

**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. – “MODIFICARE PUZ
APROBAT CU HCL NR. 156/2013, MODIFICAT CU HCL NR. 448/2018 PENTRU
CREȘTERE CUT CU MAXIM 20%, CONF. ART. 32 ALIN.10 DIN LEGEA NR.
350/2001, PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE/SEMICOLECTIVE”,
ÎN MUNICIPIUL SIBIU, CALEA ȘURII MICI F.N.

Beneficiar PUZ : NEACȘU NICOLAE ȘI PROPRIETARII - ȘTEFAN CLAUDIU
VASILE, OLARIU COSMINA MARIA, OLARIU MARIUS
CONSTANTIN, NEACȘU MARIA MAGDALENA, GUȘAN
ALEXANDRU CĂLIN

Elaborator PUZ : S.C. ATELIER CRISTIAN ȘI CRISTIAN ARHITECTURA S.R.L.
Mun. Sibiu, _____

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

Analizând:

- referatul de aprobare nr. 42887/12.06.2024 privind oportunitatea promovării Proiectului de hotărâre pentru aprobarea documentației de urbanism P.U.Z. – “Modificare PUZ aprobat cu HCL nr. 156/2013, modificat cu HCL nr. 448/2018 pentru creștere CUT cu maxim 20%, conf. Art. 32 alin.10 din legea nr. 350/2001, pentru construire locuințe colective/semicolective”, în municipiul Sibiu, Calea Șurii Mici f.n., întocmit de inițiator primar Astrid Cora Fodor,

- raportul de specialitate nr. 44325/17.06.2024 prin care Direcția Amenajarea Teritoriului și Urbanism propune aprobarea documentației de urbanism P.U.Z. – “Modificare PUZ aprobat cu HCL nr. 156/2013, modificat cu HCL nr. 448/2018 pentru creștere CUT cu maxim 20%, conf. Art. 32 alin.10 din legea nr. 350/2001, pentru construire locuințe colective/semicolective”, în municipiul Sibiu, Calea Șurii Mici f.n

Având în vedere:

- prevederile PUG Sibiu aprobat cu HCL nr. 165/2011, cu modificările ulterioare, precum și H.G. nr. 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism;
- avizul favorabil nr.10/17.06.2024 al Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism;

- îndeplinirea procedurii de informare și consultare a publicului, finalizată cu Raportul nr. 42485/10.06.2024, conform Regulamentului Local pentru informarea și consultarea publicului aprobat cu HCL nr.137/28.04.2011;

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, H.G. 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism, 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, H.C.L. 165/2011 privind aprobarea PUG Sibiu și RLU aferent,

În temeiul prevederilor art.129 alin. 2 lit. b), 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. (1) Se aprobă documentația de urbanism Plan Urbanistic Zonal - P.U.Z. – “Modificare PUZ aprobat CU HCL nr. 156/2013, modificat cu HCL NR. 448/2018 pentru creștere CUT cu maxim 20%, conf. art. 32 alin.10 din legea nr. 350/2001, pentru construire locuințe colective/semicolective”, în Municipiul Sibiu, Calea Șurii mici F.N., pe terenul generator P.U.Z, C.F Sibiu cu nr. 114396, 127401, 127408, 127412 și 133041 în suprafață de 114.581,30 mp, aflat în proprietatea lui Neacșu Nicolae și proprietarii - Ștefan Claudiu Vasile, Olariu Cosmina Maria, Olariu Marius Constantin, Neacșu Maria Magdalena, Gușan Alexandru Călin, documentație întocmită S.C. Atelier Cristian și Cristian Arhitectura S.R.L. - arh. Alexandru L. Cristian, specialist atestat RUR, cu respectarea condițiilor impuse în avizele de specialitate.

Prevederi P.U.Z. propuse:

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

Subzona 1 (zona inițitoare)

M* – Zona mixtă, cu suplimentare C.U.T. 20% (S+P+5+M/R, S+D+P+4+M/R)

L3* – Locuințe cu regim mediu de înălțime, cu suplimentare C.U.T. 20% (S+P+4+M/R, S+D+P+3+M/R)

V - Zona de protecție / Aliniament față de infrastructura rutieră și Zone de protecție a canalelor de desecare

Subzona 2 (cf. PUZ aprobat prin HCL 351/2017)

M – Zona mixtă (S+P+3+M/R, S+D+P+2+M/R)

Subzona 3 (cf. PUZ aprobat prin HCL 405/2022)

M* – Zona mixtă, cu suplimentare cu suplimentare C.U.T. 20% (S+P+5+M/R, S+D+P+4+M/R)

L3* – Locuințe cu regim mediu de înălțime, cu suplimentare C.U.T. 20% (S+P+4+M/R, S+D+P+3+M/R)

Subzona 4 (cf. PUZ aprobat prin HCL 156/2013) - cu necesitate de reorganizare a parcelarului

M – Zona mixtă (S+P+3+M/R, S+D+P+2+M/R)

L3 – Locuințe cu regim mediu de înălțime (S+P+3+M/R, S+D+P+2+M/R)

Subzona 5 (cf. PUZ aprobat prin HCL 448/2018)

M – Zona mixtă (S+P+4+R)

L3 – Locuințe cu regim mediu de înălțime (S+P+4+R)

Subzona 6 (cf. PUZ aprobat prin HCL 156/2013) - cu necesitate de reorganizare a parcelarului

L3 – Locuințe cu regim mediu de înălțime (S+P+3+M/R, S+D+P+2+M/R)

Subzona 7 (cf. PUZ aprobat cu HCL 405/2022)

M* – Zona mixtă cu suplimentare cu suplimentare C.U.T. 20% / L3* – Locuințe cu regim mediu de înălțime cu suplimentare C.U.T. 20% (S+P+4+M/R, S+D+P+3+M/R)

IsP – Instituții și servicii publice (S+P+4+M/R, S+D+P+3+M/R)

Subzona 8 (cf. PUZ aprobat prin HCL 156/2013) - cu necesitate de reorganizare a parcelarului

L3 – Locuințe cu regim mediu de înălțime (S+P+3+M/R, S+D+P+2+M/R).

Funcțiuni predominante

Utilizări admise:

Subzona 1 (zona inițitoare)

M* – Zona mixtă, cu suplimentare C.U.T. 20% (S+P+5+M/R, S+D+P+4+M/R)

- Locuințe;
- Funcțiuni de sănătate;
- Echipamente conexe funcțiilor de locuire și de servicii;
- Rețele de echipare edilitară;
- Căi de acces carosabile și pietonale;
- Spații publice și zone verzi cu rol de agrement.

L3* – Locuințe cu regim mediu de înălțime, cu suplimentare C.U.T. 20% (S+P+4+M/R, S+D+P+3+M/R).

- Rețele de echipare edilitară;
- Căi de acces carosabile și pietonale;
- Spații publice și zone verzi cu rol de agrement;
- Echipamente publice aferente zonelor de locuințe.

V - Zona de protecție / Aliniament față de infrastructura rutieră și Zone de protecție a canalelor de desecare .

- Spații plantate cu vegetație cu rol de protecție (perdea verde) față de arterele de circulație publice;
- Amenajări pietonale;
- Lucrări de echipare edilitară

Subzona 2 (cf. PUZ aprobat prin HCL 351/2017)

M – Zona mixtă (S+P+3+M/R, S+D+P+2+M/R).

Subzona 3 (cf. PUZ aprobat prin HCL 405/2022)

M* – Zona mixtă, cu suplimentare cu suplimentare C.U.T. 20% (S+P+5+M/R, S+D+P+4+M/R)

L3* – Locuințe cu regim mediu de înălțime, cu suplimentare C.U.T. 20% (S+P+4+M/R, S+D+P+3+M/R).

Subzona 4 (cf. PUZ aprobat prin HCL 156/2013) - cu necesitate de reorganizare a parcelarului pe baza documentațiilor urbanistice ulterioare Conform PUZ aprobat prin HCL 156/2013, iar unde nu se precizează:

M – Zona mixtă (S+P+3+M/R, S+D+P+2+M/R).

- Locuințe;
- Funcțiuni de sănătate;
- Echipamente conexe funcțiilor de locuire și de servicii;
- Rețele de echipare edilitară;
- Căi de acces carosabile și pietonale;

- Spații publice și zone verzi cu rol de agrement.

L3 – Locuințe cu regim mediu de înălțime (S+P+3+M/R, S+D+P+2+M/R).

- Rețele de echipare edilitară;
- Căi de acces carosabile și pietonale;
- Spații publice și zone verzi cu rol de agrement;
- Echipamente publice aferente zonelor de locuințe.

V - Zona de protecție / Aliniament față de infrastructura rutieră și Zone de protecție a canalelor de desecare

- Spații plantate cu vegetație cu rol de protecție (perdea verde) față de arterele de circulație publice;
- Amenajări pietonale;
- Lucrări de echipare edilitară.

Subzona 5 (cf. PUZ aprobat prin HCL 448/2018)

M – Zona mixtă (S+P+4+R)

L3 – Locuințe cu regim mediu de înălțime (S+P+4+R).

Subzona 6 (cf. PUZ aprobat prin HCL 156/2013) - cu necesitate de reorganizare a parcelarului pe baza documentațiilor urbanistice ulterioare Conform PUZ aprobat prin HCL 156/2013, iar unde nu se precizează:

L3 – Locuințe cu regim mediu de înălțime (S+P+3+M/R, S+D+P+2+M/R).

- Rețele de echipare edilitară;
- Căi de acces carosabile și pietonale;
- Spații publice și zone verzi cu rol de agrement;
- Echipamente publice aferente zonelor de locuințe.

Subzona 7 (cf. PUZ aprobat cu HCL 405/2022)

M* – Zona mixtă cu suplimentare cu suplimentare C.U.T. 20% / L3* – Locuințe cu regim mediu de înălțime cu suplimentare C.U.T. 20% (S+P+4+M/R, S+D+P+3+M/R)

IsP – Instituții și servicii publice (S+P+4+M/R, S+D+P+3+M/R).

Subzona 8 (cf. PUZ aprobat prin HCL 156/2013) - cu necesitate de reorganizare a parcelarului

L3 – Locuințe cu regim mediu de înălțime (S+P+3+M/R, S+D+P+2+M/R).

- Rețele de echipare edilitară;
- Căi de acces carosabile și pietonale;
- Spații publice și zone verzi cu rol de agrement;
- Echipamente publice aferente zonelor de locuințe.

Utilizări admise cu condiționări:

Subzona 1 (zona inițitoare):

M* – Zonă mixtă cu suplimentare C.U.T. 20%

Funcțiuni administrative, funcțiuni financiar-bancare, funcțiuni comerciale cu caracter intraurban, funcțiuni de cult, funcțiuni de cultură, funcțiuni de învățământ, funcțiuni de turism cu caracter intraurban, funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare, servicii aferente zonelor de locuințe, servicii aferente funcțiunilor de sănătate, echipamente publice aferente zonelor de locuințe, cel puțin la nivelul parterului - cu condiția asigurării funcțiuni rezidențiale (locuințe) într-o proporție minimă de 40% din Suprafața construită desfășurată (SCD), la nivel de parcelă, excepție făcând funcțiunile prevăzute la Art.6, ce sunt permise la nivelul întregi parcele / imobil.

Se recomandă ca fațadele orientate spre spațiul public al străzilor principale, piețelor sau scuarurilor să conțină la parter funcțiuni de interes public cu acces direct.

L3* – Locuințe cu regim mediu de înălțime / Locuințe cu regim mediu de înălțime cu suplimentare C.U.T. 20%

Locuințe - se vor construi în regim izolat.

Servicii aferente funcțiunii de locuire - birouri / servicii ale profesiilor liberale, spații comerciale, cu următoarele condiții:

Amplasarea acestora se va face cel puțin la Parter, deservite din circulațiile interioare ale parcelor;

Să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;

Activitatea să se desfășoare numai în interiorul clădirii;

Să se asigure 1-2 locuri de parcare în interiorul parcelei sau pe suprafețele dedicate asigurării locurilor de parcare de-a lungul aleilor de circulație carosabilă din incintă, pentru vizitatorii ocazionali;

Obiective ale rețelelor de utilități.

V - Zona de protecție / Aliniament față de infrastructura rutieră și Zone de protecție a canalelor de desecare

Amenajări ale traversărilor cu suprafețe carosabile, de legătură a circulațiilor interioare cu circulațiile publice vecine;

Împrejurimi locale ale obiectivelor de echipare edilitara, acolo unde este necesar și cu obligativitatea obținerii acordului administratorului / proprietarului obiectivului ce face obiectul zonei de protecție;

Subzona 2:

Conform PUZ aprobat prin HCL 351/2017.

Subzona 3:

Conform PUZ aprobat prin HCL 405/2022.

Subzona 4 - cu necesitate de reorganizare a parcelarului pe baza documentațiilor urbanistice ulterioare Conform PUZ aprobat prin HCL 156/2013, iar unde nu se precizează:

M – Zonă mixtă

Funcțiuni administrative, funcțiuni financiar-bancare, funcțiuni comerciale cu caracter intraurban, funcțiuni de cult, funcțiuni de cultură, funcțiuni de învățământ, funcțiuni de turism cu caracter intraurban, funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare, servicii aferente zonelor de locuințe, servicii aferente funcțiunilor de sănătate, echipamente publice aferente zonelor de locuințe, cel puțin la nivelul parterului - cu condiția asigurării funcțiuni rezidențiale (locuințe) într-o proporție minimă de 40% din Suprafața construită desfășurată (SCD), la nivel de parcelă, excepție făcând funcțiunile prevăzute la Art.6, ce sunt permise la nivelul întregi parcele / imobil.

Se recomandă ca fațadele orientate spre spațiul public al străzilor principale, piețelor sau scuarurilor să conțină la parter funcțiuni de interes public cu acces direct.

L3 – Locuințe cu regim mediu de înălțime / Locuințe cu regim mediu de înălțime

Locuințe - se vor construi în regim izolat.

Servicii aferente funcțiunii de locuire - birouri / servicii ale profesiilor liberale, spații comerciale, cu următoarele condiții:

Amplasarea acestora se va face cel puțin la Parter, deservite din circulațiile interioare ale parcelor;

Să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;

Activitatea să se desfășoare numai în interiorul clădirii;

Să se asigure 1-2 locuri de parcare în interiorul parcelei sau pe suprafețele dedicate asigurării locurilor de parcare de-a lungul aleilor de circulație carosabilă din incintă, pentru vizitatorii ocazionali;

Obiective ale rețelelor de utilități.

V - Zona de protecție / Aliniament față de infrastructura rutieră și Zone de protecție a canalelor de desecare

Amenajări ale traversărilor cu suprafețe carosabile, de legătură a circulațiilor interioare cu circulațiile publice vecine;

Împrejmuii locale ale obiectivelor de echipare edilitara, acolo unde este necesar și cu obligativitatea obținerii acordului administratorului / proprietarului obiectivului ce face obiectul zonei de protecție;

Subzona 5:

Conform PUZ aprobat prin HCL 448/2018.

Subzona 6 - cu necesitate de reorganizare a parcelarului pe baza documentațiilor urbanistice ulterioare

Conform PUZ aprobat prin HCL 156/2013, iar unde nu se precizează:

L3 – Locuințe cu regim mediu de înălțime / Locuințe cu regim mediu de înălțime
Locuințe - se vor construi în regim izolat.

Servicii aferente funcțiunii de locuire - birouri / servicii ale profesiilor liberale, spații comerciale, cu următoarele condiții:

Amplasarea acestora se va face cel puțin la Parter, deservite din circulațiile interioare ale parcelor;

Să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;

Activitatea să se desfășoare numai în interiorul clădirii;

Să se asigure 1-2 locuri de parcare în interiorul parcelei sau pe suprafețele dedicate asigurării locurilor de parcare de-a lungul aleilor de circulație carosabilă din incintă, pentru vizitatorii ocazionali;

Obiective ale rețelelor de utilități.

Subzona 7

Conform PUZ aprobat cu HCL 405/2022.

Subzona 8 - cu necesitate de reorganizare a parcelarului pe baza documentațiilor urbanistice ulterioare

Conform PUZ aprobat prin HCL 156/2013, iar unde nu se precizează:

L3 – Locuințe cu regim mediu de înălțime / Locuințe cu regim mediu de înălțime
Locuințe - se vor construi în regim izolat.

Servicii aferente funcțiunii de locuire - birouri / servicii ale profesiilor liberale, spații comerciale, cu următoarele condiții:

Amplasarea acestora se va face cel puțin la Parter, deservite din circulațiile interioare ale parcelor;

Să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;

Activitatea să se desfășoare numai în interiorul clădirii;

Să se asigure 1-2 locuri de parcare în interiorul parcelei sau pe suprafețele dedicate asigurării locurilor de parcare de-a lungul aleilor de circulație carosabilă din incintă, pentru vizitatorii ocazionali;

Obiective ale rețelelor de utilități.

Utilizări interzise:

- Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la Utilizări admise și Utilizări admise cu condiționări;

- Sunt interzise activități sau procese tehnologice de natură să producă poluare de orice fel (poluare fonică, chimică) cu efect asupra funcțiunilor învecinate parcelei.

- Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente altele decât lucrările necesare realizării legăturilor carosabile și pietonale între circulațiile interioare și circulațiile publice vecine;

- Sunt interzise activități sau procese tehnologice de natură să producă poluare de orice fel (poluare fonică, chimică) cu efect asupra funcțiunilor învecinate parcelei.

- Sunt interzise funcțiunile industriale.

• Sunt interzise orice amenajări care pot determina scurgerea apelor meteorice de suprafață - platforme / acoperișuri pe domeniul public sau pe parcelele adiacente.

Se propun un total de 300 apartamente, din care 106 apartamente în subzona UTR M* și 194 apartamente în subzona UTR L3*.

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 pl. nr. U3.1 - Reglementări urbanistice - Zonificare preliminară și pl. nr. U4 - Proprietatea asupra terenurilor.
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 rutieră propusă, în conformitate cu planșele pl. nr. U3.1 - Reglementări urbanistice - Zonificare preliminară și pl. nr. U4 - Proprietatea asupra terenurilor, din parcelele identificate topografic și juridic.

Suprafața de teren care se propune a fi cedată în domeniul public în condițiile legislației aplicabile, în momentul reglementării ulterioare conform prevederilor PUG Sibiu, aferente circulației rutiere din cadrul zonei de reglementare este de 4.516,90 mp, conform planșei pl. nr. U4 - Proprietatea asupra terenurilor.

Suprafața de teren care se propune a fi cedată în domeniul public în condițiile legislației aplicabile, în momentul reglementării ulterioare conform prevederilor PUG Sibiu, aferente circulației rutiere din cadrul parcelei inițitoare este de 938,10 mp, conform planșei pl. nr. U4 - Proprietatea asupra terenurilor.

Art.3 Documentația se aprobă cu principalii indicatori:

a) Indicatori urbanistici conform PUG Sibiu și propuși:

Procentul de ocupare al terenului

Subzona 1 (zona inițitoare):

M* – Zonă mixtă cu suplimentare C.U.T. 20% - **P.O.T. maxim=37%**

L3* – Locuințe cu regim mediu de înălțime cu suplimentare C.U.T. 20% - **P.O.T. maxim = 25%.**

V – Zona de protecție / Aliniament față de infrastructura rutieră și Zone de protecție a canalelor de desecare - **Fără P.O.T.**

Subzona 2 :

Conform PUZ aprobat prin HCL 351/2017.

Subzona 3 :

Conform PUZ aprobat prin HCL 405/2022.

Subzona 4 - cu necesitate de reorganizare a parcelarului pe baza documentațiilor urbanistice ulterioare

Conform PUZ aprobat prin HCL 156/2013, iar unde nu se precizează:

M* – Zonă mixtă cu suplimentare - **P.O.T. maxim = 37%**

L3* – Locuințe cu regim mediu de înălțime - **P.O.T. maxim = 20%.**

V – Zona de protecție / Aliniament față de infrastructura rutieră și Zone de protecție a canalelor de desecare

Subzona 5 :

Conform PUZ aprobat prin HCL 448/2018.

Subzona 6 - cu necesitate de reorganizare a parcelarului pe baza documentațiilor urbanistice ulterioare

Conform PUZ aprobat prin HCL 156/2013, iar unde nu se precizează:

L3* – Locuințe cu regim mediu de înălțime - **P.O.T. maxim = 20%.**

Subzona 7:

Conform PUZ aprobat cu HCL 405/2022.

Subzona 8 - cu necesitate de reorganizare a parcelarului pe baza documentațiilor urbanistice ulterioare

Conform PUZ aprobat prin HCL 156/2013, iar unde nu se precizează:

L3* – Locuințe cu regim mediu de înălțime - **P.O.T. maxim = 20%.**

Coefficientul de utilizare al terenului

Subzona 1 (zona inițiatore):

M* – Zonă mixtă cu suplimentare C.U.T. 20% - **C.U.T. maxim = 1.92**

L3* – Locuințe cu regim mediu de înălțime cu suplimentare C.U.T. 20% - **C.U.T. maxim = 1.08**

V - Zona de protecție / Aliniament față de infrastructura rutieră și Zone de protecție a canalelor de desecare - **Fără C.U.T.**

Subzona 2:

Conform PUZ aprobat prin HCL 351/2017.

Subzona 3:

Conform PUZ aprobat prin HCL 405/2022.

Subzona 4 - cu necesitate de reorganizare a parcelarului pe baza documentațiilor urbanistice ulterioare

Conform PUZ aprobat prin HCL 156/2013, iar unde nu se precizează:

M – Zonă mixtă - **C.U.T. maxim = 1,6**

L3* – Locuințe cu regim mediu de înălțime - **C.U.T. maxim = 0,9**

V - Zona de protecție / Aliniament față de infrastructura rutieră și Zone de protecție a canalelor de desecare - Fără C.U.T.

Subzona 5:

Conform PUZ aprobat prin HCL 448/2018.

Subzona 6 - cu necesitate de reorganizare a parcelarului pe baza documentațiilor urbanistice ulterioare

Conform PUZ aprobat prin HCL 156/2013, iar unde nu se precizează:

L3* – Locuințe cu regim mediu de înălțime - **C.U.T. maxim = 0,9**

Subzona 7:

Conform PUZ aprobat cu HCL 405/2022.

Subzona 8 - cu necesitate de reorganizare a parcelarului pe baza documentațiilor urbanistice ulterioare

Conform PUZ aprobat prin HCL 156/2013, iar unde nu se precizează:

L3* – Locuințe cu regim mediu de înălțime - **C.U.T. maxim = 0,9**

b) Regim de construire conform PUZ:

Conform planșei U3.1 Reglementări urbanistice – Zonificare preliminară, regimul de înălțime prevăzut pentru imobilele reglementate prin prezenta documentație se va armoniza cu cel propus prin documentațiile de urbanism aprobate pentru Spitalul Clinic de Urgență, Sibiu. Astfel, pentru imobilele riverane la Str. Cuarțului, reglementată prin documentațiile pentru Spital se prevede un regim similar cu cel al Spitalului, acesta descrescând progresiv pe măsură ce crește distanța față de Spital, în paralel cu modificările de funcțiune, astfel:

- a. Pentru **S+P+5+M/R, S+D+P+4+M/R**, înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși **21 m**, înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși **25 m**.
- b. Pentru **S+P+4+M/R, S+D+P+3+M/R**, înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși **17 m**, înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși **21 m**.
- c. Pentru **S+P+3+M/R, S+D+P+2+M/R**, înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși **13 m**, înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși **17 m**.

c) Amplasarea clădirilor față de aliniament:

Subzona 1 (zona inițiatoare)

M* – Zonă mixtă cu suplimentare C.U.T. 20%

Pentru parcelele cu frontul la viitoarea artera de 25 m (Str. Cuarțului, reglementată în cadrul PUZ Spital Județean HCL 206/2019), aflată pe limita vestică a zonei reglementate, clădirile vor putea fi amplasate pe aliniament. Alternativ sunt permise retrageri locale, dar nu pe adâncimi mai mari de 5m. Pentru restul parcelelor, clădirile se vor retrage cu cel puțin 4.5 m de la aliniament.

L3* – Locuințe cu regim mediu de înălțime cu suplimentare C.U.T. 20%
Clădirile se vor retrage de la aliniament conform planșei U3.1 –
REGLEMENTĂRI URBANISTICE

V - Zona de protecție / Aliniament față de infrastructura rutieră și Zone de
protecție a canalelor de desecare

Pentru lucrările de echipare edilitară se vor aplica prevederile normativelor
specifice în vigoare precum și cele al Noului Cod Civil.

Subzona 2

Conform PUZ aprobat prin HCL 351/2017.

Subzona 3

Conform PUZ aprobat prin HCL 405/2022.

Subzona 4 - cu necesitate de reorganizare a parcellarului pe baza
documentațiilor urbanistice ulterioare

Conform PUZ aprobat prin HCL 156/2013, iar unde nu se precizează:

M – Zonă mixtă

Pentru parcelele cu frontul la viitoarea artera de 25m (Str. Cuarțului,
reglementată în cadrul PUZ Spital Județean HCL 206/2019), aflată pe limita
vestică a zonei reglementate, clădirile vor putea fi amplasate pe aliniament.
Alternativ sunt permise retrageri locale, dar nu pe adâncimi mai mari de 5m.
Pentru restul parcelelor, clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m de la
aliniament.

L3 – Locuințe cu regim mediu de înălțime

Clădirile se vor retrage de la aliniament cu cel puțin 3 m de la aliniament

V - Zona de protecție / Aliniament față de infrastructura rutieră și Zone de
protecție a canalelor de desecare

Pentru lucrările de echipare edilitară se vor aplica prevederile normativelor
specifice în vigoare precum și cele al Noului Cod Civil

Subzona 5

Conform PUZ aprobat prin HCL 448/2018.

Subzona 6 - cu necesitate de reorganizare a parcellarului pe baza
documentațiilor urbanistice ulterioare

Conform PUZ aprobat prin HCL 156/2013, iar unde nu se precizează:

L3 – Locuințe cu regim mediu de înălțime

Clădirile se vor retrage de la aliniament cu cel puțin 3 m de la aliniament

Subzona 7

Conform PUZ aprobat cu HCL 405/2022.

Subzona 8 - cu necesitate de reorganizare a parcellarului pe baza
documentațiilor urbanistice ulterioare

Conform PUZ aprobat prin HCL 156/2013, iar unde nu se precizează:

L3 – Locuințe cu regim mediu de înălțime

Clădirile se vor retrage de la aliniament cu cel puțin 3 m de la aliniament.

d) Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Subzona 1 (zona inițitoare)

PREVEDERI GENERALE:

În toate situațiile, se vor respecta retragerile care decurg din necesități de
igienă (buna iluminare a construcțiilor) precum și cele ce decurg din
respectarea normelor privitoare la intervenții în caz de incendiu.

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5m. Fac excepție situațiile în care ambele clădiri prezintă spre interspațiul dintre ele exclusiv spații anexe sau spații de circulație internă, când distanța minimă se poate reduce la 3/4 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3 m.

Clădirile amplasate pe aceeași parcelă vor putea fi prevăzute cu retrageri succesive ale nivelurilor superioare, astfel ca la fiecare nivel să se respecte principiul enunțat mai sus - retragerea respectivului nivel să corespundă înălțimii aceluiași nivel față de cota terenului, la streășină sau cota aticului opac.

Regulile de amplasare a clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă se aplică tuturor nivelurilor supraterrane ale clădirilor, inclusiv demisolurilor și părților subsolurilor care depășesc cota exterioară amenajată a terenului. Nu fac obiectul acestor reguli balcoanele deschise amplasate la înălțimi mai mari de 3,50m față de cota terenului amenajat.

V - Zona de protecție / Aliniament față de infrastructura rutieră și Zone de protecție a canalelor de desecare

Pentru lucrările de echipare edilitară se vor aplica prevederile normativelor specifice în vigoare precum și cele al Noului Cod Civil.

Subzona 2

Conform PUZ aprobat prin HCL 351/2017.

Subzona 3

Conform PUZ aprobat prin HCL 405/2022.

Subzona 4 - cu necesitate de reorganizare a parcellarului pe baza documentațiilor urbanistice ulterioare

Conform PUZ aprobat prin HCL 156/2013, iar unde nu se precizează:

În toate situațiile, se vor respecta retragerile care decurg din necesități de igienă (buna iluminare a construcțiilor) precum și cele ce decurg din respectarea normelor privitoare la intervenții în caz de incendiu.

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5m. Fac excepție situațiile în care ambele clădiri prezintă spre interspațiul dintre ele exclusiv spații anexe sau spații de circulație internă, când distanța minimă se poate reduce la 3/4 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3 m.

Clădirile amplasate pe aceeași parcelă vor putea fi prevăzute cu retrageri succesive ale nivelurilor superioare, astfel ca la fiecare nivel să se respecte principiul enunțat mai sus - retragerea respectivului nivel să corespundă înălțimii aceluiași nivel față de cota terenului, la streășină sau cota aticului opac.

Regulile de amplasare a clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă se aplică tuturor nivelurilor supraterrane ale clădirilor, inclusiv demisolurilor și părților subsolurilor care depășesc cota exterioară amenajată a terenului. Nu fac obiectul acestor reguli balcoanele deschise amplasate la înălțimi mai mari de 3,50m față de cota terenului amenajat.

V - Zona de protecție / Aliniament față de infrastructura rutieră și Zone de protecție a canalelor de desecare

Pentru lucrările de echipare edilitară se vor aplica prevederile normativelor specifice în vigoare precum și cele al Noului Cod Civil

Subzona 5

Conform PUZ aprobat prin HCL 448/2018.

Subzona 6 - cu necesitate de reorganizare a parcellarului pe baza documentațiilor urbanistice ulterioare

Conform PUZ aprobat prin HCL 156/2013, iar unde nu se precizează:

În toate situațiile, se vor respecta retragerile care decurg din necesități de igienă (buna iluminare a construcțiilor) precum și cele ce decurg din respectarea normelor privitoare la intervenții în caz de incendiu.

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5m. Fac excepție situațiile în care ambele clădiri prezintă spre interspațiul dintre ele exclusiv spații anexe sau spații de circulație internă, când distanța minimă se poate reduce la 3/4 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3 m.

Clădirile amplasate pe aceeași parcelă vor putea fi prevăzute cu retrageri succesive ale nivelurilor superioare, astfel ca la fiecare nivel să se respecte principiul enunțat mai sus - retragerea respectivului nivel să corespundă înălțimii aceluiași nivel față de cota terenului, la streășină sau cota aticului opac.

Regulile de amplasare a clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă se aplică tuturor nivelurilor supratereane ale clădirilor, inclusiv demisolurilor și părților subsolurilor care depășesc cota exterioară amenajată a terenului. Nu fac obiectul acestor reguli balcoanele deschise amplasate la înălțimi mai mari de 3,50m față de cota terenului amenajat.

Subzona 7

Conform PUZ aprobat cu HCL 405/2022.

Subzona 8 - cu necesitate de reorganizare a parcellarului pe baza documentațiilor urbanistice ulterioare

Conform PUZ aprobat prin HCL 156/2013, iar unde nu se precizează:

În toate situațiile, se vor respecta retragerile care decurg din necesități de igienă (buna iluminare a construcțiilor) precum și cele ce decurg din respectarea normelor privitoare la intervenții în caz de incendiu.

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5m. Fac excepție situațiile în care ambele clădiri prezintă spre interspațiul dintre ele exclusiv spații anexe sau spații de circulație internă, când distanța minimă se poate reduce la 3/4 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

Clădirile amplasate pe aceeași parcelă vor putea fi prevăzute cu retrageri succesive ale nivelurilor superioare, astfel ca la fiecare nivel să se respecte principiul enunțat mai sus - retragerea respectivului nivel să corespundă înălțimii aceluiași nivel față de cota terenului, la streășină sau cota aticului opac.

Regulile de amplasare a clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă se aplică tuturor nivelurilor supratereane ale clădirilor, inclusiv demisolurilor și părților subsolurilor care depășesc cota exterioară amenajată a terenului. Nu fac obiectul acestor reguli balcoanele deschise amplasate la înălțimi mai

mari de 3,50m față de cota terenului amenajat.

e) Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare:

Retrageri minime față de limitele laterale

Clădirile se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelelor conform indicațiilor planșei U3.1 REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ZONIFICARE PRELIMINARĂ.

Retrageri minime față de limitele posterioare

Clădirile se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelelor conform indicațiilor planșei U3.1 REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ZONIFICARE PRELIMINARĂ.

Subzona 1 (zona inițitoare)

M* – Zonă mixtă cu suplimentare C.U.T. 20%

Clădirile se vor retrage fata de limitele posterioare ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii clădirii, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5m.

L3* – Locuințe cu regim mediu de înălțime cu suplimentare C.U.T. 20%

Toate clădirile, indiferent de regimul de construire se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii clădirii, măsurată la cornișa superioară sau atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5m.

V - Zona de protecție / Aliniament față de infrastructura rutieră și Zone de protecție a canalelor de desecare

Pentru lucrările de echipare edilitară se vor aplica prevederile normativelor specifice în vigoare precum și cele al Noului Cod Civil.

Subzona 2

Conform PUZ aprobat prin HCL 351/2017.

Subzona 3

Conform PUZ aprobat prin HCL 405/2022.

Subzona 4 - cu necesitate de reorganizare a parcelarului pe baza documentațiilor urbanistice ulterioare

Conform PUZ aprobat prin HCL 156/2013, iar unde nu se precizează:

M – Zonă mixtă

Clădirile se vor retrage fata de limitele posterioare ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii clădirii, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5m.

L3 – Locuințe cu regim mediu de înălțime

Toate clădirile, indiferent de regimul de construire se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii clădirii, măsurată la cornișa superioară sau atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5m.

V - Zona de protecție / Aliniament față de infrastructura rutieră și Zone de protecție a canalelor de desecare

Pentru lucrările de echipare edilitară se vor aplica prevederile normativelor specifice în vigoare precum și cele al Noului Cod Civil;

Subzona 5

Conform PUZ aprobat prin HCL 448/2018.

Subzona 6 - cu necesitate de reorganizare a parcelarului pe baza documentațiilor urbanistice ulterioare

Conform PUZ aprobat prin HCL 156/2013, iar unde nu se precizează:

L3 – Locuințe cu regim mediu de înălțime

Toate clădirile, indiferent de regimul de construire se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii clădirii, măsurată la cornișa superioară sau atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5m.

Subzona 7

Conform PUZ aprobat cu HCL 405/2022.

Subzona 8 - cu necesitate de reorganizare a parcelarului pe baza documentațiilor urbanistice ulterioare

Conform PUZ aprobat prin HCL 156/2013, iar unde nu se precizează:

L3 – Locuințe cu regim mediu de înălțime

Toate clădirile, indiferent de regimul de construire se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii clădirii, măsurată la cornișa superioară sau atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5m.

f) Circulații și accese:

Subzona 1 (zona inițitoare)

Accesul pe parcelele reglementate conform prezentei documentații se vor realiza din drumurile din domeniul public, existente, din drumuri reglementate prin documentații urbanistice aprobate sau în curs de aprobare care ulterior realizării demersurilor de reglementare juridică a acestora vor putea fi preluate în domeniul public al Municipiului Sibiu și ilustrate în planșa de Reglementări Urbanistice - U3.1 . Parcelele sunt construibile numai dacă au asigurat un acces carosabil de minim 6.0 m lățime dintr-o circulație publică. Străzile realizate prin parcelările noi vor fi preluate în domeniul public doar dacă sunt echipate cu toate utilitățile, asfaltate și cu iluminat public.

Subzona 2

Conform PUZ aprobat prin HCL 351/2017.

Subzona 3

Conform PUZ aprobat prin HCL 405/2022.

Subzona 4 - cu necesitate de reorganizare a parcelarului pe baza documentațiilor urbanistice ulterioare Conform PUZ aprobat prin HCL 156/2013, iar unde nu se precizează:

Accesul pe parcelele reglementate conform prezentei documentații se vor realiza din drumurile din domeniul public, existente, din drumuri reglementate prin documentații urbanistice aprobate sau în curs de aprobare care ulterior realizării demersurilor de reglementare juridică a acestora vor putea fi preluate în domeniul public al Municipiului Sibiu și ilustrate în planșa de Reglementări Urbanistice - U3.1 .

Parcelele sunt construibile numai dacă au asigurat un acces carosabil de minim 6.0 m lățime dintr-o circulație publică.

Străzile realizate prin parcelările noi vor fi preluate în domeniul public doar dacă sunt echipate cu toate utilitățile, asfaltate și cu iluminat public.

Subzona 5

Conform PUZ aprobat prin HCL 448/2018.

Subzona 6 - cu necesitate de reorganizare a parcellarului pe baza documentațiilor urbanistice ulterioare Conform PUZ aprobat prin HCL 156/2013, iar unde nu se precizează:

Accesul pe parcelele reglementate conform prezentei documentații se vor realiza din drumurile din domeniul public, existente, din drumuri reglementate prin documentații urbanistice aprobate sau în curs de aprobare care ulterior realizării demersurilor de reglementare juridică a acestora vor putea fi preluate în domeniul public al Municipiului Sibiu și ilustrate în planșa de Reglementări Urbanistice - U3.1 .

Parcelele sunt construibile numai dacă au asigurat un acces carosabil de minim 6.0 m lățime dintr-o circulație publică.

Străzile realizate prin parcelările noi vor fi preluate în domeniul public doar dacă sunt echipate cu toate utilitățile, asfaltate și cu iluminat public.

Subzona 7

Conform PUZ aprobat cu HCL 405/2022.

Subzona 8 - cu necesitate de reorganizare a parcellarului pe baza documentațiilor urbanistice ulterioare Conform PUZ aprobat prin HCL 156/2013, iar unde nu se precizează:

Accesul pe parcelele reglementate conform prezentei documentații se vor realiza din drumurile din domeniul public, existente, din drumuri reglementate prin documentații urbanistice aprobate sau în curs de aprobare care ulterior realizării demersurilor de reglementare juridică a acestora vor putea fi preluate în domeniul public al Municipiului Sibiu și ilustrate în planșa de Reglementări Urbanistice - U3.1 .

Parcelele sunt construibile numai dacă au asigurat un acces carosabil de minim 6.0 m lățime dintr-o circulație publică.

Străzile realizate prin parcelările noi vor fi preluate în domeniul public doar dacă sunt echipate cu toate utilitățile, asfaltate și cu iluminat public.

g) Staționarea autovehiculelor

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. 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 un total de 466 locuri de parcare.

h) Condiții de echipare edilitară

PREVEDERI GENERALE:

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice.

Se interzice conducerea apelor meteorice de suprafață - de pe platforme și acoperișuri direct spre domeniul public sau parcelele vecine.

În cazul liniilor electrice aeriene existente, se va realiza eliberare de amplasament, pentru întregul teritoriu al PUZ.

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

Firidele de branșament 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

Pe ansamblul teritoriului supus viabilizării se vor asigura prin PUZ spații libere de folosință comună în proporție minimă de 10% din suprafața construită desfășurată (SCD) a locuințelor propuse. Spațiile libere de folosință comună nu pot include în acest sens grădinile private ale locuințelor, accesele carosabile, trotuarele, parcajele la sol sau platformele de depozitare a deșeurilor gospodărești. Prin PUZ, spațiile libere de folosință comună vor fi incluse în Unități Teritoriale de Referință proprii, cu destinația Zonă verde (Va).

Necesarul minim de spații libere de folosință comună care trebuie asigurat (10% din suprafața construită desfășurată a locuințelor) poate fi redus cu până la 50%, cu condiția asigurării, prin tranzacții de terenuri, a unor spații verzi cu aceeași suprafață din interiorul unor zone de urbanizare din proximitate având prin PUG destinația zone verzi (UVa, UVs, UVe, UVt). Aceste suprafețe vor fi cedate domeniului public.

Spre căile de circulație, în zonele de retragere față de aliniamente, minim 60% din suprafețe vor fi prevăzute cu plantații înalte și medii

Se recomandă realizarea de grădini de folosință privată, de preferință în dreptul apartamentelor de la parterul clădirilor.

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.

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

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.

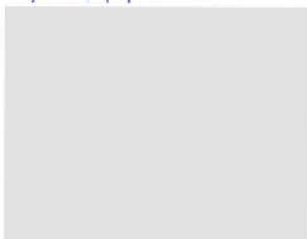
Art.4. Se însușește Raportul informării și consultării publicului cu nr. 42485/10.06.2024, prin care a fost îndeplinită procedura prevăzută în HCL 137/2011, privind Regulamentul local pentru informarea publicului la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și urbanism.

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

INITIATOR,
PRIMAR
ASTRID CORA FODOR





DIRECȚIA AMENAJAREA TERITORIULUI ȘI URBANISM
SERVICIUL URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI

Nr. ieșire: 44325/17.06.2024

Nr. intrare: 41956/07.06.2024

RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea Documentației de urbanism

**P.U.Z. – “MODIFICARE PUZ APROBAT CU HCL NR. 156/2013, MODIFICAT CU
HCL NR. 448/2018 PENTRU CREȘTERE CUT CU MAXIM 20%, CONF. ART. 32
ALIN.10 DIN LEGEA NR. 350/2001, PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE
COLECTIVE/SEMICOLECTIVE”,
ÎN MUNICIPIUL SIBIU, CALEA ȘURII MICI F.N.**

Inițiator PUZ : NEACȘU NICOLAE ȘI PROPRIETARII - ȘTEFAN CLAUDIU
VASILE, OLARIU COSMINA MARIA, OLARIU MARIUS
CONSTANTIN, NEACȘU MARIA MAGDALENA, GUȘAN
ALEXANDRU CĂLIN
Mun. Sibiu, [REDACTED]

Elaborator PUZ : S.C. ATELIER CRISTIAN ȘI CRISTIAN ARHITECTURA S.R.L.
Mun. Sibiu, [REDACTED]

Analizând referatul de aprobare nr. 42887/12.06.2024 privind oportunitatea promovării Proiectului de hotărâre pentru aprobarea documentației de urbanism P.U.Z. – “MODIFICARE PUZ APROBAT CU HCL NR. 156/2013, MODIFICAT CU HCL NR. 448/2018 PENTRU CREȘTERE CUT CU MAXIM 20%, CONF. ART. 32 ALIN.10 DIN LEGEA NR. 350/2001, PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE/SEMICOLECTIVE”, ÎN MUNICIPIUL SIBIU, CALEA ȘURII MICI 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 S.C. ATELIER CRISTIAN ȘI CRISTIAN ARHITECTURA S.R.L. - arh. Alexandru L. CRISTIAN specialist atestat RUR, se propune ZONĂ DE URBANIZARE-LOCUINȚE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME ȘI ZONĂ MIXTĂ CU CREȘTEREA INDICATORILOR CONFORM LEGII NR.350/2011, constă în propunerea realizării unui ansamblu cu funcțiuni de locuire – locuințe colective cu regim mediu de înălțime, funcțiuni mixte și instituții și servicii cu caracter public/privat.

Suprafața ce se va reglementa prin prezenta documentație, așa cum este definită prin **Avizul de oportunitate nr. 18/14.09.2023 preluat prin Certificatul de urbanism nr. 144/08.02.2023**, cuprinde zona funcțională : **UTR UL3 - Zonă de urbanizare - Locuințe cu regim mediu de înălțime** (P+3+M / S+P+3+R / S+D+P+2+M / S+D+P+2+R) și **UTR UM - Zonă de urbanizare - Zonă mixtă** (P+3+M / S+P+3+R / S+D+P+2+M / S+D+P+2+R).

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 UL3 - Zonă de urbanizare - Locuințe cu regim mediu de înălțime și UTR UM - Zonă de urbanizare - Zonă mixtă și este situată în partea nord-vestică a Municipiului Sibiu.

Imobilul generator PUZ este înscris conform **C.U. nr. 144/08.02.2023**, în C.F Sibiu cu **nr. 114396, 127401, 127408, 127412 și 133041** în suprafață totală de **114.581,30 mp**, aflat în proprietate privată a lui NEACȘU NICOLAE ȘI PROPRIETARII - ȘTEFAN CLAUDIU VASILE, OLARIU COSMINA MARIA, OLARIU MARIUS CONSTANTIN, NEACȘU MARIA MAGDALENA, GUȘAN ALEXANDRU CĂLIN.

Scopul documentației de urbanism PUZ este de stabilire a regulilor urbanistice privind dezvoltarea zonei stabilite ca reglementare prin **Avizul de oportunitate nr. 18/14.09.2023 preluat prin Certificatul de urbanism nr. 144/08.02.2023** 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. 144/08.02.2023**, 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. 1212/2024
- Aviz Apă Canal Sibiu S.A. NR. 13268/05.06.2024
- Aviz Electrica - nr.7020240403207/09.05.2024
- Aviz gaze naturale – DelGaz Grid – nr. 383978909/10.04.2024
- Aviz telefonie – Orange Romania Communications S.A. – 171 SB/09.04.2024
- Aviz fibra optica – DIGI Romania SA – nr. 378/20.05.2024
- Aviz Pompieri/ISU- nr. 1040/24/SU-SB/31.05.2024
- Aviz DSP - nr. 347/16.05.2024
- Aviz de Mediu - Agenția pentru Protecția Mediului - nr. SB 67/18.06.2024
- Aviz Soma - nr. 4397/16.04.2024
- Aviz Salubritate – nr. 8630/14.05.2024
- Aviz IPJ – nr. 219602/27.04.2024

Studii de fundamentare în vederea elaborării documentației de urbanism:

- studiu geotehnic – SC. GEOPROCONSULT SRL – ing. GRAVA Cristian
- studiu topografic – SC TOPO CADASTRALA SRL – ing. TĂBAN Daniel-Ioan

După analizarea documentației în cadrul Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism din **08.02.2024** s-a emis **Avizul Favorabil nr. 10/17.06.2024**, 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. **42485/10.06.2024**, 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. **42887/12.06.2024 privind oportunitatea promovării Proiectului de hotărâre privind aprobarea documentației de urbanism P.U.Z. – “MODIFICARE PUZ APROBAT CU HCL NR. 156/2013, MODIFICAT CU HCL NR. 448/2018 PENTRU CREȘTERE CUT CU MAXIM 20%, CONF. ART. 32 ALIN.10 DIN LEGEA NR. 350/2001, PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE/SEMICOLECTIVE”, ÎN MUNICIPIUL SIBIU, CALEA ȘURII MICI 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 – P.U.Z. – “MODIFICARE PUZ APROBAT CU HCL NR. 156/2013, MODIFICAT CU HCL NR. 448/2018 PENTRU CREȘTERE CUT CU MAXIM 20%, CONF. ART. 32 ALIN.10 DIN LEGEA NR. 350/2001, PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE/SEMICOLECTIVE”, ÎN MUNICIPIUL SIBIU, CALEA ȘURII MICI F.N. Terenul generator P.U.Z este înscris în C.F Sibiu cu **nr. 114396, 127401, 127408, 127412 și 133041** în suprafață de **114.581,30 mp**, aflată în proprietatea lui **NEACȘU NICOLAE ȘI PROPRIETARII - ȘTEFAN CLAUDIU VASILE, OLARIU COSMINA MARIA, OLARIU MARIUS CONSTANTIN, NEACȘU MARIA MAGDALENA, GUȘAN ALEXANDRU CĂLIN.**

Documentația de urbanism este întocmită de **S.C. ATELIER CRISTIAN ȘI CRISTIAN ARHITECTURA S.R.L. - arh. Alexandru L. CRISTIAN** specialist atestat RUR, cu respectarea condițiilor impuse în avizele de specialitate.

Prevederi P.U.Z. propuse:

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

Subzona 1 (zona inițiatoare)

M* – Zona mixtă, cu suplimentare C.U.T. 20% (S+P+5+M/R, S+D+P+4+M/R)

L3* – Locuințe cu regim mediu de înălțime, cu suplimentare C.U.T. 20% (S+P+4+M/R, S+D+P+3+M/R)

V - Zona de protecție / Aliniament față de infrastructura rutieră și Zone de protecție a canalelor de desecare

Subzona 2 (cf. PUZ aprobat prin HCL 351/2017)

M – Zona mixtă (S+P+3+M/R, S+D+P+2+M/R)

Subzona 3 (cf. PUZ aprobat prin HCL 405/2022)

M* – Zona mixtă, cu suplimentare cu suplimentare C.U.T. 20% (S+P+5+M/R, S+D+P+4+M/R)

L3* – Locuințe cu regim mediu de înălțime, cu suplimentare C.U.T. 20% (S+P+4+M/R, S+D+P+3+M/R)

Subzona 4 (cf. PUZ aprobat prin HCL 156/2013) - cu necesitate de reorganizare a parcelarului

M – Zona mixtă (S+P+3+M/R, S+D+P+2+M/R)

L3 – Locuințe cu regim mediu de înălțime (S+P+3+M/R, S+D+P+2+M/R)

Subzona 5 (cf. PUZ aprobat prin HCL 448/2018)

M – Zona mixtă (S+P+4+R)

L3 – Locuințe cu regim mediu de înălțime (S+P+4+R)

Subzona 6 (cf. PUZ aprobat prin HCL 156/2013) - cu necesitate de reorganizare a parcelarului

L3 – Locuințe cu regim mediu de înălțime (S+P+3+M/R, S+D+P+2+M/R)

Subzona 7 (cf. PUZ aprobat cu HCL 405/2022)

M* – Zona mixtă cu suplimentare cu suplimentare C.U.T. 20% / **L3*** – Locuințe cu regim mediu de înălțime cu suplimentare C.U.T. 20% (S+P+4+M/R, S+D+P+3+M/R)

IsP – Instituții și servicii publice (S+P+4+M/R, S+D+P+3+M/R)

Subzona 8 (cf. PUZ aprobat prin HCL 156/2013) - cu necesitate de reorganizare a parcelarului

L3 – Locuințe cu regim mediu de înălțime (S+P+3+M/R, S+D+P+2+M/R).

Funcțiuni predominante

Utilizări admise:

Subzona 1 (zona inițiatoare)

M* – Zona mixtă, cu suplimentare C.U.T. 20% (S+P+5+M/R, S+D+P+4+M/R)

- Locuințe;
- Funcțiuni de sănătate;
- Echipamente conexe funcțiunilor de locuire și de servicii;

- Rețele de echipare edilitară;
- Căi de acces carosabile și pietonale;
- Spații publice și zone verzi cu rol de agrement.

L3* – Locuințe cu regim mediu de înălțime, cu suplimentare C.U.T. 20% (S+P+4+M/R, S+D+P+3+M/R).

- Rețele de echipare edilitară;
- Căi de acces carosabile și pietonale;
- Spații publice și zone verzi cu rol de agrement;
- Echipamente publice aferente zonelor de locuințe.

V - Zona de protecție / Aliniament față de infrastructura rutieră și Zone de protecție a canalelor de desecare .

- Spații plantate cu vegetație cu rol de protecție (perdea verde) față de arterele de circulație publice;
- Amenajări pietonale;
- Lucrări de echipare edilitară

Subzona 2 (cf. PUZ aprobat prin HCL 351/2017)

M – Zona mixtă (S+P+3+M/R, S+D+P+2+M/R).

Subzona 3 (cf. PUZ aprobat prin HCL 405/2022)

M* – Zona mixtă, cu suplimentare cu suplimentare C.U.T. 20% (S+P+5+M/R, S+D+P+4+M/R)

L3* – Locuințe cu regim mediu de înălțime, cu suplimentare C.U.T. 20% (S+P+4+M/R, S+D+P+3+M/R).

Subzona 4 (cf. PUZ aprobat prin HCL 156/2013) - cu necesitate de reorganizare a parcellarului pe baza documentațiilor urbanistice ulterioare Conform PUZ aprobat prin HCL 156/2013, iar unde nu se precizează:

M – Zona mixtă (S+P+3+M/R, S+D+P+2+M/R).

- Locuințe;
- Funcțiuni de sănătate;
- Echipamente conexe funcțiunilor de locuire și de servicii;
- Rețele de echipare edilitară;
- Căi de acces carosabile și pietonale;
- Spații publice și zone verzi cu rol de agrement.

L3 – Locuințe cu regim mediu de înălțime (S+P+3+M/R, S+D+P+2+M/R).

- Rețele de echipare edilitară;
- Căi de acces carosabile și pietonale;
- Spații publice și zone verzi cu rol de agrement;
- Echipamente publice aferente zonelor de locuințe.

V - Zona de protecție / Aliniament față de infrastructura rutieră și Zone de protecție a canalelor de desecare

- Spații plantate cu vegetație cu rol de protecție (perdea verde) față de arterele de circulație publice;
- Amenajări pietonale;
- Lucrări de echipare edilitară.

Subzona 5 (cf. PUZ aprobat prin HCL 448/2018)

M – Zona mixtă (S+P+4+R)

L3 – Locuințe cu regim mediu de înălțime (S+P+4+R).

Subzona 6 (cf. PUZ aprobat prin HCL 156/2013) - cu necesitate de reorganizare a parcelarului pe baza documentațiilor urbanistice ulterioare Conform PUZ aprobat prin HCL 156/2013, iar unde nu se precizează:

L3 – Locuințe cu regim mediu de înălțime (S+P+3+M/R, S+D+P+2+M/R).

- Rețele de echipare edilitară;
- Căi de acces carosabile și pietonale;
- Spații publice și zone verzi cu rol de agrement;
- Echipamente publice aferente zonelor de locuințe.

Subzona 7 (cf. PUZ aprobat cu HCL 405/2022)

M* – Zona mixtă cu suplimentare cu suplimentare C.U.T. 20% / L3* – Locuințe cu regim mediu de înălțime cu suplimentare C.U.T. 20% (S+P+4+M/R, S+D+P+3+M/R)

IsP – Instituții și servicii publice (S+P+4+M/R, S+D+P+3+M/R).

Subzona 8 (cf. PUZ aprobat prin HCL 156/2013) - cu necesitate de reorganizare a parcelarului

L3 – Locuințe cu regim mediu de înălțime (S+P+3+M/R, S+D+P+2+M/R).

- Rețele de echipare edilitară;
- Căi de acces carosabile și pietonale;
- Spații publice și zone verzi cu rol de agrement;
- Echipamente publice aferente zonelor de locuințe.

Utilizări admise cu condiționări:

Subzona 1 (zona inițitoare):

M* – Zonă mixtă cu suplimentare C.U.T. 20%

Funcțiuni administrative, funcțiuni financiar-bancare, funcțiuni comerciale cu caracter intraurban, funcțiuni de cult, funcțiuni de cultură, funcțiuni de învățământ, funcțiuni de turism cu caracter intraurban, funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare, servicii aferente zonelor de locuințe, servicii aferente funcțiunilor de sănătate, echipamente publice aferente zonelor de locuințe, cel puțin la nivelul parterului - cu condiția asigurării funcțiuni rezidențiale (locuințe) într-o proporție minimă de 40% din Suprafața construită desfășurată (SCD), la nivel de parcelă, excepție făcând funcțiunile prevăzute la Art.6, ce sunt permise la nivelul întregi parcele / imobil.

Se recomandă ca fațadele orientate spre spațiul public al străzilor principale, piețelor sau scuarurilor să conțină la parter funcțiuni de interes public cu acces direct.

L3* – Locuințe cu regim mediu de înălțime / Locuințe cu regim mediu de înălțime cu suplimentare C.U.T. 20%

Locuințe - se vor construi în regim izolat.

Servicii aferente funcțiunii de locuire - birouri / servicii ale profesiilor liberale, spații comerciale, cu următoarele condiții:

Amplasarea acestora se va face cel puțin la Parter, deservite din circulațiile interioare ale parcelor;

Să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;

Activitatea să se desfășoare numai în interiorul clădirii;

Să se asigure 1-2 locuri de parcare în interiorul parcelei sau pe suprafețele dedicate asigurării locurilor de parcare de-a lungul aleilor de circulație carosabilă din incintă, pentru vizitatorii ocazionali;

Obiective ale rețelelor de utilități.

V - Zona de protecție / Aliniament față de infrastructura rutieră și Zone de protecție a canalelor de desecare

Amenajări ale traversărilor cu suprafețe carosabile, de legătură a circulațiilor interioare cu circulațiile publice vecine;

Împrejmuiiri locale ale obiectivelor de echipare edilitara, acolo unde este necesar și cu obligativitatea obținerii acordului administratorului / proprietarului obiectivului ce face obiectul zonei de protecție;

Subzona 2:

Conform PUZ aprobat prin HCL 351/2017.

Subzona 3:

Conform PUZ aprobat prin HCL 405/2022.

Subzona 4 - cu necesitate de reorganizare a parcellarului pe baza documentațiilor urbanistice ulterioare Conform PUZ aprobat prin HCL 156/2013, iar unde nu se precizează:

M – Zonă mixtă

Funcțiuni administrative, funcțiuni financiar-bancare, funcțiuni comerciale cu caracter intraurban, funcțiuni de cult, funcțiuni de cultură, funcțiuni de învățământ, funcțiuni de turism cu caracter intraurban, funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare, servicii aferente zonelor de locuințe, servicii aferente funcțiunilor de sănătate, echipamente publice aferente zonelor de locuințe, cel puțin la nivelul parterului - cu condiția asigurării funcțiuni rezidențiale (locuințe) într-o proporție minimă de 40% din Suprafața construită desfășurată (SCD), la nivel de parcelă, excepție făcând funcțiunile prevăzute la Art.6, ce sunt permise la nivelul întregi parcele / imobil.

Se recomandă ca fațadele orientate spre spațiul public al străzilor principale, piețelor sau scuarurilor să conțină la parter funcțiuni de interes public cu acces direct.

L3 – Locuințe cu regim mediu de înălțime / Locuințe cu regim mediu de înălțime

Locuințe - se vor construi în regim izolat.

Servicii aferente funcțiunii de locuire - birouri / servicii ale profesiilor liberale, spații comerciale, cu următoarele condiții:

Amplasarea acestora se va face cel puțin la Parter, deservite din circulațiile interioare ale parcelor;

Să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;

Activitatea să se desfășoare numai în interiorul clădirii;

Să se asigure 1-2 locuri de parcare în interiorul parcelei sau pe suprafețele dedicate asigurării locurilor de parcare de-a lungul aleilor de circulație carosabilă din incintă, pentru vizitatorii ocazionali;

Obiective ale rețelelor de utilități.

V - Zona de protecție / Aliniament față de infrastructura rutieră și Zone de protecție a canalelor de desecare

Amenajări ale traversărilor cu suprafețe carosabile, de legătură a circulațiilor interioare cu circulațiile publice vecine;

Împrejmuiiri locale ale obiectivelor de echipare edilitara, acolo unde este necesar și cu obligativitatea obținerii acordului administratorului / proprietarului obiectivului ce face obiectul zonei de protecție;

Subzona 5:

Conform PUZ aprobat prin HCL 448/2018.

Subzona 6 - cu necesitate de reorganizare a parcellarului pe baza documentațiilor urbanistice ulterioare

Conform PUZ aprobat prin HCL 156/2013, iar unde nu se precizează:

L3 – Locuințe cu regim mediu de înălțime / Locuințe cu regim mediu de înălțime

Locuințe - se vor construi în regim izolat.

Servicii aferente funcțiunii de locuire - birouri / servicii ale profesiilor liberale, spații comerciale, cu următoarele condiții:

Amplasarea acestora se va face cel puțin la Parter, deservite din circulațiile interioare ale parcelor;

Să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;

Activitatea să se desfășoare numai în interiorul clădirii;

Să se asigure 1-2 locuri de parcare în interiorul parcelei sau pe suprafețele dedicate asigurării locurilor de parcare de-a lungul aleilor de circulație carosabilă din incintă, pentru vizitatorii ocazionali;

Obiective ale rețelelor de utilități.

Subzona 7

Conform PUZ aprobat cu HCL 405/2022.

Subzona 8 - cu necesitate de reorganizare a parcellarului pe baza documentațiilor urbanistice ulterioare

Conform PUZ aprobat prin HCL 156/2013, iar unde nu se precizează:

L3 – Locuințe cu regim mediu de înălțime / Locuințe cu regim mediu de înălțime

Locuințe - se vor construi în regim izolat.

Servicii aferente funcțiunii de locuire - birouri / servicii ale profesiilor liberale, spații comerciale, cu următoarele condiții:

Amplasarea acestora se va face cel puțin la Parter, deservite din circulațiile interioare ale parcelor;

Să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;

Activitatea să se desfășoare numai în interiorul clădirii;

Să se asigure 1-2 locuri de parcare în interiorul parcelei sau pe suprafețele dedicate asigurării locurilor de parcare de-a lungul aleilor de circulație carosabilă din incintă, pentru vizitatorii ocazionali;

Obiective ale rețelelor de utilități.

Utilizări interzise:

- Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la Utilizări admise și Utilizări admise cu condiționări;

- Sunt interzise activități sau procese tehnologice de natură să producă poluare de orice fel (poluare fonică, chimică) cu efect asupra funcțiunilor învecinate parcelei.

- Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente altele decât lucrările necesare realizării legăturilor carosabile și pietonale între circulațiile interioare și circulațiile publice vecine;
- Sunt interzise activități sau procese tehnologice de natură să producă poluare de orice fel (poluare fonică, chimică) cu efect asupra funcțiunilor învecinate parcelei.
- Sunt interzise funcțiunile industriale.
- Sunt interzise orice amenajări care pot determina scurgerea apelor meteorice de suprafață - platforme / acoperișuri pe domeniul public sau pe parcelele adiacente.

Se propun un total de 300 apartamente, din care 106 apartamente în subzona UTR M* și 194 apartamente în subzona UTR L3*.

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 pl. nr. U3.1 - Reglementări urbanistice - Zonificare preliminară și pl. nr. U4 - Proprietatea asupra terenurilor.
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 rutieră propusă, în conformitate cu planșele pl. nr. U3.1 - Reglementări urbanistice - Zonificare preliminară și pl. nr. U4 - Proprietatea asupra terenurilor, din parcelele identificate topografic și juridic.

Suprafața de teren care se propune a fi cedată în domeniul public în condițiile legislației aplicabile, în momentul reglementării ulterioare conform prevederilor PUG Sibiu, aferente circulației rutiere din cadrul zonei de reglementare este de 4.516,90 mp, conform planșei pl. nr. U4 - Proprietatea asupra terenurilor.

Suprafața de teren care se propune a fi cedată în domeniul public în condițiile legislației aplicabile, în momentul reglementării ulterioare conform prevederilor PUG Sibiu, aferente circulației rutiere din cadrul parcelei inițiatorie este de 938,10 mp, conform planșei pl. nr. U4 - Proprietatea asupra terenurilor.

C. Documentația se aprobă cu principalii indicatori:

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

Procentul de ocupare al terenului

Subzona 1 (zona inițitoare):

M* – Zonă mixtă cu suplimentare C.U.T. 20% - **P.O.T. maxim=37%**

L3* – Locuințe cu regim mediu de înălțime cu suplimentare C.U.T. 20% - **P.O.T. maxim = 25%.**

V – Zona de protecție / Aliniament față de infrastructura rutieră și Zone de protecție a canalelor de desecare - **Fără P.O.T.**

Subzona 2 :

Conform PUZ aprobat prin HCL 351/2017.

Subzona 3 :

Conform PUZ aprobat prin HCL 405/2022.

Subzona 4 - cu necesitate de reorganizare a parcellarului pe baza documentațiilor urbanistice ulterioare

Conform PUZ aprobat prin HCL 156/2013, iar unde nu se precizează:

M* – Zonă mixtă cu suplimentare - **P.O.T. maxim = 37%**

L3* – Locuințe cu regim mediu de înălțime - **P.O.T. maxim = 20%.**

V – Zona de protecție / Aliniament față de infrastructura rutieră și Zone de protecție a canalelor de desecare

Subzona 5 :

Conform PUZ aprobat prin HCL 448/2018.

Subzona 6 - cu necesitate de reorganizare a parcellarului pe baza documentațiilor urbanistice ulterioare

Conform PUZ aprobat prin HCL 156/2013, iar unde nu se precizează:

L3* – Locuințe cu regim mediu de înălțime - **P.O.T. maxim = 20%.**

Subzona 7:

Conform PUZ aprobat cu HCL 405/2022.

Subzona 8 - cu necesitate de reorganizare a parcellarului pe baza documentațiilor urbanistice ulterioare

Conform PUZ aprobat prin HCL 156/2013, iar unde nu se precizează:

L3* – Locuințe cu regim mediu de înălțime - **P.O.T. maxim = 20%.**

Coefficientul de utilizare al terenului

Subzona 1 (zona inițitoare):

M* – Zonă mixtă cu suplimentare C.U.T. 20% - **C.U.T. maxim = 1.92**

L3* – Locuințe cu regim mediu de înălțime cu suplimentare C.U.T. 20% - **C.U.T. maxim = 1.08**

V - Zona de protecție / Aliniament față de infrastructura rutieră și Zone de protecție a canalelor de desecare - **Fără C.U.T.**

Subzona 2:

Conform PUZ aprobat prin HCL 351/2017.

Subzona 3:

Conform PUZ aprobat prin HCL 405/2022.

Subzona 4 - cu necesitate de reorganizare a parcelarului pe baza documentațiilor urbanistice ulterioare

Conform PUZ aprobat prin HCL 156/2013, iar unde nu se precizează:

M – Zonă mixtă - **C.U.T. maxim = 1,6**

L3* – Locuințe cu regim mediu de înălțime - **C.U.T. maxim = 0,9**

V - Zona de protecție / Aliniament față de infrastructura rutieră și Zone de protecție a canalelor de desecare - **Fără C.U.T.**

Subzona 5:

Conform PUZ aprobat prin HCL 448/2018.

Subzona 6 - cu necesitate de reorganizare a parcelarului pe baza documentațiilor urbanistice ulterioare

Conform PUZ aprobat prin HCL 156/2013, iar unde nu se precizează:

L3* – Locuințe cu regim mediu de înălțime - **C.U.T. maxim = 0,9**

Subzona 7:

Conform PUZ aprobat cu HCL 405/2022.

Subzona 8 - cu necesitate de reorganizare a parcelarului pe baza documentațiilor urbanistice ulterioare

Conform PUZ aprobat prin HCL 156/2013, iar unde nu se precizează:

L3* – Locuințe cu regim mediu de înălțime - **C.U.T. maxim = 0,9**

b) Regim de construire conform PUZ:

Conform planșei U3.1 Reglementări urbanistice – Zonificare preliminară, regimul de înălțime prevăzut pentru imobilele reglementate prin prezenta documentație se va armoniza cu cel propus prin documentațiile de urbanism aprobate pentru Spitalul Clinic de Urgență, Sibiu. Astfel, pentru imobilele riverane la Str. Cuartului, reglementată prin documentațiile pentru Spital se prevede un regim similar cu cel al Spitalului, acesta descrescând progresiv pe măsură ce crește distanța față de Spital, în paralel cu modificările de funcțiune, astfel:

- a. Pentru **S+P+5+M/R**, **S+D+P+4+M/R**, înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși **21 m**, înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși **25 m**.
- b. Pentru **S+P+4+M/R**, **S+D+P+3+M/R**, înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai

înalt, nu va depăși **17 m**, înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși **21 m**.

- c. Pentru **S+P+3+M/R**, **S+D+P+2+M/R**, înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși **13 m**, înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși **17 m**.

c) Amplasarea clădirilor față de aliniament:

Subzona 1 (zona inițiatoare)

M* – Zonă mixtă cu suplimentare C.U.T. 20%

Pentru parcelele cu frontul la viitoarea artera de 25 m (Str. Cuarțului, reglementată în cadrul PUZ Spital Județean HCL 206/2019), aflată pe limita vestică a zonei reglementate, clădirile vor putea fi amplasate pe aliniament. Alternativ sunt permise retrageri locale, dar nu pe adâncimi mai mari de 5m. Pentru restul parcelelor, clădirile se vor retrage cu cel puțin 4.5 m de la aliniament.

L3* – Locuințe cu regim mediu de înălțime cu suplimentare C.U.T. 20%

Clădirile se vor retrage de la aliniament conform planșei U3.1 – REGLEMENTĂRI URBANISTICE

V - Zona de protecție / Aliniament față de infrastructura rutieră și Zone de protecție a canalelor de desecare

Pentru lucrările de echipare edilitară se vor aplica prevederile normativelor specifice în vigoare precum și cele al Noului Cod Civil.

Subzona 2

Conform PUZ aprobat prin HCL 351/2017.

Subzona 3

Conform PUZ aprobat prin HCL 405/2022.

Subzona 4 - cu necesitate de reorganizare a parcelarului pe baza documentațiilor urbanistice ulterioare

Conform PUZ aprobat prin HCL 156/2013, iar unde nu se precizează:

M – Zonă mixtă

Pentru parcelele cu frontul la viitoarea artera de 25m (Str. Cuarțului, reglementată în cadrul PUZ Spital Județean HCL 206/2019), aflată pe limita vestică a zonei reglementate, clădirile vor putea fi amplasate pe aliniament. Alternativ sunt permise retrageri locale, dar nu pe adâncimi mai mari de 5m. Pentru restul parcelelor, clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m de la aliniament.

L3 – Locuințe cu regim mediu de înălțime

Clădirile se vor retrage de la aliniament cu cel puțin 3 m de la aliniament

V - Zona de protecție / Aliniament față de infrastructura rutieră și Zone de protecție a canalelor de desecare

Pentru lucrările de echipare edilitară se vor aplica prevederile normativelor specifice în vigoare precum și cele al Noului Cod Civil

Subzona 5

Conform PUZ aprobat prin HCL 448/2018.

Subzona 6 - cu necesitate de reorganizare a parcelarului pe baza documentațiilor urbanistice ulterioare

Conform PUZ aprobat prin HCL 156/2013, iar unde nu se precizează:

L3 – Locuințe cu regim mediu de înălțime

Clădirile se vor retrage de la aliniament cu cel puțin 3 m de la aliniament

Subzona 7

Conform PUZ aprobat cu HCL 405/2022.

Subzona 8 - cu necesitate de reorganizare a parcelarului pe baza documentațiilor urbanistice ulterioare

Conform PUZ aprobat prin HCL 156/2013, iar unde nu se precizează:

L3 – Locuințe cu regim mediu de înălțime

Clădirile se vor retrage de la aliniament cu cel puțin 3 m de la aliniament.

d) Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Subzona 1 (zona inițitoare)

PREVEDERI GENERALE:

În toate situațiile, se vor respecta retragerile care decurg din necesități de igienă (buna iluminare a construcțiilor) precum și cele ce decurg din respectarea normelor privitoare la intervenții în caz de incendiu.

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5m. Fac excepție situațiile în care ambele clădiri prezintă spre interspațiul dintre ele exclusiv spații anexe sau spații de circulație internă, când distanța minimă se poate reduce la 3/4 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3 m.

Clădirile amplasate pe aceeași parcelă vor putea fi prevăzute cu retrageri succesive ale nivelurilor superioare, astfel ca la fiecare nivel să se respecte principiul enunțat mai sus - retragerea respectivului nivel să corespundă înălțimii aceluiasi nivel față de cota terenului, la streășină sau cota aticului opac.

Regulile de amplasare a clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă se aplică tuturor nivelurilor supraterane ale clădirilor, inclusiv demisolurilor și părților subsolurilor care depășesc cota exterioară amenajată a terenului. Nu fac obiectul acestor reguli balcoanele deschise amplasate la înălțimi mai mari de 3,50m față de cota terenului amenajat.

V - Zona de protecție / Aliniament față de infrastructura rutieră și Zone de protecție a canalelor de desecare

Pentru lucrările de echipare edilitară se vor aplica prevederile normativelor specifice în vigoare precum și cele al Noului Cod Civil.

Subzona 2

Conform PUZ aprobat prin HCL 351/2017.

Subzona 3

Conform PUZ aprobat prin HCL 405/2022.

Subzona 4 - cu necesitate de reorganizare a parcellarului pe baza documentațiilor urbanistice ulterioare

Conform PUZ aprobat prin HCL 156/2013, iar unde nu se precizează:

În toate situațiile, se vor respecta retragerile care decurg din necesități de igienă (buna iluminare a construcțiilor) precum și cele ce decurg din respectarea normelor privitoare la intervenții în caz de incendiu.

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5m. Fac excepție situațiile în care ambele clădiri prezintă spre interspațiul dintre ele exclusiv spații anexe sau spații de circulație internă, când distanța minimă se poate reduce la 3/4 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3 m.

Clădirile amplasate pe aceeași parcelă vor putea fi prevăzute cu retrageri succesive ale nivelurilor superioare, astfel ca la fiecare nivel să se respecte principiul enunțat mai sus - retragerea respectivului nivel să corespundă înălțimii aceluiași nivel față de cota terenului, la streșină sau cota aticului opac.

Regulile de amplasare a clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă se aplică tuturor nivelurilor supraterane ale clădirilor, inclusiv demisolurilor și părților subsolurilor care depășesc cota exterioară amenajată a terenului. Nu fac obiectul acestor reguli balcoanele deschise amplasate la înălțimi mai mari de 3,50m față de cota terenului amenajat.

V - Zona de protecție / Aliniament față de infrastructura rutieră și Zone de protecție a canalelor de desecare

Pentru lucrările de echipare edilitară se vor aplica prevederile normativelor specifice în vigoare precum și cele al Noului Cod Civil

Subzona 5

Conform PUZ aprobat prin HCL 448/2018.

Subzona 6 - cu necesitate de reorganizare a parcellarului pe baza documentațiilor urbanistice ulterioare

Conform PUZ aprobat prin HCL 156/2013, iar unde nu se precizează:

În toate situațiile, se vor respecta retragerile care decurg din necesități de igienă (buna iluminare a construcțiilor) precum și cele ce decurg din respectarea normelor privitoare la intervenții în caz de incendiu.

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5m. Fac excepție situațiile în care ambele clădiri prezintă spre interspațiul dintre ele exclusiv spații anexe sau spații de circulație internă, când distanța minimă se poate reduce la 3/4 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3 m.

Clădirile amplasate pe aceeași parcelă vor putea fi prevăzute cu retrageri succesive ale nivelurilor superioare, astfel ca la fiecare nivel să se respecte principiul enunțat mai sus - retragerea respectivului nivel să corespundă înălțimii aceluiași nivel față de cota terenului, la streșină sau cota aticului opac.

Regulile de amplasare a clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă se aplică

tuturor nivelurilor supraterane ale clădirilor, inclusiv demisolurilor și părților subsolurilor care depășesc cota exterioară amenajată a terenului. Nu fac obiectul acestor reguli balcoanele deschise amplasate la înălțimi mai mari de 3,50m față de cota terenului amenajat.

Subzona 7

Conform PUZ aprobat cu HCL 405/2022.

Subzona 8 - cu necesitate de reorganizare a parcellarului pe baza documentațiilor urbanistice ulterioare

Conform PUZ aprobat prin HCL 156/2013, iar unde nu se precizează:

În toate situațiile, se vor respecta retragerile care decurg din necesități de igienă (buna iluminare a construcțiilor) precum și cele ce decurg din respectarea normelor privitoare la intervenții în caz de incendiu.

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5m. Fac excepție situațiile în care ambele clădiri prezintă spre interspațiul dintre ele exclusiv spații anexe sau spații de circulație internă, când distanța minimă se poate reduce la 3/4 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

Clădirile amplasate pe aceeași parcelă vor putea fi prevăzute cu retrageri succesive ale nivelurilor superioare, astfel ca la fiecare nivel să se respecte principiul enunțat mai sus - retragerea respectivului nivel să corespundă înălțimii aceluiași nivel față de cota terenului, la streșină sau cota aticului opac.

Regulile de amplasare a clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă se aplică tuturor nivelurilor supraterane ale clădirilor, inclusiv demisolurilor și părților subsolurilor care depășesc cota exterioară amenajată a terenului. Nu fac obiectul acestor reguli balcoanele deschise amplasate la înălțimi mai mari de 3,50m față de cota terenului amenajat.

e) Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare:

Retrageri minime față de limitele laterale

Clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelelor conform indicațiilor planșei U3.1 REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ZONIFICARE PRELIMINARĂ.

Retrageri minime față de limitele posterioare

Clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelelor conform indicațiilor planșei U3.1 REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ZONIFICARE PRELIMINARĂ.

Subzona 1 (zona inițitoare)

M* – Zonă mixtă cu suplimentare C.U.T. 20%

Clădirile se vor retrage față de limitele posterioare ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii clădirii, măsurată la cornișă superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5m.

L3* – Locuințe cu regim mediu de înălțime cu suplimentare C.U.T. 20%

Toate clădirile, indiferent de regimul de construire se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii clădirii, măsurată la cornișa superioară sau atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5m.

V - Zona de protecție / Aliniament față de infrastructura rutieră și Zone de protecție a canalelor de desecare

Pentru lucrările de echipare edilitară se vor aplica prevederile normativelor specifice în vigoare precum și cele al Noului Cod Civil.

Subzona 2

Conform PUZ aprobat prin HCL 351/2017.

Subzona 3

Conform PUZ aprobat prin HCL 405/2022.

Subzona 4 - cu necesitate de reorganizare a parcellarului pe baza documentațiilor urbanistice ulterioare

Conform PUZ aprobat prin HCL 156/2013, iar unde nu se precizează:

M – Zonă mixtă

Clădirile se vor retrage fata de limitele posterioare ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii clădirii, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5m.

L3 – Locuințe cu regim mediu de înălțime

Toate clădirile, indiferent de regimul de construire se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii clădirii, măsurată la cornișa superioară sau atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5m.

V - Zona de protecție / Aliniament față de infrastructura rutieră și Zone de protecție a canalelor de desecare

Pentru lucrările de echipare edilitară se vor aplica prevederile normativelor specifice în vigoare precum și cele al Noului Cod Civil;

Subzona 5

Conform PUZ aprobat prin HCL 448/2018.

Subzona 6 - cu necesitate de reorganizare a parcellarului pe baza documentațiilor urbanistice ulterioare

Conform PUZ aprobat prin HCL 156/2013, iar unde nu se precizează:

L3 – Locuințe cu regim mediu de înălțime

Toate clădirile, indiferent de regimul de construire se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii clădirii, măsurată la cornișa superioară sau atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5m.

Subzona 7

Conform PUZ aprobat cu HCL 405/2022.

Subzona 8 - cu necesitate de reorganizare a parcellarului pe baza documentațiilor urbanistice ulterioare

Conform PUZ aprobat prin HCL 156/2013, iar unde nu se precizează:

L3 – Locuințe cu regim mediu de înălțime

Toate clădirile, indiferent de regimul de construire se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii clădirii, măsurată la cornișa superioară sau atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5m.

f) Circulații și accese:

Subzona 1 (zona inițitoare)

Accesul pe parcelele reglementate conform prezentei documentații se vor realiza din drumurile din domeniul public, existente, din drumuri reglementate prin documentații urbanistice aprobate sau în curs de aprobare care ulterior realizării demersurilor de reglementare juridică a acestora vor putea fi preluate în domeniul public al Municipiului Sibiu și ilustrate în planșa de Reglementări Urbanistice - U3.1 . Parcelele sunt construibile numai dacă au asigurat un acces carosabil de minim 6.0 m lățime dintr-o circulație publică. Străzile realizate prin parcelările noi vor fi preluate în domeniul public doar dacă sunt echipate cu toate utilitățile, asfaltate și cu iluminat public.

Subzona 2

Conform PUZ aprobat prin HCL 351/2017.

Subzona 3

Conform PUZ aprobat prin HCL 405/2022.

Subzona 4 - cu necesitate de reorganizare a parcellarului pe baza documentațiilor urbanistice ulterioare Conform PUZ aprobat prin HCL 156/2013, iar unde nu se precizează:

Accesul pe parcelele reglementate conform prezentei documentații se vor realiza din drumurile din domeniul public, existente, din drumuri reglementate prin documentații urbanistice aprobate sau în curs de aprobare care ulterior realizării demersurilor de reglementare juridică a acestora vor putea fi preluate în domeniul public al Municipiului Sibiu și ilustrate în planșa de Reglementări Urbanistice - U3.1 .

Parcelele sunt construibile numai dacă au asigurat un acces carosabil de minim 6.0 m lățime dintr-o circulație publică.

Străzile realizate prin parcelările noi vor fi preluate în domeniul public doar dacă sunt echipate cu toate utilitățile, asfaltate și cu iluminat public.

Subzona 5

Conform PUZ aprobat prin HCL 448/2018.

Subzona 6 - cu necesitate de reorganizare a parcellarului pe baza documentațiilor urbanistice ulterioare Conform PUZ aprobat prin HCL 156/2013, iar unde nu se precizează:

Accesul pe parcelele reglementate conform prezentei documentații se vor realiza din

drumurile din domeniul public, existente, din drumuri reglementate prin documentații urbanistice aprobate sau în curs de aprobare care ulterior realizării demersurilor de reglementare juridică a acestora vor putea fi preluate în domeniul public al Municipiului Sibiu și ilustrate în planșa de Reglementări Urbanistice - U3.1 .

Parcelele sunt construibile numai dacă au asigurat un acces carosabil de minim 6.0 m lățime dintr-o circulație publică.

Străzile realizate prin parcelările noi vor fi preluate în domeniul public doar dacă sunt echipate cu toate utilitățile, asfaltate și cu iluminat public.

Subzona 7

Conform PUZ aprobat cu HCL 405/2022.

Subzona 8 - cu necesitate de reorganizare a parcellarului pe baza documentațiilor urbanistice ulterioare Conform PUZ aprobat prin HCL 156/2013, iar unde nu se precizează:

Accesul pe parcelele reglementate conform prezentei documentații se vor realiza din drumurile din domeniul public, existente, din drumuri reglementate prin documentații urbanistice aprobate sau în curs de aprobare care ulterior realizării demersurilor de reglementare juridică a acestora vor putea fi preluate în domeniul public al Municipiului Sibiu și ilustrate în planșa de Reglementări Urbanistice - U3.1 .

Parcelele sunt construibile numai dacă au asigurat un acces carosabil de minim 6.0 m lățime dintr-o circulație publică.

Străzile realizate prin parcelările noi vor fi preluate în domeniul public doar dacă sunt echipate cu toate utilitățile, asfaltate și cu iluminat public.

g) Staționarea autovehiculelor

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. 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 un total de 466 locuri de parcare.

h) Condiții de echipare edilitară

PREVEDERI GENERALE:

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice.

Se interzice conducerea apelor meteorice de suprafață - de pe platforme și acoperișuri direct spre domeniul public sau parcelele vecine.

În cazul liniilor electrice aeriene existente, se va realiza eliberare de amplasament, pentru întregul teritoriu al PUZ.

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

Firidele de bransament vor fi integrate în împrejmuire, îngropate sau înzidite în construcție.

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

i) Spațiile libere și spațiile plantate

Pe ansamblul teritoriului supus viabilizării se vor asigura prin PUZ spații libere de folosință comună în proporție minimă de 10% din suprafața construită desfășurată (SCD) a locuințelor propuse. Spațiile libere de folosință comună nu pot include în acest sens grădinile private ale locuințelor, accesele carosabile, trotuarele, parcajele la sol sau platformele de depozitare a deșeurilor gospodărești. Prin PUZ, spațiile libere de folosință comună vor fi incluse în Unități Teritoriale de Referință proprii, cu destinația Zonă verde (Va).

Necesarul minim de spații libere de folosință comună care trebuie asigurat (10% din suprafața construită desfășurată a locuințelor) poate fi redus cu până la 50%, cu condiția asigurării, prin tranzacții de terenuri, a unor spații verzi cu aceeași suprafață din interiorul unor zone de urbanizare din proximitate având prin PUG destinația zone verzi (UVa, UVs, UVe, UVt). Aceste suprafețe vor fi cedate domeniului public.

Spre căile de circulație, în zonele de retragere față de aliniamente, minim 60% din suprafețe vor fi prevăzute cu plantații înalte și medii

Se recomandă realizarea de grădini de folosință privată, de preferință în dreptul apartamentelor de la parterul clădirilor.

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

j) Depozitarea și colectarea deșeurilor

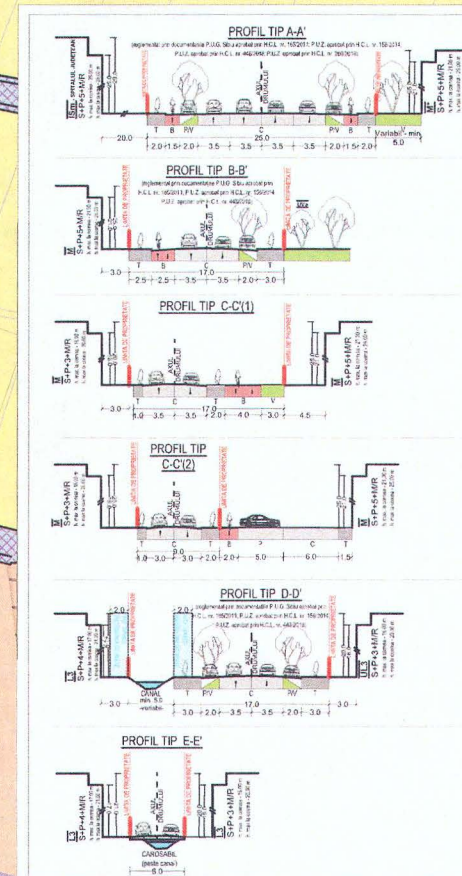
Platformele destinate pentru depozitarea pubelelor de colectare a deșeurilor se vor amplasa conform Ord.nr.119/04.02.2014 modificat și completat cu Ord.nr.994/2018 și se vor dimensiona conform prevederilor Regulamentului Serviciului Public de Salubritate al Municipiului Sibiu aprobat cu HCL nr.244/2018.

- D.** Raportul informării și consultării publicului cu nr. **42485/10.06.2024**, 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 Certificatului de urbanism **nr. 144/08.02.2023** și poate fi promovată spre analiză și dezbateră în ședința Consiliului Local Sibiu.

p. Arhitect Șef,
Marius JIVAN

Serv. Juridic contencios și Registrul agricol
Andreea PATACHI

BILANȚ TERITORIAL PE ÎNTEAGA SUPRAFAȚĂ REGLEMENTATĂ			
ZONE FUNCIONALE	SUPRAFAȚĂ EXISTENTĂ (mp)	SUPRAFAȚĂ PROPUSĂ (mp)	%
TEREN ARABIL	49.788,4	0,0	0,0
ACTIVITĂȚI MIXTE	26.595,6	35.246,8	30,8
LOCUIRE	24.398,1	58.805,5	51,3
INSTITUȚII ȘI SERVICII	2.561,9	2.561,9	2,2
CIRCULAȚII	8.874,7	14.111,4	12,3
SPAȚII VERZI PUBLICE	0,0	1.962,2	1,7
CANAL	2.362,6	1.893,5	1,7
TOTAL	114.581,30	114.581,30	100,0



	Limita zonei de reglementare ct. A.O. nr. 18/14.09.2023
	Limita parcelelor generatoare P.U.Z.
	Limita documentațiilor P.U.Z. aprobate
	Parcelar existent
	Parcelar propus
	Zone unde reorganizarea parcelarului se va stabili prin documentații de urbanism elaborate ulterior prezentului proiect
	Aliniament
	Aliniere
	Edificabil

	Zone aferente circulațiilor existente
	Zone aferente circulațiilor reglementate prin P.U.G. Sibiu 2011
	Zone aferente circulațiilor propuse - circulații publice
	Posibilitate de legătură între circulația din zona reglementată și Str.Varului

L3* - Locuințe cu regim mediu de înălțime cu suplimentare C.U.T 20% cf. Legii 350/2001

M* - Zonă mixtă cu suplimentare C.U.T 20% cf. Legii 350/2001

Subzone reglementate prin P.U.G. Sibiu 2011:

UL3 - Zonă de urbanizare - Locuințe cu regim mediu de înălțime

Ei - Zonă de activități economice cu caracter terțiar
Subzone reglementate prin documentații de tip P.U.Z.:

M - Zonă mixtă

Et - Zonă de activități economice cu caracter terțiar

 Zona de protecție LEA 110 KV (culoar 37m cf. Ord. 49 / 2007)

Suprafață parcelă generatoare P.U.Z = 13982 mp
Suprafață reglementată P.U.Z = 114581.3 mp

(pentru CF 133041, CF 127401, CF 14396, CF 125880, CF 127408)

P.O.T.max = 37%
C.U.T.max = 1.92
(suplimentare C.U.T. cu 20% cf. legii 350 / 2001)
Regim max. înălțime : S+P+5+M/R, S+D+P+4+M/R
H.max.la coșă/atic nertras = 21 m
H.max.la coșă/atic retras = 25 m

cu suplimentare CUT
P.O.T.max = 25%
C.U.T.max = 1.08
(suplimentare C.U.T. cu 20% cf. legii 350 / 2001)
Regim.max. înaltă : S+P+4+M/R, S+D+P+3+M/R
H.max.la comasaliile peretras = 47 m
H.max.la comasaliile peretras = 21 m

- Toate clădirile, indiferent de regimul de construire se vor retrage de la limitele laterale și posterioare ale parcelei cu o distanță minimă indicată pe plan și în *Regulamentul Local de Urbanism* aferent acestui P.U.Z.
- Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădiri mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar, nu mai puțin decât 5m. Face excepție situațiile în care ambele clădiri prezintă spre interfașajul dintre ele exclusiv spații anexe sau spații de circulație internă, când distanța minimă se poate reduce la 3/4 din înălțimea clădiri mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

