

**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.C.P.– “CONSERVARE, REABILITARE, DESFINȚARE PARȚIALĂ ȘI EXTINDERE
CORP PRINCIPAL DE CLĂDIRE EXISTENT ȘI CONSTRUIRE CORPURI NOI CU
FUNCTIUNI MIXTE DE LOCUIRE, TURISM CU CARACTER INTRAURBAN, DE SĂNĂTATE
(CLINICĂ MEDICALĂ), ADMINISTRATIVE ȘI COMERCIALE CU CARACTER
INTRAURBAN, DESFINȚARE CORPURI ANEXĂ (MORILOR 22). DESFINȚARE CLĂDIRI
EXISTENTE ȘI CONSTRUIRE CORPURI NOI DE CLĂDIRI CU FUNCTIUNI MIXTE DE
LOCUIRE, TURISM CU CARACTER INTRAURBAN, DE SĂNĂTATE (CLINICĂ
MEDICALĂ), ADMINISTRATIVE ȘI COMERCIALE CU CARACTER INTRAURBAN
(MORILOR 20)”
ÎN MUNICIPIUL SIBIU, STRADA MORILOR NR.20, 22**

Inițiator PUZCP: TARNARU RAUL NICUSOR PENTRU XUX INVESTMENT SRL,
IACONI DENTAL CLINIC SRL, DMX CONSTRUCTION SRL
Beneficiar PUZCP : S.C. UHM RESEARCH & PLANNING S.R.L.

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

- referatul de aprobare nr. 85883/09.12.2024 privind oportunitatea promovării Proiectului de hotărâre pentru aprobarea documentației de urbanism P.U.Z.C.P.– “CONSERVARE, REABILITARE, DESFINȚARE PARȚIALĂ ȘI EXTINDERE CORP PRINCIPAL DE CLĂDIRE EXISTENT ȘI CONSTRUIRE CORPURI NOI CU FUNCTIUNI MIXTE DE LOCUIRE, TURISM CU CARACTER INTRAURBAN, DE SĂNĂTATE (CLINICĂ MEDICALĂ), ADMINISTRATIVE ȘI COMERCIALE CU CARACTER INTRAURBAN, DESFINȚARE CORPURI ANEXĂ (MORILOR 22). DESFINȚARE CLĂDIRI EXISTENTE ȘI CONSTRUIRE CORPURI NOI DE CLĂDIRI CU FUNCTIUNI MIXTE DE LOCUIRE, TURISM CU CARACTER INTRAURBAN, DE SĂNĂTATE (CLINICĂ MEDICALĂ), ADMINISTRATIVE ȘI COMERCIALE CU CARACTER INTRAURBAN (MORILOR 20)”, Str. Morilor nr.20, 22, întocmit de inițiator primar Astrid Cora Fodor,
- raportul de specialitate nr. 86472/10.12.2024 întocmit de Direcția Amenajarea Teritoriului și Urbanism propune aprobarea documentației de urbanism cu privire la referatul de aprobare sus-menționat,

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. 8/30.05.2024 al Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism și Raportul nr. 2948/15.01.2024, 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.136 alin.1 și alin. 8, art.139 alin.1, 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.C.P.– “CONSERVARE, REABILITARE, DESFIINȚARE PARȚIALĂ ȘI EXTINDERE CORP PRINCIPAL DE CLĂDIRE EXISTENT ȘI CONSTRUIRE CORPURI NOI CU FUNCȚIUNI MIXTE DE LOCUIRE, TURISM CU CARACTER INTRAURBAN, DE SĂNĂTATE (CLINICĂ MEDICALĂ), ADMINISTRATIVE ȘI COMERCIALE CU CARACTER INTRAURBAN, DESFIINȚARE CORPURI ANEXĂ (MORILOR 22). DESFIINȚARE CLĂDIRI EXISTENTE ȘI CONSTRUIRE CORPURI NOI DE CLĂDIRI CU FUNCȚIUNI MIXTE DE LOCUIRE, TURISM CU CARACTER INTRAURBAN, DE SĂNĂTATE (CLINICĂ MEDICALĂ), ADMINISTRATIVE ȘI COMERCIALE CU CARACTER INTRAURBAN (MORILOR 20)”, pe terenurile generatoare P.U.Z.C.P. înscrise în C.F. Sibiu cu nr. **116972, 117427**, în suprafață de **1.820 mp** și **1.111 mp**, aflate în proprietatea XUX INVESTMENT SRL, IACONI DENTAL CLINIC SRL, DMX CONSTRUCTION SRL, documentație de urbanism întocmită de **S.C. UHM RESEARCH & PLANNING S.R.L. - urb. Ramona Ungureanu** specialistă atestată RUR, cu respectarea condițiilor impuse în avizele de specialitate.

Prevederi P.U.Z.C.P. propuse:

Zona propusă spre reglementare va conține următoarele categorii de zone și subzone funcționale :

UTR ZCP – Centrul Istoric, S.Z.C.P Centrul Istoric_16 (Morilor)

Teritoriul P.U.Z.C.P. - SZCP CENTRU ISTORIC_16 (Morilor) a fost redivizat în mai multe Subzone Istorice de Referință (S.I.R) cu caracteristici similare.

- **SIR 1.** „Str. Morilor” cu subzonele:
 - o **SIR 1.1.** ”Str. Morilor / Malului” - ”Zonă mixtă: locuințe și servicii”
 - o **SIR 1.2.** ”Str. Morilor Est” - ”Zonă de locuințe de toate tipurile”.
- **SIR 2.** ”Str. Dârstelor Vest” - ”Zonă de locuințe de toate tipurile”.
- **SIR 3.** ”Str. Morilor / Str. Dârstelor” - ”Zonă de locuințe de toate tipurile”.

Funcțiuni predominante

Utilizări admise:

SZCP Centrul Istoric_16 (Morilor) cuprinde următoarele zone funcționale, marcate în planșa U.3. Reglementări urbanistice – Zonificare și menționate în RLU aferent PUZCP:

a. Locuințe: locuințe individuale (unifamiliale), locuințe semicolective (plurifamiliale) cu regim de înălțime foarte redus

b. Funcțiuni de turism cu caracter intraurban: Hotel * - *****; Hotel apartament * - *****; Motel * - **; Vilă ** - *****; Pensiune turistică categoria urban * - ****; Hostel, Youth Hostel, Alimentație publică.

c. Pentru clădirea propusă prin concursul de arhitectură „Regenerare urbană a zonei Pieței Cibin Sibiu 2023”, din cadrul parcelei Piața Cibin nr. 1, se propun următoarele funcțiuni: birouri ale administrației pieței la cele două etaje ale clădirii și spațiu închirieri biciclete la parter.

Utilizări admise cu condiționări (conform RLU aferent PUZCP):

1. Funcțiuni administrative, funcțiuni financiar-bancare, funcțiuni comerciale cu caracter intraurban, funcțiuni de cult, funcțiuni de cultură, funcțiuni de învățămînt, funcțiuni de sănătate,

funcțiuni aferente echipării tehnicoedilitare, servicii aferente zonelor de locuințe, echipamente publice aferente zonelor de locuințe, cu condiția asigurării funcțiunii rezidențiale (locuințe) într-o proporție minimă de 60% din suprafața construită desfășurată (SDC), la nivel de parcelă.

2. Parcelele aparținând domeniului public sunt exceptate de la condiția alineatului anterior referitor la condiția asigurării funcțiunii rezidențiale (locuințe) într-o proporție minimă de 60% din suprafața construită desfășurată (SDC), la nivel de parcelă.

3. Se recomandă ca fațadele orientate spre spațiul public al străzilor principale, piețelor sau scuarurilor să conțină la parter funcțiuni cu acces public (comerț, servicii, dotări publice).

4. SIR 1.1. Pentru imobilele care vor crea noul front al străzii Malului, cu edificabil retras 10 m de la aliniament, se recomandă la parter funcțiuni turistice, culturale cu grădini de fațadă (zone libere și/sau plantate).

Utilizări interzise (conform RLU aferent PUZCP):

- Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la Utilizări admise și Utilizări admise cu condiționări;
- Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

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:

1. Se instituie în sarcina proprietarilor (până la emiterea autorizațiilor de construire) obligația reglementării juridice a terenurilor prin operațiuni de dezmembrare/comasare, conform planșelor nr. U3 - Reglementări urbanistice - Zonificare și nr. U7 - Proprietatea terenurilor/ Circulația terenurilor.
2. Obținerea autorizațiilor de construire pentru construcțiile propuse și autorizație de construire pentru drumuri, amenajarea acceselor și extindere rețelele edilitare.
 - (a) Se va extinde ampriza trotuarului de la Str.Malului la minim 1,5m, pe tronsonul marcat pe planșa nr. U7 - Proprietatea terenurilor/ Circulația terenurilor.
 - (b) Autorizația va putea fi condiționată de efectuarea dezmembrărilor pentru realizarea sistematizărilor străzii Malului și a realinierii stradale. Parcelele rezultate și destinate realinierilor, cuprinse între aliniamentul vechi și cel retras, vor trece în proprietate publică gratuită sau în caz contrar vor fi grevate de o interdicție definitivă de construire cu excepția lucrărilor de interes și/sau utilitate publică.
3. Suprafața de teren care se propune a fi cedată în domeniul public în condițiile legislației aplicabile, în momentul reglementării ulterioare conform prevederilor PUG Sibiu, este de 26,50 mp, conform planșei nr. U7 - Proprietatea terenurilor/ Circulația terenurilor.

Art. 3 Documentația se aprobă cu principalii indicatori:

a) Indicatori urbanistici conform PUG Sibiu și propuși:

Procentul de ocupare al terenului

Indicatorii urbanistici reglementați pentru fiecare imobil se regăsesc în tabelul nr.2 din

RLU aferent PUZCP.

Pentru imobilele care au generat PUZCP: Morilor nr 22 și Morilor nr.20 - **P.O.T. maxim = 60%**.

Pentru parcela situată la intersecția străzii Malului cu strada Piața Cibin (Nr. cadastral: 124726) se va prelua soluția Concursului „Regenerare urbană a zonei Pieței Cibin, Sibiu, 2023” – OAR, Primăria mun. Sibiu.

Coeficientul de utilizare al terenului

Indicatorii urbanistici reglementați pentru fiecare imobil se regăsesc în tabelul nr.2 din RLU aferent PUZCP.

Pentru imobilele care au generat PUZCP: Morilor nr 22 și Morilor nr.20 - **C.U.T. maxim = 2,2**.

Pentru parcela situată la intersecția străzii Malului cu strada Piața Cibin (Nr. cadastral: 124726) se va prelua soluția Concursului „Regenerare urbană a zonei Pieței Cibin, Sibiu, 2023” – OAR, Primăria mun. Sibiu.

b) Regim de construire conform PUZCP:

SIR 1.2, SIR 2, SIR 3: Regimul de înălțime pentru clădirile noi: **S+P+M / S+P+1+M / S+P+1+2R**, cu îndeplinirea simultană a următoarelor condiții:

- a. înălțimea clădirilor noi va fi subordonată înălțimii clădirilor principale vecine cu grad de protecție mediu, prin preluarea cornișei acestora.
- b. mansarda va îndeplini condițiile din RLU aferent PUZCP, alin. (3), art. 8.

SIR 1.1: Regimul de înălțime pentru clădirile noi: **S+P+2+M; S+P+2+3R**, cu îndeplinirea simultană a următoarelor condiții:

- a. înălțimea clădirilor noi va fi subordonată înălțimii clădirilor principale vecine cu grad de protecție mediu, prin preluarea cornișei acestora.
- b. mansarda va îndeplini condițiile din RLU aferent PUZCP, alin. (3), art. 8.

Regimul de înălțime și înălțimea maximă pentru fiecare imobil se regăsesc în tabelul nr.2 din RLU aferent PUZCP.

c) Amplasarea clădirilor față de aliniament:

1. Se păstrează modul de dispunere istorică a clădirilor pe aliniamentul existent: în front continuu, cuplat pe ambele laturi ale parcelei sau discontinuu, cuplat pe una din laturile laterale conform specificului local al străzii:

a. **SIR 1.1** – front preponderent continuu și parțial discontinuu la strada Morilor frontul de vest; alternanță front continuu - discontinuu str. Malului, conform planșei U.3. Reglementări urbanistice – Zonificare.

b. **SIR 1.2, SIR 2, SIR 3** – front discontinuu.

2. De asemenea, prin excepție, în situațiile în care frontul discontinuu sau continuu constituie o specificitate locală, se va conserva acest mod de construire.

3. Prevederile pentru fiecare imobil sunt reprezentate în planșa U.3. Reglementări urbanistice – Zonificare.

SIR 1.1

4. Pentru construirea față de aliniamentul str. Malului, se va respecta alinierea impusă prin Planșa U.3. Reglementări urbanistice-Zonificare.

5. Pentru str. Morilor, frontul de vest (nr. 2-22) se impune conservarea dispunerii clădirilor pe aliniamentul existent, în frontul străzii, conform alinierii clădirilor vecine. Este obligatorie preluarea alinierii istorice a str. Morilor, prin amplasarea noilor clădiri pe aliniament.

SIR 1.2

6. Se păstrează alinierea existentă la 3m față de aliniament. Clădirile noi vor prelua alinierea istorică a parcelei și în conformitate cu alinierea clădirilor vecine, conform Planșei U.3. Reglementări urbanistice-Zonificare.

SIR 2

7. Se păstrează dispunerea clădirilor existente pe aliniament sau retrase la 3m față de aliniament; clădirile noi vor păstra alinierea istorică a parcelei, conform Planșei U.3. Reglementări urbanistice-Zonificare.

SIR 3

8. Se păstrează dispunerea clădirilor pe aliniamentul existent, în frontul străzii, conform alinierii clădirilor vecine, conform Planșei U.3. Reglementări urbanistice - Zonificare.

SIR 1.2 și SIR 2: determină o insulă caracterizată de o bandă de construibilitate de 25m de la aliniere. Pentru parcele cu o adâncime $\geq 35m$ adâncimea edificabilului va fi de maxim 28m, măsurată de la aliniament (25m de la aliniere).

d) Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Amplasarea clădirilor în raport cu altele pe aceeași parcelă va fi determinată de modul istoric specific de ocupare a parcelei dar și țesutul urban învecinat. Principiul constă în identificarea, păstrarea și preluarea modului istoric de organizare a incintei după tipologia caracteristică.

Parcelele unde se pot construi noi corpuri de clădire sunt marcate în planșa U.3. Reglementări urbanistice-Zonificare. Distanțele minime între clădiri vor fi egale cu minimum jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte.

Parcelele unde se pot construi noi corpuri de clădire sunt marcate în planșa U.3. Reglementări urbanistice – Zonificare.

În cazul curților interioare închise pe trei laturi, între fațadele interioare paralele se va asigura o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea celei mai înalte clădiri.

Corpurile noi de clădire se pot realiza doar în interiorul edificabilului reprezentat în planșa U.3. Reglementări urbanistice-Zonificare.

e) Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare:

Retrageri minime față de limitele laterale

SIR 1.1:

Regim continuu înșiruit și regim discontinuu – cuplat pe una dintre laturile parcelei sau izolat conform Planșei U.3. Reglementări urbanistice - Zonificare.

Construirea unor volume noi, se va face în regim continuu cu alipire la calcanele laterale ale clădirilor învecinate sau în regim discontinuu, cuplat la una dintre laturile laterale și cu o retragere minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 3,0m – 5,0 m, după caz (conf. Planșei U.3. Reglementări urbanistice-Zonificare), în cazul fațadelor laterale cu ferestre, în funcție de tipologia de amplasarea a clădirilor învecinate.

Clădirile protejate (grad mediu de protecție sau grad redus de protecție) vor genera modul de configurare pentru parcelele vecine, acestea reprezentând repere pentru fiecare SIR în parte.

Construirea în regim izolat presupune retragere minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii față de ambele laturi laterale, dar nu mai puțin de 3,0m - 5,0m conf. de Planșa U.3 Reglementări urbanistice-Zonificare.

Clădirile amplasate pe una dintre limitele laterale sau pe ambele limite laterale, se vor limita la o adâncime de 16 m.

Pentru parcele pentru care sunt permise operațiuni de alipire/dezmembrare în condițiile stabilite de art. 4, alin. (6) – (8) din RLU aferent PUZCP, retragerile laterale se vor stabili în urma elaborării unei documentații PUD, raportate la noua configurație a parcelei.

SIR 1.2 și SIR 2:

Regim discontinuu – cuplat pe una dintre laturile parcelei sau regim izolat.

Construirea unor volume noi, se va face în regim discontinuu cu alipire la unul dintre calcanele laterale ale clădirilor învecinate și o retragere minimă de 3,0 m sau în regim izolat, cu retragere minimă egală de 3,0m cu excepțiile prevăzute de Planșa U.3. Reglementări urbanistice-Zonificare (str. Morilor nr. 9B, 13, 15, 27).

SIR 3:

Regim discontinuu – cuplat pe una dintre laturile parcelei. Construirea unor volume noi, se va face în regim discontinuu cu alipire la unul dintre calcanele laterale ale clădirilor învecinate și o retragere minimă de 3,0 m.

Retrageri minime față de limitele posterioare

SIR 1.1:

Pentru parcele pentru care sunt permise operațiuni de alipire/dezmembrare în condițiile stabilite de art. 4, alin. (6) – (8) din RLU aferent PUZCP, retragerile posterioare se vor stabili în urma elaborării unei documentații PUD, raportate la noua configurație a parcelei.

SIR 1.2 și SIR 2:

Determină o insulă caracterizată de o bandă de construibilitate de 25m de la aliniere. În această situație, retragerea minimă obligatorie față de limita posterioară se calculează în raport de adâncimea parcelei, astfel conform RLU:

- pentru parcelele cu o adâncime $\leq 35m$ retragerea minimă va fi de 5,0 m.
- pentru parcele cu o adâncime $\geq 35m$ adâncimea edificabilului va fi de maxim 28m, măsurată de la aliniament. (25m de la aliniere).
- Excepție de la aliniatul anterior constituie:
 - o edificabilele marcate în planșa U3. Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională (str. Morilor nr. 15, 17, 23, 25; str. Dârștelor nr. 20A, 22A),
 - o construcțiile (cu sau fără grad de protecție) existente la data aprobării prezentului regulament aferent PUZ, pentru care sunt premise lucrări de întreținere, reparație, reabilitare.

SIR 3:

Volumele noi se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță minimă de 3,0 m.

f) Circulații și accese:

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil riveran de minim 3,0 m, dintr-o circulație publică în mod direct.

SIR 1.1. – str. Malului va avea un profil transversal cu minim două benzi de circulație și un trotuar de minim 1,5 m pe partea aferentă documentației de urbanism PUZCP_Centrul istoric 16 (Morilor) – Conform Planșei U5_Organizarea circulației.

g) Staționarea autovehiculelor

Staționarea autovehiculelor se va face exclusiv pe suprafețele parcelor, în afara spațiului public. Fac excepție parcarile publice amenajate, care se recomandă a funcționa în sistem cu plată.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 2 la R.L.U. aferent P.U.G. În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiilor în parte.

Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite doar în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

Nu se admit staționări pe domeniul public.

Este interzisă amplasarea parcajelor la sol la o distanță mai mică decât 5 m față de ferestrele locuințelor, conform Ord. 119/2014, Cap.1, Art.4, lit. c).

Se propun 32 locuri de parcare la subsolul construcțiilor din strada Morilor nr.20,22, din care 13 sisteme Klaus și 6 locuri de parcare simple, conform planșei nr.U5 Organizarea circulației.

h) Condiții de echipare edilitară

Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice.

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

Firidele de bransament vor fi îngropate sau înzidite în construcție.

Se interzice dispunerea antenelor, cablurilor de date sau a instalațiilor de climatizare în poziții vizibile din spațiul public.

Se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații.

Se recomandă la clădirile dispuse pe aliniament ca racordarea burlanelor la ca pluvială să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții.

Se va asigura în mod special evacuarea rapidă a apelor.

Toate noile bransamente vor fi realizate îngropate.

Se interzice montarea aparatelor de aer condiționat pe fațadele către stradă, sau laterale în cazul în care ele se deschid către spațiul public.

i) Spatiile libere și spațiile plantate

Este interzisă amplasarea de construcții în grădinile istorice din interiorul insulei delimitate de străzile Morilor, Dârstelor și alea dintre acestea precum și în grădinile istorice de la str. Malului. Insula determinată de str. Malului și str. Morilor va păstra caracterul predominant al spațiilor plantate private în vederea conservării/dezvoltării unui culoar verde în jurul centrului istoric.

Sunt interzise amplasarea oricăror construcții în afara benzii de construibilitate, marcată în planșa U3. Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională în scopul conservării spațiilor plantate/grădinilor din insula determinată de str. Morilor, str. Dârstelor și alea carosabilă dintre acestea. Banda de construibilitate se aplică în SIR 1.2 și SIR 2.

Excepție de la aliniatul anterior constituie:

- o edificabilele marcate în planșa U3. Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională (str. Morilor nr. 15, 17, 23, 25; str. Dârstelor nr. 20A, 22A),

- o construcțiile (cu sau fără grad de protecție) existente la data aprobării prezentului regulamentul aferent PUZ, pentru care sunt premise lucrări de întreținere, reparație, reabilitare.

Plantații sau amenajări peisajere publice sau private; grădinile istorice dinspre str. Malului, grădinile istorice ale locuințelor din str. Dârstelor sunt zone non-aedificandi. Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini. Curțile interioare accesibile publicului vor fi tratate cu plantații, pavaje decorative. Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate.

Se impune păstrarea unei suprafețe de minimum 40% de spațiu liber.

Se vor respecta prevederile Legii nr.24/15.01.2007 privind Reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților.

j) Depozitarea și colectarea deșeurilor

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.

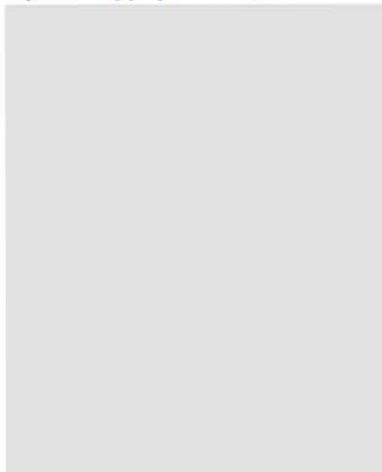
Art.4 Se însușește Raportul informării și consultării publicului cu nr. **2948/15.01.2024** prin care a fost îndeplinită procedura prevăzută în HCL nr.137/2011 privind Regulamentul local pentru informarea și consultarea publicului la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și 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: 86472 /10.12.2024

Nr. intrare: 79914/13.11.2024

RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea Documentației de urbanism

P.U.Z.C.P.– “CONSERVARE, REABILITARE, DESFIINȚARE PARȚIALĂ ȘI EXTINDERE CORP PRINCIPAL DE CLĂDIRE EXISTENT ȘI CONSTRUIRE CORPURI NOI CU FUNCȚIUNI MIXTE DE LOCUIRE, TURISM CU CARACTER INTRAURBAN, DE SĂNĂTATE (CLINICĂ MEDICALĂ), ADMINISTRATIVE ȘI COMERCIALE CU CARACTER INTRAURBAN, DESFIINȚARE CORPURI ANEXĂ (MORILOR 22). DESFIINȚARE CLĂDIRI EXISTENTE ȘI CONSTRUIRE CORPURI NOI DE CLĂDIRI CU FUNCȚIUNI MIXTE DE LOCUIRE, TURISM CU CARACTER INTRAURBAN, DE SĂNĂTATE (CLINICĂ MEDICALĂ), ADMINISTRATIVE ȘI COMERCIALE CU CARACTER INTRAURBAN (MORILOR 20)”,
ÎN MUNICIPIUL SIBIU, STRADA MORILOR NR.20, 22

Inițiator PUZCP : TARNARU RAUL NICUSOR PENTRU XUX INVESTMENT SRL,
IACONI DENTAL CLINIC SRL, DMX CONSTRUCTION SRL
jud. Sibiu, Com. Șelimbăr, [REDACTED]

Elaborator PUZCP : S.C. UHM RESEARCH & PLANNING S.R.L.
Bd Basarabia, nr. 90, sector 3, București,
[REDACTED]

Analizând referatul de aprobare nr.85883/ 09.12.2024 privind oportunitatea promovării Proiectului de hotărâre pentru aprobarea documentației de urbanism P.U.Z.C.P.– “CONSERVARE, REABILITARE, DESFIINȚARE PARȚIALĂ ȘI EXTINDERE CORP PRINCIPAL DE CLĂDIRE EXISTENT ȘI CONSTRUIRE CORPURI NOI CU FUNCȚIUNI MIXTE DE LOCUIRE, TURISM CU CARACTER INTRAURBAN, DE SĂNĂTATE (CLINICĂ MEDICALĂ), ADMINISTRATIVE ȘI COMERCIALE CU CARACTER INTRAURBAN, DESFIINȚARE CORPURI ANEXĂ (MORILOR 22). DESFIINȚARE CLĂDIRI EXISTENTE ȘI CONSTRUIRE CORPURI NOI DE CLĂDIRI CU FUNCȚIUNI MIXTE DE LOCUIRE, TURISM CU CARACTER INTRAURBAN, DE SĂNĂTATE (CLINICĂ MEDICALĂ), ADMINISTRATIVE ȘI COMERCIALE CU CARACTER INTRAURBAN (MORILOR 20)”, STR. MORILOR NR.20, 22, 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 **S.C. UHM RESEARCH & PLANNING S.R.L. - urb. Ramona Ungureanu** specialistă atestată RUR, se propune reglementarea **UTR ZCP – Centrul Istoric, S.Z.C.P CENTRUL ISTORIC_16 (Morilor)** pentru stabilirea indicilor și indicatorilor urbanistici care să le permită investitorilor privați realizarea unor clădiri cu funcținea de locuire cu dotări compatibile specificului zonei, funcțiuni sănătate (clinică medicală), funcțiuni administrative și comerciale cu caracter intraurban, funcțiuni de turism cu caracter intraurban și funcțiuni mixte de locuire.

Suprafața ce se va reglementa prin prezenta documentație, așa cum este definită prin **Avizul de oportunitate nr. 28/30.05.2024 și Anexa aferentă nr. 58406/19.08.2024 preluat prin Certificatul de urbanism nr. 737/30.04.2024 cu menținerea avizelor obținute în baza Certificatului de urbanism nr. 1032/02.06.2021**, cuprinde zona funcțională : **UTR ZCP – Centrul Istoric, S.Z.C.P Centrul Istoric_16 (Morilor)**.

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 ZCP – Centrul Istoric, S.Z.C.P Centrul Istoric_16 (Morilor)** și este situat în zona centrală a Municipiului Sibiu.

Imobilele generatoare PUZCP sunt înscrise conform **C.U. nr. 737/30.04.2024 cu menținerea avizelor obținute în baza C.U. nr. 1032/02.06.2021**, în C.F Sibiu cu **nr. 116972, 117427**, în suprafață de 1.820 mp și 1.111 mp, aflate în proprietatea privată a lui XUX INVESTMENT SRL, IACONI DENTAL CLINIC SRL, DMX CONSTRUCTION SRL.

Scopul documentației de urbanism PUZCP este de stabilire a regulilor urbanistice privind dezvoltarea zonei stabilite ca reglementare prin **Avizul de oportunitate nr. 28/30.05.2024 și Anexa aferentă nr. 58406/19.08.2024 preluat prin Certificatul de urbanism nr. 737/30.04.2024 cu menținerea avizelor obținute în baza Certificatului de urbanism nr. 1032/02.06.2021** 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 **Certificatul de urbanism nr. 737/30.04.2024 cu menținerea avizelor obținute în baza Certificatului de urbanism nr. 1032/02.06.2021**, 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. - P.V recepție nr. 1783/2024
- Aviz Apă Canal Sibiu S.A. – nr. 32532/25.10.2024
- Aviz Electrica – nr.7020240604437/21.06.2024
- Aviz gaze naturale – DelGaz Grid – nr. 38524258/28.10.2024

- Aviz telefonie – Orange Romania Communications S.A. – 559 SB/09.11.2023
- Aviz fibra optica – DIGI Romania SA – nr. 304/11.04.2024
- Adresă Apele Române – nr. 2759157/04.04.2024
- Aviz DSP – nr. 288/25.04.2024
- Aviz de Mediu - Agenția pentru Protecția Mediului – nr. SB 53/20.05.2024
- Aviz Ministerul Culturii – nr. 114/U/08.04.2024 și adresa nr. 1191/23.10.2024
- Aviz Consiliu Județean – nr. 658/29.10.2024
- Aviz Transgaz – nr. 95232/12.11.2024
- Aviz Ministerul Economiei, antreprenoriatului și turismului – nr. 266/18.09.2024

Studii de fundamentare în vederea elaborării documentației de urbanism:

- studiu geotehnic – SC. GEOPROCONSULT SRL – ing. GRAVA Cristian
- studiu topografic – PFA VESA CRISTIAN – ing. VESA Cristian

După analizarea documentației în cadrul Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism din **07.03.2024** s-a emis **Avizul Favorabil nr. 8/30.05.2024** și **Anexa aferentă nr.58407/19.08.2024**, 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. **2948/15.01.2024**, 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. **privind oportunitatea promovării Proiectului de hotărâre privind aprobarea documentației de urbanism P.U.Z.C.P.– “CONSERVARE, REABILITARE, DESFIINȚARE PARȚIALĂ ȘI EXTINDERE CORP PRINCIPAL DE CLĂDIRE EXISTENT ȘI CONSTRUIRE CORPURI NOI CU FUNCȚIUNI MIXTE DE LOCUIRE, TURISM CU CARACTER INTRAURBAN, DE SĂNĂTATE (CLINICĂ MEDICALĂ), ADMINISTRATIVE ȘI COMERCIALE CU CARACTER INTRAURBAN, DESFIINȚARE CORPURI ANEXĂ (MORILOR 22). DESFIINȚARE CLĂDIRI EXISTENTE ȘI CONSTRUIRE CORPURI NOI DE CLĂDIRI CU FUNCȚIUNI MIXTE DE LOCUIRE, TURISM CU CARACTER INTRAURBAN, DE SĂNĂTATE (CLINICĂ MEDICALĂ), ADMINISTRATIVE ȘI COMERCIALE CU CARACTER INTRAURBAN (MORILOR 20)”**, STR. MORILOR NR.20, 22, 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. P.U.Z.C.P. – “CONSERVARE, REABILITARE, DESFIINȚARE PARȚIALĂ ȘI EXTINDERE CORP PRINCIPAL DE CLĂDIRE EXISTENT ȘI CONSTRUIRE CORPURI NOI CU FUNCȚIUNI MIXTE DE LOCUIRE, TURISM CU CARACTER INTRAURBAN, DE SĂNĂTATE (CLINICĂ MEDICALĂ), ADMINISTRATIVE ȘI COMERCIALE CU CARACTER INTRAURBAN, DESFIINȚARE CORPURI ANEXĂ (MORILOR 22). DESFIINȚARE CLĂDIRI EXISTENTE ȘI CONSTRUIRE CORPURI NOI DE CLĂDIRI CU FUNCȚIUNI MIXTE DE LOCUIRE, TURISM CU CARACTER INTRAURBAN, DE SĂNĂTATE (CLINICĂ MEDICALĂ), ADMINISTRATIVE ȘI COMERCIALE CU CARACTER INTRAURBAN (MORILOR 20)”, STR. MORILOR NR.20, 22. Terenurile generatoare P.U.Z.C.P. sunt înscrise în C.F Sibiu cu **nr. 116972, 117427** în suprafață de **1.820 mp** și **1.111 mp**, aflate în proprietatea lui XUX INVESTMENT SRL, IACONI DENTAL CLINIC SRL, DMX CONSTRUCTION SRL.

Documentația de urbanism este întocmită de **S.C. UHM RESEARCH & PLANNING S.R.L.** - **urb. Ramona Ungureanu** specialistă atestată RUR, cu respectarea condițiilor impuse în avizele de specialitate.

Prevederi P.U.Z.C.P. propuse:

Zona propusă spre reglementare va conține următoarele categorii de zone și subzone funcționale :

UTR ZCP – Centrul Istoric, S.Z.C.P Centrul Istoric_16 (Morilor)

Teritoriul P.U.Z.C.P. - SZCP CENTRU ISTORIC_16 (Morilor) a fost redivizat în mai multe Subzone Istoric de Referință (S.I.R) cu caracteristici similare.

- **SIR 1.** „Str. Morilor” cu subzonele:
 - o **SIR 1.1.** ”Str. Morilor / Malului” - ”Zonă mixtă: locuințe și servicii”
 - o **SIR 1.2.** ”Str. Morilor Est” - ”Zonă de locuințe de toate tipurile”.
- **SIR 2.** ”Str. Dârstelor Vest” - ”Zonă de locuințe de toate tipurile”.
- **SIR 3.** ”Str. Morilor / Str. Dârstelor” - ”Zonă de locuințe de toate tipurile”.

Funcțiuni predominante

Utilizări admise:

SZCP Centrul Istoric_16 (Morilor) cuprinde următoarele zone funcționale, marcate în planșa U.3. Reglementări urbanistice – Zonificare și menționate în RLU aferent PUZCP:

a. Locuințe: locuințe individuale (unifamiliale), locuințe semicolective (plurifamiliale) cu regim de înălțime foarte redus

b. Funcțiuni de turism cu caracter intraurban: Hotel * - *****; Hotel apartament * - *****; Motel * - **; Vilă ** - *****; Pensiune turistică categoria urban * - ****; Hostel, Youth Hostel, Alimentație publică.

c. Pentru clădirea propusă prin concursul de arhitectură „Regenerare urbană a zonei Pieței Cibin Sibiu 2023”, din cadrul parcelei Piața Cibin nr. 1, se propun următoarele funcțiuni: birouri ale administrației pieței la cele două etaje ale clădirii și spațiu închirieri biciclete la parter.

Utilizări admise cu condiționări (conform RLU aferent PUZCP):

1. Funcțiuni administrative, funcțiuni financiar-bancare, funcțiuni comerciale cu caracter intraurban, funcțiuni de cult, funcțiuni de cultură, funcțiuni de învățământ, funcțiuni de sănătate, funcțiuni aferente echipării tehnicoedilitare, servicii aferente zonelor de locuințe, echipamente publice aferente zonelor de locuințe, cu condiția asigurării funcțiunii rezidențiale (locuințe) într-o proporție minimă de 60% din suprafața construită desfășurată (SDC), la nivel de parcelă.
2. Parcelele aparținând domeniului public sunt exceptate de la condiția alineatului anterior referitor la condiția asigurării funcțiunii rezidențiale (locuințe) într-o proporție minimă de 60% din suprafața construită desfășurată (SDC), la nivel de parcelă.
3. Se recomandă ca fațadele orientate spre spațiul public al străzilor principale, piețelor sau scuarurilor să conțină la parter funcțiuni cu acces public (comerț, servicii, dotări publice).
4. SIR 1.1. Pentru imobilele care vor crea noul front al străzii Malului, cu edificabil retras 10 m de la aliniament, se recomandă la parter funcțiuni turistice, culturale cu grădini de fațadă (zone libere și/sau plantate).

Utilizări interzise (conform RLU aferent PUZCP):

- Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la Utilizări admise și Utilizări admise cu condiționări;
- Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

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 :

1. Se instituie în sarcina proprietarilor (până la emiterea autorizațiilor de construire) obligația reglementării juridice a terenurilor prin operațiuni de dezmembrare/comasare, conform planșelor nr. U3 - Reglementări urbanistice - Zonificare și nr. U7 - Proprietatea terenurilor/ Circulația terenurilor.
2. Obținerea autorizațiilor de construire pentru construcțiile propuse și autorizație de construire pentru drumuri, amenajarea acceselor și extindere rețelele edilitare.
 - (a) Se va extinde ampriza trotuarului de la Str.Malului la minim 1,5m, pe tronsonul marcat pe planșa nr. U7 - Proprietatea terenurilor/ Circulația terenurilor .
 - (b) Autorizația va putea fi condiționată de efectuarea dezmembrărilor pentru realizarea sistematizărilor străzii Malului și a realinierii stradale. Parcelele rezultate si destinate realinierilor, cuprinse între aliniamentul vechi și cel retras, vor trece în proprietate publică gratuită sau în caz contrar vor fi grevate de o interdicție definitivă de construire cu excepția lucrărilor de interes și/sau utilitate publică.
3. Suprafața de teren care se propune a fi cedată în domeniul public în condițiile legislației aplicabile, în momentul reglementării ulterioare conform prevederilor PUG Sibiu, este de 26,50 mp, conform planșei nr. U7 - Proprietatea terenurilor/ Circulația terenurilor.

C. Documentația se aprobă cu principalii indicatori:

a) **Indicatori urbanistici conform PUG Sibiu și propuși:**

Procentul de ocupare al terenului

Indicatorii urbanistici reglementați pentru fiecare imobil se regăsesc în tabelul nr.2 din RLU aferent PUZCP.

Pentru imobilele care au generat PUZCP: Morilor nr 22 și Morilor nr.20 - **P.O.T. maxim = 60%**.

Pentru parcela situată la intersecția străzii Malului cu strada Piața Cibin (Nr. cadastral: 124726) se va prelua soluția Concursului „Regenerare urbană a zonei Pieței Cibin, Sibiu, 2023” – OAR, Primăria mun. Sibiu.

Coeфициentul de utilizare al terenului

Indicatorii urbanistici reglementați pentru fiecare imobil se regăsesc în tabelul nr.2 din RLU aferent PUZCP.

Pentru imobilele care au generat PUZCP: Morilor nr 22 și Morilor nr.20 - **C.U.T. maxim = 2,2**.

Pentru parcela situată la intersecția străzii Malului cu strada Piața Cibin (Nr. cadastral: 124726) se va prelua soluția Concursului „Regenerare urbană a zonei Pieței Cibin, Sibiu, 2023” – OAR, Primăria mun. Sibiu.

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

SIR 1.2, SIR 2, SIR 3: Regimul de înălțime pentru clădirile noi: **S+P+M / S+P+1+M / S+P+1+2R**, cu îndeplinirea simultană a următoarelor condiții:

a. înălțimea clădirilor noi va fi subordonată înălțimii clădirilor principale vecine cu grad de protecție mediu, prin preluarea cornișei acestora.

b. mansarda va îndeplini condițiile din RLU aferent PUZCP, alin. (3), art. 8.

SIR 1.1: Regimul de înălțime pentru clădirile noi: **S+P+2+M; S+P+2+3R**, cu îndeplinirea simultană a următoarelor condiții:

a. înălțimea clădirilor noi va fi subordonată înălțimii clădirilor principale vecine cu grad de protecție mediu, prin preluarea cornișei acestora.

b. mansarda va îndeplini condițiile din RLU aferent PUZCP, alin. (3), art. 8.

Regimul de înălțime și înălțimea maximă pentru fiecare imobil se regăsesc în tabelul nr.2 din RLU aferent PUZCP.

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

1. Se păstrează modul de dispunere istorică a clădirilor pe aliniamentul existent: în front continuu, cuplat pe ambele laturi ale parcelei sau discontinuu, cuplat pe una din laturile laterale conform specificului local al străzii:

a. **SIR 1.1** – front preponderent continuu și parțial discontinuu la strada Morilor frontul de vest; alternanță front continuu - discontinuu str. Malului, conform planșei U.3. Reglementări urbanistice – Zonificare.

b. **SIR 1.2, SIR 2, SIR 3** – front discontinuu.

2. De asemenea, prin excepție, în situațiile în care frontul discontinuu sau continuu constituie o specificitate locală, se va conserva acest mod de construire.

3. Prevederile pentru fiecare imobil sunt reprezentate în planșa U.3. Reglementări urbanistice – Zonificare.

SIR 1.1

4. Pentru construirea față de alinimentul str. Malului, se va respecta alinierea impusă prin Planșa U.3. Reglementări urbanistice-Zonificare.

5. Pentru str. Morilor, frontul de vest (nr. 2-22) se impune conservarea dispunerii clădirilor pe aliniamentul existent, în frontul străzii, conform alinierii clădirilor vecine. Este obligatorie preluarea alinierii istorice a str. Morilor, prin amplasarea noilor clădiri pe aliniament.

SIR 1.2

6. Se păstrează alinierea existentă la 3m față de aliniament. Clădirile noi vor prelua alinierea istorică a parcelei și în conformitate cu alinierea clădirilor vecine, conform Planșei U.3. Reglementări urbanistice-Zonificare.

SIR 2

7. Se păstrează dispunerea clădirilor existente pe aliniament sau retrase la 3m față de aliniament; clădirile noi vor păstra alinierea istorică a parcelei, conform Planșei U.3. Reglementări urbanistice-Zonificare.

SIR 3

8. Se păstrează dispunerea clădirilor pe aliniamentul existent, în frontul străzii, conform alinierii clădirilor vecine, conform Planșei U.3. Reglementări urbanistice - Zonificare.

SIR 1.2 și SIR 2: determină o insulă caracterizată de o bandă de construibilitate de 25m de la aliniere. Pentru parcele cu o adâncime ≥ 35 m adâncimea edificabilului va fi de maxim 28m, măsurată de la aliniament (25m de la aliniere).

d) Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Amplasarea clădirilor în raport cu altele pe aceeași parcelă va fi determinată de modul istoric specific de ocupare a parcelei dar și țesutul urban învecinat. Principiul constă în identificarea, păstrarea și preluarea modului istoric de organizare a incintei după tipologia caracteristică.

Parcelele unde se pot construi noi corpuri de clădire sunt marcate în planșa U.3. Reglementări urbanistice-Zonificare. Distanțele minime între clădiri vor fi egale cu minimum jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte.

Parcelele unde se pot construi noi corpuri de clădire sunt marcate în planșa U.3. Reglementări urbanistice – Zonificare.

În cazul curților interioare închise pe trei laturi, între fațadele interioare paralele se va asigura o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea celei mai înalte clădiri.

Corpurile noi de clădire se pot realiza doar în interiorul edificabilului reprezentat în planșa U.3. Reglementări urbanistice-Zonificare.

e) Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare:

Retrageri minime față de limitele laterale

SIR 1.1:

Regim continuu înșiruit și regim discontinuu – cuplat pe una dintre laturile parcelei sau izolat conform Planșei U.3. Reglementări urbanistice - Zonificare.

Construirea unor volume noi, se va face în regim continuu cu alipire la calcanele laterale ale clădirilor învecinate sau în regim discontinuu, cuplat la una dintre laturile laterale și cu o retragere minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 3,0m – 5,0 m, după caz (conf. Planșei U.3. Reglementări urbanistice-Zonificare), în cazul fațadelor laterale cu ferestre, în funcție de tipologia de amplasarea a clădirilor învecinate.

Clădirile protejate (grad mediu de protecție sau grad redus de protecție) vor genera modul de configurare pentru parcelele vecine, acestea reprezentând repere pentru fiecare SIR în parte.

Construirea în regim izolat presupune retragere minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii față de ambele laturi laterale, dar nu mai puțin de 3,0m - 5,0m conf. de Planșa U.3 Reglementări urbanistice-Zonificare.

Clădirile amplasate pe una dintre limitele laterale sau pe ambele limite laterale, se vor limita la o adâncime de 16 m.

Pentru parcele pentru care sunt permise operațiuni de alipire/dezmembrare în condițiile stabilite de art. 4, alin. (6) – (8) din RLU aferent PUZCP, retragerile laterale se vor stabili în urma elaborării unei documentații PUD, raportate la noua configurație a parcelei.

SIR 1.2 și SIR 2:

Regim discontinuu – cuplat pe una dintre laturile parcelei sau regim izolat.

Construirea unor volume noi, se va face în regim discontinuu cu alipire la unul dintre calcanele laterale ale clădirilor învecinate și o retragere minimă de 3,0 m sau în regim izolat, cu retragere minimă egală de 3,0m cu excepțiile prevăzute de Planșa U.3. Reglementări urbanistice-Zonificare (str. Morilor nr. 9B, 13, 15, 27).

SIR 3:

Regim discontinuu – cuplat pe una dintre laturile parcelei. Construirea unor volume noi, se va face în regim discontinuu cu alipire la unul dintre calcanele laterale ale clădirilor învecinate și o retragere minimă de 3,0 m.

Retrageri minime față de limitele posterioare

SIR 1.1:

Pentru parcele pentru care sunt permise operațiuni de alipire/dezmembrare în condițiile stabilite de art. 4, alin. (6) – (8) din RLU aferent PUZCP, retragerile posterioare se vor stabili în urma elaborării unei documentații PUD, raportate la noua configurație a parcelei.

SIR 1.2 și SIR 2:

Determină o insulă caracterizată de o bandă de construibilitate de 25m de la aliniere. În această situație, retragerea minimă obligatorie față de limita posterioară se calculează în raport de adâncimea parcelei, astfel conform RLU:

- pentru parcelele cu o adâncime ≤ 35 m retragerea minimă va fi de 5,0 m.
- pentru parcele cu o adâncime ≥ 35 m adâncimea edificabilului va fi de maxim 28m, măsurată de la aliniament. (25m de la aliniere).
- Excepție de la aliniatul anterior constituie:
 - o edificabilele marcate în planșa U3. Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională (str. Morilor nr. 15, 17, 23, 25; str. Dârștelor nr. 20A, 22A),
 - o construcțiile (cu sau fără grad de protecție) existente la data aprobării prezentului regulamentul aferent PUZ, pentru care sunt premise lucrări de întreținere, reparație, reabilitare.

SIR 3:

Volumele noi se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță minimă de 3,0 m.

f) Circulații și accese:

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil riveran de minim 3,0 m, dintr-o circulație publică în mod direct.

SIR 1.1. – str. Malului va avea un profil transversal cu minim două benzi de circulație și un trotuar de minim 1,5 m pe partea aferentă documentației de urbanism PUZCP_Centrul istoric 16 (Morilor) – Conform Planșei U5_Organizarea circulației.

g) Staționarea autovehiculelor

Staționarea autovehiculelor se va face exclusiv pe suprafețele parcelelor, în afara spațiului public. Fac excepție parcarile publice amenajate, care se recomandă a funcționa în sistem cu plată.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 2 la R.L.U. aferent P.U.G. În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiunilor în parte.

Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite doar în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

Nu se admit staționări pe domeniul public.

Este interzisă amplasarea parcajelor la sol la o distanță mai mică decât 5 m față de ferestrele locuințelor, conform Ord. 119/2014, Cap.1, Art.4, lit. c).

Se propun 32 locuri de parcare la subsolul construcțiilor din strada Morilor nr.20,22, din care 13 sisteme Klaus și 6 locuri de parcare simple, conform planșei nr.U5 Organizarea circulației.

h) Condiții de echipare edilitară

Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice.

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

Firidele de bransament vor fi îngropate sau înzidite în construcție.

Se interzice dispunerea antenelor, cablurilor de date sau a instalațiilor de climatizare în

poziții vizibile din spațiul public.

Se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații.

Se recomandă la clădirile dispuse pe aliniament ca racordarea burlanelor la ca pluvială să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții.

Se va asigura în mod special evacuarea rapidă a apelor.

Toate noile bransamente vor fi realizate îngropate.

Se interzice montarea aparatelor de aer condiționat pe fațadele către stradă, sau laterale în cazul în care ele se deschid către spațiul public.

i) Spatiile libere si spatiile plantate

Este interzisă amplasarea de construcții în grădinile istorice din interiorul insulei delimitate de străzile Morilor, Dârstelor și alea dintre acestea precum și în grădinile istorice de la str. Malului. Insula determinată de str. Malului și str. Morilor va păstra caracterul predominant al spațiilor plantate private în vederea conservării/dezvoltării unui culoar verde în jurul centrului istoric.

Sunt interzise amplasarea oricăror construcții în afara benzii de construibilitate, marcată în planșa U3. Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională în scopul conservării spațiilor plantate/grădinilor din insula determinată de str. Morilor, str. Dârstelor și alea carosabilă dintre acestea. Banda de construibilitate se aplică în SIR 1.2 și SIR 2.

Excepție de la aliniatul anterior constituie:

- edificabilele marcate în planșa U3. Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională (str. Morilor nr. 15, 17, 23, 25; str. Dârstelor nr. 20A, 22A),
- construcțiile (cu sau fără grad de protecție) existente la data aprobării prezentului regulament aferent PUZ, pentru care sunt premise lucrări de întreținere, reparație, reabilitare.

Plantații sau amenajări peisajere publice sau private; grădinile istorice dinspre str. Malului, grădinile istorice ale locuințelor din str. Dârstelor sunt zone non-aedificandi. Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini. Curțile interioare accesibile publicului vor fi tratate cu plantații, pavaje decorative. Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate.

Se impune păstrarea unei suprafețe de minimum 40% de spațiu liber.

Se vor respecta prevederile Legii nr.24/15.01.2007 privind Reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților.

j) Depozitarea și colectarea deșeurilor

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.

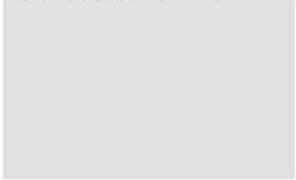
- D.** Raportul informării și consultării publicului cu nr. **2948/15.01.2024**, prin care a fost îndeplinită procedura prevăzută în HCL 137/2011, privind Regulamentul local pentru informarea publicului, face parte integrantă din proiectul de hotărâre supus aprobării.

- E. Subsemnații semnatori 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 Certificatul de urbanism nr. 737/30.04.2024 cu menținerea avizelor obținute în baza Certificatului de urbanism nr. 1032/02.06.2021 și poate fi promovată spre analiză și dezbateră în ședința Consiliului Local Sibiu.

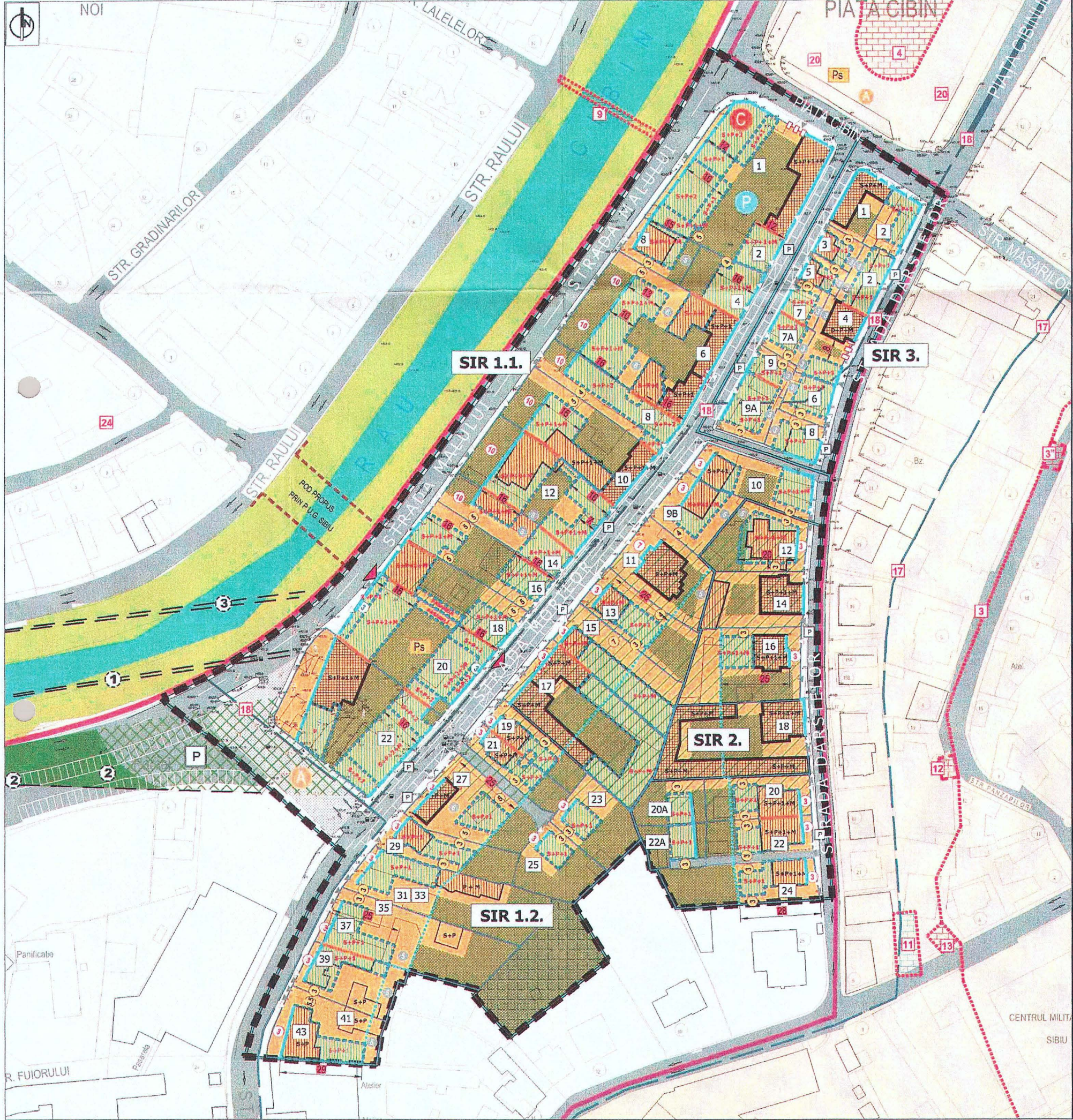
p. Arhitect Șef,
Marius JIVAN



Diracția Juridică
Andreea PATACHI



U.3. REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ



- LIMITE**
- Limita PUZ SZCP Centrul Istoric, 16, stabilită prin P.U.G.
 - Limită imobile care au generat P.U.Z. - str. Morilor nr. 20 și 22
 - Limita S.I.R. componente ale S.Z.C.P., conf. Studiul istoric de fundamentare a PUZ
- MONUMENTE ISTORICE CF. LMI 2015**
- Limită centrul istoric Sibiu SB-II-s-A-12011
 - Ansamblul fortificațiilor, SB-II-s-A-12010
 - Zona de protecție a centrului istoric Sibiu SB-II-s-A-12011
- În teritoriul P.U.Z., orice intervenție în sol și subsol se va realiza cu cercetarea arheologică preventivă, conform prevederilor RLU aferent prezentului PUZCP.
- ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ/ DESTINAȚIILE TERENURILOR**
- Zona cu funcțiuni mixte - M
 - Spații plantate private - grădini istorice ce trebuie menținute
 - Spații plantate aferente malului râului Cibin - amenajare
- REGLEMENTĂRI URBANISTICE**
- Clădiri cu grad mediu de protecție - conservare obligatorie - conservare/restaurare/punere în valoare
 - Clădiri cu grad redus de protecție - conservare recomandată - modificări pt. ameliorare
 - Clădiri fără grad de protecție
 - Împrejmuiri / accese care se protejează
 - Parcelar propus - construiți
 - Fragment de parcelă/grădină istorică propusă pentru trecerea în SZCP 14, la parcela istorică - Aleea Filozofilor 12
 - Aliniere istorică conservare obligatorie / aliniere propusă
 - Bandă maximă de construițibilitate - 28m de la aliniament / 25m de la aliniere (SIR 1.2 și SIR 2)
 - Edificabilul parcelelor
 - Retragerea minimă obligatorie față de: aliniament / limitele de proprietate / limita de spate / planul fațadei
 - Alipire obligatorie la calcan (SIR 1.1 - L max. calcan=16 m)
 - Regim maxim de înălțime propus
 - Regim de înălțime existent
 - Spații publice libere destinate pietonilor - amenajare
 - Amenajare/reamenajare spații publice/shared space
 - Se va implementa soluția câștigătoare a concursului „Regenerare urbană a zonei Pieței Cibin, Sibiu, 2023”, OAR, Primăria municipiului Sibiu
 - Parcelă propusă pentru care e obligatorie elaborarea PUD
- CIRCULAȚII ȘI TRANSPORT**
- Circulații auto
 - Circulații pietonale
 - Parcări la sol
 - Parcări subterane
 - Accese auto/acces pietonal
 - Piste de biciclete
 - Accese auto în subteran
- RETELE EDILITARE**
- Vezi planșa dedicată
- INDICATORI URBANISTICI REGLEMENTAȚI**
- Indicatorii urbanistici reglementați pentru fiecare imobil se regăsesc în Tabelul nr. 2 Coeficienți de ocupare/utilizare a terenului (pag. 42) din RLU aferent PUZCP.
- INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI PENTRU IMOBILELE MORILOR NR. 22 ȘI MORILOR NR. 20**
- POTmax= 60% ; CUTmax = 2.2
RH - S+P+2+3R / S+P+2+M ;
Hmax.cornişă=12m ;
Hmax.coamă=20m / Hmax. atic=16m

- CONDIȚII ȘI RECOMANDĂRI DIN CERCETAREA ISTORICĂ**
- Clădiri dispărute semnificative pentru dezvoltarea urbană a zonei studiate - reintegrarea fragmentelor păstrate în subteran și a memoriei acestora în noile construcții sau amenajări ale spațiului public
- 1.Turnul porții Sag demolat în 1858
 - 1'.Casa breslei croitorilor sași.
 - 2.Poarta construită în 1830, demolată în 1858
 - 3.Zidurile orașului
 - 3'. Turnul Dulgherilor (T. Legătorilor), demolat 1858
 - 3". Turnul Țesătorilor de lână
 - 4.Bastionul Sag, demolat în 1852, care cuprindea și casa picturii de pompieri, ulterior casă a accizelor, grajdurile picturii de pompieri, o curte cu spații bolite, locuința paznicului sus în bastion.
 9. Podul construit în sec. XV, transformat în pod pentru pietoni, demolat ante 1840
 12. Turnuri ale orașului, 13. Turnul Fierarilor; 14. Turnul Aurarilor;
 25. Gospodăria Ferderber demolată în 1935
 - Mori de apă, joagăre sau pive
 11. Mora cu piua pentru pânzeturi
- Amenajări reprezentative pentru zona studiată conservate:**
14. Piața Iernelor, Baumholtzplatz:Piața Cibin
 18. Canalul Morilor
 21. 22. Pod peste râul Cibin, str. Ion Neculce
- Condiții rezultate din analiza de vizibilitate**
- Zonă de vizibilitate la nivel de siluetă a clădirilor reprezentative pentru silueta centrului istoric
 - Zonă unde nu se mai percepe silueta turnului bisericii evanghelice, fiind obturată de clădirile din preajmă
 - Fond construit amplasat în zona de covizibilitate cu silueta centrului istoric. Noile inserții vor respecta și proteja relația vizuală cu turnul Bisericii Evanghelice
 - Direcții de vizibilitate semnificative pentru silueta centrului istoric:
1. Perspectivă din str. Malului de la intersecția cu str. Ion Neculce, din dreptul podului peste Cibin: turnul Bisericii Evanghelice, Turnul Sfatului, și turnul Bisericii Catolice, turnul Bisericii Reformate
 2. Perspectivă din str. Malului din dreptul stației de alimentare cu carburanți până la jumătatea parcului adosat străzii cuprinzând: turnul Bisericii Evanghelice.
 3. Perspectivă din str. Râului cuprinzând: turnul Bisericii Evanghelice.
- Condiții pentru imobilele din str. Morilor nr. 22 și nr. 20**
- I. Conservarea obligatorie a corpurilor de clădire cu grad de protecție mediu și punerea acestora în valoare prin modul de conformare a viitoarelor corpuri de clădire.
 - II. Conservarea parcului istoric. Clădirile noi vor fi edificate astfel încât să se reflecte parcului istoric.
 - III. Conservarea alinierii istorice a parcelei către str. Malului: prin privilegierea zonelor libere/verzi, mai ales aliniere retrasă de la aliniament; și preluarea alinierii istorice a str. Morilor, prin amplasarea viitoarelor corpuri de clădire pe aliniament. Se va prelua tipul de aliniament discontinuu, întrerupt de spații libere amenajate și/sau grădini - str. Malului, continuu/discontinuu - str. Morilor.
 - IV. Păstrarea unei ocupări și densități specifice SZCP între 40-60% și între 0.9 - 2.0.
 - V. Regimul de înălțime, poate adopta o formulă care să facă trecerea între regimul de înălțime a zonei de sud, fabrica Scandia Sibiu P+2+3R și zona de la nord P+1, P+1+M.
 - VI. În zona de covizibilitate cu silueta centrului istoric conceptul propus și volumetria arhitecturii viitoarelor clădiri vor conserva vederea elementelor reprezentative ale siluetei centrului istoric și le vor pune în valoare.

PLAN URBANISTIC ZONAL STR. MORILOR NR. 20, 22 SIBIU
ZCP CENTRUL ISTORIC - SZCP CENTRUL ISTORIC 16

BENEFICIAR: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SIBIU, Str. Samuel Bruckenthal nr.2, Sibiu
INIȚIATOR: XUX INVESTMENT SRL, str. Tractorului nr. 12, Sibiu

PROIECTANT GENERAL: UHM RESEARCH & PLANNING S.R.L.
Ed. Basarabia nr. 90, Sector 3, București
CUI 40370711, J40/52/2019

DEF. PROIECT: urb. Ramona UNGUREANU
AUTORI: urb. Ramona UNGUREANU, urb. Alina MARINESCU,
urb. Ioana LIANA RUSU BUTURIN

NR. TITLU PLANȘĂ:

U.3. REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE

PUZ DEFINITIVAT

Nr. Contract: 55/2021 Data: octombrie 2024 Scara: 1/1000

Prezentul document este proprietatea intelectuală a autorilor și poate fi folosit exclusiv în scopul pentru care a fost elaborat, conform prevederilor contractului. Acesta nu poate fi reprodus, copiat, difuzat sau folosit în alt scop, decât cu permisiunea scrisă a autorilor. Documentul este valabil doar în ceea ce privește conținutul său tehnic.

