

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
aferent P.U.Z. – U.T.R. SIRETULUI

Beneficiar: PRIMARIA MUNICIPIULUI SIBIU,
cu sediul in Sibiu, str. Samuel Brukenthal nr. 2

Initiator: S.C. TURSIB S.A.,
cu sediul in Sibiu, str. Samuel Brukenthal nr. 2.

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

SECTIUNEA 1 – CARACTERUL ZONEI

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

UTR Siretului_a – locuinte colective
UTR Siretului_b – Baza Tursib
UTR Siretului_c – spatii verzi
UTR Siretului_d – locuinte unifamiliale

A. Conditionari primare

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

B. Obiective de utilitate publica aflate in zona

- Prelungirea strazii Ariesului pana in strada Siretului.
- Este necesara trecerea in domeniul public a suprafetelor afectate de servitutea publica (partial incinta Tursib, partial curtea bisericii)
- Reabilitarea spatiilor libere, a spatiilor de parcare si a spatiilor verzi din zona locuintelor colective, pe baza unui plan de ansamblu.
- Eliberarea de constructii si imprejmuii a malului nordic al Paraului Sapunului, pe o adancime de minim 15.00 m, construirea unei piste de biciclete si a unei alei pietonale (cu continuare in Cimitirul Central), plantarea si amenajarea zonei ca promenada publica, amenajarea unui acces pietonal in cimitirul Central dinspre Valea Sapunului.

C. Masuri si recomandari

UTR Siretului_a – locuinte colective

Reabilitarea spatiilor verzi, a spatiilor libere si a parcajelor la sol pe baza unor proiecte de ansamblu.

Reabilitarea termica a locuintelor colective pe baza unor proiecte unitare.

Realizarea de spatii verzi si terenuri de sport suplimentare pe baza de proiecte unitare.

Reorganizarea sistemului de parcaje la sol, precum si realizarea parcajelor pentru biciclete, pe baza de proiecte unitare pentru intregul UTR.

UTR Siretului_b – Baza Tursib

Scopul principal al acestui PUZ este organizarea eficienta a suprafetei de cca 5 ha, rezultata prin re-locarea depoului Tursib, si amplasarea unor locuinte colective care sa functioneze atat in conformitate cu prevederile PUG Sibiu cat si cu necesitatile contemporane de locuire.

UTR Siretului_c – spatii verzi

Indepartarea tuturor garajelor individuale construite, concomitent cu amenajarea suprafetelor astfel eliberate ca spatii verzi, locuri de joaca, terenuri de sport.

SECTIUNEA 2 – UTILIZARE FUNCTIONALA

1. Utilizari admise

UTR Siretului_a – locuinte colective

Funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare.

Echipamente publice aferente zonelor de locuinte.

Strazi, alei pietonale, accese, parcaje la sol (exclus garaje individuale), parcaje colective, spatii verzi, locuri de joaca, amenajari ale spatiului public, gradini de folosinta individuala in jurul cladirilor de locuinte colective.

UTR Siretului_b – Baza Tursib

Locuinte colective, cladiri publice (administrative/culturale) si cladiri destinate comertului de tip supermarket.

UTR Siretului_c – spatii verzi

Spatii verzi publice, locuri de joaca, terenuri de sport, functiuni de loisir privat.

UTR Siretului_d – locuinte unifamiliale

Locuinte unifamiliale.

2. Utilizari admise cu conditionari

UTR Siretului_a – locuinte colective

Se admit reparatii si modificari interioare ale constructiilor de locuinte existente, cu conditia ca acestea sa se mentina in interiorul volumului existent al cladirii.

Se admit servicii aferente zonelor de locuinte numai la parterul constructiilor de locuinte in spatii special destinate acestora prin proiectul initial.

Se admit servicii aferente zonelor de locuinte prin conversia apartamentelor, cu respectarea urmatoarelor conditii:

- apartamentele sunt situate la parterul cladirilor
- accesul va fi separat de cel al locatarilor
- accesul se face dintr-o strada prin fatada principala si nu prin curtea locuintelor, din gradina sau din zona spatiilor verzi
- activitatea nu va perturba locuintele.

Prin exceptie se admit urmatoarele servicii profesionale prin conversia apartamentelor de la parterul cladirilor si care pot utiliza accesul locatarilor: cabinete medicale individuale, cabinete de medicina veterinara, cabinete individuale de avocatura si asistenta juridica, cabinete individuale de contabilitate, birouri si ateliere de proiectare si design, birouri de consultanta.

UTR Siretului_b – Baza Tursib

In cladirile de locuinte colective, se admit servicii aferente zonelor de locuinte numai la parterul constructiilor de locuinte in spatii special destinate acestora prin proiectul initial.

Se admit servicii aferente zonelor de locuinte prin conversia apartamentelor, cu respectarea urmatoarelor conditii:

- apartamentele sunt situate la parterul cladirilor
- accesul va fi separat de cel al locatarilor
- accesul se face dintr-o strada prin fatada principala si nu prin curtea locuintelor, din gradina sau din zona spatiilor verzi
- activitatea nu va perturba locuintele.

Prin exceptie se admit urmatoarele servicii profesionale prin conversia apartamentelor de la parterul cladirilor si care pot utiliza accesul locatarilor: cabinete medicale individuale, cabinete de medicina veterinara, cabinete individuale de avocatura si asistenta juridica, cabinete individuale de contabilitate, birouri si ateliere de proiectare si design, birouri de consultanta.

UTR Siretului_d – locuinte unifamiliale

Funcțiuni aferente zonelor de locuinte, funcțiuni administrative, financiar-bancare, comerciale, de cultura, de invatamant, de turism intraurban, in toate cazurile cu conditia asigurarii functiunii de locuire pe fiecare parcela in proportie minima de 40% din SCD.

3. Utilizari interzise

Sunt interzise orice alte utilizari, cu exceptia celor de la punctele 1 si 2.

Sunt interzise lucrarile de terasament de natura sa afecteze spatiile publice sau parcelele adiacente.

UTR Siretului_a – locuinte colective Sunt interzise mansardarea, supraetajarea sau extinderea constructiilor de locuinte existente

Este interzisă construirea de locuințe noi.

Este interzisă construirea de garaje individuale.

UTR Siretului_c – spații verzi

Sunt interzise orice alte utilizări, cu excepția celor de la punctele 1 și 2.

SECȚIUNEA 3 – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLADIRILOR

4. Caracteristicile parcelelor: suprafețe, forme și dimensiuni

UTR Siretului_a – locuințe colective, și UTR Siretului_c – spații verzi

Se interzic operațiunile de parcelare, re-parcelare sau divizare a parcelelor, cu excepția celor inițiate de administrația publică.

UTR Siretului_b – Baza Tursib

Se admit operațiunile de comasare a parcelelor, în suprafața totală de 50'095 mp, urmate de operațiunile de re-parcelare, în conformitate cu planșa A05 – "Proprietatea asupra terenurilor", ca urmare vor rezulta șase parcele separate, o parcelă pentru construirea unui supermarket, o parcelă pentru construirea unei clădiri publice (administrație/cultură) și patru parcele pentru construcții de locuințe, iar a șaptea parcelă va fi destinată cedării către Primăria Municipiului Sibiu, pentru construirea drumurilor publice.

UTR Siretului_d – locuințe unifamiliale

Se interzic operațiunile de parcelare, re-parcelare sau divizare a parcelelor.

5. Amplasarea clădirilor față de aliniament

UTR Siretului_a – locuințe colective

Nu există parcelar, amplasarea clădirilor se va face conform PUD.

UTR Siretului_b – Baza Tursib

Amplasarea clădirilor se va face la aliniamentul nou creat – vezi planșa A02 "Reglementări urbanistice".

Clădirea destinată comerțului de tip "supermarket" se va retrage de la aliniament cu 6.00 m, pentru a permite amenajarea unui rând de parcuri la sol pe terenul propriu.

UTR Siretului_d – locuințe unifamiliale

Se vor respecta aliniierile existente. Garajele se vor retrage 6.00 m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism.

6. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

UTR Siretului_a – locuințe colective

Nu există parcelar, amplasarea clădirilor noi (cu alte destinații decât locuințe colective) se va face pe baza unui PUD.

UTR Siretului_b – Baza Tursib

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale se va face in felul urmator:

- amplasarea cladirilor pe parcela nr. 1 – la 2.00 m fata de limita Nord-Vest si 47.00 m fata de limita Sud-Est
- amplasarea cladirilor pe parcela nr. 2 - la limita de N-E a parcelei, si la 15.00 m de limita de S-V
- amplasarea cladirilor pe parcela nr. 3 – la limita S-V a parcelei, si la 15.00 m de limita de N-E.
- amplasarea cladirilor pe parcela nr. 4 – la 6.00 m fata de limita de N-E (granita cu zona de locuinte individuale) si la 15.00 m fata de limita de S-V.
- amplasarea cladirii tip supermarket, parcela nr. 5 – la 6.00 m fata de limita de N-E (granita cu zona de locuinte individuale) si la 6.00 m fata de limita de proprietate, care este acelasi cu actualul aliniament al strazii Calea Dumbravii.

UTR Siretului_c – spatii verzi

UTR Siretului_d – locuinte unifamiliale

Cladirile se vor retrage de la ambele limite laterale cu o distanta egala cu jumatate din inaltimea la cornisa, dar nu mai putin de 3.00 m.

7. Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela

UTR Siretului_a – locuinte colective

Nu este cazul, nu se admit constructii noi de locuinte colective, extinderea celor existente. Pentru alte destinatii, distanta dintre cladiri va fi egala inaltimea celei mai inalte. Amplasarea si conformarea cladirilor noi se poate face conform PUD.

UTR Siretului_b – Baza Tursib

Distanta dintre cladiri va fi egala cu 15.00 m – adica inaltimea la cornisa.

UTR Siretului_c – spatii verzi

Nu este cazul.

UTR Siretului_d – locuinte unifamiliale

Nu se admite amplasarea mai multor cladiri unifamiliale pe aceeasi parcela, decait in situatia comasarii parcelelor, caz in care cladirile se vor amplasa unele fata de altele la o distanta minima egala cu inaltimea celei mai inalte, masurate la atic sau cornisa in punctul cel mai inalt.

8. Circulatii si accese

Se va realiza strapungerea rutiera care sa faca legatura dintre strada Ariesului si strada Siretului, cu ampriza de 13,00 m (vezi plansa A03). Accesul la parcajele subterane se va realiza din aleile nou create pe amplasament (vezi plansa A03).

9. Stationarea autovehiculelor

UTR Siretului_a – locuințe colective

Se interzice stationarea autovehiculelor pe spațiile verzi.

Pentru construcțiile noi se va asigura necesarul de parcaje în afara domeniului public.

UTR Siretului_b – Baza Tursib

Se vor realiza parcaje subterane, la subsolul imobilelor de locuințe colective, numărul acestora fiind de 25 locuri/imobil x 21 imobile = 525 locuri (60% din total).

Se vor realiza parcaje la sol, alocate locuirii, în număr de 350 locuri (40% din total). La fiecare 4 locuri de parcare se va planta un arbore.

Pentru această subunitate teritorială de referință, necesarul locurilor de parcare alocate locuirii este de 875 locuri (1.5 locuri de parcare / apartament).

În afara locurilor de parcare alocate funcțiunii rezidențiale, se prevede un număr de 68 locuri de parcare supraterane, dedicate funcțiunii comerciale.

10. Înălțimea maximă admisă a clădirilor

UTR Siretului_a – locuințe colective

- Parcaje colective: max 2 niveluri supraterane (h liber = 2.25 m)
- Echipamente publice + alt tip de clădiri: max 2 niveluri supraterane + 1 nivel retras
- H maxim la cornisa: 10.00 m
- H maxim admis: 15.00 m

UTR Siretului_b – Baza Tursib

- Comert:
 - Regim de înălțime: parter
 - H maxim cornisa: 5.00 m
 - H maxim admis: 10.00
- Locuire:
 - Regim de înălțime: S + P + 3E + R
 - H maxim la cornisa: 15.00 m
 - H maxim admis: 20.00 m

UTR Siretului_d – locuințe unifamiliale

- Regim de înălțime: S + P + 1 + M
- H maxim la cornisa: 8.00 m
- H maxim admis: 12.00 m

11. Aspectul exterior al clădirilor

UTR Siretului_a – locuințe colective

Sunt interzise lucrări de natură a deprecia aspectul fatadelor existente.

Lucrarile de modificare a fatadelor (lucrari de reabilitare termica, inchiderea balcoanelor, construirea de balcoane sau terase, renovari) se vor realiza in mod unitar pentru intreaga constructie.

UTR Siretului_b – Baza Tursib

Arhitectura cladirilor va fi de factura moderna si va exprima caracterul programului (locuire, respectiv comert de tip supermarket). Se interzice realizarea de pastise arhitecturale. Materialele folosite vor fi de buna calitate, in acord cu programul si arhitectura cladirilor.

Serviciile profesionala ale ocupantilor –acolo unde e cazul- vor fi marcate prin placi metalice gravate de dimensiune maxima 50 x 50 cm, dispuse la limita domeniului public.

12. Conditionari de echipare edilitara

Toate cladirile se vor racorda la retelele edilitare publice existente in zona.

Dimensiunile existente ale retelelor existente precum si posibilitatile de alimentare a constructiilor propuse vor face obiectul unor viitoare studii de solutie.

Se interzice cablurilor si a instalatiilor de climatizare in locuri vizibile din spatiul public.

13. Spatii libere si spatii plantate

UTR Siretului_a – locuinte colective:

Se interzice eliminarea vegetatiei inalte mature, cu exceptia situatiilor in care aceasta reprezinta un pericol iminent pentru siguranta persoanelor sau bunurilor sau impiedica realizarea constructiei.

Pentru fiecare arbore matur taiat, in conditiile prezentului regulament, se vor planta in interiorul zonei trei arbori din specia careia i-a apartinut arborele taiat.

Se interzice ocuparea spatiilor verzi existente cu locuri de parcare, cu exceptia situatiei in care sunt create spatii verzi de aceeasi dimensiune la o distanta de max 100 m fata de spatiile verzi afectate.

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

UTR Siretului_b – Baza Tursib

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

14. Imprejmuiri

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

SECȚIUNEA 4. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

UTR Siretului_a – locuinte colective: nu este cazul, nu se admit constructii noi sau extinderea constructiilor existente.

UTR Siretului_b – Baza Tursib : POT max = 25%

UTR Siretului_c – spatii verzi: nu este cazul

UTR Siretului_d – locuinte unifamiliale: POT max = 30%

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

UTR Siretului_a – locuinte colective: nu este cazul, nu se admit constructii noi sau extinderea constructiilor existente.

UTR Siretului_b – Baza Tursib: CUT maxim = 1.07

UTR Siretului_c – spatii verzi: nu este cazul

UTR Siretului_d – locuinte unifamiliale: 0.7

Intocmit,

arh. Vladimir Grigorov

