JUDETUL SIBIU
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI SIBIU

IDVII.A.5

COPIE

HOTĂRÂREA NR.161

privind aprobarea documentației de urbanism
"P.U.Z. – ZONA DE URBANIZARE – LOCUINȚE CU REGIM MEDIU DE ÎNĂLȚIME ȘI ZONĂ MIXTĂ CU CREȘTEREA INDICATORILOR CONFORM LEGII 350/2001",
ÎN MUNICIPIUL SIBIU, CALEA ȘURII MICI F.N.

Beneficiar PUZ : **TEKESER HANS MARTIN și TEKESER UTE SOFIA prin HELJU VIOREL reprezentant al SC OPTIMAGRUP INVESTMENT SRL MUN. SIBIU, Calea Dumbrăvii, nr.40, et.3, ap.12, FN**

Elaborator PUZ : **S.C. DAEDALUS POIECT S.R.L. Mun. Sibiu, str. Miron Costin, nr. 15,**

Consiliul local al municipiului Sibiu, întrunit în şedinţa ordinară din data de 25.04.2024,

Analizând:

- referatul de aprobare nr. 29286/17.04.2024 privind oportunitatea promovării Proiectului de hotărâre pentru aprobarea documentației de urbanism "P.U.Z. – ZONA DE URBANIZARE – LOCUINȚE CU REGIM MEDIU DE ÎNĂLȚIME ȘI ZONĂ MIXTĂ CU CREȘTEREA INDICATORILOR CONFORM LEGII 350/2001", ÎN MUNICIPIUL SIBIU, CALEA ȘURII MICI F.N, întocmit de inițiator primar Astrid Cora Fodor,
- raportul de specialitate nr. 29376/18.04.2024 prin care Direcţia Amenajarea Teritoriului şi Urbanism propune aprobarea documentației de urbanism P.U.Z. – ZONA DE URBANIZARE – LOCUINȚE CU REGIM MEDIU DE ÎNĂLȚIME ȘI ZONĂ MIXTĂ CU CREȘTEREA INDICATORILOR CONFORM LEGII 350/2001", ÎN MUNICIPIUL SIBIU, CALEA ȘURII MICI F.N,

Având în vedere:

- prevederile PUG Sibiu aprobat cu HCL nr. 165/2011 cu modificările ulterioare și prelungit cu HCL nr. 72/2021, precum și H.G. nr. 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism,
- Avizul Favorabil nr. 5/15.04.2024 al Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism și Raportul nr.68226/22.09.2023, întocmit în urma îndeplinirii procedurii de informare și consultare a publicului;

Văzând avizul Comisiei de organizare şi dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecţia mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice şi de arhitectură întocmit în data de 25.04.2024,

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,

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

HOTĂRĂŞTE:

Art. 1 Se aprobă documen ația de urbanism Plan Urbanistic Zonal – „P.U.Z. – ZONA DE URBANIZARE – LOCUINȚE CU R GIM MEDIU DE ÎNĂLȚIME ȘI ZONĂ MIXTĂ CU CREȘTEREA INDICATORILOR CONFORM LEG 350/2001", ÎN MUNICIPIUL SIBIU, CALEA ȘURII MICI F.N. pe terenul generator P.U.Z înscris în C.F Sibiu cu nr. 133955 în suprafață de 101756 mp, aflat în proprietatea TEKESER HANS MARTIN și TEKESER UTE SOFIA, documentație de urbanism întocmită de S.C. DAEDALUS PROIECT 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 reglemen are va conține următoarele categorii de subzone funcționale :

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

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

UTR Is/IsP – Instituții și ervicii / Instituții și servicii cu acces public (S+P+3+M/R, S+D+P+2+M/R)

Funcţiuni predominante

Utilizări admise:

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

- Rețele de echipare edilitară;
- Căi de acces carosabile și p etonale;
- Spații publice și zone verzi c u rol de agrement;
- Funcțiuni de servicii / profes liberale, compatibile cu locuirea (servicii de proximitate)
- Echipamente publice aferen e zonelor de locuințe.
- Clădiri având destinația de p arcaj supraetajat

M* – Zona mixtă cu suplimer are C.U.T. 20%

- Locuințe;
- Funcțiuni de sănătate;
- Echipamente conexe funcți ilor de locuire și de servicii;
- Rețele de echipare edilitară;
- Căi de acces carosabile și p etonale;
- Spații publice și zone verzi c u rol de agrement.

Is / IsP – Instituții și servicii cu caracter privat / public în funcție de intenția de dezvoltare

- Funcțiuni de educație în pro orție de minim 15%;
- Funcțiuni administrative;
- Funcțiuni de servicii;
- Funcțiuni de cultură;
- Funcțiuni de sănătate;
- Funcțiuni sportive;
- Funcțiuni de loisir public;
- Echipamente publice aferen e zonelor de locuințe;

Utilizări admise cu condiționări:

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

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

Amplasarea acestora 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 locuire 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

M* – Zona 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 Utilizări admise, 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.

Is / IsP – Instituții și servicii - cu caracter privat / public în funcție de intenția de dezvoltare

• Se admit locuințe de serviciu în condițiile stabilite de Legea 114/1996 și anume dacă acestea sunt locuințe destinate angajaților societăților comerciale, funcționarilor publici, acordate în condițiile contractului de muncă, potrivit prevederilor legale, fără drept de înstrăinare pe o perioadă determinată de timp;

• Pentru instituțiile de învățământ se admit clădiri de cazare în sistem internat.

• Se admit funcțiuni comerciale la maxim primele trei niveluri supraterane ale imobilelor, altele decât cele ce necesită corpuri de depozitare dedicată (de tip hale de depozitare) sau cele ce comercializează sau depozitează substanțe toxice, cu risc sau poluante.

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 1379 apartamente, din care 602 apartamente în subzona UTR M* și 777 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 autorizatiilor 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 si modernizare a drumurilor propuse (carosabile si pietonale), iluminat public si lucrările de extindere a retelelor 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 aflată în propriatate privată cu posibilitate de transfer în domeniul public în condițiile legislației aplicabile propusă reprezentată de Zona funcțională Isp/IsP este de 6.398,40 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, aferente circulației rutiere din nordul parcelei inițiatoare este de 3.871,70 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 sudul parcelei inițiatoare este de 541,20 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
UTR L3*
POT propus = 35% (maxim admis 35%)

UTR M*
POT propus = 45% (maxim admis 70%)

UTR Is/IsP
POT propus = 60% (maxim admis 80%)

Coeficientul de utilizare al terenului
UTR L3*
CUT propus = 1,08 (suplimentare cu 20% față de 0,9 maxim admis cf. PUG Sibiu)

UTR M*
CUT propus = 1,92 (suplimentare cu 20% față de 1,6 maxim admis cf. PUG Sibiu)

UTR Is/IsP

CUT propus = 2,4 (maxim admis 2,4)

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

UTR L3*

Regim de înălţime propus : **S+P+4E+M/Er, S+D+P+3E+M/Er**

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.

UTR M*

Regimul de înălţime maxim propus: **S+P+5E+M/Er, S+D+P+4E+M/Er**

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.

UTR Is/IsP

Regimul de înălţime propus: **S+P+3E+M/Er, S+D+P+2E+M/Er**

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**:

UTR L3*

Clădirile se vor retrage de la aliniament conform planșei Reglementări urbanistice - Zonificare nr.U3.1

UTR M*

Pentru parcelele cu frontul la artera propusă de 35m (Calea Șurii Mici - modernizată), aflată pe limita de Nord, respectiv a străzii propuse pe latura de Est a zonei de reglementare, clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m de la aliniament.

UTR Is/IsP

Clădirile se vor retrage cu cel puțin 10 m de la aliniament.

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

UTR L3* / UTR M* / UTR Is/IsP

Distanţa minimă dintre două clădiri aflate pe aceeaşi parcelă va fi egală cu înălţimea clădirii mai înalte, măsurată la cornişă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puţin decât 5 m. Fac excepţie situaţiile în care ambele clădiri prezintă spre interspaţiul dintre ele exclusiv spaţii anexe sau spaţii de circulaţie internă, când distanţa minimă se poate reduce la 3/4 din înălţimea clădirii mai înalte, măsurată la cornişă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puţin decât 3 m.

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

Retrageri minime față de limitele laterale

UTR L3* / UTR M* / UTR Is/IsP

Clădirile se vor retrage faţă de limitele laterale conform planșei Reglementări urbanistice

- Zonificare nr.U3.1

Retrageri minime față de limitele posterioare

UTR L3* / UTR M*

Clădirile se vor retrage față de limitele posterioare conform planșei Reglementări urbanistice - Zonificare nr.U3.1

UTR Is/IsP

Toate clădirile, indiferent de regimul de construire se vor retrage de la limitele posterioare ale parcelei cu o distanta minimă egală cu înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 10 m.

f) **Circulații și accese:**

Accesul spre zona reglementată se realizează astfel :
- la nord - Calea Șurii Mici, drum propus prin PUG Sibiu de categoria II, profil tip II.D, ampriză totală 35m,
- la est și sud - drum propus prin PUG Sibiu de categoria III, profil tip III.A, ampriză totală 17m

g) **Staționarea autovehiculelor**

Se propun un total de 2206 locuri de parcare, din care 967 locuri de parcare la sol, 861 locuri de parcare la subsol/demisol și 378 locuri de parcare în imobile dedicate.

UTR L3* / UTR M*

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

UTR Is/IsP

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

h) **Condiții de echipare edilitară**

UTR L3* / UTR M* / UTR Is/IsP

"Realizarea lucrărilor de echipare edilitară se va realiza conform avizelor tehnice de specialitate"

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

i) **Spatiile libere si spatiile plantate**

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 sau similar.
Se vor planta arbori de talie medie al căror număr va fi de cel puțin 1 la 4 locuri de parcare.

UTR L3*

Pe ansamblul teritoriului supus viabilizării se vor asigura prin PUZ s ații libere de folosință comună în proporție minimă de 10% din Suprafața construită desfășur ată (SCD) a locuințelor propuse. Spațiile libere de folosință comună nu pot include în acest se ns grădinile private ale locuințelor, accesele carosabile, trotuarele, parcajele la sol sau platf rmele de depozitare a deșeurilor gospodărești.

Suplimentar, se vor asigura spații plantate pe o suprafață minimă echivalentă cu 5% din Suprafața construită desfășurată (SCD) a funcțiunilor diferite de locuir e, la nivel de parcelă.

Necesarul minim de spații libere de folosință comună care trebuie asig rat (10% din Suprafața construită desfășurată a locuințelor + 5% din Suprafața construită d esfășurată pentru alte funcțiuni) poate fi redus cu până la 50%, cu condiția asigurării, prin t anzacții de terenuri, a unor spații verzi cu aceeași suprafață din interiorul unor zone de urba izare din proximitate.

Spre căile de circulație, în zonele de retragere fata de aliniamente, m nim 60% din suprafețe vor fi prevăzute cu plantații înalte și medii.

UTR M*

Pe ansamblul teritoriului supus viabilizării se vor asigura prin PUZ s ații libere de folosință comună în proporție minimă de 10% din Suprafața construită desfășur ată (SCD) a locuințelor propuse.

Suplimentar, se vor asigura spații plantate pe o suprafață minimă echivalentă cu 5% din Suprafața construită desfășurată (SCD) a funcțiunilor diferite de locuir e, la nivel de parcelă.

Necesarul minim de spații libere de folosință comună care trebuie asig rat (10% din Suprafața construită desfășurată a locuințelor + 5% din Suprafața construită d esfășurată pentru alte funcțiuni) poate fi redus cu până la 50%, cu condiția asigurării, prin t anzacții de terenuri, a unor spații verzi cu aceeași suprafață din interiorul unor zone de urba izare din proximitate.

Spre căile de circulație, în zonele de retragere fata de aliniamente, m nim 60% din suprafețe vor fi prevăzute cu plantații înalte și medii.

UTR Is/IsP

Se vor asigura spații libere publice (spații verzi și plantate, scuaruri, alei pietonale, piațete urbane, grădini urbane), în proporție minimă (conform HG 525/1996, a nexa 6) de

Funcțiuni administrative:

Sedii de partid, sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvern amentale, asociații, agenții, fonduri etc, sedii de birouri : 10% din suprafața parcelei;

Toate celelalte, conform Anexei 1 la Regulamentul Local de Urbanism al PUG Sibiu 2011: 15% din suprafața parcelei.

Funcțiuni financiar-bancare: 10% din suprafața parcelei.

Funcțiuni comerciale:

Pentru construcții cu suprafața construită desfășurată (SCD) mai mică decât 400 mp: 10% din suprafața parcelei.

Pentru construcții cu suprafața construită desfășurată (SDC) mai mare decât 400 mp: 20% din suprafața parcelei

Funcțiuni de cult: 50% din suprafața parcelei

Funcțiuni de cultură: 20% din suprafața parcelei

Funcțiuni de sănătate:

Creșe și creșe speciale pentru copii, leagăn de copii: 10-15 mp/copil;

Toate celelalte, conform Anexei 1 la Regulamentul Local de Urbanism al PUG Sibiu 2011: 10-15 mp/bolnav.

Funcțiuni de învățământ: conform normativelor de proiectare a unităților de învățământ.

Funcțiuni de turism cu caracter intraurban: 25% din suprafața parcelei.

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 Salubrizare 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.

Art.4 Se însușește Raportul informării și consultării publicului cu nr.68226/22.09.2023 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 şi urbanism.

Art.5. Prezenta documentaţie 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 25.04.2024.

Președinte de ședință
Paul-Constantin Mezei

Contrasemnează
Secretar General
Dorin Ilie Nistor

PENTRU CONFORMITATE
CU ORIGINALUL