



**Ministerul Mediului, Apelor și Pădurilor**  
**Agencia Națională pentru Protecția Mediului**  
**Agencia pentru Protecția Mediului Sibiu**

Nr. 9700/23.05.2022.  
Referitor dosar 4858/1656/10.03.2022

**DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE**  
**Nr. 39 din 23.05.2022**

Ca urmare a notificării adresate de S.C. OPTIMA REAL ESTATE INVESTMENT S.R.L. cu sediul în municipiul Sibiu, Calea Dumbrăvii, nr. 40, et. 3 ap. 12, județul Sibiu, privind PUZ "Modificare P.U.Z. aprobat cu HCL nr. 156/2013, modificat cu HCL nr. 448/2018 pentru creștere CUT cu maxim 20%, conform art. 32(10) din Legea nr. 350/2001", propus a fi implementat în municipiul Sibiu, Calea Șurii Mici, FN, identificat prin CF Sibiu nr. 131268, înregistrată la APM Sibiu cu nr. 4858/10.03.2020, în baza:

- HG nr. 1000/2012 privind reorganizarea și funcționarea Agenției Naționale pentru Protecția Mediului și a instituțiilor publice aflate în subordinea acesteia;
- OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată cu modificări prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare;
- HG 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;

**Agencia pentru Protecția Mediului Sibiu**

- ca urmare a consultării autorităților publice participante în cadrul ședinței Comitetului Special Constituit din data de 20.04.2022 și 04.05.2021;
- în conformitate cu prevederile art. 5 alin. 3 pct. a) și a anexei nr. 1 – Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului din H.G. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- în lipsa comentariilor motivate din partea publicului interesat,

**decide:**

**Planul Urbanistic Zonal "Modificare P.U.Z. aprobat cu HCL nr. 156/2013, modificat cu HCL nr. 448/2018 pentru creștere CUT cu maxim 20%, conform art.**



**AGENCIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI SIBIU**

Str. Hipodromului, nr.2A, Sibiu, jud. Sibiu, Cod 550360

E-mail: office@apmsb.anpm.ro; Tel. 0269/422.653, 0269/256.545; Fax. 0269/444.145

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679



32(10) din Legea nr. 350/2001”, titular S.C. OPTIMA REAL ESTATE INVESTMENT S.R.L., nu are efect semnificativ asupra mediului, prin urmare nu este necesară efectuarea evaluării de mediu.

**1. Caracteristicile planurilor și programelor 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:*

Obiectivul prezentului Plan Urbanistic Zonal este revizuirea proiectului de P.U.Z. "Construire ansamblu rezidențial locuințe colective în Sibiu" aprobat prin H.C.L. 156/2013, respectiv modificarea P.U.Z. - "Construire ansamblu rezidențial locuințe colective în Sibiu aprobat prin H.C.L. 156/2013" – aprobat prin H.C.L. 448 din 29.11.2018, pentru a răspunde noului context urbanistic de dezvoltare a vecinătății loturilor inițiatore.

Terenul care a generat prezentul Plan Urbanistic Zonal se află în Municipiul Sibiu, identificat prin C.F. Sibiu nr. 131268, cu folosința actuală – teren arabil, se află în proprietatea S.C. OPTIMA REAL ESTATE INVESTMENT S.R.L. și are o suprafață totală de 14.836 mp.

În cadrul Avizului de oportunitate nr. 25/15.09.2020, corelând prevederile P.U.G. Sibiu cu documentațiile urbanistice aprobate în zonă, mai ales, având în vedere demersurile de dezvoltare a noului Spitalului Clinic Județean de Urgență - Sibiu pe amplasamentul din imediata vecinătate a lotului generator, prin aprobarea documentației de PUZ cu HCL 206/2019, respectiv aprobarea documentației de PUD prin HCL 479/2020, s-a prevăzut cuprinderea în zona reglementată a unui număr de 37 parcele situate în nordul și sudul parcelelor generatoare, însumând astfel o suprafață de 114.531 mp, identificate prin C.F. SIBIU nr.: 131268, 127412, 128452, 113815, 129700, 129702, 129701, 127408, 127401, 125880, 114396, 128503, 128505, 128504, A127/2, A127/6, 129354, 129355, 114395, 125625, 114100, 114091, 114217, 109427, 109430, 109432, 114218, 114085, 114146, 114000, 114060, 128996, A127/23, A127/24, A127/25, A127/26, 127/27.

Din acestea, parcelele identificate cu CF nr. 114085, 114146, 114000, 114060, 128996, A127/23, A127/24, A127/25, A127/26, 127/27, se suprapun doar parțial cu zona de reglementare.

Zona a cărei reglementare urmează a fi modificată în cadrul prezentului P.U.Z. este amplasată în zona de Nord - Vest 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) și cu și o zonă needificată de urbanizare cu destinația locuire și spațiu verde (la nord). Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Sibiu 2011, zona analizată este încadrată în subzonele cu destinația de UL3 – Zonă de urbanizare - Locuințe cu regim mediu de înălțime (S+P+3+M/ S+P+3+R/ S+D+P+2+M/ S+D+P+2+R), și UM- Zonă de urbanizare - Zonă mixtă, zonificare care a fost preluată



**AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI SIBIU**

Str. Hipodromului, nr.2A, Sibiu, jud. Sibiu, Cod 550360

E-mail: [office@apmsb.anpm.ro](mailto:office@apmsb.anpm.ro); Tel. 0269/422.653, 0269/256.545; Fax. 0269/444.145

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679



și în cadrul documentațiilor tip PUZ aprobate prin HCL 351/28.09.2017 și 2125/09.08.2018.

Prezentul P.U.Z propune realizarea unei zone mixte, de locuire, instituții și servicii publice, respectiv reconfigurarea parcelarului actual cu specific agricol în vederea urbanizării zonei. Astfel se propun un număr de 10 parcele cu funcțiune mixtă deservite de circulații publice la sud și vest, 4 parcele cu funcțiune mixtă/locuire, 6 parcele cu funcțiunea de locuire, o parcelă pentru instituții și servicii publice, două parcele cu destinația spațiu verde și o parcelă drum. Zona reglementată este accesibilă prin intermediul Căii Șurii Mici. Accesul principal se va face din str. Cuarțului, ampriză 25 m, reglementată în cadrul PUG Sibiu 2011 și ulterior prin PUZ "Construire Spital Clinic Județean de Urgență". În lungul Str. Cuarțului, pe fâșia de 5 m alcătuită (parțial) din mici dezmembrări, se propune amenajarea unei zone liniare verzi.

**Bilantul teritorial propus la nivelul întregii zone de reglementare este:**

<b>BILANȚ TERITORIAL PE ÎNTREAGA ZONĂ REGLEMENTATĂ</b>			
<b>ZONE FUNCȚIONALE</b>	<b>Suprafața existentă (mp)</b>	<b>Suprafața propusă (mp)</b>	<b>(%)</b>
Teren arabil	102.639,4	0,00	0,00
Activități mixte	0,0	45.481,2	39,7
Locuire	0,0	47.319,3	41,3
Instituții și servicii publice	0,0	2.561,9	2,2
Circulații	8.874,7	14.940,5	13,0
Spații verzi publice	0,0	1.962,2	1,7
Canal	3.016,9	2.265,9	2,0
<b>Total</b>	<b>114.531</b>	<b>114.531</b>	<b>100</b>

**Bilantul teritorial al parcelei generatoare PUZ**

<b>Bilantul teritorial al parcelei generatoare PUZ</b>					
<b>ZONE FUNCȚIONALE</b>	<b>Nr. loturi existente</b>	<b>Suprafața existentă (mp)</b>	<b>Nr. loturi propușe</b>	<b>Suprafața propusă (mp)</b>	<b>(%)</b>
		<b>existent</b>		<b>propus</b>	<b>0,0</b>
Teren arabil	1	14.836,0	0	0,0	72,7
Locuire	0	0	1	10.789,8	
Activități mixte	0	0	1	3.927,6	26,5
Spații verzi/ Circulații rutiere și pietonale (cedare către UAT Sibiu)	0	0	0	118,6	0,8
<b>Total</b>	<b>1</b>	<b>14.836,0</b>	<b>2</b>	<b>14.836,0</b>	<b>100</b>

**Procentul de ocupare al terenului (POT):**

M/ M\* – Zona mixtă / Zonă mixtă cu suplimentare C.U.T. 20%: P.O.T. maxim=37%

L3/ L3\* – Locuințe cu regim mediu de înălțime / Locuințe cu regim mediu de înălțime cu suplimentare C.U.T. 20%: P.O.T. maxim = 25%.



**AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI SIBIU**

Str. Hipodromului, nr.2A, Sibiu, jud. Sibiu, Cod 550360

E-mail: [office@apmsb.anpm.ro](mailto:office@apmsb.anpm.ro); Tel. 0269/422.653, 0269/256.545; Fax. 0269/444.111

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679



IsP – Instituții și servicii publice: P.O.T. maxim de 37%

V - Zona de protecție / Aliniament față de infrastructura rutieră și Zone de protecție a canalelor de desecare: P.O.T. maxim de 10%

**Coefficientul de utilizare a terenurilor (CUT):**

M – Zona mixtă: C.U.T. maxim = 1.6

M\* – Zonă mixtă cu suplimentare C.U.T. 20%: C.U.T. maxim = 1.92

L3 – Locuințe cu regim mediu de înălțime: C.U.T. maxim = 0.9

L3\* – Locuințe cu regim mediu de înălțime cu suplimentare C.U.T.: C.U.T. maxim = 1.08

IsP – Instituții și servicii publice: C.U.T. maxim = 2.0

V - Zona de protecție / Aliniament față de infrastructura rutieră și Zone de protecție a canalelor de desecare: C.U.T. maxim = 0,1

**Utilități**

Amplasamentul studiat beneficiază de posibilitatea realizării de racorduri și branșamente la rețele de utilități existente în zonă, prin extinderea celor existente sau creare de branșamente noi.

Conform Avizului P.U.Z. nr. 6.229 din 22.03.2022 emis de Apă Canal Sibiu S.A., pentru alimentarea cu apă a amplasamentului se propune branșarea la rețeaua de alimentare cu apă centralizată a municipiului Sibiu administrată de către APĂ CANAL Sibiu S.A., prin prelungirea actualelor rețele de alimentare cu apă din tubulatură PE cu Dn 200 mm, existente pe str. Tractorului și Calea Șurii Mici, până în dreptul str. Cuarțului și inelarea lor cu o rețea din tubulatură PE cu Dn 200 mm realizată pe str. Cuarțului. Branșamentul se va dimensiona pentru alimentarea cu apă a tuturor obiectivelor din cadrul P.U.Z.

Pentru evacuarea apelor uzate menajere este prevăzută prelungirea rețelei de canalizare menajeră din PFASIN cu Dn 600 mm existentă pe str. Tractorului, până în dreptul str. Cuarțului și realizarea pe această stradă a unei rețele gravitaționale de canalizare cu Dn min 400 mm, cu descărcare în rețeaua de canalizare menajeră din PFASIN cu Dn 600 mm existentă pe str. Tractorului; pentru colectarea apelor pluviale de pe amplasament este propusă execuția unui sistem de canalizare pluvial și trecerea lor printr-un separator de produse petroliere agrementat tehnic, clasa I. Efluentul preepurat se va stoca într-un bazin de retenție cu volumul min de 140 mc cu evacuare finală printr-un racord gravitațional din tubulatură PVC cu Dn 160 mm și gură de evacuare prevăzută cu clapetă de sens, în canalul de desecare gravitațională Cristian – Sibiu - Șura Mare, aflat în administrarea ANIF, existent în lateralul și spatele amplasamentului, conform avizului nr. 48 din 28.03.2022, emis de către Agenția Națională de Îmbunătățiri Funciare, filiala Sibiu. Apele pluviale convențional curate se vor evacua în canalul de desecare ANIF existent fără trecerea acestora prin separatorul de produse petroliere.

Pentru acest plan s-a emis Avizul de Gospodărire a Apelor, nr. SB 45 din 18.04.2022.



**AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI SIBIU**

Str. Hipodromului, nr.2A, Sibiu, jud. Sibiu, Cod 550360

E-mail: [office@apmsb.anpm.ro](mailto:office@apmsb.anpm.ro); Tel. 0269/422.653, 0269/256.545; Fax. 0269/444.145

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679



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 P.U.G. - ul Municipiului Sibiu pornind de la reîncadrarea funcțională a unor suprafețe însemnate din zona vizată - convertind zonele UL3, UM, ISp, UIs, și Rim în zona ISm (Instituții și Servicii medicale), punându-se accent pe încurajarea zonelor cu funcțiuni mixte (UM) în zonele vecine, de urbanizare precum și pe reconfigurarea conexiunilor zonei cu Municipiul Sibiu, ca viitoare zonă de interes ale populației rezidente în municipiu;
- pentru elaborarea planului propus a fost emis Avizul de Oportunitate nr. 25 din 15.09.2020, de către Primăria Municipiului Sibiu;

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

- constituirea zonelor libere aflate în imediata vecinătate a celor rezidențiale este benefică datorită minimului de investiții necesare în obiectivele de utilitate publică, ceea ce este un lucru important pentru dezvoltarea durabilă a orașului, economia de teren din cadrul acestuia, economia de resurse pentru extinderea infrastructurii.

d) *problemele de mediu relevante pentru plan sau program:*

- lucrările preconizate nu conduc la probleme de mediu; se are în vedere refacerea zonelor afectate de lucrări și asigurarea relației armonioase între cadrul natural și cel construit.
- planul nu ridică probleme din punct de vedere al protecției mediului, se apreciază faptul că impactul asupra mediului este redus;

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 transfrontieră a efectelor:*

- nu este cazul;

d) *riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu (de exemplu, datorită accidentelor):*

- pentru acest plan s-a obținut Notificarea nr. 195/01.04.2022, emisă de Direcția de Sănătate Publică Sibiu;

- pentru conformarea proiectului la normele de igienă și sănătate publică, cuprinse în Ord. MS nr. 119/2014, se vor respecta recomandările prevăzute prin Notificarea nr. 195/01.04.2022, emisă de Direcția de Sănătate Publică Sibiu;



**AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI SIBIU**

Str. Hipodromului, nr.2A, Sibiu, jud. Sibiu, Cod 550360

E-mail: [office@apmsb.anpm.ro](mailto:office@apmsb.anpm.ro); Tel. 0269/422.653, 0269/256.545; Fax. 0269/444.160

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679



- asigurarea însoririi de minim 1 ½ ore la solstițiu de iarnă, a tuturor încăperilor de locuit din clădirile propuse și din locuințele învecinate (conform art.3, aliniatul (1) din Ord. M.S. nr. 119/2014);
  - amenajarea platformelor destinate depozitării recipientilor de colectare selective a deșeurilor menajere, la o distanță de minim 10 m de ferestrele locuințelor (conform art. 4, litera a) din Ord. M.S. 119/2014);
  - amplasarea spațiilor amenajate pentru gararea și parcarea autovehiculelor populației din zonă, la distanță de minimum 5m de ferestrele camerelor de locuit (conform art.4, lit. c din Ord. M.S. 119/2014);
  - racordarea construcțiilor propuse la rețelele de apă potabilă și canalizare ale localității, cu avizul deținătorului;
  - asigurarea distanțelor minime de protecție sanitară între zonele de locuit și perimetrul unităților care produc disconfort și riscuri asupra sănătății populației;
  - asigurarea zobelor de protecție sanitară pentru unitățile sanitare cu servicii de spitalizare continua sau de zi, centrele de sănătate, centrele de diagnostic, centrele multifuncționale, ambulatorii de specialitate, creșe, grădinițe și școli.
- e) mărimea și spațialitatea efectelor (zona geografică și mărimea populației potențial afectate):*

- nu este cazul;

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

(i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural: conform adresei nr. 345/04.04.2022, emisă de Direcția Județeană pentru Cultură Sibiu, planul nu necesită aviz. 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

(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:*

- nu este cazul.

#### **Obligațiile titularului de plan:**

- respectarea legislației de mediu în vigoare;
- respectarea prevederilor planului aprobat;
- respectarea Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG Sibiu Articolul 33 Reglementări pentru intravilanul municipiului Sibiu Zone și subzone funcționale



**AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI SIBIU**

Str. Hipodromului, nr.2A, Sibiu, jud. Sibiu, Cod 550360

E-mail: [office@apmsb.anpm.ro](mailto:office@apmsb.anpm.ro); Tel. 0269/422.653, 0269/256.545; Fax. 0269/444.145

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679



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 condițiilor impuse prin avizele tehnice de specialitate emise de instituțiile competente, conform legii.

**Informarea și participarea publicului la procedura de evaluare de mediu/procedura de evaluare adecvată:** elaborarea primei versiuni a planului a fost mediatizată de titular în mass media (publicații ziar 31.03.2022 și 05.04.2022); anunțul deciziei etapei de încadrare a fost publicat în mass media de titular (ziar 10.05.2022) și pe site-ul A.P.M. Sibiu (09.05.2022).

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

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

**Prezenta decizie a fost emisă în 3 (trei) exemplare, fiecare exemplar având un număr 7 (șapte) pagini, semnate și ștampilate.**

**DIRECTOR EXECUTIV,  
Ciprian SIMULESCU**



**p. ȘEF SERVICIU AVIZE,  
ACORDURI, AUTORIZAȚII,  
Mariana Paraschiva SUCIU**

**ÎNTOCMIT,  
consilier Ruxanda FLORIAN**



**AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI SIBIU**

Str. Hipodromului, nr.2A, Sibiu, jud. Sibiu, Cod 550360

E-mail: [office@apmsb.anpm.ro](mailto:office@apmsb.anpm.ro); Tel. 0269/422.653, 0269/256.545; Fax. 0269/444.145

*Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679*

