

**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.

Parcările 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.

Parcările 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**