



Ministerul Mediului, Apelor și Pădurilor  
Agenția Națională pentru Protecția Mediului

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI SIBIU

Nr. 1992 / 27.03.2023  
Referitor dosar 3092/999/20.02.2023

DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE  
Nr. 21 din 27.03.2023

Ca urmare a notificării adresate de CON CONFORT S.R.L. cu sediul în localitatea Șelimbăr str. Doamna Stanca, nr. 9, bl. 1, jud. Sibiu, privind Planul Urbanistic Zonal – Construire ansamblu locuințe cu regim mediu de înălțime (UL3), zonă mixtă (UM), zonă instituții și servicii (UIs) cu creșterea regimului de înălțime și a indicilor urbanistici - propus a se implementa în municipiul Sibiu, str. Calea Șurii Mici, FN, intravilan, CF 133155, 133140, 111024 (nr. CF vechi: 54390N, nr. cad vechi: 9316, nr. parcelă: 178/1/1/1/4), 111017 (nr. CF vechi: 50855N, nr. cad vechi : 6627, nr. parcelă 178/1/1/13), 109320 (nr. CF vechi: 53698N, nr. cad vechi 9318, nr. parcelă 178/1/1/12), jud. Sibiu, înregistrată la A.P.M. Sibiu cu nr. 7285/12.04.2022, 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 nr. 117/2006 pentru aprobarea Manualului privind aplicarea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe.

**Agenția pentru Protecția Mediului Sibiu:**

- ca urmare a consultării autorităților publice reprezentante în cadrul ședințelor Comitetului Special Constituit din data de 08.03.2023;
- în conformitate cu prevederile art. 5 alin. 2 pct. a) și a anexei nr. 1 – Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului din H.G. nr. 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 – Construire ansamblu locuințe cu regim mediu de înălțime (UL3), zonă mixtă (UM), zonă instituții și servicii (UIs) cu creșterea regimului de înălțime și a indicilor urbanistici – titular CON CONFORT SRL, are efect semnificativ asupra mediului, prin urmare 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:



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI SIBIU

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

e-mail: office@apmsb.anpm.ro; Tel. 0269/422.653, 0743037012; Fax. 0269/444.115

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



Amplasamentul este situat în intravilanul municipiului Sibiu. Terenul care a generat PUZ-ul este în proprietatea titularului și are cu o suprafață totală de 54.200 mp. Folosința actuală: arabil; destinația – Va Zonă verde cu rol de agrement sau sport, UL3 Locuințe cu regim mediu de înălțime ( S+P+3+M/ S+P+3+R/ S+D+P+2+M/ S+D+P+2+R), UTp Zonă de circulație pietonală, UM Zonă mixtă (P+3+M/ S+P+3+R/ S+D+P+2+M/ S+D+P+2+R), UIs Zonă de instituții și servicii (S+P+6+M/ S+P+6+R/ S+D+P+5+M/ S+D+P+5+R).

Zona studiată este situată în partea de nord-vest a orașului Sibiu. Terenurile care au generat studiul sunt reprezentate de parcelele identificate prin CF nr. 109320 (9600 mp), CF nr. 111017 (6.000 mp), CF nr. 111024 (9.500 mp), CF nr. 133140 (15.400 mp), CF nr. 133155 (13.700 mp).

În funcție de profilul funcțional, zona de studiu cuprinsă în UTR UM, UTR UL3, UTR UIs, UTR EDU, UTR UTp, și UTR UVa este compusă din următoarele zone și subzone:

Zonă mixtă; locuințe și servicii/comerț (zona de urbanizare) – UTR UM

- locuințe colective și servicii aferente
- POT max 70 %
- CUT max 1,6; propus CUT max 1,92

Zonă locuire: locuințe cu regim mediu de înălțime (zona de urbanizare) UTR UL3

- Locuințe colective
- POT max 25%
- CUT max 0,9; propus CUT 1,08

Zonă instituții și servicii – UTR UIs

- Instituții și servicii
- POT max 80 %
- CUT max 2,4; propus CUT 2,88

Zonă învățământ preșcolar – UTR EDU

- Grădiniță
- POT max 25 %
- CUT max 0,5

Axa pietonală cu rol de generatoare rezidențială – UTR UTp

- artera pietonală, spații publice cu caracter de piață urbană sau scuar
- POT max 10% calculat la nivelul întregului UTR
- CUT max 0,1 calculat la nivelul întregului UTR.

Zonă verde cu rol de agrement sau sport – UTR UVa

- POT max 10% calculat la nivelul întregului UTR
- CUT max 0,1 calculat la nivelul întregului UTR

Zonă căi de comunicație rutieră și amenajări aferente.

Bilanțul teritorial existent:

Bilanț teritorial existent	UTR UM	UTR UL3	UTR UIs	UTR UTp	UTR UVa	Zona C.Rut. și amenajată	Total
Terenuri cu folosință agricolă	10.996 mp	25.456 mp	3742 mp	1096 mp	1600 mp	11.309 mp	54200 mp
Terenuri funct. Mixte (restructurare)	-	-	-	-	-	-	-
Terenuri căi comunicație rutieră	-	-	-	-	-	-	-
Suprafața totală	10996 mp	25457 mp	3742 mp	1096 mp	1600 mp	11.309 mp	54200 mp

Bilanț teritorial – Reglementări propuse:



**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, 0743037012; Fax. 0269/444.145

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



Bilanț teritorial – Reglementări propuse	UTR UM		UTR UL3		UTR Uls	UTR EDU	UTR UTp	UTR UVa	Zona C.Rut. și amenajata	Total (mp)
	LOT 1	LOT 5	LOT 2	LOT 6	LOT 3	LOT 7	LOT 4	LOT 8		
S teren după cedare	7840	3156	15994	7455	3742	2008	1096	1600	11309	54.200
S teren de referință	10141	4339	19054	10283	5062	-	-	-	-	
S max construită	7099	3037	4763	2571	4050	502	110	160	-	22.292
S max desfășurată	19470	8330	20578	11105	14578	1004	110	160	-	75335
Alei, platforme, parcaje, circulații incintă	3920	1578	7997	3727	1871	803	-	-	-	19896
Circulații publice auto și pietonale (max.)	-	-	-	-	-	-	329	240	11309	11579
Spații verzi/curți – privat (min)			min 10% SCD locuinte	min 10% SCD locuinte	749	502	-	-	-	-
Spații verzi publice (min)	-	-	-	-	-	-	767	1360	-	2127
Locuri de joacă (min)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	250
POT max	70%		25%		80 %	25%	10 %	10 %	-	-
CUT max	1,92		1,08		2,88	0,5	0,1	0,1	-	-
RH max	D+P+4+R/P+5+R		D+P+3+R		D+P+6+R	P+1	-	-	-	-

### Bilanț teritorial – Mobilare propusă

Bilanț teritorial – Mobilare propusă	UTR UM		UTR UL3		UTR Uls	UTR EDU	UTR UTp	UTR UVa	Zona C.Rut. și amenajata	Total (mp)
	LOT 1	LOT 5	LOT 2	LOT 6	LOT 3	LOT 7	LOT 4	LOT 8		
S teren după cedare (mp)	7840	3156	15994	7455	3742	2008	1096	1600	11309	54.200
S teren de referință (mp)	10141	4339	19054	10283	5062	-	-	-	-	
Suprafața construită (mp)	4360	1518 Max 3037	4763 Max 4763	2262 Max 2571	1670 max 4050	502 Max 502	-	-	-	15075 max 22.292
Suprafața desfăș. (mp)	18760	8287 Max 8330	20578 Max 20578	10899 Max 11105	13161 max 14578	1004 max 1004	-	-	-	72689 max 75335
Alei, platforme, parcaje,	2460	1358 Max 1578	4850 Max 7997	3460 Max 3727	1322 max 1871	602 max 803	326 max 329	184 max 240	-	14052 max



### AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI SIBIU

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

e-mail: office@apmsb.anpm.ro; Tel. 0269/422.653, 0743037012; Fax. 0269/444.145

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



circulații incintă (mp)										19896
Circulații publice auto și pietonale (mp) (max.)	-	-	-	-	-	-	329	-	11309	11819 max 11819
Spații verzi/curți – privat (mp) –(min)	1020 min 673	280 Min 270	5913 Min 1587	1510 Min 860	750 max 749	904 max 502	-	1416 max 1300	-	10377 min 4641
Spații verzi publice (mp) –(min)	-	-	-	-	-	-	770 max 767	1360	-	2186 min 2127
Locuri de joacă (mp) (min)	-	-	468	223	-	-	-	-	-	691 min 250
POT max	43 % max 70%	35 % max 70%	25% max 25 %	22% max 25 %	33 % max 80 %	25% max 25 %	-	-	-	-
CUT max	1,85 max 1,92	1,91 max 1,92	1,08 max 1,08	1,06 max 1,08	2,6 max 2,88	0,5 max 0,5 %	-	-	-	-
RH max	P+5+R	D+P+ 4+R	D+P+3+R		D+P+6+ R	P+1	-	-	-	-

Asigurarea locurilor de parcare se va face astfel:

Pentru Lot 1:

- nr. apartamente - 113, necesar 170 locuri
- pentru spații comerciale – 88 locuri
- total necesar parcări – 346 locuri
- total parcări propuse - 115 (82 la sol+33 în demisol)
- diferența de 231 locuri sunt asigurate pe lot 3 (UTR UIs)

Pentru Lot 5:

- nr. apartamente – 50, necesar 75 locuri
- pentru spații comerciale – 30 locuri
- parcări necesare 105 locuri
- parcări propuse – 81 locuri (30 la sol+51 în demisol)
- diferența de 24 locuri sunt asigurate pe lot 6

Pentru Lot 2

- nr. apartamente - 198 , necesar – 297 locuri
- parcări necesare 297 locuri
- parcări propuse – 297 locuri (93 la sol+204 în demisol)

Pentru Lot 6

- nr. apartamente - 107 , necesar – 161 locuri
- parcări necesare 161 locuri
- parcări propuse – 185 locuri (107 la sol+78 în demisol)

Pentru Lot 3

- pentru spații comerciale, necesar – 11 locuri
- pentru birouri , necesar - 69 locuri
- parcări necesare 80 locuri
- parcări propuse – 316 locuri (43 la sol+273 în parc. supraterană).

Conform avizului nr. 33360/17.01.2023, emis de către APA CANAL SIBIU SA, în zonă nu există rețele publice apă canal.

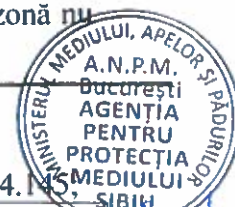


**AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI SIBIU**

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

e-mail: [office@apmsb.anpm.ro](mailto:office@apmsb.anpm.ro); Tel. 0269/422.653, 0743037012; 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: pentru aprobarea inițierii Planului Urbanistic Zonal s-a emis Avizul de Oportunitate pentru întocmire PUZ, nr. 14/15.07.2022 de către Primăria municipiului Sibiu;

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

- din punct de vedere a dezvoltării durabile, planul își propune o dezvoltare imobiliară ce poate avea un potențial efect semnificativ asupra factorilor de mediu. Corelarea planificării de amenajare a teritoriului și urbanism cu cea de mediu reprezintă una din modalitățile de implementare a principiilor și a elementelor strategice, o evaluare corespunzătoare a integrării acestora fiind necesară;

d) problemele de mediu relevante pentru plan sau program:

- integrarea cerințelor legale privind protecția factorilor de mediu;

e) relevanța planului sau programului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu:

Planul Urbanistic Zonal propus va trebui să asigure respectarea angajamentelor asumate de România prin planurile de implementare a directivelor comunitare, transpuse în legislația română. Se impune evaluarea prevederilor planului în raport cu aceste cerințe

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

a) probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor: necesită evaluare;

b) natura cumulativă a efectelor: necesită evaluare;

c) natura transfrontalieră a efectelor: nu este cazul;

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

- necesită evaluare;

e) mărimea și spațialitatea efectelor (zona geografică și mărimea populației potențial afectate: necesită evaluare;

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

(i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural;

(ii) depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului;

(iii) folosirea terenului în mod intensiv;

- necesită evaluare;

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.

**Din punct de vedere al efectelor asupra factorilor de mediu planul propus poate avea un impact semnificativ.**

**Informarea și participarea publicului la procedura de evaluare de mediu:** elaborarea primei versiuni a planului a fost mediatizată de titular în mass media (publicații Tribuna, 17.02.2023 și 20.03.2023); anunțul deciziei etapei de încadrare a fost publicat în mass media de titular (publicație Tribuna 15.03.2023 și pe site – ul A.P.M Sibiu 08.03.2023).

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

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



**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, 0743037012; Fax. 0269/444.145;

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



Prezenta decizie a fost emisă în 3 (trei) exemplare, fiecare exemplar având un număr de 6 (șase) pagini, semnate și ștampilate.

**DIRECTOR EXECUTIV,  
Ciprian SIMULESCU**



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

**ÎNTOCMIT,  
consilier Mihaela RADU**



**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, 0743037012; Fax. 0269/444.145;

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