

JUDEȚUL SIBIU
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI SIBIU



ID VII.A.5

HOTĂRÂREA NR. 531
privind aprobarea Documentației de urbanism
PUZ- CONSTRUIRE LOCUINȚE ÎN ZONA DE URBANIZARE CU REGIM REDUS DE
ÎNĂLȚIME ÎN MUNICIPIUL SIBIU, STR.STĂVILARULUI F.N

Beneficiar P.U.Z : BANU NICOLAE

Consiliul Local al municipiului Sibiu întrunit în ședința ordinară din data de 15.12.2022,

Analizând:

-referatul de aprobare nr. 90669/06.12.2022 privind oportunitatea promovării Proiectului de hotărâre pentru aprobarea documentației de urbanism P.U.Z. – “Construire locuințe în zona de urbanizare cu regim redus de înălțime” în Municipiul Sibiu, str. Stăvilarului FN, întocmit de inițiator primar Astrid Cora Fodor,

-raportul de specialitate nr. 90779/06.12.2022 prin care Direcția Amenajarea Teritoriului și Urbanism propune aprobarea documentației de urbanism P.U.Z. – “Construire locuințe în zona de urbanizare cu regim redus de înălțime” în Municipiul Sibiu, str. Stăvilarului FN, pe terenul generator P.U.Z. înscris în C.F Sibiu nr.120532 în suprafață de 4455 mp, aflată în proprietatea d-lui Banu Nicolae și d-nei Banu Mărioara Dana, documentație de urbanism întocmită de SC NV ARHITECT SRL - arh. VIOREL MIHAIL NEAMȚU specialist atestat RUR, cu respectarea condițiilor impuse în avizele de specialitate,

Având în vedere :

- prevederile PUG Sibiu aprobat cu HCL nr.165/2011 și ale H.G. nr. 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism;
- avizul favorabil nr.29 din 12.11.2019, al Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism și raportul informării și consultării publicului nr. 75200 din 28.09.2021 întocmit în urma îndeplinirii procedurii de informare și consultare a publicului prevăzută de Regulamentul Local pentru informarea și consultarea publicului aprobat prin HCL nr. 137/2011,

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 și art.47 din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanism, cu modificările și completările ulterioare, Ordinul nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism și HG nr. 525/1996 republicată,

În temeiul prevederilor art.129 alin.2 lit. d), alin. 6 lit. c) și alin.7 lit. k, art.136 alin.1 și 8, 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 P.U.Z. – “Construire locuințe în zona de urbanizare cu regim redus de înălțime” în Municipiul Sibiu, str. Stăvilăruului FN, pe terenul generator P.U.Z. înscris în C.F Sibiu nr.120532 în suprafață de 4455 mp, aflată în proprietatea d-lui Banu Nicolae și d-nei Banu Mărioara Dana, documentație de urbanism întocmită de SC NV ARHITECT SRL - arh. VIOREL MIHAIL NEAMȚU specialist atestat RUR, cu respectarea condițiilor impuse în avizele de specialitate.

Art.2. Etape obligatorii pentru realizarea obiectivului:

- a. 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.
- b. Se instituie în sarcina proprietarilor (până la intabulare) obligația reglementării suprafeței de teren, identificată topografic și juridic, care va trece în proprietatea publică a Municipiului Sibiu în vederea modernizării infrastructurii rutiere conform planșei Proprietatea asupra terenurilor nr.A03.
- c. Drumurile din incintă cu ampriză de 9 m vor rămâne în proprietate privată.
- d. Obținerea autorizațiilor de construire pentru construcțiile propuse și a autorizațiilor de construire pentru realizarea drumurilor din incintă.
- e. Întocmirea proceselor verbale de terminare a lucrărilor de construire și emiterea certificatelor de atestare a construcțiilor, în vederea intabulării.
- f. Lucrările de amenajare și modernizare a acceselor propuse (carosabile și pietonale), iluminat public și lucrările de extindere / branșare la rețelele edilitare publice se vor efectua de către investitori, pe cheltuiala acestora. Rețelele edilitare prevăzute mai sus, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică, conform art. 29 din HG. 525/1996.

Art.3. Documentația se aprobă cu principalii indicatori:

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

POT max.

POT maxim admis este 35%.

CUT max.

CUT maxim admis este 0,7.

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

- Regim de construire maxim admis S+P+1+M, S+P+1+R, S+D+P+M, S+D+P+R
- Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri suprateane.
- Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m.
- Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.

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

Conform plansei de Reglementari urbanistice - Zonificare nr.A02:

- Clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m de la aliniament.
- Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare în fața a unui autoturism.

d) Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Conform PUZ cu respectarea reglementărilor din planșa Reglementari urbanistice - Zonificare nr.A02.

e) Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare:

Conform plansei de Reglementari urbanistice - Zonificare nr.A02:

Retrageri minime față de limitele laterale

- Clădirile în regim izolat se vor retrage de la ambele limite laterale ale parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii clădirii, măsurată la cornișa superioară sau atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.
- Clădirile în regim cuplat se vor retrage de la una dintre limitele laterale ale parcelei

cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii clădirii, măsurată la cornișa superioară sau atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

- Clădirile în regim înșiruit se vor alipi ambelor limite laterale ale parcelei.

Retrageri minime față de limitele posterioare

- Toate clădirile, indiferent de regimul de construire se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 7 m.

f) Circulații și accese:

Accesul în zona de reglementare se va realiza din Str.Stăvilăruului prin drumul propus de P.U.G. Sibiu categoria III, profil IIIA ampriză totală 17 m și din prelungirea Str. Topârceanu.

Conform plansei de Reglementari urbanistice - Zonificare nr.A02 în zona de reglementare se propune mărirea amprizei drumurilor existente și crearea unor drumuri noi.

- Drumul din partea nord-vest (profil A-A) ampriză totală de 10,50 m.
- Drumul din partea sud-est (profil B-B) ampriză totală de 10,50 m.
- Drumul din partea nord-est (profil C-C) ampriză totală de 12,00 m.
- Drumurile din incintă (profil D-D) ampriză totală de 9,00 m.
- În zona vestică a canalului de desecare se propune un drum (profil E-E) ampriza totală de 8,00 m.

g) Staționarea autovehiculelor

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform anexei nr. 2 la Regulamentul local de urbanism aferent PUG. În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare

funcțiunilor în parte.

h) Condiții de echipare edilitară

Toate construcțiile se vor racorda la rețelele de utilitate publică existente în zonă. În cazul liniilor electrice aeriene existente, se va realiza eliberare de amplasament, pentru întregul teritoriu al PUZ.

Nu se admit soluții de echipare individuală privind eliminarea apelor menajere (fose septice etc) sau alimentarea cu apă.

Se interzice conducerea apelor meteorice, spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de bransament vor fi integrate în împerjmuire, îngropate sau înzidite în construcție.

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

i) Spațiile libere și spațiile plantate

Pe ansamblul teritoriului supus viabilizării se vor asigura prin PUZ spații libere de folosință comună în proporție minimă de 10% din suprafața construită desfășurată (SCD) a locuințelor propuse. Spațiile libere de folosință comună nu pot include în acest sens grădinile private ale locuințelor, accesele carosabile, trotuarele, parcajele la sol sau platformele de depozitare a deșeurilor gospodărești. Prin PUZ, spațiile libere de folosință comună vor fi incluse în Unități Teritoriale de Referință proprii, cu destinația Zonă verde (Va).

Spre căile de circulație, în zonele de retragere față de aliniamente, minim 60% din suprafețe vor fi prevăzute cu plantații înalte și medii. Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi vor ocupa minim 50% din suprafața totală.

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.

j) Depozitarea și colectarea deșeurilor:

Se vor respecta prevederile Regulamentului Serviciului Public de Salubritate al Municipiului Sibiu aprobat cu HCL nr.244/2018. Se va asigura, prin contracte cu firme specializate, colectarea și evacuarea deșeurilor atât pe perioada executării lucrărilor de construcții cât și ulterior pe durata existenței și funcționării construcției.

k) Pentru terenul aflat la dispoziția Comisiei locale pentru stabilirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor Sibiu cu destinația de teren agricol, situat în partea de nord, reglementările la nivelul parcelelor se vor realiza în baza unor documentații de urbanism modificatoare.

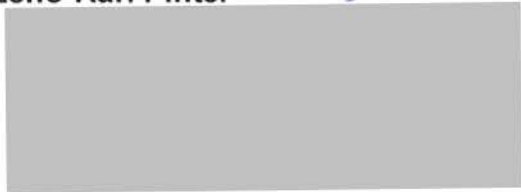
Art.4. Se însușește Raportul informării și consultării publicului cu nr. 75200 din 28.09.2021, prin care a fost îndeplinită procedura prevăzută în HCL 137/2011, privind Regulamentul local pentru informarea publicului la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.

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 15.12.2022.

Președinte de ședință
Zeno-Karl Pinter



Contrașemnează
Secretar General
Dorin Ilie Nistor

