

20

PROIECT  
JUDEȚUL SIBIU  
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI SIBIU



20

Vizat  
SECRETAR  
Dorin Ilie Nistor

HOTĂRĂREA NR.

privind aprobarea documentației de urbanism

PUZ + RLU – ZONĂ DE URBANIZARE – ACTIVITĂȚI ECONOMICE  
CU CARACTER INDUSTRIAL  
SIBIU, STRADA ȘTEFAN CEL MARE

Investitori : STOICA IOAN ȘI STOICA RODICA

Consiliul local al municipiului Sibiu, întrunit în ședința ordinară din data de \_\_\_\_\_ 2017  
Analizând Raportul nr.39953/16.05.2017, prin care Direcția Amenajarea Teritoriului  
și Urbanism, propune aprobarea documentației de urbanism: PUZ + RLU – Zonă urbanizare  
- Activități economice cu caracter industrial, în Sibiu, strada Ștefan cel Mare, fn, Investitori : Stoica  
Ioan și Stoica Rodica, conform proiectului de specialitate nr.130/2016, întocmit de BNM  
ARHITECȚI-arh. Ioan Brad/ arh. Ligia Maria Nistor, cu condițiile impuse în Avizul tehnic favorabil  
nr.1/31.01.2017 și cu respectarea condițiilor impuse în avizele de specialitate.

Având în vedere prevederile PUG Sibiu, aprobat cu HCL nr.165/2011,

În conformitate cu dispozițiile art. 25, 47 și 56 alin. 1 din Legea nr. 350/2001 privind  
amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și ale art. 2, alin. (2)  
din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu  
modificările și completările ulterioare,

În temeiul prevederilor art. 36 alin. 2 lit. „c”, alin.(5) lit.”c” și ale art. 45 din Legea 215/2001  
privind administrația publică locală, cu modificările și completările ulterioare,

**HOTĂRĂȘTE**

**Art.1** Se aprobă documentația de urbanism PUZ + RLU - Zonă urbanizare - Activități  
economice cu caracter industrial, în Sibiu, strada Ștefan cel Mare, fn, C.F Sibiu nr. 101598, nr.  
cadastral 101598 , în suprafață de 5.800 mp, proprietatea domnilor Stoica Ioan și Stoica Rodica,  
conform proiectului de specialitate nr. 130/2016, întocmit de BNM ARHITECȚI”-arh. Ioan Brad/ arh.  
Ligia Maria Nistor, cu condițiile impuse în Avizul tehnic favorabil nr.1/31.01.2017 și cu respectarea  
condițiilor impuse în avizele de specialitate.

**Art.2.** Etapele obligatorii pentru realizarea obiectivului:

1. Obținerea autorizațiilor de construire pentru lucrările de amenajare a drumurilor privind  
realizarea căilor de acces din strada Ștefan cel Mare, la terenurile pentru care se solicită autorizații  
de construire. Acestea se vor amenaja conform Normativelor în vigoare, de către fiecare investitor în  
parte, pe cheltuiala proprie și cu acordul proprietarului de teren pe care se amenajează acestea.

2. Obținerea autorizațiilor de construire.

3. Întocmirea proceselor verbale de terminare a lucrărilor de construire și emiterea  
certificatelor de atestare a construcțiilor cu caracter industrial, în vederea întăbulării.

**Art 3.** Lucrările de racordare respectiv branșare la rețelele edilitare publice se vor efectua de  
către fiecare investitor în parte, pe cheltuiala acestuia.

Lucrările prevăzute mai sus, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică, conform art. 29 din HG. 525 / 1996 (Hotărâre pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism).

**Art.4.** Documentația se aprobă cu principalii indicatori:

a) Activități economice cu caracter industrial.

b) POT maxim: 70%; CUT maxim: 2,4

c) - Regim maxim de înălțime pentru zona studiată: 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 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.

d) Condiții de amplasare:

1. Retragerea minimă față de aliniament

- minim 10,00 m, de la limitele proprietăților față de strada Ștefan cel Mare care va fi modernizată la un profil IIB și ampriză totală de 21m ( propusă prin PUG).

2. Retrageri minime față de limitele laterale (stânga, dreapta) și posterioare

- 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.

3. Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau la atic în punctul cel mai înalt dar nu mai puțin decât 5 m.

4. Pentru parcelele cu terenuri care nu respectă propunerile de reparcelare (conform planșei U03-Reglementări urbanistice), se vor întocmi documentații P.U.D. (Planuri urbanistice de detaliu).

e) Caracteristicile parcelelor: suprafețe, forme, dimensiuni:

- dimensiuni minime de 3000 mp și front la stradă= minim 50 m.

- parcelele sub 3000 mp nu sunt edificabile și se vor comasa

f) Circulația în zonă: Accesul auto și pietonal din Ștefan cel Mare care va fi modernizată la un profil II B și ampriză totală de 21m ( propusă prin PUG).

g) Staționarea autovehiculelor:

Fiecare lot va avea minim un acces auto, dimensionat pentru trafic greu și conform funcțiunii. Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr.2 din Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG Sibiu aprobat cu HCL 165/2011.

h) Depozitarea și colectarea deșeurilor:

Se vor respecta prevederile Regulamentului Serviciului Public de Salubritate din Județul Sibiu aprobat cu HCL nr.129/30.04.2015.

**Art.5.** Se însușește Raportul informării și consultării publicului înregistrat la nr. 5840/27.01.2017, prin care a fost îndeplinită procedura prevăzută în HCL 137 din 2011, privind Regulamentul local pentru informarea publicului.

**Art.6.** Prezenta documentație de urbanism are valabilitatea de 36 luni de la data aprobării acesteia în Consiliul local al Municipiului Sibiu.

**Art.7.** Arhitectul Șef din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Sibiu va asigura ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri.

Adoptată în Sibiu la data de .....2017.

Inițiator  
Primar

ASTRID CORA FODOR



**DIRECȚIA AMENAJAREA  
TERITORIULUI ȘI URBANISM  
SERVICIUL URBANISM SI  
AMENAJAREA TERITORIULUI**

Str. Samuel Brukenthal nr. 2, 550178 Sibiu, Romania  
tel. 004-0269-208891, fax. 004-0269-208811  
e-mail: [pms@sibiu.ro](mailto:pms@sibiu.ro); <http://www.sibiu.ro>

NR. 39953, 16.05.2017

ID VII. A. 2

Aprobat,  
Primar  
Astrid Cora Fodor

**RAPORT**

privind aprobarea documentației de urbanism

**PUZ + RLU – ZONĂ DE URBANIZARE – ACTIVITĂȚI ECONOMICE  
CU CARACTER INDUSTRIAL  
SIBIU, STRADA ȘTEFAN CEL MARE**

**Investitori : STOICA IOAN ȘI STOICA RODICA**

Planul urbanistic zonal nr. 130/2016, întocmit de BNM ARHITECTI-arh. Ioan Brad/arh. Ligia Maria Nistor, propune viabilizarea parcelelor și stabilirea modului de utilizare a terenurilor, de amplasare, dimensionare și realizare a construcțiilor în zona de activități economice cu caracter industrial.

Zona studiată se află în intravilanul Municipiului Sibiu, încadrată conform PUG Sibiu aprobat cu HCL 165/2011 în UTRUEi zonă de urbanizare – activități economice cu caracter industrial.

Parcela care au generat PUZ – ul, identificată în C.F Sibiu nr. 101598, nr. cadastral 101598 , în suprafață de 5.800mp, este proprietate d.nilor Stoica Ioan și Stoica Rodica.

Scopul documentației este reglementarea modului de construire în zonă (incintă), funcțiunea, regimul de înălțime, retragerile față de aliniament, 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.

Direcția Amenajarea Teritoriului și Urbanism, din cadrul Primăriei Municipiului Sibiu, prin atribuțiile care-i revin, cf. Regulamentului de organizare și funcționare și a Regulamentului intern aprobat cu HCL nr. 427/2006, întocmește Raportul privind documentația menționată, în conformitate cu art. 2 din Legea nr. 50/1991 republicată, Legea nr. 350/2001 privind urbanismul și amenajarea teritoriului, cu modificările și completările ulterioare, Legea nr. 215/2001 cu modificările și completările ulterioare, HGR nr. 525/1996 - Regulamentului General de Urbanism, precum și HCL nr. 165/2011, privind aprobarea PUG Sibiu și a Regulamentului Local de Urbanism.

Conform *Certificatului de urbanism nr. 387/29.2.2016 (prelungit)* eliberat în baza Legii nr. 50/1991 și a Metodologiei de elaborare și Coținutul Cadru al Planului Urbanistic Zonal GM – 010 – 2000 s-au solicitat următoarele avize prezentate la documentație: aviz OCPI, aviz

protecția mediului, aviz apă-canal, aviz telefonie, aviz energie electrică, aviz gaze naturale, aviz securitate la incendiu.

Prin documentația aprobată cu *Avizul de oportunitate nr.8 din 17.05.2016* s-a stabilit teritoriul ce urmează să fie reglementat prin planul urbanistic zonal.

În cadrul comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism din 31.01.2017, documentația a obținut *Aviz favorabil nr. 1/31.01.2017*.

Conform Regulamentului Local pentru informarea și consultarea publicului, aprobat cu HCL nr. 137/2011 a fost îndeplinită procedura așa cum este menționat în raportul de informare și consultare a publicului nr. 5840/27.01.2017.

Față de cele prezentate, Direcția Arhitect Șef propune inițierea unui proiect de hotărâre după cum urmează:

**A. PUZ + RLU – Zonă urbanizare - Activități economice cu caracter industrial, în Sibiu, strada Ștefan cel Mare fn, Investitori : Stoica Ioan și Stoica Rodica,** conform proiectului de specialitate nr. 130/2016, întocmit de BNM ARHITECȚI-arh. Ioan Brad/ arh. Ligia Maria Nistor, cu condițiile impuse în Avizul tehnic favorabil nr.1/31.01.2017 și cu respectarea condițiilor impuse în avizele de specialitate.

Parcela care au generat PUZ – ul, identificată în C.F Sibiu nr. 101598, nr. cadastral 101598, în suprafață de 5.800mp, este proprietate d.nilor Stoica Ioan și Stoica Rodica.

**B. Etapele obligatorii pentru realizarea obiectivului:**

1. Obținerea autorizațiilor de construire pentru lucrările de amenajare a drumurilor privind realizarea căilor de acces din strada Ștefan cel Mare, la terenurile pentru care se solicită autorizații de construire. Acestea se vor amenaja conform Normativelor în vigoare, de către fiecare investitor în parte, pe cheltuiala proprie și cu acordul proprietarului de teren pe care se amenajează acestea.
2. Obținerea autorizațiilor de construire.
3. Întocmirea proceselor verbale de terminare a lucrărilor de construire și emiterea certificatelor de atestare a construcțiilor cu caracter industrial, în vederea întabulării.

**C. Lucrările de racordare respectiv branșare la rețelele edilitare publice se vor efectua de către fiecare investitor în parte, pe cheltuiala acestuia.**

Lucrările prevăzute mai sus, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică, conform art. 29 din HG. 525 / 1996 (Hotărâre pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism).

**D. Documentația se aprobă cu principalii indicatori:**

a) Activități economice cu caracter industrial.

b) POT maxim: 70%; CUT maxim: 2,4

c) - Regim maxim de înălțime pentru zona studiată: 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 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.

d) Condiții de amplasare:

1. Retragera minimă față de aliniament

- minim 10,00m, de la limitele proprietăților față de strada Ștefan cel Mare care va fi modernizată la un profil IIB și ampriză totală de 21m ( propusă prin PUG).

2. Retrageri minime față de limitele laterale (stânga, dreapta) și posterioare

- 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.

3. Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu ½ din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau la atic în punctul cel mai înalt dar nu mai puțin decât 5m.

4. Pentru parcelele cu terenuri care nu respectă propunerile de reparcelare (conform planșei U03 – Reglementări urbanistice), se vor întocmi documentatii P.U.D. (Planuri urbanistice de detaliu).

e) Caracteristicile parcelelor: suprafețe, forme, dimensiuni:

- dimensiuni minime de 3000mp și front la stradă= minim 50m

- precelele sub 3000mp nu sunt edificabile și se vor comasa

f) Circulația în zonă: Accesul auto și pietonal din Ștefan cel Mare care va fi modernizată la un profil IIB și ampriză totală de 21m ( propusă prin PUG).

g) Staționarea autovehiculelor:

Fiecare lot va avea minim un acces auto, dimensionat pentru trafic greu și conform funcțiunii. Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 2 din Regulamentul Local de Urbanism aferen PUG Sibiu aprobat cu HCL 165/2011.

h) Depozitarea și colectarea deșeurilor:

Se vor respecta prevederile Regulamentului Serviciului Public de Salubritate din Județul Sibiu aprobat cu HCL nr.129/30.04.2015.

F. Conform Regulamentului Local pentru informarea și consultarea publicului, aprobat cu HCL nr. 137/2011 a fost îndeplinită procedura așa cum este menționat în raportul de informare și consultare a publicului nr. 5840/27.01.2017.

G. Prezenta documentație de urbanism are valabilitate de maxim 36 luni de la data aprobării acesteia în Consiliul Local al Municipiului Sibiu.

Arhitect sef

dr.arh Ioana Urdea



Şef Serviciul Urbanism si  
Amenajarea Teritoriului  
arh. Amalia Rășitaru



p.Serv. Juridic contencios  
și registrul agricol  
Grigore Ioan



Întocmit/Redactat: 2ex - Sorina Parau





885567

Carte Funciară Nr. 101598 Comuna/Oraș/Municipiu: Sibiu

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

|      |       |
|------|-------|
| Nr.  | 34018 |
| Ziua | 26    |
| Luna | 04    |
| Anul | 2017  |

**Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SIBIU**  
**Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sibiu**
**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Sibiu

| Nr. Crt | Nr cadastral Nr. | Suprafața* (mp)                    | Observații / Referințe |
|---------|------------------|------------------------------------|------------------------|
| A1      | 101598           | Din acte: 5.800<br>Masurata: 5.808 |                        |

**B. Partea II. Proprietari și acte**

| Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale                | Referințe |
|--|-----------|
| <b>27195 / 14/05/2012</b>  |           |
| Act Notarial nr. 1200, din 11/05/2012 emis de NP BEXA S. SIMION;                     |           |
| B3   | A1        |
| Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 |           |
| 1) <b>STOICA IOAN</b> , si sotia   |           |
| 2) <b>STOICA RODICA</b> , ca bun comun   |           |
| <b>57857 / 28/08/2014</b>  |           |
| Act Normativ nr. 17, din 07/03/2014 emis de Parlamentul Romaniei;                    |           |
| B4   | A1        |
| Imobil aflat sub incidenta art.3 alin.(1) din Legea 17/2014, dobandit prin Lege      |           |

**C. Partea III. SARCINI .**

| Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini | Referințe |
|--|-----------|
| NU SUNT  |           |

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 20 RON, -Chitanța internă nr.332315/26-04-2017 în suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,  
26-04-2017

Data eliberării,  
/ /

28. APR. 2017

Asistent Registrator,  
MIHAELA JUCAN

(parafa și semnătura)

Referent,

FOGORȚA  
(parafa și semnătura)  
Referent



Nr.iesire 5860 din 27.01.2017  
Nr. intrare: 91008/08.12.2016

**Raportul informării și consultării publicului privind documentația**

**PUZ –Zonă de urbanizare – Activități economice cu caracter industrial.**

**Beneficiarul documentatiei : Stoica Ioan și sotia Stoica Rodica**

**Sediul : Sibiu, str. Ștefan cel Mare FN**

**Proiectantul general: BNM ARHITECTI SRL, arh. Ligia Maria Nistor și arh. Ioan Bogdan**

**Nr.proiect : 130/2016**

A. Datele privind tehnicile și metodele utilizate de solicitant pentru a informa și a consulta publicul, inclusiv:

1. datele și locurile tuturor întâlnirilor la care cetățenii au fost invitați să dezbată propunerea solicitantului:

- site-ul [www.sibiu.ro](http://www.sibiu.ro) începând cu data de 27.12.2016

- afișare: - la sediul Primăriei, la CIC în perioada: : 27.12.2016-20.01.2017 cu procesul verbal de afișaj nr. 95336 / 23.12.2016.

- Serviciul urbanism si amenajarea teritoriului în fiecare zi de marți si miercuri, orele 8,00-12,00

2. conținutul, datele de trimitere prin poștă și numărul trimiterilor poștale, inclusiv scrisori, invitații la întâlniri, buletine informative și alte publicații:

- a fost transmisă adresa cu nr. 95340 din 23.12.2016 la TATU JEAN NICOLAE , în calitate proprietar al terenului din zona studiată;

3. localizarea rezidenților, proprietarilor și părților interesate care au primit notificări, buletine informative sau alte materiale scrise:

- S-au obtinut relatii de la beneficiar și Serviciul Taxe și impozite locale din cadrul Primariei municipiului Sibiu.

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces:

**Nu au fost înregistrate la Primaria Municipiului Sibiu obiecțiuni privind documentația supusă informării publicului.**

B. un rezumat al problemelor, observațiilor și rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare și consultare, inclusiv:

**NU ESTE CAZUL**

1. modul în care solicitantul a rezolvat, intenționează să rezolve sau se va ocupa de problemele, observațiile și rezervele exprimate de public:

**NU ESTE CAZUL**



2. probleme, observații și rezerve pe care inițiatorul planului de urbanism sau amenajare a teritoriului nu poate sau nu e dispus să le rezolve, împreună cu motivația acestui lucru:

**NU ESTE CAZUL**

3. Orice alte informații considerate necesare pentru a susține preluarea sau nepreluarea propunerilor:

**Direcția de Amenajarea Teritoriului și Urbanism, responsabilă cu informarea și consultarea publicului pentru documentațiile de urbanism, consideră procedura încheiată.**

**În acest sens, supune prezentul raport spre aprobare consiliului local.**

ARHITECT SEF,  
Ioana Urdea



ȘEF SERVICIUL URBANISM  
Amalia Rașitaru

SERVICIUL URBANISM  
Michaela Țichindelean

Plan urbanistic zonal

## **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

ZONĂ DE URBANIZARE

- ACTIVITĂȚI ECONOMICE CU CARACTER INDUSTRIAL

SIBIU, STRADA ȘTEFAN CEL MARE, FN

**Beneficiar:**

STOICA IOAN ȘI SOȚIA STOICA RODICA

**Proiectantul general:**

- BNM ARHITECȚI SRL prin  
arh. Ligia-Maria Nistor  
arh. Ioan Brad

**Subproiectanți, colaboratori:**

- arh. Emil-Aurelian Crișan  
ing. Radu Eugen Mezei

**Data elaborării:**

- august 2016



## CUPRINS

|      |   |    |
|------|---|----|
| I.   | DISPOZIȚII GENERALE.....  | 5  |
|      | Capitolul 1. Rolul RLU.....   | 5  |
|      | Capitolul 2. Baza legală a elaborării.....  | 5  |
|      | Capitolul 3. Domeniul de aplicare.....  | 5  |
| II.  | REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR.....  | 6  |
|      | Capitolul 4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit..... | 6  |
|      | Capitolul 5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public.....                       | 6  |
|      | Capitolul 6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii.....   | 7  |
|      | Capitolul 7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.....   | 7  |
|      | Capitolul 8. Reguli cu privire la echiparea edilitară.....  | 8  |
|      | Capitolul 9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor și (ale) construcțiilor.....                        | 8  |
|      | Capitolul 10. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuri.....                               | 9  |
| III. | ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ.....  | 10 |
|      | Capitolul 11. Unități și subunități funcționale.....  | 10 |
| IV.  | PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE.....   | 11 |
|      | Capitolul 12. Reglementări pentru UTR Ei Activități economice cu caracter industrial.....                               | 11 |
|      | UTR Ei Activități economice cu caracter industrial  |    |

## **I. DISPOZIȚII GENERALE**

### **Capitolul 1. Rolul RLU**

1.1. Regulamentul local de urbanism, aferent planului urbanistic zonal (PUZ), este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare ce cuprinde prevederi explicite referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, dimensionare și realizare a construcțiilor, amenajărilor și plantațiilor în *Zona de activități economice cu caracter industrial*, amplasată pe strada Ștefan cel Mare, FN, respectiv în zona amplasată în imediata vecinătate a râului Cibin, delimitată prin PUG și respectiv prin avizul de oportunitate nr. 8 din 17.05.2016.

Regulamentul de față detaliază și completează prevederile Regulamentului local de urbanism aferent PUG, în baza analizei contextului social, cultural istoric, urbanistic și arhitectural.

### **Capitolul 2. Baza legală a elaborării**

2.1. La baza regulamentului local de urbanism stau în principal: Legea nr. 350/2001, actualizată; Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000, pentru aprobarea reglementării tehnice GM-010-2000 "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal", Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000, pentru aprobarea reglementării tehnice GM-007-2000 "Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism", HGR nr.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, Hotărârea Consiliului Local Sibiu de adoptare a documentației de urbanism PUG și RLU aferent nr. 165/28.04.2011 și celelalte acte legislative, normative specifice sau complementare domeniului.

2.2. Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și este adoptat de către Consiliul Local, în temeiul art. 36 al (5) lit c din legea 215/2001 pe baza avizelor obținute conform legislației în vigoare.

2.3. Planul urbanistic zonal și regulamentul de urbanism aferent sunt întocmite în baza certificatului de urbanism nr. 387 din 29.02.2016 și a avizului de oportunitate nr. nr. 8 din 17.05.2016 emise de Primăria municipiului Sibiu.

### **Capitolul 3. Domeniul de aplicare**

3.1. Planul urbanistic zonal împreună cu regulamentul local de urbanism aferent cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe parcelele de teren înscrise în teritoriul reglementat de acesta.

3.2. La elaborarea certificatelor de urbanism se vor avea în vedere și vor fi aplicate prevederile prezentului regulament local de urbanism.

3.3. Autorizațiile de construire vor fi emise direct în baza prezentului plan urbanistic zonal în situațiile unde prezentul regulament cuprinde reglementări juridice, economice și tehnice pentru imobile și, atunci când este cazul, în baza unor planuri urbanistice de detaliu. La emiterea autorizațiilor de construire se vor avea în vedere și se va asigura respectarea, atât a prevederilor prezentei documentații de urbanism și a regulamentului aferent, cât și a tuturor legilor aplicabile care stabilesc cerințe, sarcini ori condiții speciale de utilizare a terenurilor și/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori construcții. La emiterea autorizațiilor de construire se vor lua măsurile pentru asigurarea securității și sănătății oamenilor, pentru asigurarea respectării cerințelor de protecție a mediului și de protecție față de riscurile naturale, pentru protejarea fondului construit existent.

3.4. Administrația publică va solicita realizarea de Planuri urbanistice zonale sau Planuri urbanistice de detaliu în situațiile prevăzute de Legea 350, actualizată la zi.

## **II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

### **Capitolul 4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit**

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în zona reglementată nu intră sub incidența articolelor 3, 4, 5, 6, 7, 8 și 9 din Regulamentul general de urbanism.

### **Capitolul 5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public**

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în zona reglementată nu intră sub incidența articolelor 10, 11 și 12 din Regulamentul general de urbanism.

#### **5.1. Asigurarea echipării edilitare și evacuarea deșeurilor**

În vederea asigurării echipării tehnico-edilitare, autorizarea executării construcțiilor se face în conformitate cu prevederile din regulamentul local de urbanism aferent PUG:

- 5.1.1. Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.
- 5.1.2. Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.
- 5.1.3. Autorizarea executării construcțiilor în zonele de servitute a infrastructurii edilitare, existente sau propuse, este interzisă.
- 5.1.4. Se va urmări limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. În acest sens, se recomandă realizarea de soluții de colectare, stocare, infiltrare locală în sol și evaporare naturală a apelor pluviale la nivel de parcelă. De asemenea se recomandă limitarea sigilării suprafețelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte învelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural.
- 5.1.5. Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinate colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe clădiri, în funcție de dimensiuni și de funcțiune.

#### **5.2. Asigurarea compatibilității funcțiilor și conformării volumetrice**

În vederea asigurării compatibilității funcțiilor și conformării volumetrice, autorizarea executării construcțiilor se face în conformitate cu prevederile din regulamentul local de urbanism aferent PUG:

- 5.2.1. Utilizările admise, utilizările admise cu condiționări și utilizările interzise sunt precizate și detaliate în cadrul reglementărilor [...] cuprinse în prezentul regulament.
- 5.2.2. Pentru parcelele pe care există, la momentul aprobării prezentului regulament, utilizări care nu sunt admise prin prezentul regulament, nu sunt permise construcții sau amenajări care au ca rezultat creșterea suprafeței utile destinate acestor utilizări.
- 5.2.3. Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind utilizarea terenului se face conform legii. [...]
- 5.2.4. Conformitatea volumetrică se realizează prin observarea, aplicarea și respectarea valorilor maxime ale indicilor urbanistici, adică a procentului de ocupare a teritoriului și a coeficientului de utilizare a terenului, precum și a regimului maxim de înălțime, așa cum aceste valori sunt stabilite prin prezentul regulament pentru fiecare unitate teritorială de referință, zonă și subzonă.
- 5.2.5. Procentul de ocupare a terenului, coeficientul de utilizare a terenului și regimul de înălțime caracterizează construcția. Fiecare dintre aceste valori trebuie să fie cel mult egală cu valoarea maximă stabilită prin prezentul regulament. Nu este necesar ca valorile stabilite prin prezentul regulament să conducă la posibilitatea unei construcții de a atinge în mod simultan valorile maxime permise. Constrângerea dată de către cei doi indici urbanistici împreună cu regimul de înălțime este una rezultantă prin restricționarea simultană și comună conform valorilor maxim admise.
- 5.2.6. Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind indicii urbanistici se face conform legii. [...]
- 5.2.7. Prin excepție este permisă autorizarea extinderilor construcțiilor existente pe verticală, chiar dacă este depășită valoarea maximă a CUT cu cel mult 10%, însă doar dacă procentul existent de ocupare a terenului nu este mărit ca urmare a extinderii, iar regimul de înălțime realizat prin extindere respectă cerințele impuse prin prezentul Regulament. Prin construcție existentă în sensul prezentului articol se înțeleg acele construcții care există fizic la data adoptării prezentului act și sunt evidențiate ca atare în documentațiile cadastrale, fiind înscrise în cărțile funciare.
- 5.2.8. În cazul edificării de noi construcții precedate de desființarea de construcții existente se va impune respectarea pentru noua construcție a indicilor stabiliți prin prezentul Regulament, chiar dacă aceste valori nu erau respectate înainte de desființare.

### 5.3. Procentul de ocupare a terenului

5.3.1. Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită prin prezentul regulament.

### 5.4. Lucrări de utilitate publică

În vederea asigurării obiectivelor de utilitate publică, autorizarea executării acestor lucrări se face în conformitate cu prevederile din regulamentul local de urbanism aferent PUG:

5.4.1. Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate [...] pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă. Prin lucrări de utilitate publică se înțeleg acele lucrări care sunt definite astfel prin art. 6 din legea 33/1994.

5.4.2. Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism [...], aprobată conform legii.

5.4.3. Drumurile și căile de acces care sunt prevăzute astfel în documentațiile de urbanism vor fi deschise circulației și accesului publicului indiferent de regimul de proprietate asupra terenului, acestea fiind afectate de o servitute publică.

5.4.4. Suprafețele de teren prevăzute în documentațiile urbanistice aprobate ca făcând obiectul cedării în proprietate publică vor fi afectate folosinței publice chiar dacă încă nu au fost realizate toate actele necesare trecerii acestor suprafețe în proprietatea municipiului.

5.4.5. Sunt drumuri și/sau căi de acces rezervate accesului privat doar acele suprafețe care îndeplinesc cumulativ cerința de a se afla în proprietatea exclusivă a unuia sau mai multor proprietari persoane private și care să fie prevăzute în mod expres ca atare în planurile urbanistice zonale.

## Capitolul 6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

### 6.1. Orientarea față de punctele cardinale

6.1.1. Autorizarea executării construcțiilor se face, atunci când este posibil, cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 la Regulamentul general de urbanism.

### 6.2. Amplasarea față de drumuri publice

În vederea amplasării față de drumurile publice, autorizarea executării construcțiilor se face în conformitate cu prevederile din regulamentul local de urbanism aferent PUG:

6.2.1.1. În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:

a) construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;

b) parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.);

c) conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigeli sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.

6.2.1.2. În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în zona reglementată nu intră sub incidența articolelor 19, 20, 21 și 22 din Regulamentul general de urbanism.

### 6.3. Amplasarea față de aliniament

6.3.1. Amplasarea clădirilor față de aliniament este precizată în cadrul reglementărilor privind unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

6.3.2. Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea față de aliniament se face conform legii.

### 6.4. Amplasarea în interiorul parcelei

6.3.1. Amplasarea clădirilor în interiorul parcelelor este precizată în cadrul reglementărilor privind unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

6.3.2. Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea în interiorul parcelei se face conform legii.

## Capitolul 7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

### 7.1. Accese carosabile

7.1.1. Amplasarea și caracteristicile acceselor carosabile sunt precizate în cadrul reglementărilor privind unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

7.1.2. Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind accesele carosabile se face conform legii.

## 7.2. Accese pietonale

7.2.1. Amplasarea și caracteristicile acceselor pietonale sunt precizate în cadrul reglementărilor privind unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

7.2.2. Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea acceselor pietonale se face conform legii.

## Capitolul 8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

### 8.1. Racordarea la rețele de echipare edilitară

8.1.1. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

8.1.2. Se pot accepta derogări de la prevederile alin. 8.1.1. cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.

### 8.2. Realizarea de rețele edilitare

Realizarea de rețele edilitare se face în conformitate cu prevederile din regulamentul local de urbanism aferent PUG:

8.1.1. Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se pot realiza de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local și cu respectarea parametrilor tehnici stabiliți prin Planul urbanistic general.

8.1.2. Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

8.1.3. Rețelele existente de telefonie, comunicații și de date (internet, televiziune) vor fi reamplasate subteran.

8.1.4. Rețelele noi de telefonie, comunicații și de date (internet, televiziune) vor fi amplasate subteran.

8.1.5. Rețelele de distribuție a gazului metan și racordurile la acestea vor fi amplasate subteran.

8.1.6. Extinderile de rețele, lucrările de mărire a capacității ori noile rețele construite, indiferent de natura ori regimul rețelei, sunt grevate de o servitute publică, fiind recunoscut dreptul general de racordare la aceste rețele, în limita capacității lor și cu respectarea condițiilor de exploatare, oricărei persoane care poate dovedi un interes. Investitorul care a realizat extinderea ori noua rețea pe cheltuiuala sa nu are posibilitatea de a refuza racordarea unor noi utilizatori, în limita capacității rețelei, fiind însă recunoscut dreptul său de a obține o plată proporțională cu costul dovedit al lucrării suportate de el, dacă nu există prevedere contrară, ori lucrarea nu devine proprietate publică.

8.1.7. Dacă reglementările la nivelul unităților teritoriale de referință nu prevăd altfel, este permisă amplasarea antenelor de telecomunicații, cu respectarea următoarelor condiții:

a) în cazul amplasării pe o clădire de locuințe colective, se va obține, în prealabilul autorizării, acordul asociației de proprietari;

b) în alte cazuri, dacă pe parcelele imediat învecinate se află locuințe, se va obține, în prealabilul autorizării, acordul proprietarilor acestora;

c) obținerea avizelor favorabile sau acordurilor din partea următoarelor instituții: Agenția pentru Protecția Mediului, Direcția de Sănătate Publică, Inspectoratul General pentru Comunicații și Tehnologia Informației (IGCTI), Ministerul Administrației și Internelor, Inspectoratul de Stat în Construcții, precum și altor avize sau acorduri, după caz, solicitate de către administrația publică locală prin certificatul de urbanism.

### 8.3. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Se aplică prevederile Regulamentului general de urbanism:

8.3.1. Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.

8.3.2. Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

8.3.3. Lucrările prevăzute la alin. 8.3.1. și 8.3.2., indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

## Capitolul 9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor și (ale) construcțiilor

### 9.1. Parcelarea

9.1.1. Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în două sau mai multe loturi.

9.1.2. În cazul parcelărilor se vor avea în vedere cerințele legale privitoare la cazurile în care este necesară eliberarea certificatului de urbanism. De asemenea în cazul loturilor provenite din dezmembrarea unei parcele construite se va verifica la eliberarea autorizației de construire încadrarea



indiciilor urbanistici, a procentului de ocupare a terenului și a coeficientului de utilizare a terenului, în valorile maxim admise prin raportare la suprafața parcelei înaintea dezmembrării și suprafețele totale construite însumate cu suprafețele propuse spre construire.

9.1.3. Sunt considerate construibile numai parcelele cu posibilitatea dovedită de branșare la rețeaua de distribuție a apei, la rețeaua de canalizare, la rețeaua de distribuție a energiei electrice. Autoritatea publică este în drept ca în cazul în care pentru branșare este prevăzută o extindere a rețelei publice de distribuție să solicite, anterior autorizării construcției, realizarea efectivă a extinderii.

## 9.2. Înălțimea construcțiilor

9.2.1. Înălțimea construcțiilor este precizată în cadrul reglementărilor privind unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

9.2.2. Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind înălțimea construcțiilor se face conform legii.

## 9.3. Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea Regulamentului general de urbanism:

9.3.1. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

9.3.2. Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

## Capitolul 10. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejuriri

### 10.1. Parcaje

10.1.1. Autorizarea construcțiilor și amenajărilor privitoare la parcaje se face cu respectarea Regulamentului general de urbanism:

10.1.1.1. Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

10.1.1.2. Prin excepție de la prevederile alin. (10.1.1.1), utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor județene sau de către primari, conform legii.

10.1.2. Se vor respecta totodată și prevederile din regulamentul local de urbanism aferent PUG:

10.1.2.1. Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă se asigură realizarea acestora în interiorul parcelei pentru care se solicită autorizația de construire.

10.1.2.2. În cazul imposibilității tehnice a asigurării, în interiorul parcelei, a spațiilor de parcare prevăzute prin prezentul regulament, sau în cazul existenței unor restricții privind realizarea de spații de parcare, se va dovedi asigurarea parcajelor în următoarele condiții:

- a) solicitantul va face dovada asigurării spațiilor de parcare pe o altă parcelă aflată la o distanță mai mică decât 250 m față de parcela pentru care se solicită autorizația de construire, cu condiția păstrării necesarului minim de spații de parcare pe a doua parcelă, cf. prezentului regulament;
- b) solicitantul va concesiona sau va achiziționa spațiile de parcare din spațiile publice de parcare existente sau în curs de realizare, aflate la o distanță mai mică decât 250 m față de parcela pentru care se solicită autorizația de construire;

10.1.3. Alte aspecte referitoare la asigurarea parcajelor sunt precizate în cadrul reglementărilor privind unitatea teritorială de referință cuprinsă în prezentul regulament.

### 10.2. Spații verzi și plantate

10.2.1. Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, conform reglementărilor privind unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

### 10.3. Împrejuriri

10.3.1. Autorizarea împrejuririlor se face cu respectarea Regulamentului general de urbanism:

10.3.1.1. În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejuriri:

- a) împrejuriri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
- b) împrejuriri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

10.3.1.2. Pentru ambele categorii, aspectul împrejuririlor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

### **III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ**

#### **Capitolul 11. Unități și subunități funcționale**

Prezentul plan urbanistic zonal s-a întocmit pe baza avizului de oportunitate nr. 8 din 17.05.2016 emis de Primăria municipiului Sibiu. Prin aviz s-a stabilit suprafața ce va fi reglementată prin PUZ: UTR UEi – Zonă de urbanizare – Activități economice cu caracter industrial, amplasată pe strada Ștefan cel Mare, respectiv pe frontul sudic al străzii, și mărginită la vest de albia râului Cibin, areal delimitat conform PUG.

#### **IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE**

##### **Capitolul 12. Reglementări pentru UTR Ei – Activități economice cu caracter industrial.**

Prezentul plan urbanistic zonal stabilește următoarele reglementări, la nivelul unității teritoriale de referință delimitată prin PUG:



# UTR Ei – Activități economice cu caracter industrial, strada Ștefan cel Mare

## SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zonă destinată activităților economice cu caracter industrial, localizată în jumătatea de est a intravilanului municipiului Sibiu, în apropierea limitei intravilanului și în interiorul Zonei Industriale Est, dezvoltată de-a lungul arterei de circulație strada Ștefan cel Mare.

### A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Reglementările pentru prezenta UTR nu pot fi modificate decât în condițiile prevăzute de legea 350/2001 actualizată.

După aprobarea PUZ, autorizarea executării lucrărilor de construire se va face prin autorizare directă pentru toate parcelele din cadrul UTR ce face obiectul prezentei documentații și care au fost prezentate în detaliu la faza PUZ, respectiv: parcelele înscrise în CF Sibiu nr. 102024, nr. topografic 102024 – proprietate Stoica Ioan și soția Stoica Rodica, CF Sibiu nr. 101598, nr. topografic 101598 – proprietate Stoica Ioan și soția Stoica Rodica, CF Sibiu nr. 106208, nr. topografic 106208 – proprietate Stoica Ioan și soția Stoica Rodica, CF Sibiu nr. 115415, nr. CAD 10348 – proprietate Stoica Ioan și soția Stoica Rodica, CF Sibiu nr. 105790, nr. CAD 9506 – proprietate Tatu Jean Nicolae și soția Tatu Adina Tatiana Maria, CF Sibiu nr. 105185, nr. CAD 8962 – proprietate Tatu Adina Tatiana Maria și Tatu Jean Nicolae.

### B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

Se consideră obiective de utilitate publică căile de comunicație, deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor, sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze, apă, canalizare, zonele verzi.

Suprafețele necesare realizării obiectivelor de utilitate publică vor fi cedate de către deținătorii terenurilor. Lista obiectivelor de utilitate publică aflate în zonă:

- modernizarea stăzii Ștefan cel Mare - cat. III (colectoare), profil III.B, ampriză 21 m - conform PUG;
- rețelele edilitare.

## SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

### 1. UTILIZĂRI ADMISE

Funcțiuni industriale, conform planșei nr. 2 *Reglementări urbanistice - zonificare* din prezenta documentație.

### 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Nu sunt.

### 3. UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Este interzisă construirea de locuințe sau conversia funcțională a unităților industriale pentru construirea de locuințe. Această reglementare este definitivă și nu poate fi modificată prin PUZ.

Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente. Sunt interzise orice amenajări care pot determina scurgerea apelor meteorice pe domeniul public sau parcelele adiacente.

## SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

### 4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se vor respecta prevederile articolului 9.1. din prezentul regulament.

Parcelele vor avea suprafața minimă de 3000 mp.

Parcelele vor avea front la stradă de minim 50 m.

Intenția inițiatorilor prezentei documentații este de a comasa toate parcelele ce fac obiectul prezentei documentații, conform planșei nr. 2 *Reglementări urbanistice – zonificare*. Până la momentul în care

această comasare este posibilă a fost propusă o variantă de comasare conform planșei nr. 6 – *Variantă comasare parcele*. Pentru orice altă soluție de grupare a parcelelor se aplică prevederile din prezentul regulament, respectiv parcelele vor avea suprafața minimă de 3000 mp și vor avea front la stradă de minim 50 m.

#### 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Se va respecta retragerea minimă a clădirilor față de aliniament, conform planșei nr. 2 *Reglementări urbanistice - zonificare* din prezenta documentație, respectiv clădirile se vor retrage cu cel puțin 10 m de la aliniamentul rezultat în urma reconfigurării străzii Ștefan cel Mare.

#### 6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Parcelele existente, care nu îndeplinesc cerința unui front la stradă de minim 50 m, au fost grupate, conform planșei nr. 2 *Reglementări urbanistice - zonificare* din prezenta documentație, edificabilele au fost alipite, iar clădirile au fost alipite limitelor laterale comune. În cazul unei altfel de grupări a parcelelor în vederea obținerii frontului la stradă de minim 50 m, se vor respecta condițiile din prezentul regulament, prevăzute mai jos.

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. 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.

#### 7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu ½ din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5 m. Se vor respecta cerințele tehnice specifice funcțiunii.

#### 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se vor respecta prevederile capitolului 3 din cadrul Regulamentului local de urbanism aferent PUG, Condiții generale privitoare la construcții.

Se vor respecta cerințele tehnice specifice funcțiunii.

Se vor asigura accese dimensionate pentru traficul greu.

Circulația carosabilă și pietonală în cadrul prezentului UTR este deservită de strada Ștefan cel Mare configurată în prezenta documentație, conform planșei nr. 2 *Reglementări urbanistice – zonificare*. Strada Ștefan cel Mare va fi modernizată la un profil III B și ampriză totală 21 m, stradă colectoare. Accesele auto și pietonale se realizează din rețeaua de circulații configurată prin prezenta documentație. Pentru toate parcelele ce fac obiectul prezentei documentații, accesul se realizează direct din strada Ștefan cel Mare.

#### 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform anexei nr. 2 la 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.

#### 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de patru niveluri supraterane. Suplimentar, este admisă o mansardă sau un nivel retras, conform definițiilor din glosarul anexat PUG. 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. Fac excepție catargele de susținere a elementelor publicitare, coșurile de fum, antenele și alte instalații tehnice specifice funcțiunii.

#### 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului.

#### 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

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 spre parcelele vecine.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonie, date etc.).

### 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se vor asigura spații verzi plantate și perdele vegetale de protecție în proporție minimă de 25% din suprafața parcelei. Spațiile verzi pot fi comasate la nivelul unui grup de parcele sub formă de scuaruri plantate, locuri de odihnă sau terenuri de sport pentru cei care își desfășoară activitatea în zonă. Nu pot fi considerate spații verzi parcelele la sol. Suprafața minimă a spațiilor verzi poate fi redusă la 20% din suprafața parcelei, 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.

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

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

### 14. ÎMPREJMUIRI

Se vor respecta prevederile capitolului 3, Condiții generale privitoare la construcții, din regulamentul local de urbanism aferent PUG.

## SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

### 15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Se admite un POT maxim de 70%.

### 16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Se admite un CUT maxim de 2,4.

PLAN URBANISTIC ZONAL | ZONĂ DE URBANIZARE - ACTIVITĂȚI ECONOMICE CU CARACTER INDUSTRIAL | SIBIU, STRADA ȘTEFAN CEL MARE, FN

- LEGENDA**
- LIMITE**
    - LIMITELE PARCELEI CE A GENERAT PUZ
    - LIMITELE PARCELELOR IDENTIFICATE CONFORM DOC. TOPO AFERENTE PUZ
    - LIMITE AMPLASAMENT STUDIAT
    - GRUP PARCELE CU EDIFICABILE ALIPIȚE
  - ALINIERI ȘI RETRAGERI**
    - RETRAGERI OBLIGATORII
    - ALINIERIA CLĂDIRILOR
  - CONSTRUCȚII ȘI EDIFICABILE**
    - EDIFICABILUL PARCELEI VALABIL ÎN VARIANTA DE GRUPARE A PARCELELOR DE MAI SUS - PENTRU TOATE CELELALTE CAZURI SE VA RESPECTA REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ
    - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CONSTRUCȚIILOR
    - CONSTRUCȚII EXISTENTE
  - FUNCȚIUNI**
    - ZONĂ ACTIVITĂȚI ECONOMICE CU CARACTER INDUSTRIAL
    - ZONĂ VERDE DE PROTECȚIE A APELOR SAU CU ROL DE CORIDOR ECOLOGIC
    - ZONĂ VERDE CU ROL DE AGREMENT SAU SPORT - DE REGLEMENTAT PRIN PUZ
    - ZONĂ DE GOSPODĂRIRE COMUNALĂ
  - CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI SPAȚII PUBLICE**
    - DRUMURI EXISTENTE
    - STRĂZI PROPUSE
    - STRĂZI DE MODERNIZAT
    - CIRCULAȚIA CAROSABILE
    - PARCAJE
    - CIRCULAȚIA PIETONALĂ

**BILANȚ TERITORIAL**

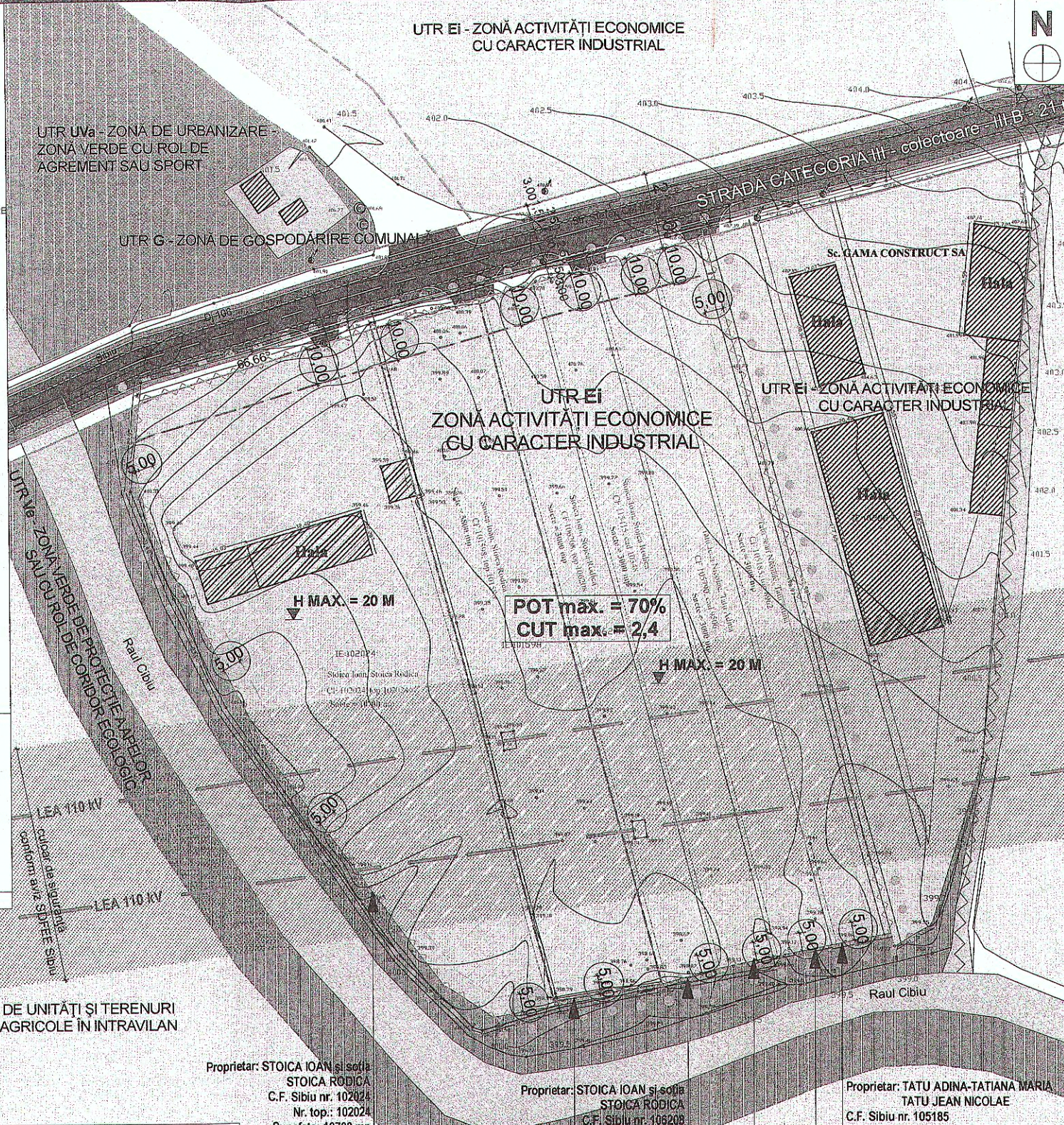
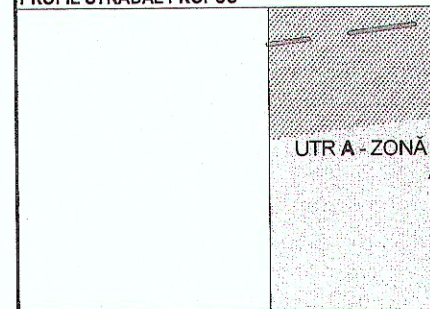
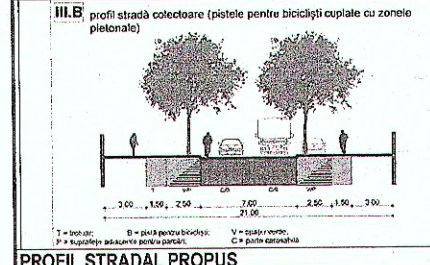
SUPRAFAȚA ZONEI STUDIATE - 28.921,82 MP  
UTILIZAREA TERENULUI

|   | EXISTENT           | %            | PROPUȘ             | %            |
|---|--------------------|--------------|--------------------|--------------|
| CONSTRUCȚII   | 872,2 mp           | 2,3 %        | 18.795,2 mp        | 65 %         |
| CIRCULAȚIA ȘI PARCAJE   | 2.670,4 mp         | 9,2 %        | 2.852,2 mp         | 10 %         |
| TEREN LIBER DE CONSTRUCȚII (SPĂȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE) | 25.578,3 mp        | 88,5 %       | 7.230,5 mp         | 25 %         |
| <b>TOTAL</b>  | <b>28.921,9 mp</b> | <b>100 %</b> | <b>28.921,9 mp</b> | <b>100 %</b> |

SUPRAFAȚA PARCELEI - 5.800 MP  
UTILIZAREA TERENULUI

|   | EXISTENT        | %            | PROPUȘ            | %            |
|---|-----------------|--------------|-------------------|--------------|
| CONSTRUCȚII   | 0               | 0 %          | 3.536,9 mp        | 61 %         |
| CIRCULAȚIA ȘI PARCAJE   | 0               | 0 %          | 698,9 mp          | 12 %         |
| TEREN LIBER DE CONSTRUCȚII (SPĂȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE) | 5.800 mp        | 100 %        | 1.564,0 mp        | 27 %         |
| <b>TOTAL</b>  | <b>5.800 mp</b> | <b>100 %</b> | <b>5.800,0 mp</b> | <b>100 %</b> |



**REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE:**

UTILIZĂRI ADMISE

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ

RETRAGEREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINAMENT

DISTANȚELE CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ALE PARCELEI

DISTANȚELE CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE POSTERIOARE ALE PARCELEI

ACCESULE CAROSABILE ȘI PIETONALE

PARCAJE

PERCENT MAXIM DE OCUPAREA TERENULUI (POT)

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZAREA TERENULUI (CUT)

REȚELE DE ECHIPARE EDUCATIVĂ

CĂI DE ACCES CAROSABILE ȘI PIETONALE

FUNCȚIUNI INDUSTRIALE

ȘPIRIE-MĂRI ȘI ÎMPĂMÂNTĂRI

H MAX. COEFICIENȚA DE PERFORAȚII SAU AȚIUTULI ULTIMULUI NIVELULUI RETRAS = 16,00M

H MAX. COEFICIENȚA DE PERFORAȚII SAU AȚIUTULI ULTIMULUI NIVELULUI RETRAS = 20,00M

H MAX. COEFICIENȚA DE PERFORAȚII SAU AȚIUTULI ULTIMULUI NIVELULUI RETRAS = 20,00M

H2. DARI MINIMUM 5,00M (H = ÎNĂLȚIMEA CLĂDIRILOR)

H2. DARI MINIMUM 5,00M (H = ÎNĂLȚIMEA CLĂDIRILOR)

DIN STRĂZILE EXISTENTE

MANEPA COMUNALĂ PUBLICĂ, CONFORMANȚA 2 DIN ILLU AFERENT PUZ

-10,00M

-7,0%

-2,4

Proprietar: STOICA IOAN și soția STOICA RODICA  
C.F. Sibiu nr. 102024  
Nr. top.: 102024  
Suprafața: 10700 mp

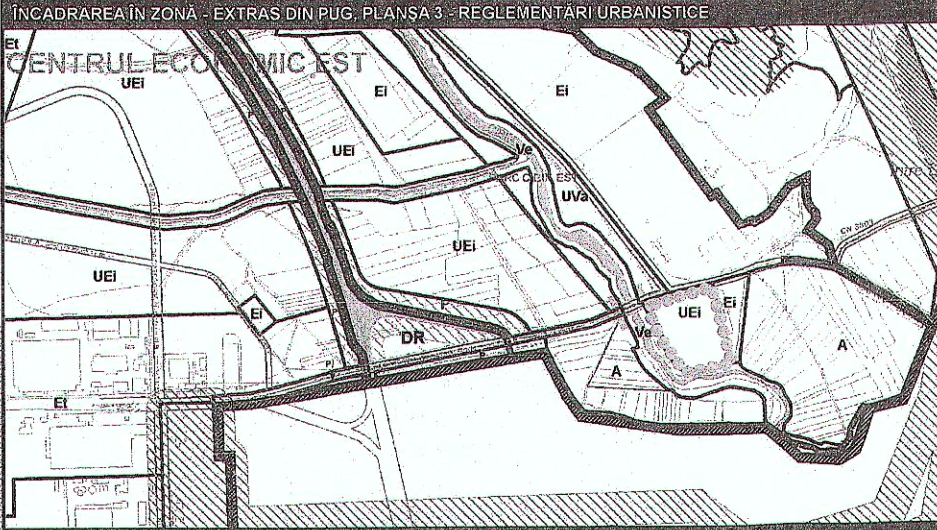
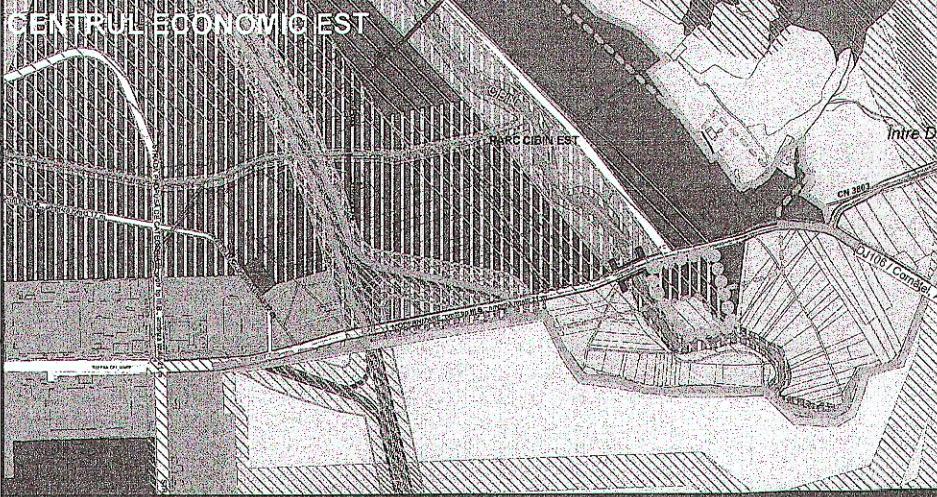
Proprietar: STOICA IOAN și soția STOICA RODICA  
C.F. Sibiu nr. 105208  
Nr. cad.: 105208  
Suprafața: 3000 mp

Proprietar: STOICA IOAN și soția STOICA RODICA  
C.F. Sibiu nr. 101598  
Nr. top.: 101598  
Suprafața: 5800 mp

Proprietar: STOICA IOAN și soția STOICA RODICA  
C.F. Sibiu nr. 115415  
Nr. cad.: 10348  
Suprafața: 3000 mp

Proprietar: TATU ADINA-TATIANA MARIA TATU JEAN NICOLAE  
C.F. Sibiu nr. 105185  
Nr. cad.: 8962  
Suprafața: 3000 mp

Proprietar: TATU JEAN NICOLAE și soția TATU ADINA-TATIANA MARIA  
C.F. Sibiu nr. 105790  
Nr. cad.: 9506  
Suprafața: 3000 mp



**TITLU PROIECT** PUZ - ZONA DE URBANIZARE - ACTIVITATI ECONOMICE CU CARACTER INDUSTRIAL  
SIBIU, STRADA ȘTEFAN CEL MARE, FN

**BENEFICIARI** STOICA IOAN SI SOTIA STOICA RODICA

**PROIECTANT GENERAL** BNM • ARHITECT

Nr. ord. reg. com. / an: 332 / 1074 / 2008  
C.U.I. 24114665, ARHITECT PASCAL RO  
BANI: R002, R008, 0000, 9999, 2019, 2446  
ING. BANK, RUC Ofiș Sibiu Mihai Viteazul  
550291 Sibiu  
Str. Căminilor nr.1, sc.B, ap.4  
Tel: 0359-438387  
Fax: 0359-438387  
Email: bnm.architect@gmail.com

**COLABORATORI** Urbanism: Ing. Radu Eugen Mezel  
Rețele edilitare:

**AUTORI** Coordonator: arh. Emil Aurelian Cișcan  
Proiectanți: arh. Ulița-Maria Nistor  
arh. Ioan Brad

**TITLU PLANȘĂ** REGLEMENTARI URBANISTICE

|                           |                |                     |                 |             |
|---------------------------|----------------|---------------------|-----------------|-------------|
| PROIECT NR.<br>130 / 2016 | FAZA<br>P.U.Z. | DATA<br>august 2016 | SCALA<br>1:1000 | PLANȘA<br>2 |
|---------------------------|----------------|---------------------|-----------------|-------------|