



PRIMĂRIA  
MUNICIPIULUI  
SIBIU

Str. Samuel Brukenthal nr.2, 550178 Sibiu, România  
tel. 004-0269-208800, fax 0040-269-208811, [pms@sibiu.ro](mailto:pms@sibiu.ro), [www.sibiu.ro](http://www.sibiu.ro),  
Facebook: Sibiu – Pagina Oficiala a Oraşului, Sibiu City App

DIRECȚIA AMENAJAREA TERITORIULUI ȘI URBANISM

Nr. 39326 din 30.05.2025

## Certificat de urbanism

Nr. 1075 din 28.05.2025

În scopul :

**DEZMEMBRARE TEREN ÎN TREI, CONFORM PUZ APROBAT PRIN HCL NR. 211/2023, ÎN VEDEREA TRECERII ÎN PROPRIETATEA PUBLICĂ**

Ca urmare a Cererii adresate de **BEJU NICOLAE MIHAI PT. TURSIB SA** reprezentant **persoana juridica** cu **sediul** în județul **SIBIU** municipiul **SIBIU** sectorul - cod poștal **550018 Strada MUNCHEN , nr. 1** telefon **0740008130** înregistrată la nr. **34987** din **16.05.2025**,

Pentru **imobilul teren si/sau constructii** situat în județul **SIBIU**, municipiul **SIBIU**, cod poștal **550426**, **Strada MONACO, nr. FN** sau înscris în C.F. **SIBIU** nr. **136744** numărul topografic al parcelei **136744** sau identificat prin **PLAN CADASTRAL**.

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr. U066SB/ 2008 faza PUG, aprobată cu hotărârea Consiliului local **SIBIU** nr. 165/ 28.04.2011 **PRELUNGIT CU HCL NR. 72/25.03.2021 ȘI MODIFICAT CU HCL NR. 258/27.06.2019 ȘI HCL NR. 368/26.09.2019**.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50 / 1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare,

### SE CERTIFICĂ:

#### 1. REGIMUL JURIDIC

Terenul este:

- situat în **INTRAVILAN** proprietatea **SOCIETATEA TURSIB S.A. - DREPT DE IPOTECĂ , DOBÂNDIT PRIN CONVENȚIE, COTA ACTUALĂ 1/1, PENTRU BANCA COMERCIALA ROMANA S.A.**
- grevat cu servitute **DA, CONFORM CF 136744 SIBIU**
- zonă protejată **STS - Zona de protecție H=13m**
- cu interdicții de construire **CONFORM PUZ APROBAT CU HCL 211/29.05.2023, CU RESPECTAREA UTR UEI**
- zonă declarată de interes public **INTERSECȚIE MAJORĂ PROPUȘĂ CU CONFIGURAȚIE DE PIAȚĂ URBANĂ**

#### 2. REGIMUL ECONOMIC

- folosință actuală: **ARABIL**
- destinația: **UEi Zonă de activități economice cu caracter industrial (S+P+3+M/ S+P+3+R/ S+D+P+2+M/ S+D+P+2+R) , CONFORM PUZ APROBAT CU HCL 211/2023**  
stabilită prin: **PUG SIBIU, APROBAT CU HCL NR. 165/28.04.2011, PRELUNGIT CU HCL NR. 72/25.03.2021 ȘI MODIFICAT CU HCL NR. 258/27.06.2019 ȘI HCL NR. 368/26.09.2019**
- reglementari fiscale **ZONA DE IMPOZITARE C**

#### 3. REGIMUL TEHNIC

- procentul de ocupare al terenului (POT): **MAX. 70%, CONFORM PUZ APROBAT CU HCL 211/2023** coeficientul de utilizare al terenului (CUT): **MAX. 2.4, CONFORM PUZ APROBAT CU HCL 211/2023**
- dimensiunile și suprafețele parcelelor: **2.015 MP**
- echiparea cu utilități:
- circulația pietonilor și autovehiculelor, acceselor și parcajelor necesare **DIN CĂILE DE CIRCULAȚIE AFERENTE, CONFORM PUZ APROBAT CU HCL 211/2023**
- alinierea terenului față de străzile adiacente: **CONFORM PUZ APROBAT CU HCL 211/2023**
- distanțele construcțiilor față de trotuar **CONFORM PUZ APROBAT CU HCL 211/2023** vecinul din stânga **CONFORM PUZ APROBAT CU HCL 211/2023** vecinul din dreapta **CONFORM PUZ APROBAT CU HCL 211/2023** vecinul din spate **CONFORM PUZ APROBAT CU HCL 211/2023**
- înălțimea construcțiilor și a caracteristicilor volumetrice ale acestora **CONFORM PUZ APROBAT CU HCL 211/2023**
- sistemul constructiv și materiale de construcție permise **CONFORM PUZ APROBAT CU HCL 211/2023**

- înfățișarea construcției - expresivitate arhitecturală, echilibrul compozițional, finisaje etc. - dacă aceasta este prevăzută în regulamentul de urbanism **CONFORM PUZ APROBAT CU HCL 211/2023**
- modul de executare a construcțiilor **CU EXECUTANT AUTORIZAT**
- lucrările de interes public necesar funcționării obiectivului **CONFORM PUG ȘI PUZ APROBAT CU HCL NR. 211/2023**

**REGIMUL DE ACTUALIZARE/MODIFICARE A DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM ȘI A REGULAMENTELOR LOCALE AFERENT - ÎN CAZUL ÎN CARE INTENȚIA SA NU SE ÎNCADREAZĂ ÎN PREVEDERILE DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM APROBATE, INFORMAREA SOLICITANTULUI CU PRIVIRE LA:**

Prezentul certificat de urbanism **POATE** fi utilizat, în scopul declarat **pentru OPERAȚIUNI NOTARIALE PRIVIND CIRCULAȚIA IMOBILIARĂ - DEZMEMBRARE TEREN ÎNSCRIS ÎN CF NR. 136744 SIBIU ÎN TREI LOTURI, CONFORM PUZ APROBAT PRIN HCL NR. 211/2023**

**Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții**

**4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:**

**În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:** Agenția pentru Protecția Mediului SIBIU, Str. Hipodromului, Nr. 2A (autoritatea competentă pentru protecția mediului, adresa)

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea / neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea Certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului Certificat de urbanism, TITULARUL are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea Certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

**5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFİNȚARE va fi însoțită de următoarele documente:** a) certificatul de urbanism b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);

c) documentația tehnică - D.T., după caz:

D.T.A.C.

D.T.O.E.

D.T.A.D.

d) Avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism.

d.1. Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:

d.2. Avize și acorduri privind:

d.3. avizele/acordurile specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:

d.4. Studii de specialitate:

- Documentație cadastrală întocmită în vederea înscrierii/radierii în evidențele de cadastru și carte funciară conform Ord. 600/2023 cu modificările și completările ulterioare (relevu existent/propus al spațiului și plan de amplasament și delimitare al spațiului în cadrul imobilului);

e) Actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;

f) Dovada privind achitarea taxelor legale.

Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de **12 luni** de la data emiterii.

PRIMAR,  
Fodor Astrid Cora  
*prin delegat*  
Administrator Public, Birț Teodor Ioan



SECRETAR GENERAL,  
Nistor Dorin

p. ARHITECT ȘEF,  
Arh. Jivan Marius

Achitat taxa de 34 lei, conform chitanței seria 143450 nr. 250512958 din 16/05/2025

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin posta la data de

30.05.2025

Redactat / Intocmit / Verificat: Sava Elena / Jivan Marius

Observații:

- Anexăm în copie HCL 211/2023, planșa de reglementări, extras din RLU Sibiu UTR UEi și plan de încadrare (M2N) - parte integrantă din prezentul certificat;
- Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat doar pentru scopul declarat și nu pentru elaborarea documentațiilor de construire;

1:2000

125801

JUDEȚUL SIBIU  
 PRIMĂRIA MUNICIPIULUI  
 SIBIU  
 ANEXA  
 LA  
 CERTIFICAT DE URBANISM  
 Nr. *105* din *28.05.2021*  
 Arhitect șef

ZONA I

GENEVA

125899

DE 226

11644816

115319

126869

113685

125051

107646

118902

108488

125046

126888

127021

3

GENEVA

ZONĂ IMM

112017

125444

125237

4

178060  
FN

125127

122066

125126

UEI

125125

130245

128059

X08

## Zonă de urbanizare Activități economice cu caracter industrial

P+3+M / S+P+3+R / S+D+P+2+M / S+D+P+2+R



CADRUL LEGAL

### SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zonele de urbanizare cuprind terenuri cu funcțiuni agricole sau fără utilizare, rezervate prin PUG pentru extinderea funcțiunilor cu caracter urban.

#### A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Autorizația de construire se acordă cu condiția viabilizării prealabile a terenurilor, cu excepția autorizațiilor privind construirea drumurilor și a echipamentelor edilitare. Viabilizarea terenurilor se va face în mod obligatoriu prin PUZ aprobat conform legii și va include în mod obligatoriu:

- asigurarea drumurilor publice, prevăzute prin PUG și PUZ;
- asigurarea echipării edilitare;
- asigurarea suprafețelor destinate dotărilor publice stabilite prin PUG și PUZ.

Operațiunea de viabilizare se consideră încheiată odată cu recepția lucrărilor de construire a drumurilor publice și a echipamentelor edilitare și cu trecerea suprafețelor destinate dotărilor publice în domeniul public.

Autorizația de construire se acordă cu condiția finalizării prealabile a operațiunilor de reparcelare, realizate în vederea reconfigurării parcelarului agricol într-un parcelar de tip urban și asigurării suprafețelor necesare drumurilor publice, echipării edilitare și dotărilor publice. Toate parcelele rezultate vor corespunde condițiilor prevăzute în Capitolul 3, Condiții generale privitoare la construcții. Reparcelarea se va face în mod obligatoriu prin PUZ aprobat conform legii.

Operațiunea de reparcelare se consideră finalizată odată cu delimitarea în teren, numerotarea și înscrierea noilor parcele în evidența Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară.

În urma aprobării PUZ, se poate solicita elaborarea unui Plan urbanistic de detaliu, în vederea precizării condițiilor de amplasare, dimensionare, conformare și servire edilitară a obiectivului sau se poate întocmi documentația tehnică, pe baza PUZ, în vederea obținerii autorizației de construire.

Suprafețele minime pentru care se vor întocmi Planuri urbanistice zonale pentru viabilizarea terenurilor sunt cele delimitate prin PUG. Este interzisă întocmirea de Planuri urbanistice zonale pe suprafețe mai mici decât cele delimitate prin PUG. După aprobarea PUZ și finalizarea operațiunilor de reparcelare pentru o zonă, operațiunile de viabilizare și lucrările de construcții pot fi realizate etapizat, pentru părți ale zonei, în funcție de priorități.

Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD.

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

Se vor respecta servituțile și interdicțiile, temporare sau definitive, generate de obiectivele de utilitate publică, conform PUG, și de dotările de interes public solicitate suplimentar prin intermediul avizului de oportunitate.

În sensul prezentului regulament, se consideră obiective de utilitate publică prospecțiunile și explorările geologice; extracția și prelucrarea substanțelor minerale utile; instalații pentru producerea energiei electrice; căile de comunicație; deschiderea, alinierea și lărgirea

Legea 350/2001  
actualizată, Art. 31<sup>1</sup>  
Art. 31<sup>3</sup>

Legea 350/2001  
actualizată, Art. 31<sup>1</sup>  
Art. 31<sup>3</sup>

Legea 350/2001  
actualizată, Art. 47

Legea 350/2001  
actualizată, Art. 46

HG 525/1996,  
actualizată, Art. 16

O. MLPAT nr.  
21/N/2000, Art. 16

străzilor; sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze, termoficare, apă, canalizare; instalații pentru protecția mediului; îndiguiri și regularizări de râuri; lacuri de acumulare pentru surse de apă și atenuarea viiturilor; derivații de debite pentru alimentări cu apă și pentru atenuarea viiturilor; stații hidrometeorologice, seismice și sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase și de combatere a eroziunii de adâncime; clădirile și terenurile construcțiilor de locuințe sociale și altor obiective sociale de învățământ, sănătate, cultură, sport, protecție și asistență socială, precum și de administrație publică și pentru autoritățile judecătorești; salvarea, protejarea și punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor și siturilor istorice, precum și a parcurilor naționale, rezervațiilor naturale și a monumentelor naturii; prevenirea și înlăturarea urmărilor dezastrelor naturale – cutremure, inundații, alunecări de terenuri; apărarea țării, ordinea publică și siguranța națională.

Suprafețele necesare realizării obiectivelor de utilitate publică vor fi cedate de către deținătorii terenurilor supuse viabilizării sub forma unei cote procentuale a proprietății private deținute. Acest transfer este compensat din punct de vedere economic prin plusul de valoare pe care îl dobândesc terenurile private prin operațiunea de viabilizare.

Cota procentuală minimă de teren ce se transferă în domeniul public pentru asigurarea viabilizării terenurilor este de 25% din suprafața deținută în momentul inițierii operațiunii. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ sau PUD.

### **C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI**

Se recomandă fondarea de asociații temporare ale deținătorilor terenurilor supuse operațiunilor de viabilizare și reparcelare.

Se recomandă elaborarea și adoptarea de către administrația locală a unei metodologii de desfășurare a operațiunilor de viabilizare și reparcelare.

## **SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

Se va respecta lista utilizărilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la prezentul regulament.

### **1. UTILIZĂRI ADMISE**

Rețele de echipare edilitară.  
Căi de acces carosabile și pietonale.  
Funcțiuni industriale.

### **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 pe parcelele adiacente.

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

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

Parcellele vor avea dimensiuni minime de 3000 mp, și front la stradă de minim 50 m.

#### **5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

Clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim 10 m.

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

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 1/2 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m.  
Se vor respecta cerințele tehnice specifice funcțiunii.

#### **8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

Se vor respecta prevederile prezentului regulament, cuprinse la Cap.7, Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.

Se vor respecta cerințele tehnice specifice funcțiunii.

Se vor asigura accese dimensionate pentru trafic greu.

Se recomandă realizarea acceselor prin bretele speciale de dublare a arterelor principale de circulație.

În zonele de acces carosabil pe parcelă, se va asigura, în afara circulațiilor publice, spațiul necesar staționării și manevrării autovehiculelor care așteaptă intrarea pe parcelă.

#### **9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

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.

#### **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. 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 (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

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**

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

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

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

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

### **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 (cf. HG 525/1996). 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 parcajele 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 înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor sau în care împiedică realizarea construcției.

Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele minimum trei arbori, din specia căreia i-a aparținut arborele tăiat.

Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare patru locuri de parcare. Se recomandă realizarea învelitorilor carosabile din zona parcajelor la sol din dale înierbate.

### **14. ÎMPREJMUIRI**

Se vor respecta prevederile capitolului 3, Condiții generale privitoare la construcții.

## **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.

JUDETUL SIBIU  
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI SIBIU



ID VII.A.5

**HOTĂRÂREA NR. 211**

privind aprobarea Documentației de urbanism  
PUZ - ZONĂ DE URBANIZARE - ACTIVITĂȚI ECONOMICE CU CARACTER  
INDUSTRIAL”, în Municipiul Sibiu, Zona Calea Șurii Mici (prelungirea str. Monaco),  
F.N.,

**Inițiator P.U.Z : SUCIU LIVIU IOAN**

Consiliul local al municipiului Sibiu, întrunit în ședința ordinară din data de 29.05. 2023,  
Analizând:

- referatul de aprobare nr. 34435/11.05.2023 privind promovarea Proiectului de hotărâre pentru aprobarea documentației de urbanism PUZ – ZONĂ DE URBANIZARE - ACTIVITĂȚI ECONOMICE CU CARACTER INDUSTRIAL”, în Mun.Sibiu, Zona Calea Șurii Mici (prelungirea str. Monaco), F.N., întocmit de inițiator primar Astrid Cora Fodor
- raportul de specialitate nr.36054/16.05.2023 prin care Direcția Amenajarea Teritoriului și Urbanism propune aprobarea documentației de urbanism PUZ – ZONĂ DE URBANIZARE - ACTIVITĂȚI ECONOMICE CU CARACTER INDUSTRIAL”, în Municipiul Sibiu, Zona Calea Șurii Mici (prelungirea str. Monaco), F.N.,  
Având în vedere:
- prevederile PUG Sibiu aprobat cu HCL nr. 165/2011 privind aprobarea PUG Sibiu și RLU aferent, precum și H.G. nr. 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism,
- Avizul Favorabil nr. 8/05.05.2023 al Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism și Raportul nr. 60427 din 08.08.2022, întocmit în urma îndeplinirii procedurii de informare și consultare a publicului;

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

În conformitate cu prevederile art. 32 alin. 1 lit. c), art. 47 și art. 56 alin.1 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, Ordinul nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism,

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

**HOTĂRĂȘTE:**

**Art.1.** Se aprobă documentația de urbanism **Plan Urbanistic Zonal - ZONĂ DE URBANIZARE - ACTIVITĂȚI ECONOMICE CU CARACTER INDUSTRIAL”, în Municipiul Sibiu, Zona Calea Șurii Mici (prelungirea str. Monaco), F.N.**, pe imobilul generator PUZ înscris conform planșei Proprietatea asupra terenurilor nr. A03 în C.F Sibiu cu nr. 106291 în suprafață de 11.000 mp, aflat în proprietate privată, documentație de urbanism întocmită de SC URBAN PRO DESIGN SRL - arh. MIRCEA ȘTEFĂNESCU specialist atestat RUR, cu respectarea condițiilor impuse în avizele de specialitate.

## **Art.2. Etape obligatorii pentru realizarea obiectivului:**

Pentru întreaga zonă reglementată se va asigura viabilizarea prin conectarea la rețele de utilități publice și rețeaua stradală existentă în conformitate cu legea și regulamentele specifice prin următoarele etape :

1. Se instituie în sarcina proprietarilor (până la emiterea autorizațiilor de construire) obligația reglementării juridice a terenurilor prin operațiuni de comasare/dezmembrare, conform planșei A03 – Obiective de utilitate publică.
2. Se instituie în sarcina proprietarilor (până la întabulare) obligația reglementării suprafeței de teren aferente fiecărei parcele în parte, identificată topografic și juridic, care va trece în proprietatea publică a Municipiului Sibiu în vederea modernizării infrastructurii rutiere - drumurile cu ampriză de 22,5 m, 35 m respectiv 10 m, în conformitate cu planșa A03 – Obiective de utilitate publică.
3. Notarea servitutii de utilitate publică pe o suprafață de 2.169 mp la drumul cu ampriză de 35 m aflat la sud, pentru o posibilă extindere a amprizei stradale în conformitate cu planșa A03 – Obiective de utilitate publică.
4. Obținerea autorizațiilor de construire pentru construcțiile propuse și autorizație de construire pentru amenajare acces și extindere rețelele edilitare.
  - (a) Lucrările de amenajare și modernizare a drumurilor propuse (carosabile și pietonale), iluminat public și lucrările de extindere a rețelelor edilitare publice se vor efectua de către investitori, pe cheltuiala acestora pe terenurile dezmembrate în acest sens. Rețelele edilitare prevăzute mai sus, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică, conform art. 29 din H.G. 525/1996.
  - (b) Străzile, la nivel de îmbrăcăminte semipermanentă și organizarea de santier aferentă investițiilor, vor fi realizate concomitent sau înainte de începerea lucrărilor de construire a clădirilor din zonă.

## **Art.3. Documentația se aprobă cu principalii indicatori:**

UTR-uri propuse :

**UTR UEi – Zonă de urbanizare - Activități economice cu caracter industrial.**

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

UTR UEi – Zonă de urbanizare - Activități economice cu caracter industrial.

**POT max.**

POT maxim admis / propus este 70%.

**CUT max.**

CUT maxim admis / propus este 2,4

### **b) Regim de construire conform PUG Sibiu și propuși:**

UTR UEi – Zonă de urbanizare - Activități economice cu caracter industrial

Regimul de înălțime maxim admis este de patru niveluri supraterane. Suplimentar, este admisă o mansardă sau un nivel retras.

Regimul de înălțime nu poate depăși nici una dintre următoarele configurații:

S+P+3+M, S+P+3+R, S+D+P+2+M, S+D+P+2+R.

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

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

**c) Amplasarea clădirilor față de aliniament:**

Retragerea minimă permisă de la aliniament - clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim 10 m, retragerea se va calcula de la noua limită spre domeniul public care va fi obținută prin dezmembrarea și trecerea în domeniul public a zonei aferente pentru drum.

În cazul drumului cu ampriză de 35 m propus la sud retragerea de la aliniament de minim 10 m a edificabilului se raportează la limita servituții de utilitate publică, conform plansei A02 - Reglementari urbanistice

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

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu 1/2 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m, conform plansei A02 - Reglementari urbanistice.

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

Conform plansei A02 - Reglementari urbanistice

**Retrageri minime față de limitele laterale**

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

**Retrageri minime față de limitele posterioare**

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

**f) Circulații și accese:**

Se vor respecta prevederile capitolului 3, Condiții generale privitoare la construcții.

Pentru accesul pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Circulația principală ce va deservi zona reglementată este reprezentată de prelungirea străzii Monaco proiectată pentru o ampriză maximală de 28.50m.

Prin modernizarea drumului de exploatare DE 238 de la vest la ampriza totală de 10,0m;

Prin modernizarea drumului de exploatare DE 240 de la est la ampriza totală de 28.50m, conform PUG Sibiu;

Parcarea și gararea mașinilor se va face în interiorul fiecărei parcele, suprateran.

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

**g) Staționarea autovehiculelor**

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.

Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare patru locuri de parcare. Se recomandă realizarea învelitorilor carosabile din zona parcajelor la sol din dale înierbate.

**h) Condiții de echipare edilitară**

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

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

Se interzice conducerea apelor meteorice, spre domeniul public sau parcelele vecine. Se impune preluarea acestora printr-un sistem de canalizare a apelor meteorice în baza unui proiect de specialitate cu respectarea normelor în vigoare.

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

Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare publice.

**i) Spatiile libere si spatiile plantate**

Se vor asigura spații verzi plantate și perdele vegetale de protecție în proporție minimă de 25% din suprafața parcelei (cf. HG 525/1996). 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 parcajele 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 înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor sau în care împiedică realizarea construcției.

Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele minimum trei arbori, din specia căreia i-a aparținut arborele tăiat.

**j) Depozitarea și colectarea deșeurilor:**

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

**Art.4.** Se însușește Raportul informării și consultării publicului cu nr. 60427 din 08.08.2022, prin care a fost îndeplinită procedura prevăzută în HCL nr.137/2011 privind Regulamentul local pentru informarea și consultarea publicului la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și urbanism.

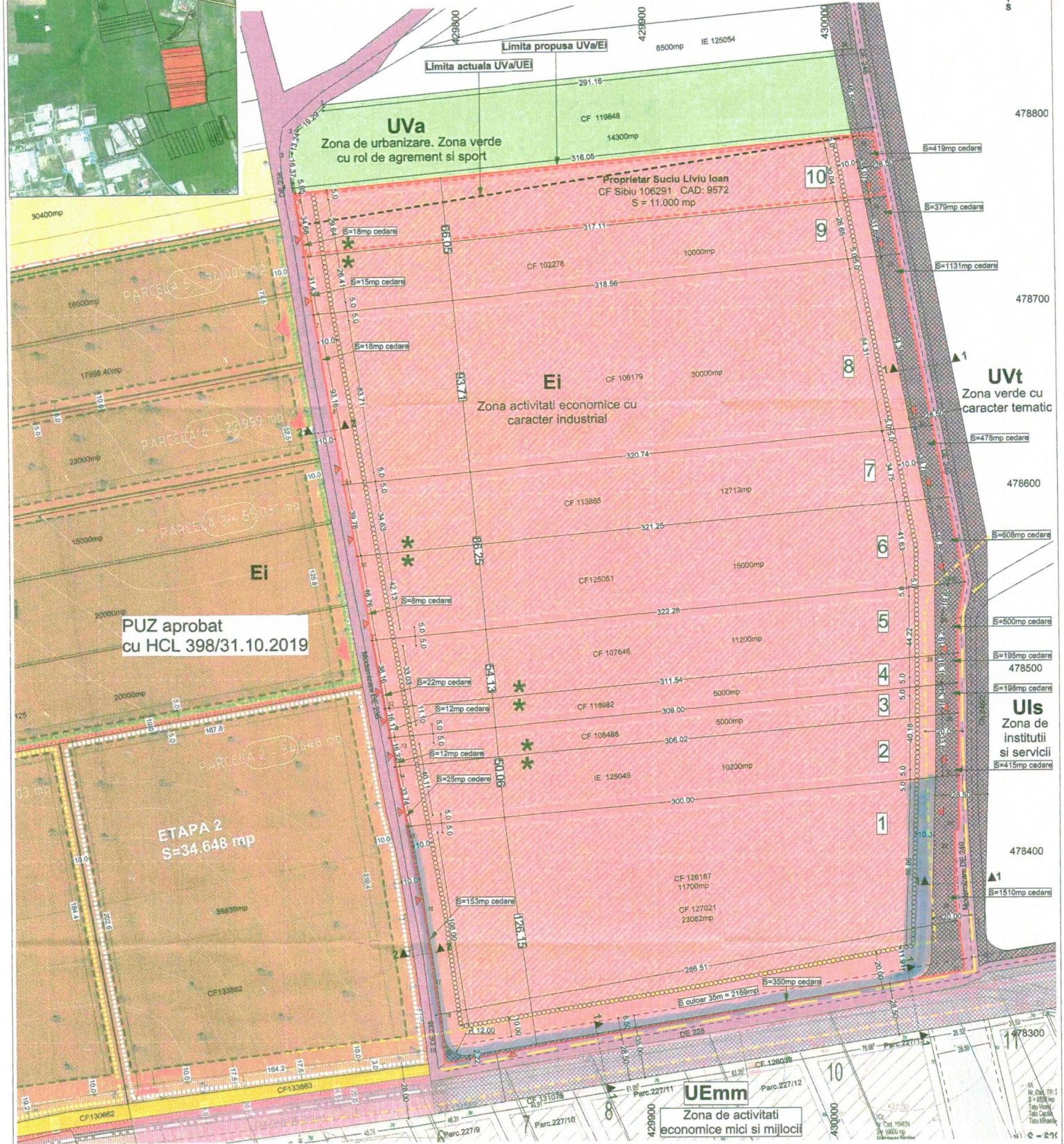
**Art.5.** Prezenta documentație de urbanism are valabilitatea de 36 luni de la data aprobării acesteia în Consiliul Local al Municipiului Sibiu.

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

Adoptată în Sibiu, la data de 29.05.2023.

**Președinte de ședință**  
**Alexandru-Petru Dumbravă**

**Contrasemnează**  
**Secretar General**  
**Dorin Ilie Nistor**



**PUZ aprobat**  
cu HCL 398/31.10.2019

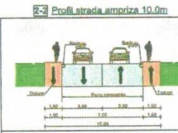
**ETAPA 2**  
S=34.648 mp

**LEGENDA:**

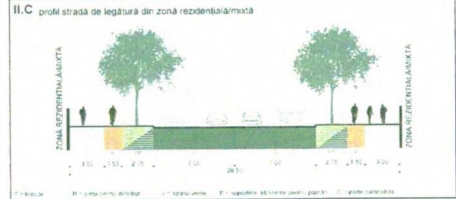
- Limita suprafata reglementata prin PUZ
- Limita parcela generatoare PUZ
- Cedari realizate pentru modernizare drumuri (PUZ vecin)
- Accese propuse
- Aliniere propusa
- Conducta transport gaz metan
- Zona protectie conducta transport gaz metan - 20m
- Edificabil
- Limita culoar 35m - pentru o posibila extindere a amprizei stradale (retragerile edificabilului se raporteaza la aceasta insa nu sunt impuse cedari sau dezmembrari)
- Circulatie existenta
- Propus spre cedare pentru modernizare drumuri
- Propunere cuplare constructii la parcele cu deschidere <50m pentru incadrarea in prevederile RLU UTR UEI

**DESTINATIA TERENURILOR:**

- Ei - Zona activitati economice cu caracter industrial
- UvA - Zona de urbanizare. Zona verde cu rol de agrement si sport



H max = S+P+3+M / S+P+3+R  
S+D+P+2+M / S+D+P+2+R  
P.O.T.max = 70%  
C.U.T.max = 2.4  
Aliniere = minim 10m  
Zona verde = minim 25%  
Hmax streasina = 16.0m  
Hmax coama = 20.0m



**Bilant teritorial - parcela generatoare PUZ**

Zona functionala	Suprafata (mp)			
	Existenta (mp)	%	Propusa (mp)	%
1. Suprafata constructii	0	0%	8806	65.9%
2. Culoar	0	0%	1056	16.0%
3. Zona Verde (verde)	14.000	100.0%	2041	28.9%
<b>Total zona PUZ - parcela generatoare</b>	<b>14.000</b>	<b>100%</b>	<b>11.020</b>	<b>100%</b>
Suprafata cedata pentru modernizare drum			437	
Suprafata realizata	14.560	100%		

Suprafata colorului de 25 in - alinierea utilitatii publice, destinata posibilitatii extinderii a amprizei stradale (retragerea edificabilului se raporteaza la aceasta insa nu sunt impuse cedari sau dezmembrari), vizabila pana la actualizarea P.U.G. al municipiului Sibiu 2189 mp

**Bilant teritorial - general**

Zona functionala	Suprafata (mp)			
	Existenta (mp)	%	Propusa (mp)	%
1. Suprafata constructii	0	0%	8879	65.9%
2. Culoar	0	0%	1385	16.0%
3. Zona Verde (verde)	144.800	100.0%	34.800	25.0%
<b>Total zona PUZ</b>	<b>144.800</b>	<b>100%</b>	<b>13.264</b>	<b>9.2%</b>
Suprafata cedata pentru modernizare drumuri			640	
Suprafata realizata	138.420	100%		

Notar Public  
PRIMAARIA MUNICIPIULUI SIBIU  
NOTAR PUBLIC LOCAL  
Nr. 2/A  
Data: 23.10.2024

**S.C. URBAN PRO DESIGN S.R.L.**  
Sibiu, str. Victoria 104, contact: 0744.24.02.04, 0748.20.24  
www.urbanprodesign.ro

**Beneficiar: SUCIU LIVIU IOAN**  
Incarcarea, sector 4, str. Colentina, nr. 8, bl. M12, sc. 1, nr. 30

**Proiect nr. 01/2020**

**Specifacate:** SIBIU, str. Victoria 104, contact: 0744.24.02.04, 0748.20.24

**SEF PROIECT:** A.M. M. Stanculescu

**SEMNIATURI:** 1-8000

**SCARA:** 1:1000

**Titlu planșă:**