementa prin prezenta documentație, așa cum este definită prin **Avizul de oportunitate nr. 25/18.11.2022** preluat prin **Certificatul de urbanism nr.923/17.06.2022**, cuprinde zona funcțională : UTR în RiM – Restructurarea zonelor cu caracter industrial – zonă mixtă.

Zona studiată se încadrează conform P.U.G. Sibiu aprobat cu HCL nr. 165/28.04.2011 cu HCL nr. 72/25.03.2021 și modificat cu HCL nr. 258/27.06.2019 și HCL nr. 368/26.09.2019 în **UTR în RiM – Restructurarea zonelor cu caracter industrial – zonă mixtă și este situată în** partea de sud-est a Municipiului Sibiu.

Imobilele generatoare PUZ sunt înscrise conform **C.U. nr.923/17.06.2022**, în **C.F. Sibiu cu nr. 133331** în suprafață de **1989mp**, **CF nr. 131931** în suprafață de **3133mp (măsurat 3072mp)**, **CF nr. 134644** în suprafață de **3968mp** și **CF nr. 131932** în suprafață de **1232mp**, în suprafață totală de **10261mp** aflate în proprietate privată a **SC DUO IMMO SRL și SC VEROLI FARMACIE SRL**.

Scopul documentației de urbanism PUZ este de stabilire a regulilor urbanistice privind dezvoltarea zonei stabilite ca reglementare prin **Avizul de oportunitate nr. 25/18.11.2022 preluat prin Certificatul de urbanism nr. 923/17.06.2022, prelungit**, de definire a suprafețelor edificabile la nivelul întregii zone de reglementare, în conformitate cu prevederile PUG aprobat prin HCL nr.165/2011. De asemenea prin documentație se stabilesc detalierea modului de construire, a înălțimii maxime admise, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament, distanțe față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor, rezolvarea spațiilor pentru parcare, a utilităților necesare, acceselor pietonale, carosabile, acceselor pentru utilajele de stingere a incendiilor și colectarea deșeurilor menajere cu respectarea condițiilor impuse în avizele de specialitate.

Conform Certificatului de urbanism **nr. 923/17.06.2022, prelungit**, eliberat în baza Legii nr. 350/2001, art. 32 alin.1 lit. c și Metodologiei de elaborare și Conținutul Cadru al Planului Urbanistic Zonal GM – 010 – 2000 s-au solicitat următoarele avize anexate la documentație :

Avize

- Aviz O.C.P.I. – nr. 1794/12.08.2024
- Aviz Apă Canal Sibiu S.A. – nr. 34498/09.01.2024
- Aviz energie electrică – SDEE Electrica – nr.7020231126133/11.12.2023
- Aviz gaze naturale – DelGaz Grid – nr. 382562241/21.11.2023
- Aviz telefonie – Orange Ro. Communication – nr. 611 Sb/22.11.2023
- Aviz fibra optica – S.C. RCS & RDS SA – nr. 702/17.11.2023
- Aviz DSP – nr. 200/27.03.2024
- Aviz de Mediu – Agenția pentru Protecția Mediului – nr. SB 90/20.08.2024
- Aviz Soma – nr. 4153/22.11.2023
- Aviz IPJ – nr. 247249/20.11.2023
- Aviz DJC Sibiu – nr. 45/U/12.02.2024
- Aviz Apele Române – nr. 158818F/19.02.2024
- Aviz Serviciul Public, Protecția mediului și administrarea domeniului public – nr.4385/04.03.2024
- Adresa de la CJ – 04.12.2023

Studii de fundamentare în vederea elaborării documentației de urbanism:

- studiu geotehnic – SC GEO EXPERT PLUS SRL – ing.geo. Teodora Eftenie Bardan
 - studiu topografic – P.F.A. ing. Draghiciu Iulian Ilie

După analizarea documentației în cadrul Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism din **13.06.2024** s-a emis **Avizul Favorabil nr. 17/10.10.2024**, aviz care face parte integrantă din documentația de urbanism.

Conform Regulamentului Local pentru informarea și consultarea publicului aprobat cu HCL nr.137/28.04.2011 a fost îndeplinită procedura de informare și consultare a publicului, finalizată cu Raportul nr. **32776/30.04.2024** ce se supune spre aprobare Consiliului Local odată cu documentația de urbanism.

Direcția Amenajarea Teritoriului și Urbanism, din cadrul Primăriei Municipiului Sibiu, prin atribuțiile care îi revin, cf. Regulamentului de organizare și funcționare și a Regulamentului intern aprobat cu HCL nr. 110/2017, întocmește Raportul privind documentația menționată, în conformitate cu art. 32, lit. c și art. 47 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanism, cu modificările și completările ulterioare, Ordinul 2701 din 2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, Codul Administrativ aprobat cu prin OUG nr.57/2019, HCL 165/2011 privind aprobarea PUG Sibiu și RLU aferent precum și HGR 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism.

Față de cele prezentate și analizând Referatul de aprobare nr. **71801/14.10.2024 privind oportunitatea promovării Proiectului de hotărâre privind aprobarea documentației de urbanism P.U.Z. – “DEZVOLTARE ZONĂ MIXTĂ (CLĂDIRI REZIDENȚIALE ȘI COMERCIALE), AMENAJARE LOC DE JOACĂ PENTRU COPII, PARCAJE, ZONĂ VERDE” ÎN MUNICIPIUL SIBIU, STRĂZILE FABRICII/LECTOR/ȘERBOTA, F.N., întocmit de inițiator primar Astrid Cora Fodor**, Direcția Amenajarea Teritoriului și Urbanism, Serviciul Urbanism și Amenajarea Teritoriului propune Consiliului Local aprobarea documentației de urbanism :

A. Plan Urbanistic Zonal – “DEZVOLTARE ZONĂ MIXTĂ (CLĂDIRI REZIDENȚIALE ȘI COMERCIALE), AMENAJARE LOC DE JOACĂ PENTRU COPII, PARCAJE, ZONĂ VERDE” ÎN MUNICIPIUL SIBIU, STRĂZILE FABRICII/LECTOR/ȘERBOTA, F.N. Terenul generator P.U.Z. este înscris în C.U. nr.923/17.06.2022, în C.F. Sibiu cu nr. 133331 în suprafață de 1989mp, CF nr. 131931 în suprafață de 3133mp (măsurat 3072mp), CF nr. 134644 în suprafață de 3968mp și CF nr. 131932 în suprafață de 1232mp, în suprafață totală de 10261mp, aflate în proprietate privată a SC DUO IMMO SRL și SC VEROLI FARMACIE SRL.

Documentația de urbanism este întocmită de SC CONCEPT STUDIO SRL - arh. IULIAN MIREA specialist atestat RUR, cu respectarea condițiilor impuse în avizele de specialitate.

Prevederi P.U.Z. propuse:

Zona propusă spre reglementare va conține următoarele zone funcționale :

UTR RiM - Restructurarea zonelor cu caracter industrial - Zonă mixtă

Funcțiuni predominante - Utilizări admise:

Locuințe

Pe parcela identificată cu CF 131932, se admit funcțiuni de sănătate, definite conform Anexei 1 din Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al

Municipiului Sibiu, fără obligativitatea de a asigura funcțiuni rezidențiale (locuințe) într-o proporție de minim 40% din suprafața construită desfășurată (SCD) la nivel de parcelă.

Funcțiuni admise cu condiționări :
Conform RLU aferent PUZ.

B. Etape obligatorii pentru realizarea obiectivului:

Pentru întreaga zonă reglementată se va asigura viabilizarea prin conectarea la rețele de utilități publice și rețeaua stradală existentă în conformitate cu legea și regulamentele specifice prin următoarele etape:

1. Se instituie în sarcina proprietarilor (până la emiterea autorizațiilor de construire) obligația reglementării juridice a terenurilor prin operațiuni de dezmembrare/comasare, servituți de trecere, conform planșei Reglementări urbanistice zonificare - nr.A02 și planșei – Proprietatea asupra terenurilor și circulația juridică a terenurilor – nr.A05.
2. Obținerea autorizațiilor de construire pentru construcțiile propuse și autorizație de construire pentru drumuri, amenajarea acceselor și extindere rețelele edilitare.
 - (a) Lucrările de amenajare și modernizare a drumurilor propuse (carosabile și pietonale), iluminat public și lucrările de extindere a rețelelor edilitare publice se vor efectua de către investitori, pe cheltuiala acestora pe terenurile dezmembrate în acest sens. Rețelele edilitare prevăzute mai sus, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică, conform art. 29 din H.G. 525/1996.
 - (b) Străzile, la nivel de îmbrăcăminte semipermanentă și organizarea de șantier aferentă investițiilor, vor fi realizate concomitent sau înainte de începerea lucrărilor de construire a clădirilor din zonă.
3. Se instituie în sarcina proprietarilor (până la întabularea construcțiilor) obligația de a amenaja conform normativelor în vigoare, infrastructura de servitute propusă, alei și accesuri, în conformitate cu planșa Reglementări urbanistice zonificare - nr.A02 și planșa – Proprietatea asupra terenurilor și circulația juridică a terenurilor – nr.A05.
4. Servitute de trecere existentă acordată între CF nr.134644, CF nr.132201, CF nr.132199 și CF nr.131272, în suprafață de 1760mp.
Servitute de trecere propusă între CF nr.131931 și CF nr.132201, în suprafață de 326mp.

C. Documentația se aprobă cu principalii indicatori:

a) Indicatori urbanistici propuși:

Procentul de ocupare al terenului

POT max = 70% - conform PUG Sibiu

- Bloc C1 – acces din strada BALEA; CF 133331: POT max =36%.

- Bloc C2 – acces din strada FABRICII; CF 131931: POT max =35%.
- Bloc C3 – acces din strada LECTOR; CF 134644: POT max =35%.
- Clinica medicala – acces din strada LECTOR; CF 131932: POT max =42%.
- Nr. Top. 4129/22/3: POT max =70%.
- CF 131272, CF 132199, CF 132201, CF 125963, Nr. Top. 4129/22/1/1, Nr. Top. 4129/22/2, POTmaxim conform PUD.
- CF 133201, POTmaxim conform HCL 413/2021.

Coefficientul de utilizare al terenului

CUT max = 1,6 - conform PUG Sibiu.

- Bloc C1 – acces din strada BALEA; CF 133331: CUT max =2,37.
- Bloc C2 – acces din strada FABRICII; CF 131931: CUT max =1,6.
- Bloc C3 – acces din strada LECTOR; CF 134644: CUT max =1,6.
- Clinica medicala – acces din strada LECTOR; CF 131932: CUT max =1,6.
- Nr. Top. 4129/22/3: CUT max =1,6.
- CF 131272, CF 132199, CF 132201, CF 125963, Nr. Top. 4129/22/1/1, Nr. Top. 4129/22/2, CUTmaxim conform PUG Sibiu.
- CF 133201, CUTmaxim conform HCL nr.413/2021.

b) Regim de construire conform PUZ:

- Bloc **C1** – acces din strada BALEA; **CF 133331:**
 - Regim de înălțime maxim admis **S+P+5E+R.**
 - Înălțimea maximă admisă a clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși **21.00 m.**
 - Înălțimea maximă admisă a clădirii, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși **25.00 m.**
- Bloc **C2** – acces din strada FABRICII; **CF 131931:**
 - Regim de înălțime maxim admis **S+P+3E+R.**
 - Înălțimea maximă admisă a clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși **13.90 m.**
 - Înălțimea maximă admisă a clădirii, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși **17.45 m.**
- Bloc **C3** – acces din strada LECTOR; **CF 134644:**
 - Regim de înălțime maxim admis **S1+S2+P+3E+R.**
 - Înălțimea maximă admisă a clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși **13.90 m.**
 - Înălțimea maximă admisă a clădirii, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși **17.45 m.**
- **Clinica medicală** – acces din strada LECTOR; **CF 131932:**
 - Regim de înălțime maxim admis **S+P+3E+R, Hmaxim conform PUG Sibiu.**
- **CF 131272, CF 132199, CF 125963, CF 132201, Nr. Top. 4129/22/1/1, Nr. Top. 4129/22/2,** Regim de înălțime maxim admis și Hmaxim conform PUG Sibiu.
- **CF 133201,** conform HCL nr.413/2021.
- **Nr. Top. 4129/22/3:** Regim de înălțime maxim admis **S+P+3E+R** și Hmaxim conform PUG Sibiu.

c) Amplasarea clădirilor față de aliniament:

- Bloc **C1** – acces din strada BALEA; **CF 133331:**

- **5m** retragere față de aliniamentul străzii Bâlea și **5m** retragere față de aliniamentul străzii Șerbota.
- Bloc **C2** – acces din strada FABRICII; **CF 131931**:
 - **3m** retragere față de aliniamentul străzii Fabricii.
- Bloc **C3** – acces din strada LECTOR; **CF 134644**:
 - **4m** retragere față de aliniamentul străzii Lector.
- **Clinica medicală** – acces din strada LECTOR; **CF 131932**:
 - **4m** retragere față de aliniamentul străzii Lector.
- **Nr. Top. 4129/22/3**:
 - **4m** retragere față de aliniamentul străzii Lector și **3m** retragere față de aliniamentul străzii Fabricii.
- **Nr. Top. 4129/22/1/1, Nr. Top. 4129/22/2**:
 - Retrageri variabile față de aliniamentul străzii Fabricii, conform planșei A02 Reglementări urbanistice - Zonificare.
- **CF 131272, CF 132199, CF 132201, CF 125963**, retragere față de aliniament conform planșei Reglementări urbanistice-Zonificare nr.A02.
- **CF 133201**, conform HCL nr.413/2021.

d) Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- Conform planșei Reglementări urbanistice - Zonificare nr. A02.

e) Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare:

Retrageri minime față de limitele laterale

- Bloc **C1** – acces din strada BALEA; **CF 133331**:
 - Clădirea se va retrage față de limitele laterale a parcelei din partea de est și nord-est cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât **10,50 m**.
- Bloc **C2** – acces din strada FABRICII; **CF 131931**:
 - Clădirea se va retrage față de limitele laterale a parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât **8,00 m**.
- Bloc **C3** – acces din strada LECTOR; **CF 134644**:
 - Clădirea se va retrage față de limitele laterale a parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât **10,00 m în partea de sud-est și 8,00m în partea de nord-vest**.
- **Clinica medicală** – acces din strada LECTOR; **CF 131932**:
 - **Conform planșei Reglementări urbanistice - Zonificare nr. A02.**
- **Nr. Top. 4129/22/3**:
 - **Conform planșei Reglementări urbanistice - Zonificare nr. A02.**
- **Nr. Top. 4129/22/1/1**:
 - Clădirea se va retrage față de limitele laterale a parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât **3,00 m în partea de vest și pe limita de proprietate a parcelei top 4129/22/2 în partea de est**.
- **Nr. Top. 4129/22/2**:
 - Clădirea se va retrage față de limitele laterale a parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul

cel mai înalt, dar nu mai puțin decât **3,00 m în partea de est și pe limita de proprietate a parcelei top 4129/22/1/1 în partea de vest.**

- **CF 131272, CF 132199, CF 132201, CF 125963**, conform planșei Reglementări urbanistice-Zonificare nr.A02.
- **CF 133201**, conform HCL nr.413/2021.

Retrageri minime față de limitele posterioare

- **Bloc C1** – acces din strada BALEA; **CF 133331**:
 - **Nu este cazul.**
- **Bloc C2** – acces din strada FABRICII; **CF 131931**:
 - Clădirea se va retrage față de limitele posterioare ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu înălțimea lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât **16 m.**
- **Bloc C3** – acces din strada LECTOR; **CF 134644**:
 - Clădirea se va retrage față de limitele posterioare ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu înălțimea lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât **16 m.**
- **Clinica medicală** – acces din strada LECTOR; **CF 131932**:
 - **Conform planșei A02 Reglementări urbanistice - Zonificare.**
- **Nr. Top. 4129/22/3**:
 - **Conform planșei A02 Reglementări urbanistice - Zonificare.**
- **Nr. Top. 4129/22/1/1**:
 - Clădirea se va retrage față de limitele posterioare ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu înălțimea lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât **5 m.**
- **Nr. Top. 4129/22/2**:
 - Clădirea se va retrage față de limitele posterioare ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu înălțimea lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât **5 m.**
- **CF 131272, CF 132199, CF 132201, CF 125963**, conform planșei Reglementări urbanistice-Zonificare nr.A02.
- **CF 133201**, conform HCL nr.413/2021.

f) Circulații și accese:

Se vor realiza accese rutiere și pietonale din străziile Bălea, Fabricii, Lector și Șerbota (conform Planșei nr. A02 - Reglementări urbanistice - Zonificare).

Accesul la parcajele subterane se va realiza din aleile nou create pe amplasament.

Caracteristicile acceselor trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Pentru accesele pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

g) Staționarea autovehiculelor

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 aferentă Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG Sibiu 2011. În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiunilor în parte.

Este interzisă amplasarea parcajelor la sol la o distanță mai mică decât 5 m față de

ferestrele locuințelor, cf. Ordinului 536/1997, Art. 3.

Se propun în total **220 locuri de parcare**, din care :

- Bloc **C1** – acces din strada BALEA; **CF 133331**:
 - 29 locuri de parcare necesare și **40 locuri de parcare propuse** (33 locuri de parcare subterane și 7 locuri de parcare supraterane dintre care 1 loc pentru persoane cu dizabilitati).
- Bloc **C2** – acces din strada FABRICII; **CF 131931**:
 - 66 locuri de parcare necesare și **67 locuri de parcare propuse** (52 de locuri de parcare subterane, dintre care 2 locuri pentru persoane cu dizabilitati și 15 locuri de parcare supraterane).
- Bloc **C3** – acces din strada LECTOR; **CF 134644**:
 - 105 locuri de parcare necesare și **108 locuri de parcare propuse** (în subsolurile blocului se vor realiza 108 de locuri de parcare, dintre care 4 locuri pentru persoane cu dizabilitați).
- **Clinica medicală** – acces din strada LECTOR; **CF 131932**:
 - **5 locuri de parcare necesare și 5 locuri de parcare propuse.**

h) Condiții de echipare edilitară

Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare publice.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de bransament vor fi integrate în împrejurime, îngropate sau înzidite în construcție.

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

i) Spatiile libere si spatiile plantate

Se vor asigura spații libere de folosință comună în proporție minimă de 10% din suprafața construită desfășurată (SCD) a locuințelor la nivel de parcelă, dar nu mai puțin decât 5% din suprafața construită desfășurată (SCD) totală la nivel de parcelă.

Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor sau în care împiedică realizarea construcției.

Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele, minimum trei arbori.

j) Depozitarea și colectarea deșeurilor:

Se vor respecta prevederile Regulamentului Serviciului Public de Salubritate al Municipiului Sibiu aprobat cu HCL nr.244/2018. Se va asigura, prin contracte cu firme specializate, colectarea și evacuarea deșeurilor atât pe perioada executării lucrărilor de construcții cât și ulterior pe durata existenței și funcționării construcției.

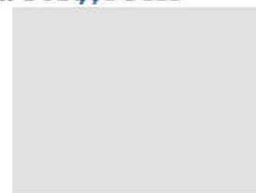
Platformele destinate pentru depozitarea pubelelor de colectare a deșeurilor se vor amplasa conform Ord.nr.119/04.02.2014 modificat și completat cu Ord.nr.994/2018 și se vor dimensiona conform prevederilor Regulamentului Serviciului Public de Salubritate al Municipiului Sibiu aprobat cu HCL nr.244/2018.

- D. Raportul informării și consultării publicului cu nr. **32776/30.04.2024** prin care a fost îndeplinită procedura prevăzută în HCL 137/2011, privind Regulamentul local pentru informarea publicului, face parte integrantă din proiectul de hotărâre supus aprobării.
- E. Subsemnații semnatari ai prezentului raport de specialitate certificăm în privința realității, valabilității și legalității datelor înscrise în conținutul acestuia, documentația este elaborată în baza legii și în corelare cu toate condițiile din avizele/acordurile impuse în baza Certificatului de urbanism **nr.923/17.06.2022, prelungit**, și poate fi promovată spre analiză și dezbateră în ședința Consiliului Local Sibiu.

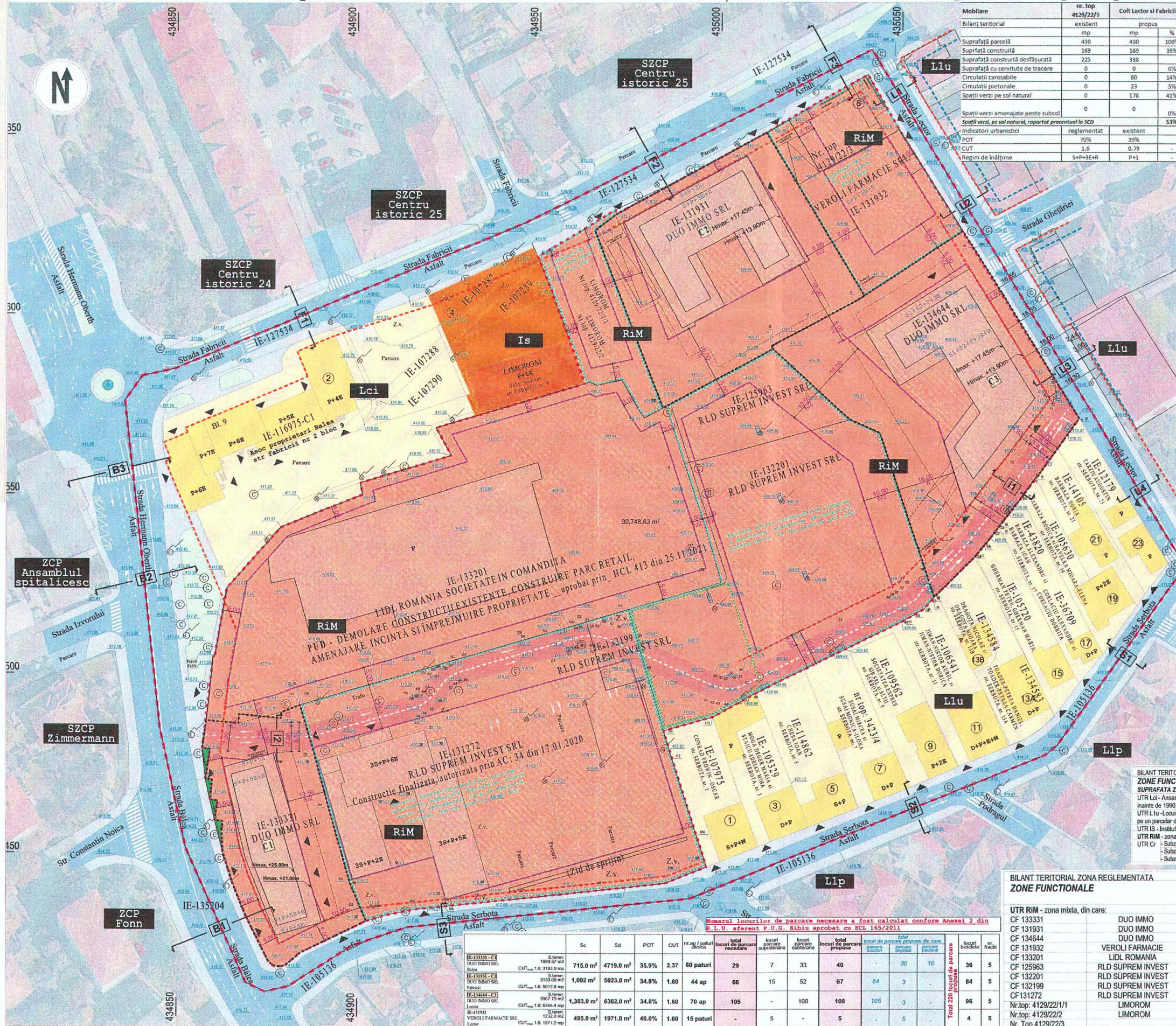
p. Arhitect Șef,
Marius JIVAN



Direcția Juridică
Andreea PATACHI



Elaborare PUZ pentru dezvoltare zonă mixtă de clădiri rezidențiale și comerciale, amenajare loc de joacă pentru copii, parcaje și zonă verde.



LEGENDA

I. LIMITE

- Limita zonei studiate
- Limita zonei ce va fi reglementată prin PUZ
- Terenuri care au generat PUZ
- Limita parcele
- Aliniament
- Aliniament existent
- Retragere față de aliniament prevăzut prin PUG
- Limita edificabilului maxim
- Proiecția gabaritică a subsolului pe suprafața terenului

II. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

UTR RiM - zona mixtă (S+P+3+M/ S+D+P+2+R/ S+D+P+2+M/ S+D+P+2+R)

POTmax = 70% CUTmax = 1.6

III. ZONE DE PROTECȚIE / SERVICIUTI

- Suprafața edificabilă
- Relația dintre construcțiile propuse / existente, acurșurile, parcarile și zonele verzi, se vor reglementa prin PUG
- Zona cu interdicție temporară de construire, fiind permise doar amenajări de zone verzi și cai de comunicație rutieră

IV. CAI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ - Cr

- Cai de comunicație rutieră/pista de biciclete
- Platforme parcare
- Trociuar
- Zona verzi
- propuneri de parteneriat cu primăria pentru schimbare îmbrăcăminte pe domeniul public, din asfalt în zona verde, zona verde, S:19,80 mp
- Posibile relaționări între parcele

| Mobilitate | CF: 133331 | Balea | procent |
|---|-------------|----------|---------|
| Bilanț teritorial | existent | mp | |
| | mp | mp | |
| Suprafață parcelă | 1.989 | 1.989 | 100% |
| Suprafață construită | 0 | 715 | 36% |
| Suprafață construită desfășurată | 0 | 4.719 | - |
| Suprafață cu servitute de trecere | 0 | 0 | 0% |
| Circulații carosabile | 0 | 496 | 25% |
| Circulații pietonale | 0 | 237 | 12% |
| Spații verzi pe sol natural | 0 | 463 | 23% |
| Spații verzi amenajați peste subsol | 0 | 78 | 4% |
| Spații verzi pe sol natural, raportat procentual la SCD | | | 10% |
| Indicatori urbanistici | reglementat | propus | |
| POT | 70% | 36% | |
| CUT | 1,6 | 2,37 | |
| Regim de înălțime | S+P+3E+R | S+P+5E+R | |

| Mobilitate | CF: 131931 | Fabricii | procent |
|---|-------------|----------|---------|
| Bilanț teritorial | existent | mp | |
| | mp | mp | |
| Suprafață parcelă | 3.133 | 3.133 | 100% |
| Suprafață construită | 0 | 1.092 | 35% |
| Suprafață construită desfășurată | 0 | 5.023 | - |
| Suprafață cu servitute de trecere | 0 | 139 | 4% |
| Circulații carosabile | 0 | 777 | 25% |
| Circulații pietonale | 0 | 113 | 4% |
| Spații verzi pe sol natural | 0 | 647 | 21% |
| Spații verzi amenajați peste subsol | 0 | 365 | 12% |
| Spații verzi pe sol natural, raportat procentual la SCD | | | 13% |
| Indicatori urbanistici | reglementat | propus | |
| POT | 70% | 35% | |
| CUT | 1,6 | 1,60 | |
| Regim de înălțime | S+P+3E+R | S+P+5E+R | |

| Mobilitate | CF: 134644 | Lector | procent |
|---|-------------|--------------|---------|
| Bilanț teritorial | existent | mp | |
| | mp | mp | |
| Suprafață parcelă | 3.968 | 3.968 | 100% |
| Suprafață construită | 0 | 1.383 | 35% |
| Suprafață construită desfășurată | 0 | 6.362 | - |
| Suprafață cu servitute de trecere | 0 | 187 | 5% |
| Circulații carosabile | 0 | 519 | 13% |
| Circulații pietonale | 0 | 487 | 12% |
| Spații verzi pe sol natural | 0 | 1.085 | 27% |
| Spații verzi amenajați peste subsol | 0 | 307 | 8% |
| Spații verzi pe sol natural, raportat procentual la SCD | | | 17% |
| Indicatori urbanistici | reglementat | propus | |
| POT | 70% | 35% | |
| CUT | 1,6 | 1,60 | |
| Regim de înălțime | S+P+3E+R | S1+S2+P+3E+R | |

| Mobilitate | CF: 131932 | Lector | procent |
|---|-------------|----------|---------|
| Bilanț teritorial | existent | mp | |
| | mp | mp | |
| Suprafață parcelă | 1.232 | 1.232 | 100% |
| Suprafață construită | 0 | 520 | 42% |
| Suprafață construită desfășurată | 0 | 1.969 | - |
| Suprafață cu servitute de trecere | 0 | 0 | 0% |
| Circulații carosabile | 0 | 190 | 15% |
| Circulații pietonale | 0 | 304 | 25% |
| Spații verzi pe sol natural | 0 | 218 | 18% |
| Spații verzi amenajați peste subsol | 0 | 0 | 0% |
| Spații verzi pe sol natural, raportat procentual la SCD | | | 11% |
| Indicatori urbanistici | reglementat | propus | |
| POT | 70% | 42% | |
| CUT | 1,6 | 1,60 | |
| Regim de înălțime | S+P+3E+R | S+P+3E+R | |

BILANȚ TERITORIAL ZONA STUDIATĂ

ZONE FUNCȚIONALE

Suprafața zonei studiate, din care:

| EXISTENT | PROPIUS |
|----------|---------|
| mp | % |
| 48094,0 | 100,0 |
| 3060,0 | 6,4 |
| 6493,0 | 13,5 |
| 1201,0 | 2,5 |
| 30698,0 | 63,9 |
| 3873,0 | 8,0 |
| 2944,0 | 4,2 |
| 725,0 | 1,5 |

BILANȚ TERITORIAL ZONA REGLEMENTATĂ

ZONE FUNCȚIONALE

| EXISTENT | PROPIUS | Sup. edificabilului maxim posibil |
|----------|---------|-----------------------------------|
| mp | % | mp |
| 30698 | 100 | 30698 |
| 1989 | 6,5 | 1989 |
| 3133 | 10,2 | 3133 |
| 3968 | 12,9 | 3968 |
| 1232 | 4,0 | 1232 |
| 7562 | 24,6 | 7562 |
| 862 | 2,8 | 862 |
| 4230 | 13,7 | 5092 |
| 242 | 0,8 | 242 |
| 6297 | 20,5 | 6539 |
| 446 | 1,4 | 446 |
| 232 | 0,8 | 232 |
| 430 | 1,4 | 430 |

Numărul locurilor de parcare necesare a fost calculat conform Anexei 2 din R.L.U. aferent P.U.G. Sibiu aprobat cu HCL 165/2011

| Sc | Sd | POT | CUT | nr. ap/parcări | total locuri de parcare necesare | locuri parcare subterane | locuri parcare suprastructurale | locuri parcare de suprastructură | total locuri de parcare propuse | locuri de parcare propuse din care: | locuri de parcare de suprastructură | locuri de parcare subterane |
|--------------|------------|-----------|-------|----------------|----------------------------------|--------------------------|---------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------|
| IE-13331-CI | 715,0 m² | 4719,0 m² | 35,9% | 2,37 | 80 | 29 | 7 | 33 | 40 | 30 | 10 | 36 |
| IE-131931-CI | 1.092,0 m² | 5023,0 m² | 34,8% | 1,60 | 44 | 66 | 15 | 52 | 67 | 84 | 3 | 84 |
| IE-134644-CI | 1.383,0 m² | 6362,0 m² | 34,8% | 1,60 | 70 | 105 | - | 108 | 108 | 105 | 3 | 96 |
| IE-131932-CI | 495,0 m² | 1971,0 m² | 40,0% | 1,60 | 15 | - | 5 | - | 5 | - | 5 | 4 |

CONCEPT STUDIO S.R.L.

Sibiu, Lăncrăgan, nr. 13, ALBA 011014

Reg. Comerțului Sibiu

Cod fiscal: 70193403

RO15021570

Șef proiect: Razvan BERBEA

Coordonator tehnic: Razvan BERBEA

Coordonator proiect: Sergiu BOȚAS

Beneficiar: SC DUO IMMO SRL

Titlu proiect: Elaborare PUZ pentru dezvoltare zonă mixtă de clădiri rezidențiale și comerciale, amenajare loc de joacă pentru copii, parcaje și zonă verde.

Data: 18.2022

Titlu planșă: Reglementări urbanistice zonificarea

Det. planșă: Scara

Nr. pt.: 1:500 A.02