

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Actualizat 25.05.2022

Aferent PUZ -

1.1.DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

DENUMIREA LUCRARI : **PUZ - LOCUINȚE-ȘI DOTĂRI AFERENTE COMPATIBILE CUT – 1,05 și regim maxim de înălțime S(D)+P+2E+M(R), Sibiu zona str.Gen.GRIGORE BASTAN,,**

Nota- RLU refăcut conf. Aviz-uli de Oportunitate nr. 6 din 13.04.2022

-AMPLASAMENT – adiacent - Zona CARTIER VETERANI Sibiu delimitat - Canalul de desecare cu nr. CN- CAD 2645 și Drum de exploatare. cu nr.DE- CAD 2646 - la **V** - Centura ocolitoare/autostrada:- la **N** - Strada G-ral GRIGORE BAȘTAN prelungita cu canalul cu nr. CN - CAD.2852 - la **E** - Drum de exploatare DE- 2850 - Canal de desecare CN-2852- Terenurile in folosinta agricola și libere de sarcini cu diferiți proprietari

-FAZA - AVIZ SOLUȚIE – PUZ + CONSULTARE POPULAȚIE

-BENEFICIARI : PRIȘCA MARIA ,din municipiul Sibiu str. CEAICOVSKI nr. 27

-PROIECTANT GENERAL/SPECIALITATE : S.C.HUBERTUS S.R.L.

arhitect -ȘEPTILICI GHEORGHE

Sibiu str. Pedagogilor nr. 12 ,tel.0269 219762

-DATA ELABORARII :15aprilie 2022

-PROIECT NR. – 313 din 2021 –

I. Dispoziții generale :

- **1.ROLUL** RLU – Rolul RLU este de a detalia și condiționa construirea în terenul care face obiectul PUZ precum și în UTR – ul UL3 Plan anexa la Avizul de Oportunitate nr. 6 din 13.04.2022 ,modul în care se utilizează terenurile ,se amplasează construcțiile , se amenajează plantațiile ,materiale utilizate în conformitate cu caracteristicile arhitectural-urbanistice ale Sibiului , stabilirea rețelelor de circulație , accese și utilități obligatorii .

-2.DOMENIU DE APLICARE :

Regulamentul de Urbanism aferent prezentului Plan Urbanistic Zonal are aplicabilitate în emiterea autorizațiilor de construire și în execuția efectivă a lucrărilor de construire .

RLU-ul cuprinde detalierea și adaptarea pentru zona studiată a normelor obligatorii pentru autorizarea lucrărilor de construire rezultate din PUG și RLU aprobat prin HCL 165 din 28/04/2011.

– Incinta care face obiectul PUZ –ului este delimitată prin planșa anexa la Avizul de Oportunitate nr. 6 din 13.04.2022 emis de Primăria municipiului Sibiu pentru zona UTR – UL3 – zona de urbanizare .

Rolul și importanta unor PUZ-uri , ca cel in analiza ,este ca prin acest gen de documentație,în ideea preluării și soluționării unor tendințe și perspective viitoare care nu au putut fi identificate și incluse în PUG-ul aprobat prin HCL – se pot propune modificarea coeficienților urbanistici precum și alte condiționări – față de cele din RLU-ul actual !

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 in mod obligatoriu prin acest PUZ aprobat conform legii care include :

- asigurarea accesului la drumurilor publice, prevăzute prin PUG și creerea unora necesare și prevazute prin PUZ;
- asigurarea echipării edilitare a zonel și legătura cu restul utilităților existente limitrof ;
- asigurarea suprafețelor destinate dotărilor publice stabilite prin PUG și PUZ – după caz și funcțiune cazată .

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

Autorizația de construire se acordă daca solicitarea se face pentru o parcelă care îndeplinește condițiile de dimensiune minimă (front 50 ml.si S = 5000 mp) sau cu condiția finalizării prealabile a operațiunilor de reparcelare in aceleași condiții de front minim și suprafață minimă , a asigurării suprafețelor necesare drumurilor publice, echipării edilitare și dotărilor publice.

Toate parcelele rezultate vor corespunde condițiilor prevăzute in Capitolul 3, Condiții generale privitoare la construcții.

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

In urma aprobării PUZ, se poate solicita elaborarea unui Plan urbanistic de detaliu, in vederea precizării condițiilor de amplasare, dimensionare, conformare și servire edilitară a obiectivului **sau se poate intocmi documentația tehnică, pe baza PUZ, in vederea obținerii autorizației de construire.- dacă mobilarea parcelelor incluse în PUZ are mobilarea suficientă care să detalieze dimensiunea obiectelor de mobilare , distanțe și retrageri minime obligatorii etc...**

La emiterea autorizațiilor de construire se vor lua măsurile pentru asigurarea securității și sănătății oamenilor, pentru asigurarea respectării cerințelor de protecție a mediului și de protecție față de riscurile naturale, pentru protejarea fondului construit existent.

Pentru **Zona nr. 3** – zona pentru care s-au studiat 4 variante de mobilare **la nivel de PUD** din prezenta documentație, autorizațiile de construire vor putea fi emise direct în baza prezentului plan urbanistic zonal în situațiile care DTAC-ul respectă configurația propusă în prezentul PUZ: .

Pentru toate celelalte zone vor fi întocmite planuri urbanistice de detaliu(PUD-uri)în cadrul altor documentații de urbanism.

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, in funcție de priorități.

3.BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII :

3.1.SURSE DE DOCUMENTARE

- LEGEA 350/2001 modificată și complectată prin OUG nr.100 din 12.2016 actualizată
- R.G.U. aprobat prin HGR 525/1996 și Ghidul de aplicare a a RGU aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04-2000 ; Reglementările din PUG și prevederile RLU aferent PUG ; (PUG)PLAN URBANISTIC GENERAL – Sibiu și RLU al municipiului Sibiu – aprobat prin HCL nr. 165/28/04/2011
- Certificatul de Urbanism Nr. 543 din 14.04.2022 emis de Primăria municipiului Sibiu
- Avizul de Oportunitate nr. 6 din 13.04.2022 emis de Primăria municipiului Sibiu pentru zona UTR – zona de urbanizare –
- Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000.
- ACORD-ul nr.20166/18.03.2022 a CNAIR S.A. –București

-AVIZ-ul nr. 20/185/25.03.2022 a DRDP Bv.-privind limita zonei de protecție a autostrazii
-Adresa nr. 27247/07.04.2022 a MC-DJC Sibiu—clarificare zonă de cercetare arheologica
 - Studiile de biodiversitate ale județului Sibiu

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

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

În sensul prezentului regulament, chiar dacă cele mai multe nu fac obiectul amplasării în UTR, se consideră obiective de utilitate publică următoarele :

- prospecțiunile și explorările geologice; extracția și prelucrarea substanțelor minerale utile; instalații pentru producerea energiei electrice;
- căile de comunicație; deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor; sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze, termoficare,
- rețele de apă, canalizare; instalații pentru protecția mediului; stații hidrometeorologice, seismice și sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase și de combatere a eroziunii de adancime;
- 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.(după caz)

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. Cota procentuală minimă de teren ce se transferă în domeniul public pentru asigurarea viabilizării terenurilor (după caz) este de 25% din suprafața deținută în momentul inițierii operațiunii.

C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

Se recomandă fondarea de asociații temporare ale deținătorilor terenurilor supuse operațiunilor de viabilizare și reparcelare, pentru zonele care fac obiectul operațiunilor de viabilizare, precum și elaborarea și adoptarea de către administrația publică locală a unei metodologii de desfășurare a operațiunilor de viabilizare și reparcelare.

II.REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR :

-4.REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL CONSTRUIT :

În zona nu se amplasează obiective ce generează noxe sau alți factori de poluare a mediului ,

a. Protectia calitatii apelor:

- se vor respecta solutiile privind alimentarea cu apa si evacuarea apelor reziduale ale autoritatii de Gestionare a apei,
- se vor respecta conditiile stipulate de autorizatiile emise de autoritatea competenta pentru Gestionarea apei,
- apele pluviale și reziduale deversate în microstații de epurare (în cazul în care provizoriu epurarea se face la microstații locale) se pot dirija la canalele de desecare perimetrare ca

emisar natural în condiția în care au calitatea de convențional curate .

b. Protectia aerului:

- procesele generatoare de praf se vor desfasura in spatii inchise echipate cu sisteme de exhaustare si de purificare a aerului,
- se impune respectarea tehnologiei de execuție a obiectivelor ;
- vehiculele utilizate la transport vor fi corespunzatoare d.p.v.d. tehnic.

c. Protectia impotriva zgomotului si vibratiilor:

- se va reduce limita de viteza si controlul accesului la incinte,
- dimensionarea incintelor va asigura reducerea nivelului de zgomot cauzat de motoare (mijloacele de transport nu vor stationa in afara santierelor),
- utilizarea platformelor si a materialelor acestora vor conduce la reducerea nivelului de zgomot la drumuri.
- pentru protecția (fonică)la zgomotele din zona autostrazii a obiectivelor care se propun prin PUZ – se vor monta panouri fonoabsorbante la marginea șanțului de colectare apele meteorice .

d. Protectia impotriva radiatiilor: - nu este cazul

e. Protectia solului si a subsolului:

- sistemele de colectare si evacuare a apelor pluviale și a apelor menajere vor fi executate de maniera de a se evita contaminarea solului si subsolului,
- drumurile interioare si platformelor tehnologice se vor impermeabiliza prin betonare
- zonele pentru evacuarea deseurilor din interiorul incintelor se vor organiza corespunzator și cu acces facil la drumul public .

f. Protectia ecosistemelor terestre si acvatice:

- imprejmuirea incintelor pentru prevenirea accesului animalelor in incintă.
- Noile obiective,conform avizelor de la ARPM Sibiu nu se incadreaza în prevederile HG. Nr. 445/2009 , anexa 2 pct. 12 lit c. și art. 28 din OUG nr.57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate ,conservarea habitatelor naturale ,a florei și faunei salbatice dar in zona de amplasare nu exista habitate de specii de plante sau animale incluse in Caietul Rosu, trasee de migrare sau adaposturi pentru cresterea, alimentarea, reproducerea sau hibernarea animalelor.

Acest fapt nu exclude luarea oricăror măsuri de protejare a mediului natural ,cu atât mai mult cu cât funcțiunea de servicii și agreement este favorizată de un cadru natural cât mai intact.

g. Protectia asezarilor umane si a altor obiective de interes public:

- Zonele care compun arealul de reglementare a PUZ-ului se vor imprejmu.
 - Zona de reglementare este amplasată la distanta normală (în vecinătate) de zonele de locuințe – cartierul Veteranilor si de obiective de interes public.
- În acest sens obiectivele propus a se edifica prin noul PUZ vor complecta funcțiunea dominantă prevăzută în PUG- de locuire și alte funcțiuni mixte ,afereente și compatibile ..

h. Gospodarirea deseurilor generate pe amplasament:

- Deseurile generate în incinte se depozitează pe platforme speciale în containere și pubele de unde se transportă la deponii legal aprobate de către firme specializate, pe bază de contract conform legislatiei in vigoare.

i. Gospodarirea substantelor si preparatelor chimice periculoase: - nu se vor depozita sau manevra substanțe chimice periculoase.

j. Prevederi pentru monitorizarea mediului –

se va monitoriza :

- deseurile se vor colecta sortate pe principii privind reciclarea selectivă ,
- monitorizare regulata (anuala) a nivelului de zgomot generat de facilitatile tehnologice la marginea incintelor.- și zgomotul produs de circulația auto de pe ocolitoare- pentru soluții antizgomot .
- evaluarea calitativa periodica (anuală) a apei reziduale transportate la statia de epurare și la sistemul de canalizare a municipiului Sibiu

-5.REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI APARAREA INTERESULUI PUBLIC – Incintele se vor înprejmui și se vor monta corpuri de iluminat la limita acestora .

- 6.REGULI DE CONSTRUIRE , AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII –

6.1.AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim 5,0 m.- cu excepție cele amplasate la străzi cu prospect de 3-4 benzi –care se vor retrage 10,0 m

Construirea(zona edificabilă) are retrageri minime obligatorii din limita aliniamentului de 5 m.la noile strazi în situația în care mobilarea se face pe baza unei lotizări anterioare iar amplasarea noilor construcții se va face în incintă (lotul construibil),izolat ca monobloc sau construcții izolate cu funcțiuni diferite dar compatibile cu funcțiunea de bază – amplasate în sistem cartier–distanțele între construcții fiind determinate de cota maxima a înălțimii cornișei.

Se va ține seama că zona de protecție față de autostradă (breteaua de intrare în municipiu) are o lățime de 50 m. de la axul carosabilului zonă care ne sunt permise supraedificate , dar în cazuri deosebite este permisă construirea dar cu aprobarea Drumurilor Nationale . în cazul supraedificatelor .

Breteaua ocolitoare are un culoar de protectie de 50 m. din axul carosabilului – stanga-dreapta – conform.PUG.aprobat și Ordin 41/97 actualizat art.16 și 9(3) –și -ACORD-ul nr.20166/18.03.2022 a CNAIR S.A. –București-AVIZ-ul nr. 20/185/25.03.2022 a DRDP Bv.- prin care se aprobă realizarea de drum colector în interiorul zonei de protecție de 50 m.de la axul drumului

6.2.AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITE LATERALE

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 in punctul cel mai inalt, dar nu mai puțin decat 3 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 in punctul cel mai inalt, dar nu mai puțin decat 5 m.

Condiționările sunt valabile pentru clădirile amplasate în incinte individuale în rest la mobilarea sistem,cartier distanța față de limite laterale ,spate sau aliniament se stabilește prin delimitarea limitei edificabile a terenului .

6.3.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.

-7.REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII .- Incintele vor avea obligatoriu acces direct din sistemul de drumuri prevazut a se realiza în prezentul PUZ atât pentru persoane cât și pentru mijloace auto

7.1.CIRCULAȚII ȘI ACCESE

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

Se vor respecta cerințele tehnice specifice funcțiunii.

Se vor asigura accese dimensionate pentru trafic greu.- preuzinal –dupa caz.

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.

7.2.STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 2 RLU a PUG aprobat . În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiunilor în parte.

Parcările se vor amplasa în mai multe variante : subsoluri sau demisoluri , suprateran lângă construcții sau (și) în sistem de parcaj colectiv pe o platformă mai mare – ex: în zona de protecție a autostrăzii !

Ca număr de locuri de parcare se va respecta Anexa nr. 2 ,,Necesar de parcaje ,,din RLU a PUG-aprobat.

8.REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA :

- Zona studiată va avea asigurate de următoarele utilități :

-alimentare cu apă – prin racordare la rețeaua centralizată a municipiului sau prin puțuri forate

-alimentare cu energie electrică – prin racordarea la rețeaua electrică din zonă

-apa de incendiu – prin racordare la rețeaua centralizată a municipiului sau prin rezervoare de apă

-canalizarea pluvială –prin racordare la rețeaua de canalizare a municipiului sau la torenți naturali (șanțuri și rigole ,canale de desecare)

-canalizare menajeră – prin racordare la rețeaua de canalizare a municipiului sau la stații de epurare cu deversare la torenți naturali apele convențional curate

-telecomunicații – prin racordare la rețeaua din zonă

-încălzire – se vor utiliza și energii regenerabile,energie electrică precum și combustibili clasici gaz metan , solizi sau lichizi tip GPL –.

8.1. 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).

-9.REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII :

Forma și dimensiunile terenului destinat construirii și amenajărilor adiacente se vor cala pe dimensiunile terenurilor care este și limita de proprietate în cazul în care are front de minim 50 m și suprafață de minim 5000 mp. sau se vor putea comasa și reparcela cu respectarea acestor condiții – și care permite atât amplasarea generoasă de obiecte cât și reparcelări în loturi construibile de mai mici dimensiuni –pentru locuințe- funcție de sistemul de construire – construcții cuplate , izolate , înșiruite – conform. conf.Cap.3 art.10 din RLU a PUG Sibiu aprobat cu HCL 165/2011

Aceasta asigură ca front atât amplasarea construcțiilor cât și accesul carosabil în incinte .

La solicitarea beneficiarilor se poate constitui ca incintă construibilă întreaga suprafață din proprietate – ex. Terenul cu supr. De 30.000 mp a fam. Prișcă

De asemenea dacă prin **temele de proiectare a conținutului și destinației zonei** (din cele trei propuse prin PUZ -,deoarece PUZ-ul poate adăposti locuințe și/sau dotări aferente și compatibile printr-o documntație ulterioară PUZ actual(în cazul parcelării/reparcelării la mai mult de 3 parcele conf.Cap.3 art.10 din RLU a PUG Sibiu aprobat cu HCL 165/2011 și art.47 al.3 din Legea 350/2001 actualizată) sau PUD – să se detalieze mobilările .

-10.REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII LIBERE ,VERZI SI INPREJMUIRI :

Amplasarea de spații verzi se va face cu prioritate pe conturul incintei cu rol și de protecție sanitară , în pateurile verzi dintre drumurile și platformele tehnologice .

Se vor asigura spații verzi plantate și perdele vegetale de protecție in 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 in zonă.

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 avand 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 in proporție minimă de 30% din suprafață.

Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor in care aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor sau in care împiedică realizarea construcției.

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

Se recomandă realizarea invelitorilor carosabile din zona parcajelor la sol din dale inierbate.

- Înprejmuirea se va face la limita incintei din materiale – beton , piatră , oțel , lemn.

-11 .REGULI CU PRIVIRE LA REGIMUL DE ÎNĂLȚIME

Regimul de înălțime maxim propus 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 regimul de înălțime maxim –în **V1- S(D)+P+2E+M(R)** ; (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă,E-etaj, R – nivel retras).

Înălțimea maxim admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, in punctul cel mai înalt, nu va depăși – în **V1 - 11 m..**

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși în **V1 +15,0 m pentru acoperișuri tip terasă sau (ex.mobilară din zona nr. 3) sau +18.00 m.pentru acoperișuri șarpantă.**

Fac excepție catargele de susținere a elementelor publicitare, coșurile de fum, antenele și alte instalații tehnice specifice funcțiunii.

Construcțiile(dacă este cazul) care se vor amplasa pe granița pot ca streșina să depășească cu 50 cm. limita de graniță dar prevăzută cu scoc pentru ca apele meteorice să se dirijeze în incinta proprie sau domeniul public.În rest se respectă distanțele față de granițe conform cod civil – minim 2,0 m.

12. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

Se pot utiliza ca materiale de construcție : la structură – oțel, cărămidă , piatră, beton , lemn ,gips carton sau alte sisteme constructive pe cofraje din tip Agrisol ; la finisaje tencuiele,termosistem, zugraveli și vopsitorii , țiglă solz la învelitori(ceramică sau metalică) cu acoperis tip terasă sau șarpantă sau tablă cutată la construcțiile anexă.

La construcții cu caracter provizoriu se poate utiliza ca închideri tabla profilată sau pânza împregnată . Pe terenul pe care se amplasează în prime etapă o construcție provizorie gen cort ,ulterior se poate amplasa construcții cu caracter definitiv cu aceeași destinație.

Ca tip structurile portante pot fi în cadre din BA , oțel sau zidărie portantă .

COORDONATE PARTIALE AMPLASAMENT –

Inventar coordonate zona de studiu PUZ

<i>Inventar de coordonate</i>		
Nr.pct.	N[m]	E[m]
1	480394.124	432605.636
2	480505.355	432583.152
3	480660.231	432550.910
4	480964.223	432496.096
5	480922.434	432926.769
6	480473.818	432653.791

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA :

13.Unități și subunități funcționale

Zonarea funcțională 1,2,3,și 4 - a zonei de reglementare se calează pe zonele de comasare și au indicatorii urbanistici propuși prin prezentul PUZ și care modifică în mică măsură regimul maxim de înălțime și un nivel precum și CUT-ul și POT-ul menținându-se ca maxim .

Se menționează că la zone de locuit tip **UL1** – POT-ul este de 35 % și CUT-ul de 0,7 –dar prin prizma dezvoltării urbane a municipiului Sibiu ,a valorilor crescute a terenurilor intravilan dar și a propunerilor din zona centrală a cartierului Veteranilor, propunerile pentru zona nr. 2 și 4, în zona de reglementare sunt doar pentru funcțiuni , coeficienți urbanistici maximali , regim maxim de înălțime și delimitarea zonelor edificabile (vezi planșa cu propuneri ale PUZ-ului) după cum urmează – în principal s-a menținut POT-ul max. de 30 % în parcela proprietate cu un CUT maxim(de principiu) de 1,05 – dar POT=25% raportat la toată suprafața UTR-ului:

Pentru exemplificarea concretă a soluțiilor urbanistice propuse în PUZ – se prezintă mai jos descrierea de principiu a propunerilor de zonificare a zonei de reglementare în funcție de proprietari (în principal cei care au fost inițiatori ai PUZ-ului) și posibilitățile logice de propuneri de drumuri noi ,după cum urmează :

-ZONA nr. 1 = S=26.700 mp- nu mai face obiectul prezentului PUZ și RLU

SC.BIG BANG CITY SRL

Sibiu-str. Magheranului 2A

CF-Sibiu –nr.101161 ; top.101161

S=26.700 mp

-ZONA nr. 2 = S=22833 mp.

a) TOKES KAROLY – comuna Stancesti nr.28A

– Jud.Mures

CAD 101162

S masurata = 8333 mp.

b) CRISTEA RODICA CARMEN – Sibiu

str.Stefan cel Mare nr. 50

CF.120359 ; CAD 9948

S masurata = 9350 mp.

c) CHIRILA STANA ,SCARLAT STANA-Sibiu –

str. Frumoasei 2/25

CF.120365 ; CAD 11304

S masurata = 5150 mp.

Ca obiective și capacitățile funcționale viitoare :

– Locuința și dotări aferente și compatibile, amenajări teren , drumuri și platforme , parcaje etc...

La solicitarea PMSibiu se pot amplasa dotări de utilitate publică – în special creșe și grădinițe

Terenul din zona studiată va avea destinația de curți construcții cu diferite utilizări și a cărui indici urbanisticii **maximali** sunt :

POT	existent - 0 %
	propus - 30,00 %
CUT	existent - 0,0
	propus - 1,05

Ca bilanț teritorial pe categorii funcționale de utilizare a terenului în etapa finală de realizare a incintei din zona studiată , în raport cu total suprafață zonă - acestea se prezintă :

-zonă ocupată de construcții	30 % - 6850 mp
-zonă ocupată de drumuri și platforme	40 % - 9133 mp
-zonă ocupată de zone verzi	30 % - 6850 mp
-zonă rețele	0,0 %

Regim de inaltime maxim -- **S(D)+P+2E +M(R)**

H maxim cornișe – V1-+ 11,0 m(de la cota terenului – deși cota 0,00 este cota parterului)

H maxim –+15,0 m.pentru acoperișuri terasa sau + 18,0 m (la regim de înălțime S(D)+P +2E + M(R)pentru acoperis tip șarpantă

Nota – În cazul subîmpărțirii zonei în incinte ,suprafețele de teren pe categorii funcționale se calculează în raport cu suprafața parcelei – păstrându-se procentele

-ZONA nr. 4 = S=32064 mp.

a) TP 3766/1; S.CF.-10075

S.masurata – 9710 mp

Nr.CAD TP – 2849/1/2/3/3

b) TP 3797/1; S.CF.11500

S masurata = 11140 mp.

Nr.CAD TP – 2849/1/2/3/2

c) TEODOR MARIA

nr. CAD .103719

S masurata 11090 mp

d) nr. CAD 103718

S masurata = 124 mp.

Ca obiective și capacitățile funcționale viitoare :

– Locuința și dotări aferente și compatibile ,amenajări teren , drumuri și platforme , parcaje etc...

Terenul din zona studiată va avea destinația de curți construcții cu diferite utilizări și a cărui indici urbanisticii **maximali** sunt :

POT existent - 0 %

propus - 30,00 %

CUT existent - 0,0

propus - 1,05

Ca bilanț teritorial pe categorii funcționale de utilizare a terenului în etapa finală de realizare a incintei din zona studiată , în raport cu total suprafață zonă - acestea se prezintă :

-zonă ocupată de construcții 30 % - 9619 mp

-zonă ocupată de drumuri și platforme 40 % - 12.826 mp

-zonă ocupată de zone verzi 30 % - 9619mp

-zonă rețele 0,0 %

Regim de inaltime maxim — **S(D)+P+2E +M(R)**

H maxim cornișe – V1-+ 11,0 m(de la cota terenului – deși cota 0,00 este cota parterului)

H maxim —+15,0 m.pentru acoperișuri terasa sau + 18,0 m (la regim de înălțime S(D)+P +2 E + M(R)pentru acoperis tip șarpantă + 18,0 m

Nota – În cazul subîmpărțirii zonei în incinte ,suprafețele de teren pe categorii funcționale se calculează în raport cu suprafața parcelei – păstrându-se procentele

-ZONA nr. 3 = S=30.700 mp.

a) PRISCA MARIA – Sibiu –str. Ceaikovschi nr 27

C.F.- Sibiu –nr. 104718

Nr. CAD.104 718

30.000 mp

b) MOLDOVAN LETITIA strada Malinului, nr.33,

nr. CAD 130308 ,CF. 130308 SIBIU

S=700 mp.

Ca obiective și capacitățile funcționale viitoare :

1) – Locuințe și dotări aferente și compatibile,spații comerciale la parter ,gradinițe-la partere , amenajări teren , drumuri și platforme , parcaje etc...

Construcțiile vor putea avea d.p.d.v. functional partere cu alte destinatii decat locuinte – tipuri de funcțiuni definite în urma unui studiu de piata ulterior aprobarii PUZ-ului .

Terenul din zona studiată va avea destinația de curți construcții cu diferite utilizări și a cărui indici urbanistici **maximali** generali sunt :

POT existent - 0 %
propus - 30,00 %
CUT existent - 0,0
propus - 1,05

Ca bilanț teritorial pe categorii funcționale de utilizare a terenului în etapa finală de realizare a incintei din zona studiată , în raport cu total suprafață zonă ,**la valori maxime indiferent de varianta de mobilare care pot avea alte valori ale coeficienților** - acestea se prezintă :

-zonă maximă ocupată de construcții	30 % - 9.210 mp
-zonă ocupată de drumuri și platforme	40 % - 12280 mp
-zonă ocupată de zone verzi	30 % - 9.210 mp
-zonă rețele	0,0 %

Regim de inaltime maxim –**V1- S(D)+P+2E +M(R)**

H maxim cornișe – V1-+ 11,0 m(de la cota terenului – deși cota 0,00 este cota parterului)
 H maxim —+15,0 m.pentru acoperișuri terasa sau + 18,0 m (la regim de înălțime S(D)+P +2 E + M(R))pentru acoperis tip șarpantă.

Nota – În cazul subîmpărțirii zonei în incinte suprafețele de teren pe categorii funcționale se calculează în raport cu suprafața parcelei – păstrându-se procentele

Deoarece mobilarea zonei s-a studiat în patru variante ca ansambluri urbanistice omogene – pentru a demonstra seriozitatea și justetea propunerilor urbanistice de modificare a coeficienților urbanistici al UL1 , mai jos se prezintă detaliat aceste propuneri :

Se menționează că pentru toate variantele de mobilare subsolurile (demisolurile – funcție de condițiile geo locale și adâncimea stratului freatic) sunt destinate garajelor – motiv pentru care suprafețele acestora nu se iau în considerare la calculul CUT .

De asemenea la parterele unor construcții se pot amplasa funcțiuni cu alta destinație decât locuița – spații comerciale compatibile , creșe sau grădinițe ...

Varianta de MOBILARE NR. 1 – VARIANTA PREFERATA ȘI DE BENEFICIAR și RAMASA DEFINITIVA și care în urma a cinci analize în CTAU și a adresei nr. 4236/18.01.2022 a DATU – SUAT prin care „SE ADMITE CREȘTERE CUT – respectiv CUT MAXIM 1,05 ,regim de înălțime S+P+E+M/R ; S+D+P+2+M/R – s-a detaliat și finalizat la nivel de PUD – pentru a nu mai fi necesară o altă documentație înainte de solicitarea de AC:

Se propun **9 construcții** cu dimensiuni aproximative de 24,0 x 40,0 m **cu regim de înălțime maxim S(D)+P +2E + M(R)**

- SC/construcție = 960 mp.

–SC/zonă = 960 mp. x 9 = 8640 mp.

–SD/construcție = 960 mp. x 3 + (60%/960= 576 mp.) = 3456 mp.

–SD/Zonă = 3456 mp. x 9 = 31.104 mp.

POT – existent – 0,0%

POT –propus = 8600 mp x 100 : 30.000 mp = 28,80% (POT maxim – 30%)

Coeficienți rezultați din varianta 1 de mobilare –în raport cu S = **30.000** mp.a fam. Priscă :

CUT- existent – 0,0

CUT – propus – 31.104 : 30.000 = 1,037 (CUT maxim . 1,05)

- Nr. unități locative / construcție = 8 ap/nivel x 3 niveluri = 24 ap. + 7 ap/M(R) = 31 ap.

- Nr. unități locative / zonă = 31 ap/construcție x 9 construcții = 279 ap.

Regim de înălțime maxim –V1- S(D)+P+2E +M(R)

H maxim cornișe – V1-+ 11,0 m(de la cota terenului – deși cota 0,00 este cota parterului
H maxim –V1- + 18,0 m (la regim de înălțime S(D)+P +2 E + M(R))pentru acoperișuri șarpantă.

- Din calculul acestui regim de înălțime rezultă –
- pentru D(in raport cu nivelul freatic)demisol –cotă planșeu parter – max.+1,50 de la CTA
- pentru cota et.1 – (in raport cu H-parter între planșee – minim 3,0 m (dacă parterul este mobilat cu locuințe – max. 3,50 m .dacă parterul este comercial
- Înălțimi între planșee la E1,E2 și M(R) – 3,0 m (2,70 m liber)
- Rezulta – 1,50 + 3,50 + 2 x 3,0 = 11,00 m
- Înălțimea unei mansarde se va calcula în interiorul învelitorii – iar a unui etaj retras cei 3,0 m. înălțime și limitele laterale se paginează de fapt pe un volum al unei mansarde .
- Aticul (parapetul terasei fiind traforat)nu se ia în considerare la H cornișe .
- De asemenea o înălțime la coamă de 16,0 m. nu ține cont de gabaritul construcțiilor propuse iar o panta minima de 30% la o lățime de 24 m conduce la altceva .

Ca bilanț teritorial pe categorii funcționale de utilizare a terenului în etapa finală de realizare a incintei din zona studiată , în raport cu total suprafață zonă –de **30.700 mp.** se propun după cum urmează :

-zonă maximă ocupată de construcții	30 % - 9.210 mp
-zonă ocupată de drumuri și platforme	40 % - 12280 mp
-zonă ocupată de zone verzi	30 % - 9.210 mp
-zonă rețele	0,0 %

Varianta de MOBILARE NR. 2(varianta de studiu) :

Se propun **17 construcții** în total – cu regim de înălțime S(D)+P + E + M(R) și S(D)+P + 2 E + M(R) cu dimensiuni aproximative de :

A) - **6 construcții** - 40,50 m. x 12 m.- (5 construcții cu regim de înălțime S(D)+P + E + M(R) + 1 construcție cu regim de înălțime S(D)+P +2 E + M(R))

- SC/construcție = 486 mp.

–SC/zonă -1 = 486 mp. x 6 clădiri = **2916 mp.**

-SD/construcție = 496 mp. x 2 + (60%/486= 291 mp.) = 1263 mp./construcție + 486 mp-

SD/Zonă (1) = 1263 mp. x 6 = 7578 mp.+ 486 mp(un et.II) = **8064 mp.**

- Nr. ap./construcție – 3 niveluri x 5 ap/nivel = 15 ap

- Nr ap./ Zona (1) - 15 ap x 6 constr. + 5 ap. (1 etaj II) = 90 ap + 5 ap = **95 ap.**

B) -**10 construcții** - 42,50 m. x 12 m.- (10 construcții cu regim de înălțime S(D)+P + E + M(R) + 2 construcție cu regim de înălțime S(D)+P +2 E + M(R)- se adaugă la CUT- supr.a 2 niveluri)

- SC/construcție = 510 mp.

–SC/zonă -2 = 510 mp. x 10 = 5100 mp.+ 294 mp = **5394 mp.**

-SD/construcție = 510 mp. x 2 + (60%/510= 306 mp.) = 1326 mp./construcție

-SD/Zonă (1) = 1326 mp. x 10 = 13260 mp.+ (510 mp x 2 = 1020(două et.II)= **14280 mp.**

- Nr. ap./construcție – 3 niveluri x 5 ap/nivel = 15 ap (+ 5 ap la construcțiile cu S(D)+P +2 E + M(R))
- Nr ap./ Zona (2) - 15 ap x 10 constr. + 10 ap. (2 etaj II) = 150 ap + 10 ap = **160 ap.**

C) – **1 construcție** izolată 24,5 m.x 12 m.= **294 mp.**-

- regim de înălțime S(D)+P + E + M(R)

- SC/construcție = 294 mp.

-SD/construcție = 294 mp. x 2 + (60%/294= 176 mp.) = **764 mp./construcție** –(M- **6 ap.**)

- 2 complectări - SC.-10 m x 8,5 m = **85 mp** -

- SD – 85 mp x 4 = **340 mp.** –(M- **6 ap.**)

Coeficienți rezultați din varianta 2 de mobilare în raport cu S = **30.000 mp.a fam.** Priscă:

POT – existent – 0,0%

POT –propus = 2916 mp + 5394 mp + 294 mp + 85 mp. = 8689 mp x 100 : 30.000 mp = **28,96 %** (POT maxim – 30%)

CUT- existent – 0,0

CUT – propus – **8064 mp. + 14280 mp + 340 mp + 764 mp = 23448 mp.** : 30.000 = **0,79 (CUT maxim . 1,05)**

- Nr. unități locative / zonă = 95 ap + 160 ap. + 12 ap. = **267 ap.**

- Nr. unități locative / zonă – dacă regimul de înălțime este S(D)+P +2 E + M(R) = 95 ap + 160 ap. + 12 ap.+ 17 ap(et II) = **284 ap.**

Regim de inaltime maxim –**V1- S(D)+P+2E +M(R) -**

H maxim cornișe – V1-+ 11,0 m(de la cota terenului – deși cota 0,00 este cota parterului)

H maxim –V1- + 18,0 m (la regim de înălțime S(D)+P +2 E + M(R)pentru acoperișuri șarpantă

Ca bilanț teritorial pe categorii funcționale de utilizare a terenului în etapa finală de realizare a incintei din zona studiată , în raport cu total suprafață zonă –de **30.700 mp.** se propun dupa cum urmează:

-zonă maximă ocupată de construcții	30 % - 9.210 mp
-zonă ocupată de drumuri și platforme	40 % - 12280 mp
-zonă ocupată de zone verzi	30 % - 9.210 mp
-zonă rețele	0,0 %

Varianta de MOBILARE NR. 3 (varianta de studiu) :

Se propun **19 construcții** cu dimensiuni aproximative de 18,0 x 22,0 m cu regim de înălțime S(D)+P +2E + M(R)

- SC/construcție = 396 mp.

–SC/zonă = 396 mp. x 19 = **7524 mp.**

-SD/construcție = 396 mp. x 3 + (60%/960= 238 mp.) = 1426 mp.

-SD/Zonă = 1426 mp. x 19 = **27094 mp.**

POT – existent – 0,0%

POT –propus = 7524 mp x 100 : 30.000 mp = **25,08%** (POT maxim – 30%)

Coeficienți rezultați din varianta 3 de mobilare în raport cu S = **30.000 mp.a fam.** Priscă :

CUT- existent – 0,0

CUT – propus – 27094 mp. : 30.000 = **0,90(CUT maxim . 1,05)**

- Nr. unități locative / construcție = 4 ap/nivel x 3 niveluri = 12 ap. + 3 ap/M(R) = 15 ap.

- Nr. unități locative / zonă = 15 ap/construcție x 19 construcții = **285 ap.**

Regim de înălțime maxim –V1- S(D)+P+2E +M(R)

H maxim cornișe – V1-+ 11,0 m(de la cota terenului – deși cota 0,00 este cota parterului)
 H maxim –V1- +18,0 m(la regim de înălțime S(D)+P +2 E + M(R)pentru acoperiș tip șarpantă

Ca bilanț teritorial pe categorii funcționale de utilizare a terenului în etapa finală de realizare a incintei din zona studiată , în raport cu total suprafață zonă –de **30.700** mp. se propun după cum urmează:

-zonă maximă ocupată de construcții	30 % - 9.210 mp
-zonă ocupată de drumuri și platforme	40 % - 12280 mp
-zonă ocupată de zone verzi	30 % - 9.210 mp
-zonă rețele	0,0 %

Varianta de MOBILARE NR. 4 (varianta de studiu) :

Se propun **14 construcții** (tronsoane) cu dimensiuni aproximative de 16,0 x 20,0 m cu regim de înălțime S(D)+P +2E + M(R) și 22 construcții (tronsoane care formează construcții înșiruite) cu dimensiuni aproximative de 12,0 x 8,70 m –și regim de înălțime S(D)+P +E + M(R)

A)- SC/construcție(tronson) = 16,0 x 20,0 = 320 mp. (3 tronsoane – 960 mp)

–SC/zonă – 1 = 960 + 960 mp.+ 1180 mp + 1500 mp = **4600** mp.

–SD/construcție-1 = 4600 mp. x 3 + (60%/4600= 2760 mp.) = **16560** mp.

B) - SC/construcție(tronson) = 12,0 x 8,70 = 104,4 mp.

–SC/zonă – 2 = 104,4 x 22 = **2297** mp.

–SD/construcție-2 = 2297 mp. x 2 + (60%/2297= 1397 mp.) = **5991** mp.

Coeficienți rezultați din varianta 4 de mobilare în raport cu S = **30.000** mp.a fam. Priscă :

C) - SC/varianta nr. 4 = 4600 mp.+ 2297 mp. = 6897 mp.(+640 = 7537 mp – POT – 25,12 %)

–SD/variantă nr. 4 = 16560 mp.+ 5991 mp.= 22551 mp.(+ 2300 = 24851mp- CUT- 0,82)

POT – existent – 0,0%

POT –propus = 6897 mp x 100 : 30.000 mp = **23,0%(25,12)** (POT maxim – 30%)

CUT- existent – 0,0

CUT – propus – **22551** mp. : 30.000 = **0,75/0,82**(CUT maxim . 1,05)

-Nr. unități locative/construcție/1=4 ap/nivel x 3 niveluri = 12 ap. + 3 ap/M(R)x 14 buc.= **210 ap.**

-Nr.unități locative/construcție2 = 1 ap/nivel x 2 niveluri = 2 ap. + 1 ap/M(R) = 3 ap/tronson x 22 tronsoane = **66 ap.**

- Total număr apartamente = **.276 ap,(+14 = 290 ap)**

Regim de înălțime maxim –V1- S(D)+P+2E +M(R)

H maxim cornișe – V1-+ 11,0 m(de la cota terenului – deși cota 0,00 este cota parterului)

H maxim –V1- + 18,0 m (la regim de înălțime S(D)+P +2 E + M(R)pentru acoperiș șarpantă

Ca bilanț teritorial pe categorii funcționale de utilizare a terenului în etapa finală de realizare a incintei din zona studiată , în raport cu total suprafață zonă –de **30.700** mp se propun după cum urmează:

-zonă maximă ocupată de construcții	30 % - 9.210 mp
-------------------------------------	-----------------

-zonă ocupată de drumuri și platforme	40 % - 12280 mp
-zonă ocupată de zone verzi	30 % - 9.210 mp
-zonă rețele	0,0 %

Amenajare teren -

Ca principiu stabilirea cotei CTA în raport cu CTN-ul mediu – se face ținând cont de :

- lucrari de escavare minimă
- asigurarea unor pante minime pentru scurgerea apelor meteorice spre emisar natural
- realizarea cotelor amenajate pentru platformele de drumuri , cotele trotuarelor și cotele acceselor în construcții .

Din analiza cotelor CTN a terenului s-a considerat ca amenajarea platformei de reglementare în **Zona nr. 3** în raport cu un **CTN de 413,66** și **CTA** a platformei generale **-413,70** –

Restul de cote ,de principiu,amenajate :

- cota drumuri si platforme - -17 cm.- 413,70
- cota trotuare 0,0 - 413,87
- cota acces in construcții + 17 cm- 414,105

Propunerile urbanistice pentru zonă a arealului edificabil se înscriu în condițiile generale menționate în PUG

Pe fiecare din aceste parcele se vor edifica prin grija proprietarilor și cu aprobarea Primăriei municipiului Sibiu obiective cu funcțiuni specifice unui **UTR ca zonă de urbanizare – pentru amplasarea de locuințe și alte funcțiuni compatibile** .

Din total suprafață UTR de cca.**105.100** mp. suprafața construcții, drumuri ,trotuare , acostamente suprafețe de teren anexă drumurilor este de cca **85.597** mp.

IV.PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

L.-locuirea – cu caracter permanent pentru localnici și provizoriu pentru vizitatori

IS-instituții și servicii – Zona va caza activității de servicii și agrement + funcțiuni administrative aferente funcțiunii de bază + alte funcțiuni compatibile.

ID-unități de producție și depozitare – Nu este cazul,,

C- Căi de comunicație – în interiorul zonei dinspre exterior căile de comunicație vor fi reprezentate din străzi de contur și de traversare a UTR-ului cu legătură la str. Gen. Grigore Baștan în lungul bretelei de acces la autostradă cu gabarite de 7 m. + două trotuare de 1,5 m (lățime prospect 10 ,0 m.-)

Se mai poate propune realizarea unor drumuri colectoare cu gabarit de 4 bnzi de circulație și trotuare de 1,5m–în principal str.Gen Grigore Baștan care are o platformă existentă de 16,0 m

SP – spații plantate,agrement , – se vor amplasa spații plantate printre clădiri , drumurile ,platformele și drumurile incintei

SS-Spațiile destinate agrementului și sportului–în zonele verzi din interiorul „microcartierelor,,

DS – destinație specială – nu este cazul

GC – gospodărie comunală – nu este cazul

TE – echipare edilitară – zona va fi echipată cu următoarele : canalizare , apa , energie electrică și telefonie

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Zona studiată se poate constitui ca o unitate teritorială de referință (UTR)–încadrat în totalul intravilan din teritoriul administrativ al municipiului Sibiu având funcțiune compatibilă cu poziția și se reprezintă prin amenajări specifice **LOCUIŢE-ȘI DOTĂRI AFERENTE COMPATIBILE CUT – 1,05 și regim maxim de înălțime S(D)+P+2E+M(R),, Sibiu zona**

str.Gen.GRIGORE BASTAN, de sistemul în care se vor desfășura activitățile specifice precum și de arhitectura ansamblului .

Limita UTR-ului este constituită de breteaua de acces la autostrada , str. Gen.Grigore Baștan , 2 canale de desecare- conform plan anexă la AVIZUL DE OPORTUNITATEI din PUZ .

VI.UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

14.-UTILIZĂRI ADMISE

Rețele de echipare edilitară.

Căi de acces carosabile și pietonale, spații publice, spații verzi.

Funcțiuni de locuire , funcțiuni comerciale (terțiare) cu caracter intraurban, funcțiuni financiar-bancare, funcțiuni de cultură, funcțiuni de sănătate, funcțiuni de cult, funcțiuni de învățământ, funcțiuni sportive, funcțiuni de loisir privat, funcțiuni aferente infrastructurii de transport public.

VII.-UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚII

Nu sunt.

VIII.UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decat cele admise la „utilizări admise,,

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.

14. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Se admite un **POT** –maxim de **30%**.

15.REGIM MAXIM DE ÎNĂLȚIME

Se admite un regim maxim de înălțime de S(D)+P+2E+R(M)

Cu .H..cornișe - + 11,00 m și H.maxim :+ 15.0 m pentru acoperișuri terasa sau + 18.00 m. la acoperișuri tip șarpantă

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Se admite un **CUT** maxim de **1,05**

Întocmit

Arh. Șeptilici Gheorghe

