

22

22

PROIECT  
JUDETUL SIBIU  
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI SIBIU



VIZAT  
SECRETAR  
jr. Dorin Ilie Nistor

**HOTĂRÂREA NR.**

pentru îndreptarea erorii materiale din cuprinsul  
**art.4 lit.a din HCLnr.232/2014** privind PUZ și RLU –UTR Balanța, modificat cu H.C.L. nr.  
194/2015  
Investitor : SC Retezat S.A Sibiu

Consiliul local al municipiului Sibiu, întrunit în ședința ordinară din data de \_\_\_\_\_ 2017,

Analizând raportul nr. 39954/2017, prin care Direcția Amenajarea Teritoriului și Urbanism propune îndreptarea erorii materiale din cuprinsul art.4, lit.a din HCLnr. 232/2014 privind PUZ și RLU –UTR Balanța, modificat cu H.C.L. nr. 194/2015, Investitor: SC Retezat S.A Sibiu, **în sensul completării cu indicii urbanistici admisi ai zonei,**

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

În conformitate cu dispozițiile art. 25, art. 47 și art.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 și actualizată,

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, republicată, cu modificările și completările ulterioare

**H O T Ă R Ă Ș T E:**

**Art.1.** Se aprobă îndreptarea erorii materiale din cuprinsul **art.4, lit.a din HCL nr. 232/2014**, în sensul completării cu indicii urbanistici admisi ai zonei:

- POT max admis = 80% , CUT max admis = 2,4 ptr. UTR Balanta \_a;
- POT max admis = 70% , CUT max admis = 1,6 ptr. UTR Balanta \_b;
- POT max admis = 35%, CUT max admis = 0,7 ptr UTR Balanta \_c

**Art.2.** R..L.U + Memoriu împreună cu planșa de reglementări urbanistice A02, anexate documentației prezentei hotărâri înlocuiesc R.L.U + Memoriu și planșa de reglementări urbanistice A02 din HCL nr.232/2014 și HCL nr. 194/2015.

Art.3 Celelalte prevederi ale HCL nr.232/2014 și HCL nr. 194/2015 rămân neschimbate.

Art.4. Arhitectul șef al Municipiului Sibiu va asigura ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri.

Adoptată în Sibiu la data de \_\_\_\_\_ 2017

**INITIATOR,  
PRIMAR  
ASTRID CORA FODOR**





## PRIMARIA MUNICIPIULUI SIBIU

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; http://www.sibiu.ro

NR. 39954/1... 16.05.2017  
ID VII. A. 2

Aprobat,  
Primar  
Astrid Cora Fodor

### RAPORT

pentru îndreptarea erorii materiale din cuprinsul art.4,lit.a a HCLnr.232/2014,  
în sensul completării cu indicii urbanistici admisi ai zonei  
Investitor : SC Retezat S.A Sibiu

Prin HCL Sibiu nr.232/2014 s-a aprobat documentația PUZ și RLU – UTR Balanța, iar prin HCL nr. 194/2015 a fost modificat art.4 lit.”e” din HCL nr. 232/2014.

Zona studiată se încadrează conform P.U.G Sibiu aprobat cu H.C.L nr. 165/2011 în UTR Balanta.

*Scopul documentației îl constituie îndreptarea erorii materiale din cuprinsul HCL nr.232/2014 (art.4,lit.a), în concordantă cu PUG Sibiu a indicatorilor urbanistici POT si CUT conform UTR Balanta\_a – zonă centru de cartier, UTR Balanța\_b- zonă mixtă și UTR Balanta\_c – zonă rezidențială.*

*În cadrul comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism din 01.09.2016, (conform extras proces verbal ședința) documentația a fost analizată și a stabilit îndreptarea erorii materiale din vechiul HCL, în sensul corelării indicilor urbanistici din planșa de reglementări urbanistice A02 cu partea scrisă din RLU aferent HCL 232/2014, în concordantă cu PUG Sibiu - UTR Balanța.*

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. 55/2017, 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.

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

- A. Se îndreaptă eroarea materială din cuprinsul art.4,lit.a a HCLnr.232/2014, în sensul completării cu indicii urbanistici admisi ai zonei:
- POT max admis = 80% , CUT max admis = 2,4 ptr. UTR Balanta\_a;
  - POT max admis = 70% , CUT max admis = 1,6 ptr. UTR Balanta\_b;
  - POT max admis = 35%, CUT max admis = 0,7 ptr UTR Balanta\_c

B. R.L.U + Memoriu împreună cu planșa de reglementări urbanistice A02, anexate prezentului raport, înlocuiesc R.L.U + Memoriu și planșa de reglementări urbanistice A02 din HCL nr.232/2014 și HCL nr. 194/2015.

C. Celelalte prevederi ale HCL nr.232/2014 și HCL nr. 194/2015 rămân neschimbate.

Arhitect șef,

dr.arh. Ioana Urdea



p. Serv. Juridic contencios  
și registrul agricol  
Grigore Ioan



Întocmit/redactat:10.05.2017

2 ex.Cristina Kirr



## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

### afere

#### Modificare și completare indici urbanistici la HCL nr. 232/31.07.2014

#### (Art. 4 - lit. e) PUZ + RLU – U.T.R. BALANTA

Beneficiar: **S.C. RETEZAT S.A.,**  
**cu sediul in Sibiu, str. J. S. Bach nr. 4**

Proiectant general: **S.C. GRAFISIS S.R.L.,**  
**cu sediul in Sibiu, Piata Mica nr. 7, et. 2, ap. 3.**

### SECTIUNEA 1 – CARACTERUL ZONEI

In interiorul UTR Balanta se considera urmatoarele subunitati de referinta, delimitate cf. PUG Sibiu:

- UTR Balanta\_a – centru de cartier
- UTR Balanta\_b – zona mixta
- UTR Balanta\_c – zona rezidentiala
- UTR Balanta\_d – spatii verzi.

#### A. Conditionari primare

- Teritoriul care urmeaza sa fie reglementat prin PUZ este UTR Balanta, cf. PUG.
- In prezentul PUZ sunt incluse servitutile stabilite prin PUG.
- In prezentul PUZ sunt incluse obiectivele de utilitate publica stabilite prin PUG si RLU.

#### B. Obiective de utilitate publica

Obiectivele de utilitate publica propuse prin prezentul PUZ sunt urmatoarele:

- largirea amprizei strazilor, conf. reglementarilor prezentului PUZ (vezi plansa A03, reglementari circulatii si parcaje)
- realizarea strazilor, a infrastructurii edilitare, a dotarilor si echipamentelor publice.
- cladiri publice care se vor construi pe subzona UTR Balanta\_a (centru de cartier)
- amenajarea subzonei UTR Balanta\_d, zona verde cu rol de agrement.

#### C. Masuri si recomandari

Este propus spre clasare pavilionul administrativ al SC Balanta SA, aflat la intersectia strazii Lazaretului cu Calea Gusteritei.

## SECȚIUNEA 2 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

### 1. Utilizări admise

#### **UTR Balanta\_a – centru de cartier**

Funcțiuni administrative, funcțiuni financiar-bancare, funcțiuni comerciale cu caracter intra-urban, funcțiuni de cultură, funcțiuni de învățământ, funcțiuni de sănătate, funcțiuni de turism cu caracter intraurban, funcțiuni aferente infrastructurii de transport public, locuințe, servicii aferente zonelor de locuințe (servicii de proximitate), echipamente publice aferente zonelor de locuințe, parcaje publice multietajate, supraterane sau subterane.

Cladirile orientate spre spațiul public vor avea la parter funcțiuni de interes public, cu acces direct pe cel puțin  $\frac{3}{4}$  din lungimea fatadelor de contact cu spațiul public.

#### **UTR Balanta\_b – zona mixta;**

Locuințe.

#### **UTR Balanta\_c – zona rezidențială**

Locuințe.

În zona UTR Balanta\_c se mai găsesc o clădire de birouri (care a adăpostit temporar Tribunalul Sibiu) și o clădire care adăpostește un restaurant/ organizare evenimente (Redal events).

#### **UTR Balanta\_d – spații verzi**

Spații verzi și spații plantate, de folosință generală, având funcțiuni de agrement. Amenajări ale spațiului public, alei pietonale și pentru biciclete, lucrări de modelare a terenului, oglinzi și cursuri de apă, fantani și jocuri de apă, mobilier urban, locuri de joacă pentru copii, amenajări și instalații de agrement și loisir.

### 2. Utilizări admise cu condiționari

#### **UTR Balanta\_a – centru de cartier**

Se admite extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente, cu respectarea condițiilor de amplasare, echipare și configurare precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului prevăzute de RLU al PUG Sibiu. În cazul mansardărilor, suprafața nivelului (SN) mansardei va fi maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua porțiunea cu  $h$  liber  $\geq 1,40$  m).

#### **UTR Balanta\_b – zona mixta;**

Funcțiuni administrative, funcțiuni financiar-bancare, funcțiuni comerciale cu caracter intraurban, funcțiuni de cultură, funcțiuni de învățământ, funcțiuni de sănătate, funcțiuni de turism cu caracter intraurban, funcțiuni aferente infrastructurii de transport public, servicii aferente zonelor de locuințe (servicii de proximitate), echipamente publice aferente zonelor de locuințe, parcaje publice multietajate supraterane sau subterane, cu condiția asigurării funcțiunii de locuire într-o proporție minimă echivalentă cu 40% din suprafața construită desfășurată (SCD).

Se admite extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente, cu respectarea condițiilor de amplasare, echipare și configurare precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului prevăzute de RLU al PUG Sibiu. Cladirile orientate spre spațiul public vor avea la parter funcțiuni de interes public, cu acces direct pe cel puțin  $\frac{3}{4}$  din lungimea fatadelor de contact cu spațiul public.

### **UTR Balanta\_c – zona rezidențială**

Servicii aferente funcțiunii de locuire, conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate de proprietari, cu următoarele condiții:

- suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 100 mp, neînchiriabil
- să aibă acces public limitat
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală
- activitatea să se desfășoare numai în interior

Grădinițe, cu respectarea următoarelor condiții:

- suprafață minimă a parcelei de 2000 mp
- respectarea Normativului privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor pentru grădinițe de copii, indicativ NP01197
- elaborarea unui Plan urbanistic de detaliu pentru organizarea ocupării parcelei
- pe parcelă nu vor exista alte funcțiuni decât cea de grădiniță

Se admite extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente, cu respectarea condițiilor de amplasare, echipare și configurare (Secțiunea 3) precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului (Secțiunea 4) prevăzute de prezentul regulament. În cazul mansardărilor, suprafața nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber  $\geq$  1,40 m).

### **UTR Balanta\_d – spații verzi**

Lucrări de reparații și dotări cu mobilier urban, instalații de joacă sau instalații sportive de fitness, plantații de copaci, arbuști și alte forme de amenajări peisagistice.

Construcții sau instalații temporare pentru evenimente și manifestări cu caracter cultural, sportiv sau de divertisment, cu condiția de a nu afecta calitatea și integritatea spațiilor verzi și a plantațiilor și de a fi 100% demontabile. După dezafectarea construcțiilor temporare, spațiile libere vor fi aduse la starea inițială.

### **3. Utilizări interzise**

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

## **SECȚIUNEA 3 – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

### **4. Caracteristicile parcelelor: suprafețe, forme și dimensiuni**

Se vor respecta prevederile din RLU al PUG (capitolul 3 – Condiții generale privitoare la construcții).

## **5. Amplasarea cladirilor fata de aliniament**

### **UTR Balanta\_a – centru de cartier**

Se vor respecta realiniierile cf. PUG.

Cladirile se vor retrage cel puțin 3 m fata de aliniament. Prin aliniament se intelege cel rezultat in urma realiniierilor conform PUG.

Garajele locuintelor se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare in fata a unui autoturism.

### **UTR Balanta\_b – zona mixta;**

Cladirile se vor retrage cel puțin 3 m fata de aliniament. Prin aliniament se intelege cel rezultat in urma realiniierilor conform PUG.

Garajele locuintelor se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare in fata a unui autoturism.

Pentru zona din PUZ care apartine SC Retezat SA se vor respecta aliniierile prezentate in plansa de Reglementari urbanistice, iar pentru restul teritoriului cuprins in PUZ se vor respecta distantele minime impuse de prezentul regulament.

### **UTR Balanta\_c – zona rezidențială**

Cladirile se vor retrage cel puțin 3 m fata de aliniament. Prin aliniament se intelege cel rezultat in urma realiniierilor conform PUG.

### **UTR Balanta\_d – spatii verzi**

Nu este cazul.

## **6. Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor**

In situatiile cu regim de construire izolat, cladirile se vor retrage fata de ambele limite laterale cu o distanta minima egala cu jumatate din inaltimea cladirii, masurata la cornisa superioara satic, in punctul cel mai inalt, dar nu mai puțin de 3 metri.

In situatiile cu regim de construire cuplat se va aplica aceeași regula descrisa in paragraful anterior.

Pentru constructiile insiruite (regim compact), acestea se vor lipi de limitele laterale ale parcelei, dar nu pe o adancime mai mare decat 18 m, masurata de la aliniament, dupa care se vor retrage cu aceeași distanta minima specificata anterior (egala cu jumatate din inaltimea cladirii, masurata la cornisa superioara satic, in punctul cel mai inalt, dar nu mai puțin de 3 metri).

### **UTR Balanta\_a – centru de cartier**

Cladirile se vor retrage fata de limita posterioara a parcelei cu o distanta minima egala cu jumatate din inaltimea cladirii, masurata la cornisa superioara satic, in punctul cel mai inalt, dar nu mai puțin de 5 metri.

### **UTR Balanta\_b – zona mixta;**

Cladirile se vor retrage fata de limita posterioara a parcelei cu o distanta minima egala cu jumatate din inaltimea cladirii, masurata la cornisa superioara satic, in punctul cel mai inalt, dar nu mai puțin de 5 metri.

Toate cladirile au Hmaxim la cornisa = 15.00 m, asadar limita de retragere ar fi min. 7.50 m.

Cladirile propuse sunt amplasate la urmatoarele distante:

- 12.00 m fata de locuinta individuala amplasata pe str Ovidiu nr. 7
- 13.15 m fata de cladirile de servicii (bowling) amplasat pe str T. Laurian nr. 4
- 15.00 m fata de cladirea de servicii amplasata de str T. Laurian nr. 6



- 12.00 m fata de limita de proprietate posterioara a locuintelor individuale de pe strada Ana Ipatescu, nr. 58-68.
- 12.00 m fata de limita de proprietate a SC Balanta SA, subzona UTR Balanta\_a.
- 8.00 – 12.00 m (distanța variabilă), fata limita de proprietate a SC Balanta SA, subzona UTR Balanta\_d (zona verde).

#### **UTR Balanța\_c - zona rezidențială**

Cladirile se vor retrage fata de limita posterioara a parcelei cu o distanța minima egala cu jumătate din înalțimea cladirii, masurata la cornisa superioara satıc, in punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 7 metri.

#### **UTR Balanta\_d – spatii verzi**

Nu este cazul.

### **7. Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela**

#### **UTR Balanta\_a – centru de cartier**

Distanța minima între două clădiri aflate pe aceeași parcela va fi egala cu media înalțimilor masurate la cornisa sau atic in punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5 metri. Fac exceptie situatiile in care ambele clădiri prezinta spre interspatiul dintre ele exclusiv spatii anexe sau spatii de circulație interna, cand distanța minima se poate reduce la ½ din înalțimea cladirii mai înalte, masurate la cornisa sau atic in punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5 metri.

#### **UTR Balanta\_b – zona mixta; UTR Balanta\_c – zona rezidențială**

Distanța minima dintre două clădiri aflate pe aceeași parcela va fi egala cu înalțimea cladirii mai înalte, masurata la cornisa sau atic in punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decăt 5 m. Fac exceptie situatiile in care ambele clădiri prezinta spre interspatiul dintre ele exclusiv spatii anexe sau spatii de circulație interna, cand distanța minima se poate reduce la 3/4 din înalțimea cladirii mai înalte, masurata la cornisa sau atic in punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decăt 5 m.

#### **UTR Balanta\_d – spatii verzi**

Nu este cazul.

### **8. Circulatii si accese**

Se vor respecta prevederile din RLU al PUG (capitolul 3 – Conditii generale privitoare la constructii).

Se propune, conform P.U.G. Sibiu, o strada noua de ampriza totala 12 m între Balanta\_a si Balanta\_b ce va facilita legatura între latura estica si vestica a unitatii teritoriale prin traversarea in diagonala a perimetrului studiat. Aceasta noua strada e detaliata ca profil in Detaliul D01 – plansa A03:

- 5.00 m - parcare supraterane perpendiculare pe carosabil
- 5.50 m - doua benzi carosabile
- 1.50 m - trotuar

Propunerea are caracter oblogatoriu, la nivel de traseu (rectiliniu, conform PUG, cu secțiune constantă – 12m) și recomandabil, la nivelul structurării profilului în fluxuri.

Rationamentele care au stat la baza soluției recomandate în acest profil stradal (D01) sunt:

- separarea fluxurilor și evitarea intersectării periculoase a spațiilor destinate autoturismelor, respectiv pietonilor
- asigurarea unor fluxuri unitare și dimensionate corespunzător în defavoarea folosirii unui trotuar de dimensiuni reduse de ambele părți ale străzii și parcare laterală
- maximizarea numărului de locuri de parcare, ce vor fi necesare în măsura în care zona va fi amplu restructurată

Se propune în viitor -conform prevederilor PUG- restructurarea profilului stradal Calea Gusteritei și introducerea unui traseu ciclo-urban cu dublu sens (vezi Detaliu D02 - Plansa A03).

Circulația și semnalizarea ei, eventuale restricții de circulație sunt prevăzute în planșa A05. (tonaj greu, restricții legate de parcare)

### 9. Stationarea autovehiculelor

#### **UTR Balanta\_a – centru de cartier**

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 2 la prezentul regulament. În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiilor în parte.

Este interzisă amplasarea parcajelor la sol la o distanță mai mică decât 5 m data de ferestrele locuințelor, cf. Ordinului Ministrului Sănătății, Ord. 119 / 4 februarie 2014, Art. 4 lit. c.

#### **UTR Balanta\_b – zona mixta; UTR Balanta\_c – zona mixta**

În subzona Balanta\_c există 101 locuri parcare amenajate la momentul întocmirii prezentului PUZ, ce se vor păstra și vor deserveți funcțiile de servicii / alte funcțiuni existente în zona.

În subzona Balanta\_b, parcajele se vor restructura conform planșa A03.

Necesarul de parcaje este dimensionat conform Anexei nr. 2 la prezentul regulament. În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiilor în parte.

Funcțiunea rezidențială: 400 ap. x 1.5 loc. parcare /ap. = 600 locuri de parcare

Funcțiunea comercială: 1 parcaj/ 100 mp SCD (la spațiile comerciale de 600 mp) = 4 spații comerciale x 600 mp = 4 x 6 locuri de parcare = 24 locuri de parcare

**Total: 624 locuri de parcare**

Locurile de parcare vor fi distribuite în felul următor:

Locuri de parcare alocate spațiilor comerciale: 24 locuri de parcare supraterane.

Locuri de parcare alocate zonei rezidențiale: 600 (pentru cele 400 apartamente, 1,5 loc parcare/apartament), și vor fi exclusiv locuri de parcare supraterane.

Este interzisă amplasarea parcajelor la sol la o distanță mai mică decât 5 m data de ferestrele locuințelor, cf. Ordinului Ministrului Sănătății, Ord. 119 / 4 feb. 2014, Art. 4 lit. c.

#### **UTR Balanta\_d – spații verzi**

Nu este cazul.

## **10. Înălțimea maximă admisă a clădirilor**

### **UTR Balanta\_a – centru de cartier**

Un număr de maxim 4 niveluri supraterane și se admite o mansardă / un etaj retras suplimentar.

Regimuri admise: S+P+3+M, S+P+3+R, S+D+P+2+M, S+D+P+2+R.

Nu va depăși 16 m la la cornisa superioară sau la nivelul cel mai înalt al aticului și 20 m la nivelul coamei, respectiv în punctul cel mai înalt al aticului nivelului restras.

Se admit depășiri locale ale regimului maxim de înălțime, cu rol de accentuare a punctelor semnificative ale structurii urbane, cu respectarea următoarelor condiții :

- înălțimea clădirii, măsurată în punctul cel mai înalt nu va depăși 24 m.
- suprafața proiecției orizontale a corpurilor care fac obiectul derogării nu va depăși 50% din aria construită a clădirii

### **UTR Balanta\_b – zona mixtă; UTR Balanta\_c – zona rezidențială**

Un număr de maxim 4 niveluri supraterane și se admite o mansardă.

Regim de înălțime propus: P+3+R (M).

Înălțimea maximă la cornisa: 15.00 m

Înălțimea maximă la coama: 20.00 m.

### **UTR Balanta\_d – spații verzi**

Nu este cazul.

## **11. Aspectul exterior al clădirilor**

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastise arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Materialele folosite vor fi de bună calitate, în acord cu programul și arhitectura clădirilor.

Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se totodată unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice.

## **12. Condiționari de echipare edilitară**

Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice existente în zonă.

Dimensiunile existente ale rețelelor existente precum și posibilitățile de alimentare a construcțiilor propuse vor face obiectul unor viitoare studii de soluție.

Se interzice cablurilor și a instalațiilor de climatizare în locuri vizibile din spațiul public.

### 13. Spatii libere si spatii plantate

#### Toate subzonele:

Eliminarea vegetatiei inalte mature este interzisa, cu exceptia situatiilor in care aceasta reprezinta un pericol iminent pentru siguranta persoanelor sau bunurilor sau in care impiedica realizarea constructiei.

Pentru fiecare arbore matur taiat in conditiile prezentului regulament se vor planta, in interiorul aceleiasi parcele minimum 3 arbori.

Necesarul de spatii libere de folosinta comuna aferent subzonelor poate fi comasat in zone verzi care deservesc ansamblul UTR Balanta.

#### UTR Balanta\_a – centru de cartier

Se vor asigura urmatoarele spatii verzi publice minimale:

- 10% din parcela pentru functiuni administrative, financiar bancare, alte servicii
- 15% din parcela pentru functiuni comerciale si alte functiuni administrative specificate conform Anexei 1 la RLU al PUG
- 20% din parcela pentru functiuni culturale
- 10 -15 mp / copil pentru functiuni de invatamant
- 10 -15 mp / bolnav pentru functiuni de sanatate
- 25% pentru functiuni de turism cu caracter intraurban
- 20% pentru utilizari mixte

#### UTR Balanta\_b – zona mixta; UTR Balanta\_c – zona mixta

Necesarul de spatii verzi este asigurat atat de spatiile verzi dintre blocuri cat si de subzona UTR Balanta\_d, care se va constitui intr-o zona verde cu rol de agrement pentru toata zona studiata. Dar in prima faza a dezvoltarii urbanistice, respectiv pentru locuintele care se vor construi pe subzonele UTR Balanta\_b si UTR Balanta\_c, avem urmatoarele suprafete (vezi bilant teritorial pe subzone):

- S spatii verzi = 9'224 + 4'270 = 13'494 mp
- Nr locuitori = 400 apartamente x 1,5 loc/ap = 600 locuitori
- N = 13'494 mp/600 locuitori = 22,5 mp spatiu verde/locuitor.

#### UTR Balanta\_d – spatii verzi

Pentru subzona UTR Balanta-d (spatii verzi cu rol de agrement) se recomanda elaborarea de proiecte tehnice de specialitate.

### 14. Imprejmuiri

Se recomanda imprejmuiri cu gard viu, atat pentru locuintele unifamiliale cat si pentru gradinile din jurul locuintelor colective si pentru parcajele supraterane (la sol).

**SECȚIUNEA 4. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI**

**15. Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)**

**UTR Balanta\_a – centru de cartier**

Maxim 80%.

**UTR Balanta\_b – zona mixta;**

Maxim 70%.

**UTR Balanta\_c - zona rezidențială**

Pentru clădirile cu regim maxim de înălțime S+P+1+mansardă, cf. glosar anexat, se admite un POT maxim de 35%.

Pentru clădirile cu regim de înălțime mai mare decât S+P+1+mansardă, cf. glosar anexat, se admite un POT maxim de 25%.

**UTR Balanta\_d – spatii verzi**

Nu este cazul.

**16. Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)**

**UTR Balanta\_a – centru de cartier**

Maxim 2,4

**UTR Balanta\_b – zona mixta;**

Maxim 1,6.

**UTR Balanta\_c – zona rezidențială**

Pentru clădirile cu regim maxim de înălțime S+P+1+mansardă, cf. glosar anexat, se admite un CUT maxim de 0.7.

Pentru clădirile cu regim de înălțime mai mare decât S+P+1+mansardă, cf. glosar anexat, se admite un CUT maxim de 0.9.

**UTR Balanta\_d – spatii verzi**

Nu este cazul.

Intocmit,  
arh. Vladimir Grigorov



## MEMORIU DE URBANISM

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1 Date de recunoaștere a documentatiei

- Denumirea lucrării: **Modificare și completare HCL nr. 232/31.07.2014 (pct. "e" Art. 4 - Staționarea autovehiculelor) PUZ + RLU – U.T.R. BALANTA**
- Beneficiar: **S.C. RETEZAT S.A., cu sediul in Sibiu, str. J. S. Bach nr. 4, reprezentata de Dir. Gen. Gheorghe Aldea.**
- Proiectant general: **S.C. GRAFISIS S.R.L., cu sediul in Sibiu, Piata Mica nr. 7, et. 2, ap. 3, reprezentata de arh. Vladimir Grigorov.**
- Colectiv de elaborare si colaboratori:
  - arh. Vladimir Grigorov – arhitect-urbanist, sef proiect
  - arh. Mihai V. Popa – arhitect
  - arh. Bianca Nemes – arhitect
  - ing. Marius Danetiu – retele edilitare
  - ing. Constantin Constantinescu – studii geotehnice
  - ing. Valentin Draghescu – masuratori topografice
- Data elaborării: **aprilie-mai 2015**
- La baza elaborării prezentei documentații au stat următoarele acte normative
  - Ordinul nr.176/N/16. 08. 2000: Pentru aprobarea reglementării tehnice „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al planului urbanistic zonal” (P.U.Z.) – Indicativ GM – 010 – 2000;
  - Ordinul nr. 21/N/10.04.2000: Pentru aprobarea reglementării tehnice „Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor locale de urbanism” – indicativ: G.M. – 007 – 2000;

#### 1.2 Obiectul P.U.Z.

Zona studiată reprezintă unul dintre cele mai importante obiective strategice urbane ale municipiului Sibiu, fiind sugestivă pentru acea falie de unități teritoriale marcate de amplă politică de industrializare a anilor '70, intrate în declin după 1990, în momentul de față fiind parțial demolate sau reconvertite, dar care necesită o intervenție sistematizată.

UTR Balanta este alcătuită din 2 foste platforme industriale (RETEZAT, BALANTA) aflate într-un proces de conversie funcțională și reorganizare urbană, dublate de funcțiuni secundare de dimensiuni mici (locuire, comerț, servicii, etc.). Se dorește stabilirea în acest perimetru a unui nou pol urban cu un nucleu de cartier cu funcțiuni reprezentative (subunitatea de referință Balanta\_a), zone destinate locuirii în

mixaj cu funcțiuni comerciale și de servicii (subunitățile Balanta\_b și Balanta\_c) și de asemenea, o zonă dedicată activităților publice și recreeri (subunitatea Balanta\_d).

Procesul de resistemizare de tip post-industrial include un proces de zonificare funcțională a noului pol urban și realizarea unor noi conexiuni stradale la nivel local, de necesitate primară, conform reglementărilor din P.U.G. al Municipiului Sibiu, dar și reintegrarea zonei în axa compozițională centrală a municipiului (Sub-Arini – Gusterita).

### 1.3 Surse documentare

Sursele documentare care au stat la baza elaborării prezentului PUZ sunt următoarele:

- Planul orașului Sibiu, 1911
- Noul plan al orașului Sibiu, schematic, ed. Josef Drotleff, 1921
- Planul orașului Sibiu, 1926
- Planul orașului Sibiu, ed. Frații Isacu, 1930
- Noul plan al municipiului Sibiu G. Werder-Klein, ed. Globus, 1936
- Noul plan al orașului Sibiu / Plan von Hermannstadt, Verlag Jos. Drotleff, Hermannstadt, 1921
- Noul plan al municipiului Sibiu / Neuer Plan des Munizipiums Hermannstadt, desenat de Guido Werder-Klein, editura „Globus”, Krafft & Drotleff, Sibiu 1936
- Planul Municipiului Sibiu, de Petre Bortes, 1941
- Planul Municipiului Sibiu, Sibiu, ed. „Reclama Sibiului”, 1947
- Plan Urbanistic General al municipiului Sibiu – 2011

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

### 2.1 Evoluția zonei

Zona se află în proximitatea unei artere importante de circulație a municipiului Sibiu, Calea Gusteritei, care face legătura dintre centrul orașului și cartierul Gusterita.

Situl studiat se caracterizează prin prezența eterogenă a unităților industriale de producție tip hale și a anexelor (birouri, depozite, programe și grupuri sociale etc.) în cadrul insulelor urbane și se compune din 4 tipuri de activități identificate:

Halele Balanta (denumite inițial ‘Uzinele Hess’), cu activitate în industria mecanică-fină – aparate de mare precizie și instrumente de măsurat (cantare, balante) – este prima întreprindere din România pe acest profil.

Activitatea începe cu un atelier la sfârșitul secolului XIX și extinde apoi sub forma unei fabrici (‘Victor Hess’) în perioada antebelică.

În perioada de mare industrializare și naționalizare își schimbă denumirea în ‘Întreprinderea Balanta’ și se construiesc hale industriale de mari dimensiuni.

În prezent halele sunt dezafectate și sunt utilizate în scopuri culturale. (concerte)

Au fost construite pe 2 locații distincte după demolare parțială în prealabil un hotel (Libra) și o benzinărie aparținând aceluiași proprietar.

Istoricul complet al întreprinderii se găsește site-ul oficial, [www.balanta.net](http://www.balanta.net)

Întreprinderea de Utilaje și Piese de Schimb (I.U.P.S.), redenumită mai târziu ‘Retezat’ are activitate în domeniul industriei grele (utilaje și piese de schimb). Majoritatea halelor au fost construite în perioada anilor ‘60-’70 în perioada comunistă. În prezent terenul este demolat în proporție mare (aproximativ 50%), cu excepția unor

corpuri de cladire ce au fost reconvertite (Tribunalul Sibiu) ori pastrate. Sunt identificabile in plasa A04 conform listei de cladiri atasate prezentului memoriu.

Intreprinderea Libertatea – Industria textila (sectia de vatelina). In prezent, constructiile au fost reconvertite in functiuni de servicii (expeditii, curierat), agrement (activitati sportive – bowling, poligon tragere) si alimentatie publica (bar). O statie de betoane si un grup de silozuri de ciment aflat pe terenul detinut de beneficiarul SC RETEZAT SA, demolata in prezent.

## 2.2 Incadrarea in localitate

Amplasamentul studiat –UTR Balanta- se afla in partea centrala a municipiului Sibiu. Fiind o zona compacta industriala, alcatuita din hale industriale, partial demolate, partial dezafectate, situl este marginit de o zona compacta de locuinte individuale, la nord si la est, precum si de functiuni conexe – servicii si birouri.

## 2.3 Elemente ale cadrului natural

Cadrul natural este irelevant, cadrul urban existent este predominant, si este format din ansamblul constructiilor existente. Cadrul natural se constituie din perspectiva varfurilor muntoase ale masivului Fagaras.

## 2.4 Circulatia

Circulatia rutiera se desfasoara in principal pe Calea Gusteritei, care este una dintre principalele artere de circulatie rutiera a municipiului Sibiu, iar o parte din acest flux se directioneaza spre obiectivele aflate pe amplasament, care sunt cladirea de birouri unde a functionat tribunalul Sibiu si cladirea cu functiune de prestari servicii, Redal Events. Circulatia este deficitara in ceea ce priveste legatura directa cu Calea Gusteritei.

Circulatia mijloacelor de transport in comun se face pe Calea Gusteritei.

Circulatia pietonala este asigurata de trotuarele care marginesc aleile rutiere.

## 2.5 Ocuparea terenurilor

In cadrul UTR Balanta, situatia existenta pe sub-unitati de referinta:

### UTR Balanta a

Se caracterizeaza prin existenta halelor industriale ‘Balanta’ si a unor cladiri cu functiune de servicii. Majoritatea anexelor sunt demolabile. Se remarca o hala industriala de mari dimensiuni pe structura din diafragme de beton, in stare fizica buna si cu un bun potential de conversie functionala.

Profilul stradal al Caili Gusteritei necesita lucrari de refacere si o restructurare a sa, in plus introducerea unei piste pentru ciclisti.

Se remarca plantatiile de copaci in aliniament ce merita pastrate in propunerile viitoare insa procentul de spatii verzi e relativ redus.

Prin pozitia la nivel urban, zona are potential de centru de cartier / pol urban, iar terenul neted, intins, permite solutii arhitecturale integrate in volume de mari dimensiuni si functiuni reprezentative.



### UTR Balanta\_b

Zona necesită o restructurare din temelii. Se remarcă o serie de edificii de tip hală ce au servit în trecutul recent activităților culturale (concerte, teatru) și care au un potențial cultural deosebit învecinate cu spații verzi ample și plantații în aliniament.

Zona are o conformație potrivită pentru o dală culturală cu spații expoziționale și funcțiuni secundare (alimentație publică, servicii, comerț) în mixaj cu spații verzi și spații pietonale cu mobilier urban.

Insula urbană componentă situată spre estul Căii Gusteritei, ocupată de hale dezafectate este masivă, fapt ce permite accesul greoi dintr-o parte în cealaltă a sa. O spargere a acestei insule cu o nouă arteră de circulație este oportună în măsura în care reintegrează fostul țesut industrial izolat și în colaps în organismul urban general.

Zona situată spre vestul Căii Gusteritei permite amenajare parțială cu locuințe colective-semicolective cu parcaj la subsol și a unor parcaje supraterane, precum și a unor funcțiuni de servicii de proximitate și comerț.

### UTR Balanta\_c

Se remarcă prin prezența unei clădiri de birouri care a adăpostit temporar Tribunalul Sibiu, amenajat într-o fostă hală industrială aparținând complexului 'Retezat'. Dispune de 101 locuri de parcare, din care clădirea de birouri folosește, fapt ce lasă 51 de locuri de parcare spre a fi redistribuite noii zone rezidențiale ce se dorește a fi amenajată pe actualele zone demolate care domina peisajul în urma demolărilor efectuate.

Prin prezența acestei clădiri de birouri și a funcțiilor de servicii prezente, este fezabilă (vezi planșa A05 conversia sub-unității de referință în funcțiune mixtă (locuire în mixaj cu servicii și instituții publice)).

### UTR Balanta\_d

Similară cu celelalte zone, dar de întindere mai redusă, UTR Balanta\_d este un interpatiu urban situat la confluența celorlalte sub-unități teritoriale. Fiind alcătuită din clădiri fără potențial conversibil din punct de vedere funcțional, de dimensiuni reduse, și având o poziție centrală în acest țesut post-industrial, zona are potențial peisager și poate fi folosită în articularea compozițională a celorlalte propuneri. În prezent nu există spații verzi în perimetrul ei.

## 2.6 Echiparea edilitară

Zona este echipată cu rețele de apă curentă, canalizare (conductele magistrale se află pe Calea Gusteritei), energie electrică și gaz metan. Dimensiunile existente precum și posibilitățile de alimentare a construcțiilor propuse vor face obiectul unor viitoare studii de soluție.

## 2.7 Probleme de mediu

Pe amplasamentul celor două incinte industriale importante, SC Retezat SA și SC Balanta SA, activitățile industriale care au existat au fost generatoare de factori poluanți pentru mediu, în special poluare sonoră, dar activitatea industrială a fost sistată de cca 5 ani. Construcțiile aparținând complexelor industriale IUPS / Retezat și Libertatea au fost parțial demolate, parțial reconvertite funcțional. În plus, terenul a fost parțial restructurat și amenajat cu 2 parcuri ce deservește clădirea de birouri care a adăpostit temporar Tribunalul Sibiu.

Construcțiile de tip 'hală' ale ansamblului Balanta există în prezent, sunt parțial dezafectate și utilizate în scopuri culturale. Pe terenul detinut de SC Balanta SA au fost

construite funcțiuni comerciale și de servicii în construcții noi (hotel și benzinărie). Starea fizică a clădirilor este relativ bună. Sunt reconversibile funcțional și nu prezintă riscuri de poluare.

### 2.8 Opțiuni ale populației

În urma consultării publice organizate de Primăria Sibiu, se vor colecta opiniile populației referitoare la oportunitatea construirii unui cartier de locuințe colective cu dotări aferente.

## **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

### 3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Nu există studii de fundamentare anterioare prezentului Plan Urbanistic Zonal.

### 3.2 Prevederi ale PUG

Conform PUG Sibiu, aprobat în aprilie 2011, zona studiată este UTR Balanta, iar subunitățile teritoriale de referință componente sunt:

- UTR Balanta\_a – zona cu caracter de centru de cartier și funcțiuni reprezentative
- UTR Balanta\_b – zona mixtă (locuire + comerț/servicii auxiliare)
- UTR Balanta\_c – zona destinată locuirii
- UTR Balanta\_d – zona destinată activităților publice și recreerii, cu spații verzi și spații pietonale, ca o anexă verde la UTR Balanta\_a, cu care se învecinează.

Prin prezentul PUZ, pe baza avizului dat de C.T.A.T.U. și pe baza prevederilor Legii 190/2013, se propune ca subzona UTR Balanta\_c să-și schimbe destinația din zona destinată locuirii (conform PUG Sibiu 2014) în zona mixtă (locuire + comerț și servicii auxiliare), data fiind prezentă deja a acestei funcțiuni - clădirea care a adăpostit Tribunalul Sibiu și care acum este destinată a adăposti funcțiuni de târg expozițional, birouri, hotel.

Legea 190/2013, prevede următoarele:

**Articolul 32(1) În cazul în care prin cererea pentru emiterea certificatului de urbanism se solicită o modificare de la prevederile documentațiilor de urbanism aprobate pentru zona respectivă sau dacă condițiile specifice ale amplasamentului ori natura obiectivelor de investiții o impun, autoritatea publică locală are dreptul ca, după caz, prin certificatul de urbanism:**

**a) să respingă în mod justificat cererea de modificare a prevederilor documentațiilor de urbanism aprobate; b) să condiționeze autorizarea investiției de elaborarea și aprobarea de către autoritatea publică locală competentă a unui plan urbanistic zonal;**

-----  
**(5) În situația prevăzută la alin. (1) lit. b) și c) se pot aduce următoarele modificări reglementărilor din Planul urbanistic general: a) prin Planul urbanistic zonal se**

*stabilesc reglementări noi cu privire la: regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei;*

Asadar, luând în considerare aceste prevederi ale legii precum și avizul CTATU, se propune ca UTR Balanta\_c – zona mixta (locuire + comerț/servicii auxiliare).

### 3.3 Valorificarea cadrului natural

Nu exista elemente ale cadrului natural care sa fie valorificate in aceasta zona.

### 3.4 Modernizarea circulatiei

Este propusa o strapungere la capatul nordic al strazii Ovidiu, pe limita dintre UTR Balanta\_a si Balanta\_c ce va crea o conexiune stradala primara si un punct de acces in zona rezidentiala UTR Balanta\_c.

Se propune, conform P.U.G. Sibiu, o strada noua de ampriza totala 12 m intre Balanta\_a si Balanta\_b ce va facilita legatura intre latura estica si vestica a unitatii teritoriale prin traversarea in diagonala a perimetrului studiat. Aceasta noua strada e detaliata ca profil in Detaliul D01 – plansa A03. Ea va deservi atat accesul in noua dala culturala amenajata si va facilita accesul in cartierul de locuinte din Balanta\_c si noul centru comercial si de servicii de pe Balanta\_a.

Se propune restructurarea profilului stradal Calea Gusteritei si introducerea unui traseu ciclo-urban cu dublu sens (vezi Detaliu D02 - Plansa A03).

### 3.5 Zonificarea functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

#### Obiective de ordin general

- Alcatuirea unei trame stradale care sa creeze conexiuni primare necesare
- Demolarea halelor dezafectate ce nu sunt viabile spre conversia functionala si conversia celor sustenabile cu potential major in restructurarea zonei si dezvoltarea ei ulterioara
- Stabilirea unei amprize generale si a unui profil stradal care sa raspunda necesitatilor zonei rezidentiale si mixte (vezi detaliu D01)
- Reabilitarea arterelor majore de trafic si introducerea unui traseu ciclo-urban cu dublu sens (Calea Gusteritei – vezi Detaliu D02)
- Modernizarea infrastructurii
- Amenajarea unei gradini publice pe UTR Balanta\_d prin demolarea halelor industriale dezafectate
- Investitii in domeniul imobiliar si crearea de locuinte noi

#### Reglementari urbanistice pe sub-unitati de referinta

##### UTR Balanta\_a (centru de cartier)

Se propun:

- reconversia halelor industriale viabile in acest sens ori executarea unor constructii noi in acord cu regulamentul local de urbanism atasat
- amenajarea parcajelor supraterane aferente noilor functiuni admise (vezi RLU al PUG Sibiu)
- amenajari peisagistice auxiliare zonei cu potential de pol urban / centru de cartier
- reamenajarea profilului strazii Calea Gusteritei si introducerea unui traseu ciclo-urban conform detaliilor atasate in plansa A03

**UTR Balanta\_b (caracter mixt)**

Se propun:

- constructii noi ce vor mixa locuirea cu serviciile, comertul si institutii publice precum si functiuni de agrement si spatii verzi
- demolarea halelor neviabile pentru reconversie (vezi plansa (A01)
- pe terenul aferent platformei industriale RETEZAT SA se propune (vezi plansa A02) construirea locuintelor colective cu regim de inaltime P+3+M si amenajarea parcajelor supraterrane necesare locuirii
- amenajarea spatiilor verzi si a functiunilor de recreere aferente zonei de locuit

**UTR Balanta\_c (caracter mixt)**

Se propune schimbarea prin prezentul PUZ a caracterului functional al zonei din locuire in functiune mixta, datorita existentei in prezent a unor functiuni de servicii si institutii publice (cladirea in care a functionat temporar Tribunalul Sibiu) de mari dimensiuni, in raport aproape egal cu procentul maxim de locuire admisa in zona conform PUG. Astfel functiunea de locuire nu va putea fi o dominanta, iar situatia actuala fiind favorabil in stabilirea unui caracter functional potrivit cu aceasta.

Se propun:

- construirea unui cartier rezidential cu locuinte P+3+ R(M) si P+3+R (M)
- amenajarea parcajelor supra-terane necesare locuirii si altor functiuni
- amenajarea spatiilor verzi si a functiunilor de recreere aferente zonei de locuit

**UTR Balanta\_d**

Aceasta sub-unitate teritoriala de referinta va fi amenajata ca gradina publica urbana dupa demolarea halelor dezafectate.

Se propune realizarea unei amenajari peisagistice si a unui climat placut, cu rol in focalizarea ctivitatile de recreere.

Spatiile pietonale vor fi amenajate cu mobilier urban, iar zona situata intre locuinte si spatiile verzi va fi amenajata cu locuri de joaca.

**BILANT TERITORIAL**
**U.T.R. Balanta\_a (centru de cartier)**

Suprafata	Existent (mp)	Existent %	Propus (mp)	Propus %
S teren	25'382	100%	25'382	100%
S construita	10'673	42%	20,305	80%
S desfasurata	16'893	66%	60,917	240%
S spatii verzi	1'271	5%	2,538	10%
S circulatii	13'438	53%	2,538	10%

P.O.T. existent = 42%; C.U.T. existent = 0.66

P.O.T. propus = 80%; C.U.T propus = 2.4

**BILANT TERITORIAL**
**U.T.R. Balanta\_b (zona mixta)**

Suprafata	Existent (mp)	Existent %	Propus (mp)	Propus %
S teren	36'964	100%	36'964	100%
S construita	9'553	25%	25875	70%
S desfasurata	13'687	37%	59142	160%
S spatii verzi	5'923	16%	7,389	20%
S circulatii	21'488	59%	3,694	10%

P.O.T. existent = 25%; C.U.T. existent = 0.37

P.O.T. propus = 70%; C.U.T propus = 1,6

**BILANT TERITORIAL**
**U.T.R. Balanta c (zona rezidențială)**

<i>Suprafata</i>	<i>Existent (mp)</i>	<i>Existent %</i>	<i>Propus (mp)</i>	<i>Propus %</i>
S teren	38'414	100%	38'414	100%
S construita	10'050	26%	26,890	70%
S desfasurata	11'335	29%	61,462	160%
S spatii verzi	2'464	6%	7,683	20%
S circulatii	25'900	68%	3,841	10%

P.O.T. existent = 26%; C.U.T. existent = 0.29

P.O.T. propus = 35%; C.U.T. propus = 0,7

**BILANT TERITORIAL**
**U.T.R. Balanta d (spatii publice/spatii verzi)**

<i>Suprafata</i>	<i>Existent (mp)</i>	<i>Existent %</i>	<i>Propus (mp)</i>	<i>Propus %</i>
S teren	4'878	100%	4'878	100%
S construita	1'630	33%	0	0%
S desfasurata	4'144		0	0%
S spatii verzi	0	0%	4'390	90%
S circulatii	3'248	67%	488	10%

P.O.T. existent = 33%;

C.U.T. existent = 0.85

P.O.T. propus = 0%;

C.U.T. propus = 0

**PROPUNERI DE MOBILARE URBANISTICA**
**a. Gabaritul cladirilor**

Pe terenul proprietatea S.C. Retezat S.A., exista cateva constructii care se vor pastra (cladirea de birouri care a adăpostit Tribunalul Sibiu, cladirea de servicii Redal Events), iar pe restul terenului se propune construirea unui cartier de locuinte.

Caracteristicile dimensionale ale cladirilor propuse:

- 4 cladiri, cuplate doua cate doua, cu regim de inaltime parter comercial + 3 etaje + etaj retras (sau mansarda), dimensiuni 15.00 x 40.00 m, h cornisa = 15.00 m
- 3 cladiri, izolate, cu regim de inaltime subsol parter + 3 etaje + etaj retras (sau mansarda), dimensiuni 15.00 x 35.00 m, h cornisa = 15.00 m.
- 3 cladiri, izolate, cu regim de inaltime subsol parter + 3 etaje + etaj retras (sau mansarda), dimensiuni 15.00 x 40.00 m, h cornisa = 15.00 m.

#### **b. Funcțiunea rezidențială**

In cele 10 cladiri propuse, se vor construi un numar de 400 apartamente, care vor adaposti un numar de cca 600 locuitori. In procesul de proiectare al apartamentelor se va tine seama de normele si normativele care ordoneaza activitatea de proiectare in domeniu.

#### **c. Funcțiunea comercială**

Cele 4 imobile cu parter comercial, cuplate doua cate doua, sunt in suprafata de  $15.00 \times 40.00 = 600$  mp fiecare, asadar pe intreaga zona se prevad un numar de 2'400 mp spatii comerciale. Accesul in aceste spatii comerciale se face pe partea opusa accesului locatarilor, astfel incat cele doua fluxuri sa nu fie deranjate unul fata de celalalt.

#### **d. Spatii verzi**

Necesarul de spatii verzi este asigurat atat de spatiile verzi dintre blocuri cat si de subzona UTR Balanta\_d, care se va constitui intr-o zona verde cu rol de agrement pentru toata zona studiata. Dar in prima faza a dezvoltarii urbanistice, respectiv pentru locuintele care se vor construi pe subzonele UTR Balanta\_b si UTR Balanta\_c, avem urmatoarele suprafete (vezi bilant teritorial pe subzone):

- S spatii verzi =  $9'224 + 4'270 = 13'494$  mp
- Nr locuitori =  $400$  apartamente  $\times$   $1,5$  loc/ap =  $600$  locuitori
- $N = 13'494$  mp/ $600$  locuitori =  $22,50$  mp spatiu verde/locuitor.

#### **e. Distanța între cladiri**

Distantele fata de limitele laterale ale parcelelor respecta prevederile PUG Sibiu, respectiv sunt mai mari decat  $\frac{1}{2}$  din inaltimea la cornisa, care este  $15.00$  m, asadar distantele sunt mai mari decat  $7.50$  m. Distantele minime intre cladiri sunt egale cu inaltimea la cornisa a cladirilor, respectiv cu  $15.00$  m.

#### **f. Parcari**

Parcarile sunt in numar de  $624$  locuri de parcare supraterrane, conform plansa A03, pe cele 2 subunitati de referinta PUZ Balanta\_b si PUZ Balanta\_c.

Celor  $400$  de apartamente le sunt alocate  $600$  de locuri de parcare, respectiv  $1,5$  locuri de parcare pe fiecare apartament. Locurile de parcare se vor amplasa la minim  $5.00$  metri de ferestrele locuintelor, conform Ordinului Ministrului Sanatatii, Ord. nr.  $119/4$  februarie  $2014$ , art.  $4$  lit. c. Pentru fiecare loc de parcare se vor planta  $4$  arbori.

Celor  $4$  spatii comerciale, fiecare in suprafata de  $600$  mp, le sunt alocate cate un loc de parcare la fiecare  $100$  mp din SCD, conform Anexa 2 din RLU aferent PUG Sibiu. Asadar,  $6$  locuri de parcare / parter comercial  $\times$   $4$  spatii comerciale =  $24$  locuri de parcare.

**Total parcaje: 624 locuri de parcare**

### **3.6 Dezvoltarea echipării edilitare**

Dezvoltarea rețelelor de utilități existente în zona (energie electrică, gaz metan, apă și canalizare, rețele de fibră optică și telecomunicații) se vor face respectând următoarele condiții:

- se vor realiza studii de soluție pentru fiecare dintre utilitățile necesare (gaz metan, energie electrică, apă și canalizare), în mod unitar pentru întreaga subzonă UTR Balanta\_b și UTR Balanta\_c, în conformitate cu datele cuprinse în prezentul PUZ.
- rețelele de utilități se vor amplasa subteran, toate utilitățile existente pe amplasament, care sunt amplasate suprateran, se vor dezafecta și înlocui.
- se vor prevedea canale subterane comune pentru utilizatorii de fibră optică
- se interzice amplasarea pe fațadele clădirilor a firidelor de conexiune, paturilor de cablu, bransamentelor aeriene, antenelor parabolice și a oricăror elemente care pot fi montate în interiorul clădirilor.
- postul TRAFU existent pe amplasamentul Retezat SA va fi folosit pentru alimentarea cu energie electrică a spațiilor propuse prin prezentul PUZ.

### **3.7 Protecția mediului**

Obiectivele propuse prin prezentul PUZ nu au impact semnificativ asupra mediului și nu se impun măsuri suplimentare de protecție a mediului. Toate construcțiile vor fi racordate la rețelele de utilități existente în zona, astfel:

- racordarea la rețelele de apă potabilă – din Calea Gusteritei, pe baza studiului de soluție avizat de Agenția de Apă-Canal Sibiu.
- racordarea la rețeaua de canalizare (sistem separativ) – din Calea Gusteritei, pe baza studiului de soluție avizat de Agenția de Apă-Canal Sibiu.
- racordarea la rețeaua de energie electrică – subteran, pe baza studiului de soluție și a avizului de racordare eliberat de Electrica SA
- racordarea la rețeaua de gaze naturale – subteran, pe baza studiului de soluție avizat de E-On SA.

Se vor lua măsuri pentru amplasarea puștelor de gunoi menajer, respectând sistemul de separare a deșeurilor, cuprins în Masterplanul municipiului Sibiu.

### **3.8 Obiective de utilitate publică**

- Obiectivele de utilitate publică propuse prin prezentul PUZ sunt următoarele:
- lărgirea amprizei străzilor, conf. reglementărilor prezentului PUZ (vezi planșa A03, reglementări circulației și parcaje)
  - realizarea străzilor, a infrastructurii edilitare, a dotărilor și echipamentelor publice.
  - clădiri publice care se vor construi pe subzonă UTR Balanta\_a (centru de cartier)
  - amenajarea subzonei UTR Balanta\_d, zonă verde cu rol de agrement.

#### 4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

4.1 Prin prezentul PUZ, se considera ca amenajarea urbanistica propusa este in litera si spiritul prevederilor Planului urbanistic General al Municipiului Sibiu, aprobat de catre Consiliul Local Sibiu in 2011.

4.2 Categoriile principale de interventie in viitor de catre Primaria Municipiului Sibiu, sunt, in ordinea prioritatii, crearea legaturii rutiere intre Calea Gusteritei si strada Iuliu Maniu, ulterior dezmembrarii terenurilor si donarii in scop de interes public, precum si amenajarea spatiilor verzi, pe baza unor proiecte de detaliu de amenajare peisagistica.

4.3 Prezentul PUZ contine elemente de PUD pentru subzonele UTR Balanta\_b si UTR Balanta\_c, astfel incat autorizatiile de constructie aferente pentru cele 10 cladiri pot fi eliberate fara a fi nevoie de faza PUD.

4.4 In cazul in care viitorii proprietari ai terenurilor doresc modificari ale amplasamentelor, dimensiunilor sau inaltimilor cladirilor, prin Certificatul de Urbanism se va solicita un PUD pe parcela respectiva, fara ca ca respectivul PUD sa poata modifica indicii urbanistici aprobati prin prezentul PUZ (POT, CUT, Nr. maxim de apartamente, nr locuri de parcare, inaltimi la cornisa si/sau streasina)

4.5 Pentru subzona UTR Balanta\_a (centru de cartier) precum si pentru subzona UTR Balanta\_b (zona mixta), aflata in proprietatea SC Balanta SA, se vor continua documentatiile de urbanism prin Planuri Urbanistice de Detaliu, aferente fiecărei parcele, in conditiile respectarii prezentului PUZ si a Regulamentului Local de Urbanism aferent acestuia.

4.6 Pentru subzona UTR Balanta-d (spatii verzi cu rol de agrement) se recomanda elaborarea de proiecte tehnice, fara a fi necesar vreun PUD pentru parcelele respective.

#### 5. ANEXE

- Regulament local de urbanism

Sef Proiect  
Arh. Vladimir Grigorov





**LEGENDA**

- LIMITA UTR BALANTA**
- LIMITA TEREN CARE GENEREAZA P.U.Z.**
- LIMITE PROPRIETATE GENERALE**
- LIMITA EDIFICABILA IN CADRUL PARCELEI CE GENEREAZA P.U.Z.**
- CLADIRI EXISTENTE**
- CLADIRI PROPUSE CU FUNCTIUNE DE LOCUIRE**
- CLADIRI PROPUSE CU FUNCTIUNE MIXTA (PARTER COMERCIAL SI LOCUIRE)**
- AMPRENTA CONSTRUCTIILOR DEMOLABILE (HALE DEZAFECTATE)**
- EDIFICABIL BALANTA\_A**
- EDIFICABIL BALANTA\_B**
- STRAZI EXISTENTE**
- STRAZI / PARCARI PROPUSE**
- ALEI PIETONALE / TROTUARE**
- SPATII VERZI EXISTENTE**
- SPATII VERZI PROPUSE CU MOBILIER URBAN**
- SPATII VERZI PROPUSE CU MOBILIER URBAN**
- OBIECTE DE MOBILIER URBAN**
- TRASEU CICLOURBAN PROPUSE**
- PARCARI PROPUSE ALOCATE COMERTULUI**
- PARCARI PROPUSE ALOCATE LOCUIRII**
- PARCARI EXISTENTE ALOCATE SERVICIILOR**

**BILANT TERITORIAL PROPUS**

**U.T.R. BALANTA A (centru de cartier)**

S teren = 26376 MP  
 CUT propus = 2,4  
 POT propus = 80%

**U.T.R. BALANTA B (zona mixta)**

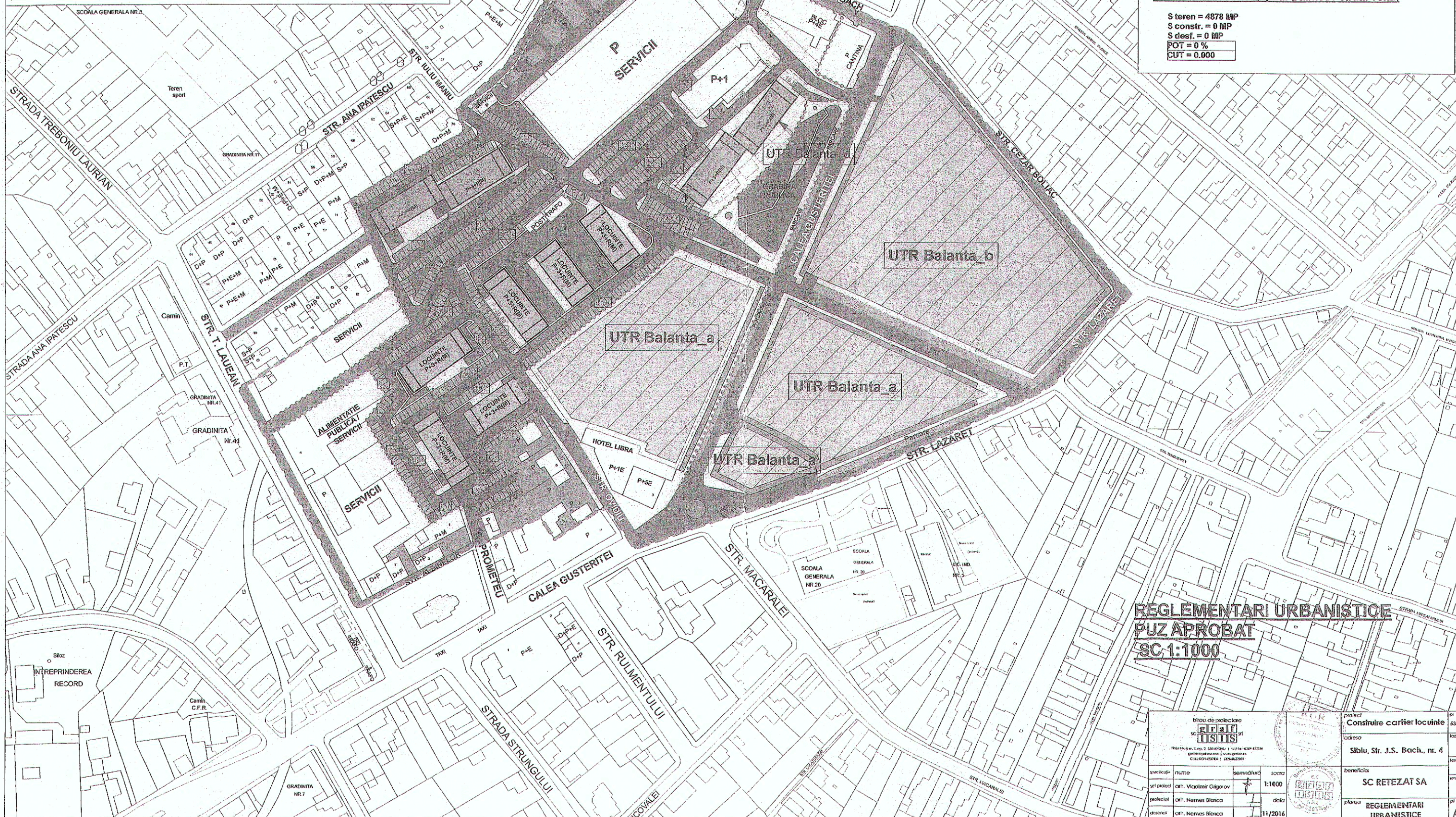
S teren = 36964 MP  
 POT = 70 %  
 CUT = 1,6

**U.T.R. BALANTA C (zona rezidentiala)**

S teren = 38414 MP  
 POT = 35 %  
 CUT = 0,7

**U.T.R. BALANTA D (spatii publice / spatii verzi)**

S teren = 4878 MP  
 S constr. = 0 MP  
 S desf. = 0 MP  
 POT = 0 %  
 CUT = 0.000



**REGLEMENTARI URBANISTICE  
 PUZ APROBAT  
 SC:1:1000**

Birou de proiectare <b>STAS</b> Strada... Sibiu, Str. J.S. Bach, nr. 4		Proiect Construire cartier locuinte 531/2013
Proiectant arh. Vicimir Gligorov	Desenator arh. Nemes Bianca	Faza PUZ
Data 11/2016	Scara 1:1000	Beneficiar SC REZEZAT SA
Tema REGLEMENTARI URBANISTICE		Nr. proiect 01 Nr. plan A02