

**PROIECT
JUDETUL SIBIU
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI SIBIU**



ID VII.A.

**VIZAT,
SECRETAR GENERAL
Dorin Ilie Nistor**

HOTĂRÂREA NR.....

**privind "Suspendarea efectelor HCL nr.103/27.03.2024 pentru aprobarea
documentației de urbanism P.U.Z. - Restructurarea zonei cu caracter industrial
- zona mixtă, completare cu funcțiuni cu caracter terțiar"
în Municipiul Sibiu, str. Oțelarilor nr.69**

Consiliul Local al Municipiului Sibiu întrunit în ședința ordinară din data de.....2025,
Analizând:

- referatul de aprobare nr. 11052/19.02.2025 privind oportunitatea promovării Proiectului de hotărâre pentru suspendarea efectelor HCL nr.103/27.03.2024 pentru aprobarea documentației de urbanism „P.U.Z. - Restructurarea zonei cu caracter industrial - Zona mixtă, completare cu funcțiuni cu caracter terțiar”, în Municipiul Sibiu, Str. Oțelarilor nr.69, întocmit de inițiator primar Astrid Cora Fodor,
- raportul de specialitate nr.10982/19.02.2025 prin care Direcția Amenajarea Teritoriului și Urbanism – Serviciul Urbanism propune suspendarea efectelor HCL nr.103/27.03.2024 pentru aprobarea documentației de urbanism „P.U.Z. - Restructurarea zonei cu caracter industrial - Zona mixtă, completare cu funcțiuni cu caracter terțiar, în Municipiul Sibiu, Str. Oțelarilor nr.69,

Având în vedere:

- HCL nr.103/27.03.2024 prin care a fost aprobată documentației de urbanism „P.U.Z. - Restructurarea zonei cu caracter industrial - Zona mixtă, completare cu funcțiuni cu caracter terțiar”, în Municipiul Sibiu, Str. Oțelarilor nr.69,
- necesitatea corectării și corelării unor erori și neconcordanțe între partea scrisă și partea desenată din documentația aprobată prin HCL nr. 103/2024,

În conformitate cu prevederile art. 32 alin. 1 lit. c), art. 47 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanism, cu modificările și completările ulterioare, Ordinul nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, ale HCL nr.165/2011 privind aprobarea PUG Sibiu și RLU aferent, cu modificările ulterioare, precum și ale H.G. nr. 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism,

În temeiul prevederilor art.129 alin. 2 lit. c), alin. 6 lit. c), ale art.136 alin.1 și alin. 8, art.139 alin.1, art.196 alin.1 lit. a) și art. 243 alin.1 lit. a) din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul Administrativ,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 Se aprobă suspendarea efectelor HCL nr.103/27.03.2024 pentru aprobarea documentației de urbanism „P.U.Z. - Restructurarea zonei cu caracter industrial - Zona mixtă, completare cu funcțiuni cu caracter terțiar”, în Municipiul Sibiu, Str. Oțelarilor nr.69.

Art.2 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 de2025.

**Inițiator,
PRIMAR
Astrid Cora Fodor**



PRIMĂRIA
MUNICIPIULUI
SIBIU

Str. Samuel Brukenthal Nr.2, 550178 Sibiu, România
tel. 004-0269-208808, urbanism@sibiu.ro, www.sibiu.ro
Facebook: Primăria Municipiului Sibiu, Sibiu City App



DIRECȚIA AMENAJAREA TERITORIULUI ȘI URBANISM
SERVICIUL URBANISM

Nr. ieșire: 10982/19.02.2025

Nr. intrare: 9314/13.02.2025

RAPORT DE SPECIALITATE

**“SUSPENDAREA EFECTELOR HCL NR.103/27.03.2024 PENTRU APROBAREA
DOCUMENTAȚIEI DE URBANISM P.U.Z. - RESTRUCTURAREA ZONEI
CU CARACTER INDUSTRIAL - ZONA MIXTĂ, COMPLETARE CU
FUNCTIUNI CU CARACTER TERTIAR”
în Municipiul Sibiu, Str.Oțelarilor nr.69**

Inițiator : SC START TERRA CONSTRUCT SRL
Mun. Sibiu, Str.Albert Eduard Bieltz nr.89

În urma solicitării SC Start Terra Construct SRL, reprezentată prin administrator Dănoiu Nicolae, se propune suspendarea efectelor **HCL nr.103/27.03.2024 pentru aprobarea documentației de urbanism „P.U.Z. - Restructurarea zonei cu caracter industrial - Zona mixtă, completare cu funcțiuni cu caracter terțiar”, în Municipiul Sibiu, Str.Oțelarilor nr.69**, investitor SC Geiger Group România SRL, motivat de faptul că documentația aprobată a promovat prin art.3, pct.g, numărul locurilor de parcare, conform planșei Posibilitate Mobilare Urbanistica nr.U-04-v02-rev04-SGA, iar investitorul propune corelarea și menționarea locurilor de parcare amplasate suprateran/subteran prin procente conform planșei Reglementări Urbanistice nr.U-03-v02-rev04-SGA și RLU aferent PUZ.

În urma corelării dispozițiilor din raportul de specialitate cu dispozițiile de pe planșele din **documentația de urbanism „P.U.Z. - Restructurarea zonei cu caracter industrial - Zona mixtă, completare cu funcțiuni cu caracter terțiar”, în Municipiul Sibiu, Str.Oțelarilor nr.69**, se va constata încetarea suspendării efectelor **HCL nr.103/27.03.2024** și emiterea unui noi Hotărâre în baza unui nou Raport privind documentația menționată întocmit de 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, în conformitate cu art. 32, lit. c și art. 47 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanism, cu modificările și completările

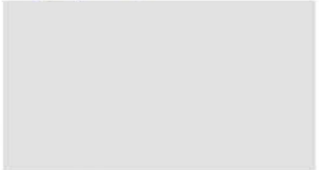
ulterioare, Ordinul 2701 din 2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, Codul Administrativ aprobat cu prin OUG nr.57/2019, HCL 165/2011 privind aprobarea PUG Sibiu și RLU aferent precum și HGR 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism.

Suspendarea efectelor este utilă pentru a preîntâmpina emiterea de acte administrative în temeiul HCL nr.103/27.03.2024 până la efectuarea corelărilor /corecțiilor necesare.

Subsemnații semnatari ai prezentului raport de specialitate certificăm în privința realității, valabilității și legalității datelor înscrise în conținutul acestuia și poate fi promovată spre analiză și dezbateră în ședința Consiliului Local Sibiu.

Înaintăm spre aprobare Consiliului Local al Municipiului Sibiu suspendarea efectelor HCL nr.103/27.03.2024 pentru aprobarea documentației de urbanism „P.U.Z. - Restructurarea zonei cu caracter industrial - Zona mixtă, completare cu funcțiuni cu caracter terțiar”, în Municipiul Sibiu, Str.Oțelarilor nr.69.

**p. Arhitect Șef,
Marius JIVAN**



**Direcția Juridică
Andreea PATACHI**



JUDETUL SIBIU
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI SIBIU



IDVII.A.5

HOTĂRÂREA NR. 103

privind aprobarea documentației de urbanism „P.U.Z.–„RESTRUCTURAREA
ZONEI CU CARACTER INDUSTRIAL –ZONA MIXTĂ, COMPLETARE CU
FUNCTIUNI CU CARACTER TERȚIAR, în Municipiul Sibiu, str. Oțelarilor, nr. 69

Beneficiar PUZ : **S.C. GEIGER GROUP ROMÂNIA S.R.L**
 Mun. București, sector 1,

Elaborator PUZ : **S.C. UP-TOWN S.R.L.**
 Mun. Sibiu,

Consiliul local al municipiului Sibiu, întrunit în ședința ordinară din data de 27.03.2024,
Analizând:

- referatul de aprobare nr. 19015/13.03.2024 privind oportunitatea promovării Proiectului de hotărâre pentru aprobarea documentației de urbanism "PUZ –„Restructurarea zonei cu caracter industrial – Zona mixtă, completare cu funcțiuni cu caracter terțiar, în municipiul Sibiu, str. Oțelarilor, nr. 69, întocmit de inițiator primar Astrid Cora Fodor,
- raportul de specialitate nr. 21221/20.03.2024 prin care Direcția Amenajarea Teritoriului și Urbanism propune aprobarea documentației de urbanism "PUZ „Restructurarea zonei cu caracter industrial – Zona mixtă, completare cu funcțiuni cu caracter terțiar, în Municipiul Sibiu, str. Oțelarilor, nr. 69,

Având în vedere:

- prevederile PUG Sibiu aprobat cu HCL nr. 165/2011 cu modificările ulterioare și prelungit cu HCL nr. 72/2021, precum și H.G. nr. 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism,
- Avizul Favorabil nr. 2/14.03.2024 al Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism și Raportul nr.30189/26.04.2023, întocmit în urma îndeplinirii procedurii de informare și consultare a publicului;

Văzând avizul Comisiei de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură,

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

În temeiul prevederilor art.129 alin. 2 lit. b), alin. 6 lit. c) și alin. 7 lit. k), art. 136 alin. (1) și (8), ale art. 196 alin.1 lit. a) și art. 243 alin.1 lit. a) din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul Administrativ,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă documentația de urbanism **Plan Urbanistic Zonal - "PUZ - „Restructurarea zonei cu caracter industrial –Zona mixtă, completare cu funcțiuni cu caracter terțiar, în Municipiul Sibiu, str. Oțelarilor, nr. 69, pe terenul generator P.U.Z., înscris în C.F Sibiu cu nr. 119188, 100786, 108860, 100784, 116421, 100787, 108872, 103025, în suprafață de 121.622 mp, aflat în proprietatea SC GEIGER GROUP ROMÂNIA SRL., documentație de urbanism întocmită de S.C. UP-TOWN S.R.L. - arh. Radu Mihail TRĂUȘAN specialist atestat RUR, cu respectarea condițiilor impuse în avizele de specialitate.**

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. U-03_v02_rev04_SGA - Reglementări Urbanistice și pl. U-05_v02_rev04_SGA - Proprietatea asupra terenurilor – Regim juridic propus.
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. U-03_v02_rev04_SGA - Reglementări Urbanistice și pl. U-05_v02_rev04_SGA - Proprietatea asupra terenurilor – Regim juridic propus, din parcelele identificate topografic și juridic.

Suprafața totală de teren propusă spre cedare în proprietatea publică a Municipiului Sibiu, după realizarea infrastructurii rutiere aferentă zonei reglementate, este de 609 mp conform planșei pl. U-05_v02_rev04_SGA - Proprietatea asupra terenurilor – Regim juridic propus.

Art. 3. Documentația se aprobă cu principalii indicatori:

a) Indicatori urbanistici conform PUG Sibiu și propuși:

POT

UTR M - POT maxim propus = 40%

UTR Et-1 - POT maxim propus = 70%

CUT

UTR M - CUT maxim propus = 1,55, în cazul în care se optează pentru parcare fără demisol / **CUT maxim = 1.85**, în cazul în care clădirile vor avea demisol pentru asigurare locuri de parcare.

Diferența de 0.3 unități la CUT maxim poate fi folosită exclusiv pentru încadrare Demisol în CUT maxim propus.

La Demisol este interzisă realizarea de locuințe.

UTR Et-1 - CUT maxim propus = 2,4

b) Regim de construire conform PUZ:

UTR M :

Regim de înălțime $D+P+2E+Er$: Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 15 m.

Regim de înălțime $D+P+4E$: Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 18 m.

UTR Et-1 :

Regimul de înălțime maxim admis este de patru niveluri supraterane. Suplimentar, este admisă o mansardă sau un nivel retras. Regimul de înălțime nu poate depăși nici una dintre următoarele configurații : $S+P+3+M$, $S+P+3+R$, $S+D+P+2+M$, $S+D+P+2+R$.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 16 m.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 20 m;

c) Amplasarea clădirilor față de aliniament:

UTR M : Clădirile se vor retrage cu minim 3 m față de aliniament.

UTR Et-1 : Clădirile se vor retrage cu minim 10 m de la aliniament.

d) Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

UTR M : 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 5 m. Fac excepție situațiile în care ambele clădiri prezintă spre interspațiul dintre ele exclusiv spații anexe sau spații de circulație internă, când distanța minimă se poate reduce la $\frac{3}{4}$ din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

UTR Et-1 : Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă: Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu $\frac{1}{2}$ din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m. ; Se vor respecta cerințele tehnice specifice funcțiunii.

e) Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare:

Retrageri minime față de limitele laterale

UTR M : Clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

Garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 3 m, iar lungimea calcanului rezultat să nu depășească 6 m.

UTR Et-1 : Clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m.

Retrageri minime față de limitele posterioare

UTR M : Clădirile se vor retrage față de limitele posterioare ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu înălțimea lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m.

Garajele se vor retrage cu cel puțin 5 m față de limitele posterioare ale parcelei.

UTR Et-1 : Clădirile se vor retrage față de limitele posterioare ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m.

f) Circulații și accese:

Accesul spre zona reglementată se realizează prin drumul propus prin PUZ cu profil de 13 m la est, prin Str. Oțelarilor la sud, prin strada existentă cu profil variabil 14m - 20m la vest și prin strada Ecaterina Varga la nord. Circulația în incintă se va realiza astfel: prin alei cu sens unic cu profil 4m-5m și prin alei cu dublu sens cu profil 6m.

g) Stationarea autovehiculelor

UTR M : Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 2 din Regulamentul local de urbanism aferent PUG. În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiilor în parte. Se propun 1040 locuri de parcare în total, din care 590 locuri de parcare demisol/subsol și 450 locuri de parcare supraterrane.

UTR Et-1 : Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 2 din Regulamentul local de urbanism aferent PUG. În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiilor în parte.

h) Condiții de echipare edilitară

UTR M : Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare publice.

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

Firidele de branșament vor fi integrate în învelșurile, îngropate sau înzidite în construcție.

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

UTR Et-1 : Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare publice.

Se vor respecta normele de protecție a mediului privind gestionarea apelor uzate și a deșeurilor provenite din întreținerea instalațiilor și din procesele tehnologice aferente

funcțiunii. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

i) Spațiile libere și spațiile plantate

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

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 se vor planta cu un arbore la fiecare patru locuri de parcare.

UTR Et-1 : Se vor asigura spații verzi plantate și perdele vegetale de protecție în proporție minimă de 20% din suprafața parcelei.

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

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, din specia căreia i-a aparținut arborele tăiat.

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

j) Depozitarea și colectarea deșeurilor:

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

Pentru zonele marcate pe planșa "Zone cu obligativitate sau cu recomandare de realizare de acoperișuri în pantă" aferentă PUG Sibiu, se recomandă realizarea de acoperișuri în pantă.

Art.4 Se însușește Raportul informării și consultării publicului cu nr. 30189/26.04.2023 prin care a fost îndeplinită procedura prevăzută în HCL nr.137/2011 privind Regulamentul local pentru informarea și consultarea publicului la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și urbanism.

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

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

Adoptată în Sibiu, la data de 27.03.2024.

Președinte de ședință
Corina-Simona Dăncilă

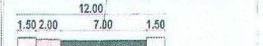
Contrasemnează
Secretar General
Dorin Ilie Nistor

PROFIL STRADALE PROPUSE

profil str. E



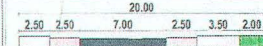
profil str. N-E



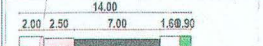
profil str. N



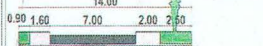
profil str. 1-N



profil str. 1-S



profil str. 2



profil str. S

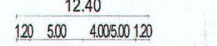


PROFIL ALEEI INCINTA PROPUSE

Alee tip 01a - sens unic
parcare pe ambele laturi



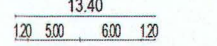
Alee tip 01b - sens unic
parcare pe o latura



Alee tip 2a - dublu sens,
parcare pe ambele laturi



Alee tip 02b - dublu sens
parcare pe o latura



NOTA PRIVIND CIRCULATIE SI AL INTERIORUL

- PROFILUL ALEEI DE ACCES IMOBILIA PARCARE
AU CARACTER ORIENTAT
- ACESTEA POT SUFERI URMATOARELE MODIFICARI LA
FAZILE ULTERIOARE DE PROIECTARE
- INTERCALAREA INTRE ZONA DE CIRCULATIE AUTO
PARCARE SI TROTUARUL A UNOR ZONE VERZI
- LIPSA TROTUARULUI PE UNA DIN LATURI, DOAR
ACOL UNOR TROTUARUL AR DUBLA TROTUARUL
PUBLIC SI SAU UNDE NU EXISTA ACCESE IN MOBILE
PE PARTEA UNDE NU SE REALIZEAZA TROTUARUL
- PRINTER CAROSABILA PRATE SI MARJA LOCAL (EX
INTRARI) / IESIRI DINSPRE / INSPRE SP. PUBLIC
- LIPSA PARCARILOR PE AMBELE PARTI ACOLO UNDE
NU SUNT NECESSARE
- AMPLASAREA PARCARILOR IN LUNGUL ALEEI
ZONA DE PARCARE SE VA REDUCE DE LA 2m LA 2,5m
SE RECOMANDA CA PENTRU INCINTELE CARE AU MAI
MULT DE 2 CLADIRI SA SE OBTINA AVIZUL POLITIEI
RUTIER SI PENTRU CIRCULATIA DIN CADRUL
RESPECTIV PROPRIETATII PRIVATE

COEFICIENTI URBANISTICI PROPUSE - ZONA UTR M (RIM)				
	STC	SBI	BIM	
Steren initial	11,233	10,898	21,413	
Scedare largire str.	0	0	20	
Steren dupa cedare	11,233	10,898	21,393	
S verde min (din S teren)	20%	2,247	2,180	4,279
S max circ alei parc terase	40%	4,493	4,359	8,557
Sd max	40%	4,493	4,359	8,557
Sd max fara Demisol	17,411	16,892	33,159	
Sd max cu Demisol	20,781	20,161	39,577	
POT max	40%	40%	40%	40%
CUT max fara Demisol	1,55	1,55	1,55	1,55
CUTmax cu Demisol	1,85	1,85	1,85	1,85
Rh max	D+P+2E+Er / D+P+4E	D+P+2E+Er / D+P+4E	D+P+2E+Er / D+P+4E	
H max comisa	12m / n.a	12m / n.a	12m / n.a	
H max total	15m / 18m	15m / 18m	15m / 18m	

Calcul estimativ parcar (echivalare functiuni conexe cu apartamente - cel mai defavorabil)			
Nr apart max	175	175	340
Nr loc parcare la sol	110	110	230
Nr loc parcare in demisol subol	155	155	280
Nr loc parcare asig. total/teren	265	265	510
Necesar parcar 1.5 loc / apart	263	263	510

max.45%

min.55%

100%

SUPRAFETE ALOCATE DOMENIU PUBLIC, SUPRAFETE CURTI CONSTRUCTII APROBATE cf PUZ										
S zona reglementari, din care:	Proprietar	Nr IE / CF	Suprafata initiala	Prop trecere in dom. public (dezmembrare)	Ramas prop. Privata/statut roman	Prop terenuri final-dupa comasari	Prop terenuri final-dupa dezmembrari in vederea obtinerii A.C.	Nr crt. Terenuri CC rezultate	Prop teren C.C. final (doar pt identificare, se poate schimba prin vanzare)	
S zona reglementari, din care:	n.a.	n.a.	121,622	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	
S domeniu public	PRIM. SIBIU	IE 115990 si 134999 +	25,509	24950	959	25,559	25,559	n.a.	n.a.	
S proprietate statul roman	STATUL ROMAN	CF 133242	959	0	959	959	959	n.a.	n.a.	
S proprietate privata	BIM - part. str Ecaterina Varga	IE 135618	33	33	0	0	0	n.a.	n.a.	
	STC	IE 132420	11,233	0	11,233	11,233	11,233	1	STB	
	SBI	IE 132421	10,898	0	10,898	10,898	10,898	2	SBI	
	BIM	IE 132546	21,413	0	21,413	21,413	21,413	3	BIM	
	GEIGER RO	IE 119188	1,000	0	1,000			8,999	4	GEIGER RO
	GEIGER RO	IE 111148	5,590	0	5,590			4770	5	
	GEIGER RO	IE 100787	4,290	0	4,290			4789	6	
	GEIGER RO	IE 108872	3,346	0	3,346			4767	7	
	GEIGER RO	IE 100786	3,010	0	3,010					
	GEIGER RO	IE 100784	6,089	0	6,089					
	GEIGER RO	IE 103025	2,269	153	2,116					
	GEIGER RO	IE 108860	8,825	169	8,656					
	GEIGER RO	IE 116421	2,529	0	2,529					
	FLORIS	IE 133921	7,050	153	6,897	6,897	6,897	9	FLORIS	
	TOTAL NSA AG CONSTRUCT	IE 133484	7,538	0	7,538	7,538	7,538	10	TOTAL NSA AG CONSTRUCT	
	TOTAL NSA AG CONSTRUCT	IE 133485	600	101	499	499	499	11	TOTAL NSA AG CONSTRUCT	

BILANT TERITORIAL PROPUSE - zona REGLEMENTARI PUZ -zona UTR M si UTR Et-1			
S total reglementat, din care:	121,622.0 mp	100.00%	
S teren public si dom. Public	24,950.0 mp	20.51%	
S teren Statul Roman	959.0 mp	0.78%	
S terenuri prop. priv.	95,104.0 mp	78.70%	
din care:	95,104.0 mp	78.70%	
S terenuri c.c. - zona UTR M, din care - vezi tabel det. stanga jos	95,104.0 mp	78.70%	
S terenuri c.c. - zona UTR Et-1, din care - vezi tabel det. dreapta jos	95,104.0 mp	78.70%	
S max constr. - general PUZ (suma zona M si Et-1):	95,104.0 mp	78.70%	
S c max propus pe toata suprafata PUZ	95,104.0 mp	78.70%	
S d max propus pe toata suprafata PUZ	95,104.0 mp	78.70%	

BILANT TERITORIAL EXISTENT - zona REGLEMENTARI PUZ -zona UTR RIM			
S total reglementat, din care:	121,622.0 mp	100.00%	
S teren public si dom. Public	24,950.0 mp	20.51%	
S teren Statul Roman	959.0 mp	0.78%	
S terenuri prop. priv. reglementate	95,104.0 mp	78.70%	
din care:	95,104.0 mp	78.70%	
S terenuri c.c. - zona UTR M, din care - vezi tabel det. stanga jos	95,104.0 mp	78.70%	
S terenuri c.c. - zona UTR Et-1, din care - vezi tabel det. dreapta jos	95,104.0 mp	78.70%	
S max constr. - general PUZ (suma zona M si Et-1):	95,104.0 mp	78.70%	
S c max propus pe toata suprafata PUZ	95,104.0 mp	78.70%	
S d max propus pe toata suprafata PUZ	95,104.0 mp	78.70%	

BILANT TERITORIAL PROPUSE -zona UTR M NUMAR MAXIMAL APARTAMENTE UTR M - 690 apartamente			
S teren c.c. total zona UTR M - reglementat, din care:	43,544.0 mp	100.00%	
S min Zona Verde in UTR M (% se va respecta pe fiecare parcela)	8,708.8 mp	20.00%	
S min zona circulatiei initia, platforme si parcar	17,417.0 mp	40.00%	
S max construct propus	17,417.0 mp	40.00%	
Sd max construct propus (inclusiv Demisol parcar, sp.teh., dep.)	20,556.4 mp	47.21%	
POT max propus	40.00%		
CUT max propus (pt cladiri fara demisol parcar,sp.teh.,dep.)	1.85 mpAd/mpAt		
CUT max propus (pt cladiri cu demisol parcar,sp.teh.,dep.)	1.85 mpAd/mpAt		
Rh max propus	D+P+2E+Er / D+P+4E		
H max total propus	15 m pt D+P+2E+Er / 18 m pt D+P+4E		
H max cornisa propus	12 m pt D+P+2E+Er / 18 m pt D+P+4E		

BILANT TERITORIAL EXISTENT -zona UTR Et-1			
S teren c.c. total zona UTR Et-1 - reglementat, din care:	51,560.0 mp	100.00%	
S min Zona Verde in UTR Et-1 (% se va respecta pe fiecare parcela)	10,312.0 mp	20.00%	
S min zona circulatiei initia, platforme si parcar	15,156.0 mp	29.40%	
S max construct propus	15,156.0 mp	29.40%	
Sd max construct propus	17,417.0 mp	33.78%	
POT max propus	70.00%		
CUT max propus	2.4 mpAd/mpAt		
Rh max propus	P+3E+Er		
H max total propus	20 m pt P+3E+Er		
H max cornisa propus	16 m pt P+3E+Er		

BILANT TERITORIAL EXISTENT -zona UTR Et-1			
S teren c.c. total zona UTR Et-1 - reglementat, din care:	51,560.0 mp	100.00%	
S min Zona Verde in UTR Et-1 (% se va respecta pe fiecare parcela)	10,312.0 mp	20.00%	
S min zona circulatiei initia, platforme si parcar	15,156.0 mp	29.40%	
S max construct propus	15,156.0 mp	29.40%	
Sd max construct propus	17,417.0 mp	33.78%	
POT max propus	70.00%		
CUT max propus	2.4 mpAd/mpAt		
Rh max propus	P+3E+Er		
H max total propus	20 m pt P+3E+Er		
H max cornisa propus	16 m pt P+3E+Er		

BILANT TERITORIAL EXISTENT -zona UTR Et-1			
S teren c.c. total zona UTR Et-1 - reglementat, din care:	51,560.0 mp	100.00%	
S min Zona Verde in UTR Et-1 (% se va respecta pe fiecare parcela)	10,312.0 mp	20.00%	
S min zona circulatiei initia, platforme si parcar	15,156.0 mp	29.40%	
S max construct propus	15,156.0 mp	29.40%	
Sd max construct propus	17,417.0 mp	33.78%	
POT max propus	70.00%		
CUT max propus	2.4 mpAd/mpAt		
Rh max propus	P+3E+Er		
H max total propus	20 m pt P+3E+Er		
H max cornisa propus	16 m pt P+3E+Er		

BILANT TERITORIAL EXISTENT -zona UTR Et-1			
S teren c.c. total zona UTR Et-1 - reglementat, din care:	51,560.0 mp	100.00%	
S min Zona Verde in UTR Et-1 (% se va respecta pe fiecare parcela)	10,312.0 mp	20.00%	
S min zona circulatiei initia, platforme si parcar	15,156.0 mp	29.40%	
S max construct propus	15,156.0 mp	29.40%	
Sd max construct propus	17,417.0 mp	33.78%	
POT max propus	70.00%		
CUT max propus	2.4 mpAd/mpAt		
Rh max propus	P+3E+Er		
H max total propus	20 m pt P+3E+Er		
H max cornisa propus	16 m pt P+3E+Er		

BILANT TERITORIAL EXISTENT -zona UTR Et-1			
S teren c.c. total zona UTR Et-1 - reglementat, din care:	51,560.0 mp	100.00%	
S min Zona Verde in UTR Et-1 (% se va respecta pe fiecare parcela)	10,312.0 mp	20.00%	
S min zona circulatiei initia, platforme si parcar	15,156.0 mp	29.40%	
S max construct propus	15,156.0 mp	29.40%	
Sd max construct propus	17,417.0 mp	33.78%	
POT max propus	70.00%		
CUT max propus	2.4 mpAd/mpAt		
Rh max propus	P+3E+Er		
H max total propus	20 m pt P+3E+Er		
H max cornisa propus	16 m pt P+3E+Er		

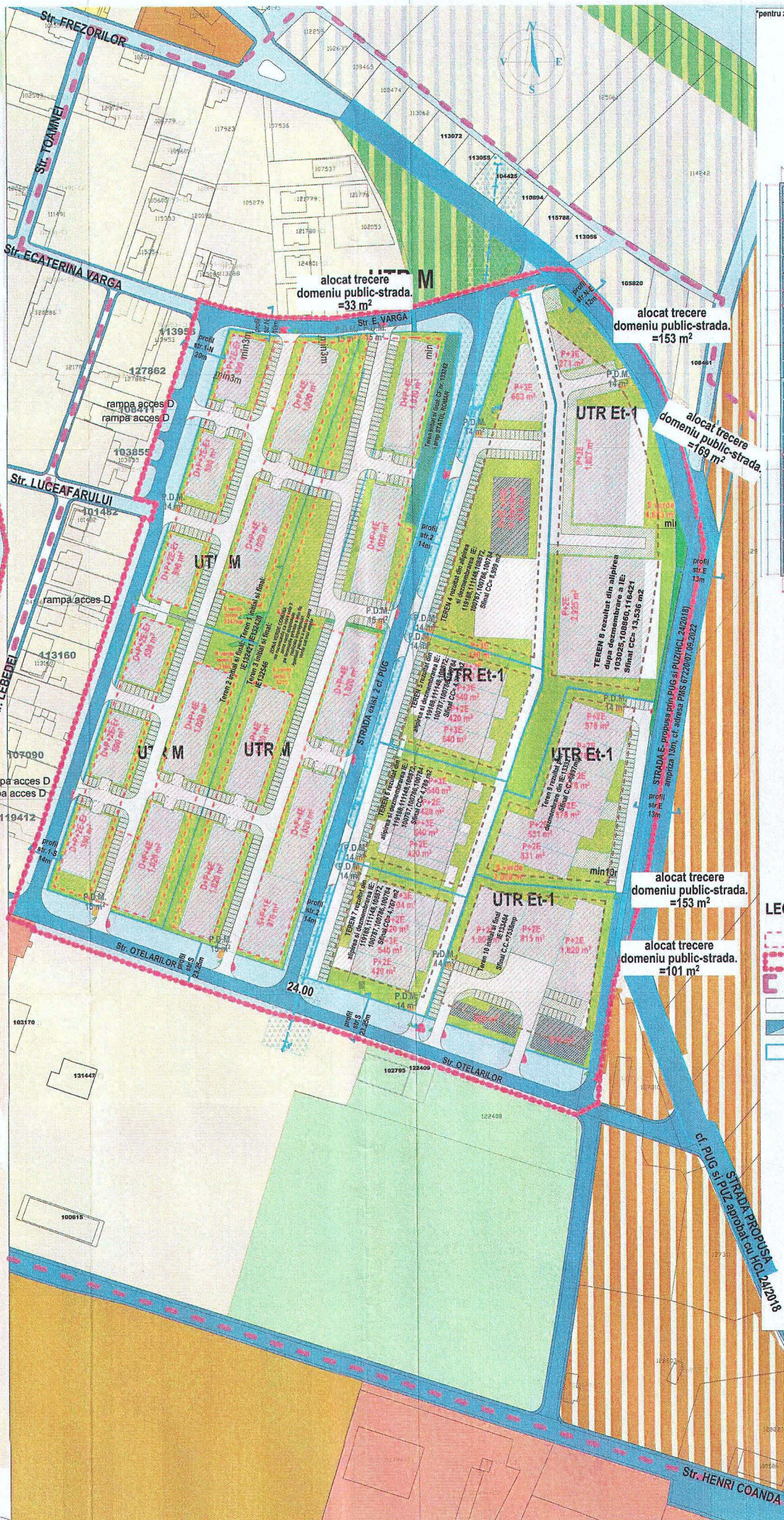
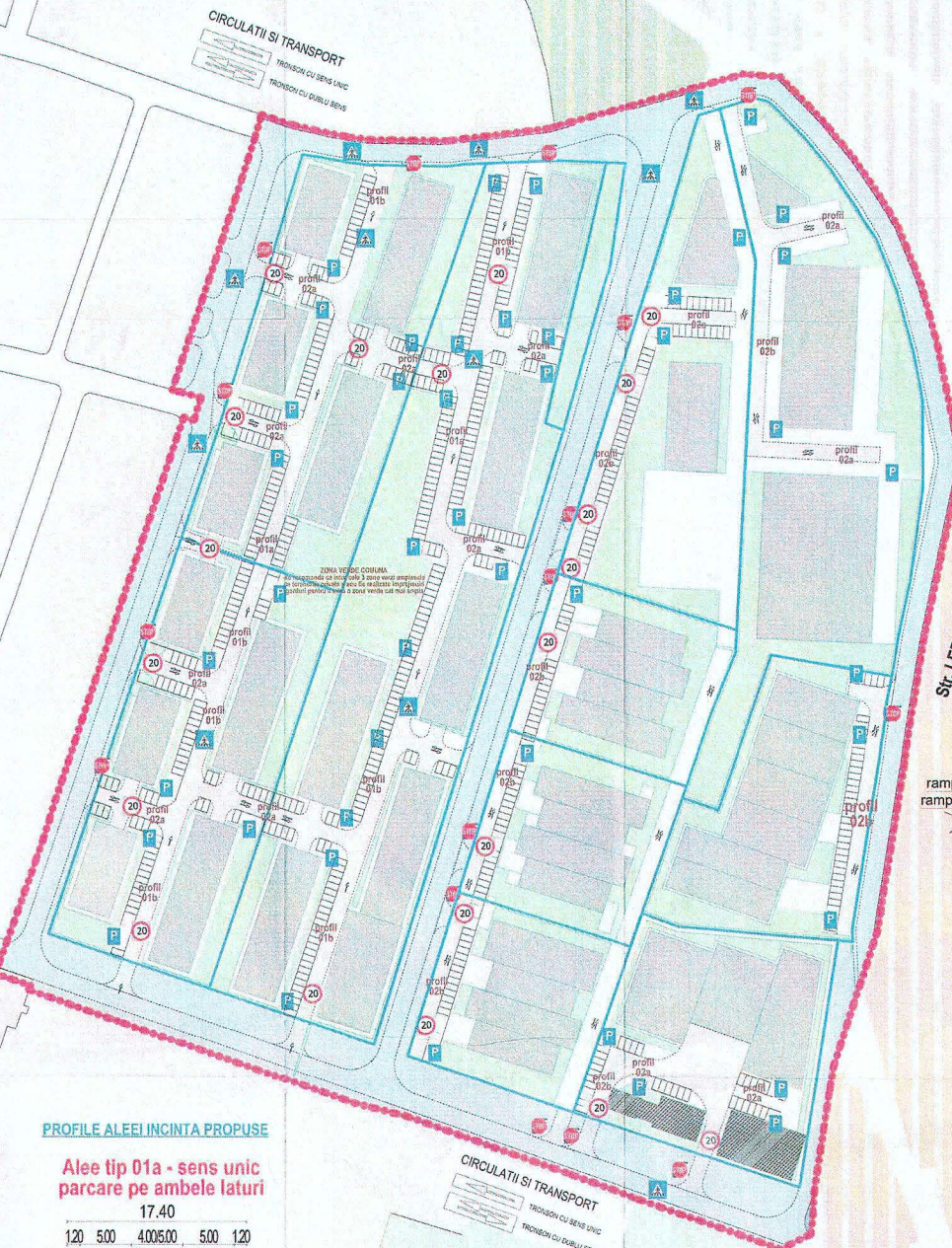
BILANT TERITORIAL EXISTENT -zona UTR Et-1			
S teren c.c. total zona UTR Et-1 - reglementat, din care:	51,560.0 mp	100.00%	
S min Zona Verde in UTR Et-1 (% se va respecta pe fiecare parcela)	10,312.0 mp	20.00%	
S min zona circulatiei initia, platforme si parcar	15,156.0 mp	29.40%	
S max construct propus	15,156.0 mp	29.40%	
Sd max construct propus	17,417.0 mp	33.78%	
POT max propus	70.00%		
CUT max propus	2.4 mpAd/mpAt		
Rh max propus	P+3E+Er		
H max total propus	20 m pt P+3E+Er		
H max cornisa propus	16 m pt P+3E+Er		

BILANT TERITORIAL EXISTENT -zona UTR Et-1			
S teren c.c. total zona UTR Et-1 - reglementat, din care:	51,560.0 mp	100.00%	
S min Zona Verde in UTR Et-1 (% se va respecta pe fiecare parcela)	10,312.0 mp	20.00%	
S min zona circulatiei initia, platforme si parcar	15,156.0 mp	29.40%	
S max construct propus	15,156.0 mp	29.40%	
Sd max construct propus	17,417.0 mp	33.78%	
POT max propus	70.00%		
CUT max propus	2.4 mpAd/mpAt		
Rh max propus	P+3E+Er		
H max total propus	20 m pt P+3E+Er		
H max cornisa propus	16 m pt P+3E+Er		

PROFILE ALEEI INCINTA PROPUSE

**Alee tip 02b - dublu sens
parcare pe o latura**

NOTA PRIVIND CIRCULATUL ÎN INTERIORUL
PROPRIETĂȚII PRIVATE;
- RAZELE DE CURCUBURA RĂDĂCINĂ 2 ALTEE VOR FI
ELIMINATE;
- PROFIELE ALEEILOR DE ACCES MOBIL/ PARCARE
UN CARACTER ORIGINAT
ACESTEA POT SUFERI UMIDITĂȚEA MODIFICĂRI LA
CELA LUNGIME ÎN DEZACORD
1. INTERCALAREA ÎNTE ZONA DE CIRCULATIE AUT
PARCARE SI TROTUAR A UNOR ZONE VERZI
2. LIPSA TROTUARULUI PE UNA DIN LĂȚI, DOAR
PE ALTA LĂȚE, ÎN CĂRUA TROTUARUL
PUBLIC SI/SAU UNUL ÎN EXISTA ACESTIA ÎN MOBIL
PE PARTEA UNUI SE REALIZEAZA TROTUARUL
PE ALTA LĂȚE ÎN CĂRUA TROTUARUL
PUBLIC ÎNTR-UN ÎNTR-UN ÎNTR-UN ÎNTR-UN ÎNTR-UN
DIRECȚIE ÎNTR-UN ÎNTR-UN ÎNTR-UN ÎNTR-UN
4. LIPSA PARCĂRII PE AMBELE PARTI (ACLOU UN
ENLU SUNT NECESSARE
5. LIPSA CĂMINULUI ÎN CĂRUL ÎN LUNGHE ALTE
ZONA DE PARCARE SE VA REDUCE DE LA 3,3 LA 2,3
SE RECOMANDA CA PENTRU ÎNCELE CARUL SA AM
MILIT DE 2 CLASDI SA SE OBȚINA AVIZUL, POTLIER
DE ÎNTR-UN ÎNTR-UN ÎNTR-UN ÎNTR-UN ÎNTR-UN
RESPECTIVE PROPRIETĂȚII PRIVATE.



ELEMENTE DE REGULAMENT UTR M (Procent de Cuprins a Terenului) (POT)
 POT maxim admis = 40%
 Coeficient de Utilizare a Terenului (CUT)
 CUT maxim admis pe loturile si alele functiuni inclusiv demisol parcale = 1,85 / 1,55
 *** **CUT = 1,85 poate fi atins doar in varianta in care cladirile vor avea demisol**
pentru asiguraare parcare
 *** ***in cazul in care pentru intrarea zona se vor putea clasifica fara demisol pentru a garanta CUT max posibil = 1,55***
 *** ***in cazul de 9,5 unitati la CUT necesar la folosit exclusiv pentru intrare Demisol: parcale = CUT 1,85 propus***
 *** ***la Demisol sata intrarea realizarea de locuiente, sunt permise doar parcare si spatii tehnice si dopi***
 (majorare in limita a 20%, conform LEI 350/1991, Sectiunea 4, Articolul 32, Alinutiu 7)
 *** ***interzice realizarea gradinilor de foloasinta privat***
afertate apartamentelor, dar supralata acestora diminueaza procentul de spatii verde comon aprobat.
 *** ***lotizare prezintate in planşa de PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR - REGIM JURIDIC PROPRIUS nu se pot fi modificate pentru a satisface unitatilor AUTORIZATE DE CONSTRUIRE, in cazul in care un proprietar doreste realizarea de parcarei diferite fata de conturul aprobat prin prezentul PUZL, inainte de obtinerea AC va intocmi documentul de tip PUD pentru parcarei comuna in cauza.***

LEGENDA:

 TEREN GENERATOR PUZ
 ZONA PROPUZA SPRE A FI REGLEMENTATA
 ZONA PROPUZA SPRE A FI STUDIATA
 LIMITE PARCELE EXISTENTE
 CAI CIRCULATIE rutiera/pietonală
 LIMITE PARCELE PROPUSE

	UTR E1-1		EDIFICABIL MAXIMAL UTR E1-1 (in limita valorii POT)	
	UTR M		EDIFICABIL MAXIMAL UTR M (in limita valorii POT)	
	ZONA LOCUIRE (Lp1)			
	ZONĂ VERZI / PLANTATII			
	ACCES PIETONAL, AUTO, UTILITATI			
	STALP, REȚEA ELECTRICA LEA 30kV - 37,50 MCDREI			
	CULOAR DE TRECERE SI ZONA PROTECTIE LEA			

LEGENDA PROPRIETARI PRIVATI:
 BIM = sc BIM srl
 STC = sc STRAT TERRA CONSTRUCT srl
 SBI = sc S.B. IMOBILIAR srl
 GGR = sc GEIGER GROUP ROMANIA srl
 NSA = sc TOTAL NSA AG CONSTRUCT srl
 FLO = sc FLORIS srl

COEFFICIENTI URBANISTICI PROPOSTI - ZONA UTR M (RiM)

COEFICIENTI URBANISTICI PROPUZI - ZONA UTR M (RIM)				
	STC	SBI	BIM	
Steren initial		11,233	10,898	21,413
Scedare largire str.		0	0	20
Steren dupa cedare		11,233	10,898	21,393
S verde min (din S teren)	20%	2,247	2,180	4,279
S max circ alej parc terose	40%	4,493	4,359	8,557
Sc max	40%	4,493	4,359	8,557
Sd max fara Demisol		17,411	16,892	33,169
Sd max cu Demisol		20,781	20,181	39,577
POT max	40%	40%	40%	40%
CUT max fara Demisol	1.55	1.55	1.55	1.55
CUTmax cu Demisol	1.85	1.85	1.85	1.85
Rh max		D+P+2E+Er / D+P+4E	D+P+2E+Er / D+P+4E	D+P+2E+Er / D+P+4E
H max comisa		12m / n.a	12m / n.a	12m / n.a
H max total		15m / 13m	15m / 13m	15m / 13m
Calcul estimativ parcuri (echivalare functiuni conexe cu apartamente - cel mai defavorabil)				
Nr apart max		175	175	340
Nr loc parcare la Er		110	110	230
Nr loc parcare in demisol subso		155	155	280
Nr loc parcare asig. total /teren		265	265	510
Necesar parcuri 1.5 loc / apart		263	263	510

max.45%
min.55%

LOCUIRE (Lp1)

VERZI / PLANTATI

ES PIETONAL, AUTO, UTILITATI

D. REȚEA ELECTRICA

CALDIRI EXISTENTE

- se pot mentine si reabilita daca starea lor este corespunzatoare
- se vor demola
- nu sunt acceptate extinderi si supraetajari ale constructiilor existente care depasesc limita edificabilelor

10kV - ST SB NORD
 CAR DE TRECERE SI ZONA PROTECTIE LEA

[illegible]