



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI SIBIU

Nr. 10694 / 18.06.2024
Referitor dosar: 7977/2897/30.04.2024

DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE SB nr. 67/18.06.2024

Ca urmare a notificării depuse de Neacșu Nicolae și Proprietarii, din municipiul Sibiu, str. Preot Bacca, nr. 2 B, județul Sibiu, înregistrată la Agenția pentru Protecția Mediului Sibiu cu nr. 7977/2897/30.04.2024 și a completărilor ulterioare, în baza:

- H.G. nr. 1000/2012 privind reorganizarea și funcționarea Agenției Naționale pentru Protecția Mediului și a instituțiilor publice aflate în subordinea acesteia;
- O.U.G. nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată cu modificări prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare;
- H.G. nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul 117/2006 pentru aprobarea Manualului privind aplicarea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;

Agenția pentru Protecția Mediului Sibiu decide, ca urmare a consultărilor desfășurate în cadrul Comitetului Special Constituit din data de 05.06.2024, că Planul Urbanistic Zonal - Modificare PUZ aprobat cu HCL nr. 156/2013, modificat cu HCL nr. 448/2018 pentru creștere CUT cu maxim 20% conf. Art. 32, alin. 10 din Legea nr. 350/2001, pentru construire locuințe colective semicolective generat de imobilul situat în municipiul Sibiu, Calea Șurii Mici, FN,

Istoric procedural:

Zona a mai fost reglementată din punct de vedere al protecției mediului prin Decizia etapei de nr. 39/23.05.2022 privind Modificare PUZ aprobat cu HCL nr. 156/2013, modificat cu HCL nr. 448/2018 pentru creștere CUT cu maxim 20% conform art. 10 din Legea nr. 350/2001, titular SC OPTIMA REAL ESTATE INVESTMENT SRL, procedură derulată în anul 2022, fără aviz de mediu.

Justificarea prezentei decizii:

1. Caracteristicile planului cu privire, în special, la:

a) gradul în care planul sau programul creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor:

Zona a cărei reglementare urmează a fi modificată este amplasată în zona de NV a municipiului Sibiu. Aceasta se învecinează cu Calea Șurii Mici (la sud) cu zona Țiglarilor (la est) situl dezvoltării



viitorului Spital Județean Sibiu (la vest) cu o zonă neidentificată de urbanizare cu destinația locuire și spațiu verde (la nord).

Conform PUG Sibiu zona analizată este încadrată în subzone cu destinația de :

- UL3 zonă de urbanizare - locuințe cu regim mediu de înălțime (S+P+3E+M/S+P+3E+R/S+D+P+2E+M/S+D+P+2E+R).
- UM-zonă de urbanizare -zonă mixtă.

Zona propusă spre reglementare va conține următoarele subzone funcționale:

Subzona 1 (inițiatoare)

M*- Zonă mixtă/Zonă mixtă cu suplimentare CUT 20%

L3 locuințe cu regim mediu de înălțime cu suplimentare CUT 20%

V - spații de protecție/aliniament față de infrastructura rutieră și Zone de protecție a canalelor de desecare:

Subzona 2

M- Zonă mixtă

Subzona 3

M*- Zonă mixtă/Zonă mixtă cu suplimentare CUT 20%

L3* locuințe cu regim mediu de înălțime cu suplimentare CUT 20%

Subzona 4

M- Zonă mixtă

L3 locuințe cu regim mediu de înălțime

Subzona 5

M- Zonă mixtă

L3 locuințe cu regim mediu de înălțime

Subzona 6

L3 locuințe cu regim mediu de înălțime

Subzona 7

M*- Zonă mixtă/Zonă mixtă cu suplimentare CUT 20%

L3* locuințe cu regim mediu de înălțime cu suplimentare CUT 20%

IsP - instituții și servicii publice

Subzona 8

L3 locuințe cu regim mediu de înălțime

Utilizări admise: conform Regulamentului Local de Urbanism, aferent Planului Urbanistic Zonal

Regim de înălțime: conform Regulamentului Local de Urbanism, aferent Planului Urbanistic Zonal.

Procentul de ocupare a terenurilor:

M*- Zonă mixtă cu suplimentare CUT 20%

POT maxim= 35%

L3* - Locuințe cu regim mediu de înălțime cu suplimentare CUT 20%



POT maxim= 25%

V - spații de protecție/aliniament față de infrastructura rutieră și Zone de protecție a canalelor de desecare:

Fără POT

Coeficientul de utilizare a terenurilor:

M* - Zonă mixtă cu suplimentare CUT 20%

CUT maxim=1,92

L3* - Locuințe cu regim mediu de înălțime cu suplimentare CUT 20%

CUT maxim=1.08

V - spații de protecție/aliniament față de infrastructura rutieră și Zone de protecție a canalelor de desecare:

Fără CUT

Bilanț teritorial pe întreaga suprafață reglementată:

Zone funcționale	Suprafața existentă (mp)	Suprafața propusă (mp)	%
Teren arabil	49.788,4	0,00	0,00
Activități mixte	26.595,6	35246,8	30,8
Locuire	24.398,1	58805,5	51,3
Instituții și Servicii	2561,9	2561,9	2,2
Circulații	8874,7	14111,4	12,12,380
Spații verzi publice	0,00	1962,2	3,901,7
Canal	2362,6	1893,5	1,7
Total	114581,30	114581,30	100,00

Bilanț teritorial al parcelelor generatoare PUZ

Zone funcționale	Nr. loturi existente	Suprafața existentă (mp)	Nr. loturi propuse	Suprafața propusă (mp)	%
	Existent		Propus		
Teren arabil	5	13982,0	0,00	0,00	0,00
Locuire	0,00	0,00	1,00	9297,4	66,5
Activități mixte	0,00	0,00	1,00	3727,2	26,7
Spații verzi /circulații rutiere&pietonale (cedate către UAT Sibiu)	0,00	0,00	1,00	957,4	6,8
TOTAL	5,00	13982,00	3,00	13982,00	100,00

- alimentarea cu apă: conform Deciziei etapei de încadrare SB 39/23.05.2022, emisă de APM Sibiu, Avizul Apă Canal Sibiu SA nr. 6229/22.03.2022 și Avizul SGA Sibiu SB 45/18.04.2022; .
 - canalizarea menajeră: conform Deciziei etapei de încadrare SB 39/23.05.2022, emisă de APM Sibiu, Avizul Apă Canal Sibiu SA nr. 6229/22.03.2022 și Avizul SGA Sibiu SB 45/18.04.2022;
 - canalizarea pluvială: conform Deciziei etapei de încadrare SB 39/23.05.2022, emisă de APM Sibiu, Avizul Apă Canal Sibiu Sa nr. 6229/22.03.2022 și Avizul SGA Sibiu SB 45/18.04.2022;
- b) gradul în care planul sau programul influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele: prin documentațiile de PUZ respectiv PUD aprobate

până în prezent pe această zonă, s-au operat o serie de modificări semnificative ale reglementărilor prevăzute prin PUG Sibiu pornind de la reîncadrarea funcțională a unor suprafețe însemnate în zona vizată - convertind zonele UL3, UM, ISp, ULs și Rim în zona Ism, punându-se accent pe încurajarea zonelor cu funcțiuni mixte (UM) în zonele vecine de urbanizare. Pentru modificarea planului urbanistic zonal a fost emis Avizul de Oportunitate nr. 66762/18.09.2023, de către Primăria Municipiului Sibiu;

c) relevanța planului sau programului în/pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovării dezvoltării durabile:

Principalele direcții ale evoluției zonei sunt următoarele:

- modul de ocupare și utilizare a terenului;
- funcțiunea și aspectul arhitectural al construcțiilor;
- dezvoltarea echipării tehnico - edilitare.

d) problemele de mediu relevante pentru plan sau program:

se apreciază faptul că impactul asupra mediului este redus, prin modificarea propusă nu se va genera un impact suplimentar; se are în vedere refacerea zonelor afectate de lucrări și asigurarea relației armonioase între cadrul natural și cel construit;

e) relevanța planului sau programului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu: nu este cazul;

2. Caracteristicile efectelor și ale zonei posibil a fi afectate cu privire, în special, la:

a) probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor: nu este cazul;

b) natura cumulativă a efectelor: nu este cazul;

c) natura transfrontalieră a efectelor: nu este cazul;

d) riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu (de exemplu, datorită accidentelor, pentru plan s-a emis de Direcția de Sănătate Publică a Județului Sibiu, Notificare Asistență de Specialitate de Sănătate Publică, nr. 347/16.05.2024;

e) mărimea și spațialitatea efectelor (zona geografică și mărimea populației potențial afectate): planul determină utilizarea unei suprafețe mici la nivel local;

f) valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat, date de:

(i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural: - în cazul în care, pe parcursul lucrărilor se descoperă vestigii arheologice (morminte, fragmente de ziduri/fundații sau materiale de construcție rulate - piatră cioplită/sculptată, cărămidă, monede, oase, fragmente ceramice, etc.) titularul este obligat să dispună sistarea temporară a lucrărilor și să anunțe în termen de maxim 72 de ore beneficiarul și D.J.C. Sibiu, conform prevederilor art. 4, alin (4) și ale art. 10 din O.G. nr. 43/2000 republicată ;

(ii) depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului - nu este cazul;

(iii) folosirea terenului în mod intensiv - nu este cazul;

g) efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional:

Amplasamentul nu se află în sit Natura 2000.

Obligațiile titularului de plan:

- respectarea prevederilor planului aprobat;
- respectarea obligațiilor impuse prin Decizia etapei de încadrare nr. 39/23.05.2022, emisă de APM Sibiu.
- respectarea legislației de mediu în vigoare;
- respectarea Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG Sibiu Articolul 33 Reglementări pentru intravilanul municipiului Sibiu Zone și subzone funcționale constituite/ Locuire M - Zonă mixtă, Secțiunea 3, pct. 13: “se vor asigura spații libere de folosință comună în proporție minimă de 10% din suprafața construită desfășurată (SCD) a locuințelor la nivel de parcelă, dar nu mai puțin decât 5% din suprafața construită desfășurată (SCD) totală la nivel de parcelă. Spațiile libere de folosință comună nu pot include în acest sens grădinile de folosință privată aferente apartamentelor, accesele carosabile, parcajele la sol sau platformele de depozitare a deșeurilor gospodărești. În cazurile în care organizarea urbanistică a parcelei se face prin PUZ, spațiile libere de folosință comună vor fi incluse în Unități Teritoriale de Referință proprii, cu destinația Zonă verde. Se recomandă realizarea de grădini de folosință privată, de preferință în dreptul apartamentelor de la parterul clădirilor. Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor. 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 se vor planta cu un arbore la fiecare patru locuri de parcare”
- respectarea prevederilor operatorului de rețele SC APĂ CANAL SIBIU SA, impuse prin avizul de amplasament nr. 6231/22.03.2022;
- respectarea condițiilor impuse prin avizul de gospodărire a Apelor nr. 46/18.04.2022, emis de Sistemul de Gospodărire a Apelor Sibiu;
- respectarea prevederilor Asistenței de Specialitate de Sănătate Publică nr. 347/16.05.2024, emis de Direcția de Sănătate Publică Sibiu.

Informarea și participarea publicului la procedura de evaluare de mediu: elaborarea primei versiuni a planului a fost mediatizată de titular în mass media (publicații ziar: 17.05.2024, 20.05.2024); anunțul deciziei etapei de încadrare a fost publicat în mass media de titular (ziar Tribuna Sibiului din 06.06.2022 și pe pagina de internet a A.P.M. Sibiu în data de 06.06.2024).

Prezenta decizie poate fi contestată în conformitate cu prevederile **Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004** cu modificările și completările ulterioare.

Planul urmează să fie supus procedurii de adoptare fără aviz de mediu.

Prezenta decizie a fost redactată în 3 (trei) exemplare originale, fiecare având un număr de 6 (șase) pagini, semnate și ștampilate: 1 ex. pentru solicitant, 2 ex. se arhivează la A.P.M. Sibiu.

**DIRECTOR EXECUTIV,
Ciprian SIMULESCU**



**ȘEF SERVICIU AVIZE,
ACORDURI, AUTORIZAȚII,
Ruxanda-Maria FLORIAN**

**ÎNTOCMIT,
Consilier Mihaela CERCIU**