

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

- aferent P.U.Z. -

Capitolul I – DISPOZITII GENERALE

I.1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul local de urbanism este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenului, de realizare si functionare a constructiilor pe zona considerata in prezenta documentatie.

Aceasta zona este compusa din terenul identificate cu nr.cad: 106608.

Prevederile prezentului regulament sunt obligatorii la autorizarea executarii constructiilor pe terenurile din zona mentionata.

Regulamentul de fata detaliaza, completeaza si actualizeaza prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al Mun Sibiu, aprobat prin HCL 165/ 28.04.2011, in vigoare la data elaborarii.

Documentatia a fost solicitata beneficiarului prin Certificat de Urbanism nr. 2265 din 11.11.2020 si are ca baza de pornire Avizul de Oportunitate nr. 3 din 18.01.2021, ambele eliberate de Primaria Mun Sibiu.

I.2. Baza Legală a Elaborării

Documentatia de fata are ca baza legala de elaborare prevederile Planului Urbanistic General al Mun Sibiu, (aprobat prin HCL 165/ 28.04.2011) si ale Regulamentului Local de Urbanism aferent, prevederile Codului Civil si ale Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG 525/1996, Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, rep., act., OMS 119/2014 (M.O. 127/2014), Legea 213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acestora, Ghidul privind metodologia de elaborare si cadrul continut aprobat cu nr. 176/N /2000 al MLPAT, precum si restul legislatiei din domeniu, in vigoare la data elaborarii.

I.3. Domeniul de Aplicare

Prin prezentul studiu se propune reglementarea urbanistica a parcelei mai sus mentionate. Prezentul PUZ precum si RLU aferent reprezinta norme obligatorii pentru autorizarea constructiilor pe portiunea de teren mentionata mai sus.

Investitia ce se intentioneaza a se realiza in urma aprobarii prezentului PUZ si obtinerii ulterioare a autorizatiei de construire este constituita dintr-un complex de locuinte cu un numar estimat de maxim 130 de unitati locative, impreuna cu parcarile aferente (cca 195 locuri de parcare) si spatii verzi, loc de joaca.

Suprafata totala a zonei de reglementare ce face obiectul PUZ-ului este de 7394mp

Capitolul II – DISPOZITII GENERALE

II.1. Reguli cu privire la Pastrarea Integritatii Mediului si Protejarea Patrimoniului Natural si Construit

- autorizarea executarii constructiilor pe terenuri din intravilan este permisa cu respectarea conditiilor impuse de legislatia in vigoare, de regulamentul general de urbanism si de prezentul regulament; autorizarea se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rationala a terenurilor si pentru realizarea constructiilor, amenajarilor si lucrarilor tehnico-edilitare aferente acestora in ansambluri compacte.

- activitatile care prin natura lor pot crea servituti asupra terenurilor limitrofe si poluare nu sunt admise ca autorizare sau re autorizare.

- autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor care, prin amplasare, functiune, volumetrie, aspect arhitectural- conformare si amplasare goluri, raport plin-gol, material utilizate, invelitoare, cromatica etc.- depreciaza valoarea peisajului urban sau natural este interzisa.

- deșeurile rezultate în timpul desfășurării activității de construire cât și ca rezultat al utilizării ulterioare a construcțiilor vor fi colectate în recipiente speciale și eliminate de pe amplasament prin intermediul unor firme specializate în colectarea și neutralizarea acestor deșeuri.

II.2. Reguli cu privire la Siguranta Constructiilor si Apararea Interesului Public

- autorizarea executarii constructiilor sau amenajarilor in zone expuse la riscuri naturale, alunecari de teren, terenuri mlastinoase, scurgeri de torenti, eroziuni, zone inundabile etc. este interzisa, cu exceptia acelorora care au drept scop limitarea efectelor acestora.

- autorizarea executarii lucrarilor in zonele de servitute si de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaz, apa, canalizare, cailor de comunicatie etc. este interzisa.

- autorizarea executarii lucrarilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei.

- autorizarea executării lucrărilor se face cu condiția ca toți coeficienții urbanistici propuși să nu depășească limitele stabilite prin prezentul regulament.
- se vor respecta normele siguranță a construcțiilor în vigoare la data realizării investițiilor.
- se vor respecta prevederile cadrului legal în vigoare referitoare la sănătatea populației.
- se vor respecta prevederile cadrului legal în vigoare referitoare la siguranță la foc.

II.3. Reguli de Amplasare și Retrageri Minime Obligatorii

- se vor autoriza construcții doar dacă acestea se înscriu în edificabilul maxim al parcelei (în limita valorilor POT reglementate).
- se vor respecta condițiile stabilite de Codul Civil, de normativele și de cadrul legal în vigoare.

II.4. Reguli cu privire la Asigurarea Acceselor Obligatorii

- accese carosabile – autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice;
- accese pietonale – autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale.
- pentru loturile fără ieșire directă la drumurile publice (dacă este cazul), accesul (auto, pietonal) va fi asigurat în virtutea dreptului la trecere (Codul Civil – servitute de trecere); criteriile de luat în considerare în trasarea accesului (alegerea terenului asupra căruia se exercită servitutea de trecere) vor fi:
 1. distanța cea mai scurtă;
 2. afectarea cu servitute de trecere a terenului cu potențialul cel mai mic de dezvoltare.
 3. intervențiile necesare asupra cailor de acces existente să aibă o pondere optimă (raportat la importanța obiectivelor implicate)
- se vor respecta prevederile legale privind accesul mijloacelor de intervenție în caz de urgență

ZONA MARCATĂ ÎN PLANSA U 0.3.2 -Reglementări urbanistice ca DRUM PROPUȘ urmează să fie dezmembrată după aprobarea PUZ – suprafața ce urmează a fi dezmembrată din teren inițial = 1013mp

II.5. Reguli cu privire la Echiparea Edilitară

- se va asigura racordarea la rețelele tehnico-edilitare a tuturor obiectivelor; pentru situațiile excepționale se acceptă soluții de gestiune locală, cu respectarea normelor de protecție sanitară, a mediului și a celorlalte acte normative în vigoare.
- rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități, rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații aflate în serviciul public sunt proprietate publică dacă legea nu dispune altfel.
- lucrările de racordare și de bransare la rețelele edilitare publice se suportă în întregime de către investitor sau beneficiar (în caz că nu se stabilește altfel de către autoritatea competentă).
- autorizarea executării lucrărilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă (dacă nu se găsesc surse alternative de finanțare, conform legislației în vigoare).

II.6. Reguli cu privire la Forma și Dimensiunile Terenurilor pentru Construcții

- loturile pentru construcții trebuie să îndeplinească următoarele condiții:
 - acces la un drum public – direct sau prin drept de trecere/servitute stabilit legal
 - suprafața minimă a parcelei de 150mp
 - adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.
- după intrarea în vigoare a prezentei documentații, zona reglementată poate fi reimpărțită în parcele; sunt permise operațiunile cadastrale de divizare sau comasare a parcelelor doar cu condiția sine qua non de a nu greva imaginea urbană prin schimbarea ritmului stradal al construcțiilor (clădiri sau împrejurimi); în aceste cazuri (dacă vor exista), investițiile ce se vor realiza pe parcelele rezultate în urma unor astfel de operații vor respecta reglementările stabilite prin prezentul PUZ

II.7. Reguli cu privire la Amplasarea de Parcaje, Spații Verzi și Împrejurimi

- parcaje – autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare, se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public (prin excepție, utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire, conform legii); parcajele pot fi realizate pe parcele atât la nivelul terenului, cât și în interiorul construcțiilor, în nivelurile inferioare (parter, demisol, subsol, etc)
- necesarul de locuri de parcare aferente construcțiilor propuse configurație și modul de asigurare a acestora se vor realiza conform reglementărilor legale în vigoare
- spații verzi și plantate – autorizarea executării construcțiilor se face numai cu obligația menținerii sau creării de spații plantate în procentaj corespunzător din suprafața parcelei, conform reglementărilor în vigoare
- împrejurimi – este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejurimi: opace, semiopace sau transparente, tehnologice sau decorative - necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor; aspectul împrejurimilor se supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției

Capitolul III – ZONIFICARE FUNCTIONALA (a zonei reglementate)

II.1. Unități și Subunități Functionale

Conform PUG Mun Sibiu, aprobat prin HCL 165/ 28.04.2011, zona reglementata face parte din intravilanul Municipiului Sibiu,
RiM Restructurarea zonelor cu caracter industrial - Zonă mixtă.
Zona reglementata constituie o singura zona functionala :
Zonă mixtă

Capitolul IV – PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE (din cadrul zonei reglementate)

Sectionea I. UTILIZARE FUNCTIONALA

Articolul 1. UTILIZĂRI ADMISE

IV.1.1.1 Sunt permise urmatoarele utilizari:

Locuinte (Locuinte Colective si Locuinte Individuale in sistem izolat, cuplat sau insiruit), anexe

Articolul 2. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

IV.1.2.1 Sunt permise urmatoarele utilizari, cu respectarea conditionarilor aferente:

Funcțiuni administrative, funcțiuni financiar-bancare, funcțiuni comerciale cu caracter intraurban, funcțiuni de cult, funcțiuni de cultura, funcțiuni de învățământ, funcțiuni de sanatate, funcțiuni de turism cu caracter intraurban, funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare, servicii aferente zonelor de locuinte, echipamente publice aferente zonelor de locuinte, cu conditia asigurarii funcțiunii rezidentiale (locuinte) într-o proportie minima de 40% din suprafata construita desfasurata (SCD), la nivel de parcela.

IV.1.2.2 Se admite conversia cladirilor de locuinte existente, cu conditia asigurarii funcțiunii rezidentiale (locuinte) într-o proportie minima de 40% din suprafata construita desfasurata (SCD), la nivel de parcela.

IV.1.2.3 Se admite extinderea, mansardarea sau supraetajarea cladirilor existente, cu respectarea conditiilor de amplasare, echipare si configurare precum si a posibilitatilor maxime de ocupare si utilizare a terenului prevazute de prezentul regulament. În cazul mansardarilor, suprafata nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafata nivelului curent (se va lua în calcul numai portiunea cu h liber $\geq 1,40m$).

IV.1.2.4 Se admit lucrari de întreținere, reparatii, re tehnologizare a constructiilor având alte funcțiuni decât cele admise, cu conditia ca acestea sa nu aduca modificari indicilor urbanistici la nivel de parcela sau înaltimii cladirilor.

IV.1.2.5 Se recomanda ca fatadele orientate spre spatiul public al strazilor principale, pietelor sau scuarurilor si contina la parter funcțiuni de interes public cu acces direct.

Articolul 3. UTILIZĂRI INTERZISE

IV.1.3.1 Sunt interzise orice utilizari, altele decât cele admise la Articolul 1 si Articolul 2.

IV.1.3.2 Sunt interzise lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice sau de pe parcelele adiacente.

Sectionea II. CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

Articolul 4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI

IV.ii.4.1 Sunt considerate parcele construibile numai parcelele cu posibilitate de bransare la rețeaua de distributie a apei, la rețeaua de canalizare, la rețeaua de distributie a energiei electrice.

IV.ii.4.2 Autorizarea executării parcelarilor, a dezmembrarilor de orice fel si a reparcelarilor, în baza prezentului regulament, este permisa numai daca pentru fiecare parcela în parte se respecta cumulativ urmatoarele conditii:

- a) front la strada de minimum 8 m pentru cladiri insiruite si de minimum 12 m pentru cladiri izolate sau cuplate;
- b) suprafata minima a parcelei de 150 m² pentru cladiri insiruite si, respectiv, de minimum 200 m² pentru cladiri amplasate izolat sau cuplate;
- c) adancime mai mare sau cel puțin egala cu latimea parcelei.

Articolul 5. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

IV.ii.5.1 În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita existenta dintre proprietatea privata si domeniul public.

IV.ii.5.2 Retragera minima permisa de la aliniament este 0m (construire pe aliniament).

IV.ii.5.3 Garajele si accesele în parcajele subterane se vor retrage cu cel puțin 5 m de la aliniament.

Articolul 6. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIM. LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

IV.ii.6.1 Fata de limitele exterioare ale zonei reglementate, cladirile de vor retrage dupa cum urmeaza: - cu o distanta minima egala cu jumatatea înaltimii lor, masurata la cornisa superioara sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m. Garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu conditia ca înaltimea calcanului rezultat sa nu depaseasca 3 m, iar lungimea calcanului rezultat sa nu depaseasca 6 m.

IV.ii.6.2 Garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu conditia ca înaltimea calcanului rezultat sa nu depaseasca 3 m, iar lungimea calcanului rezultat sa nu depaseasca 6 m.

IV.ii.6.3 În interiorul zonei reglementate este permis a se construi in regim izolat, cuplat sau insiruit. În cazul realizarii de parcelari, cladirile se vor retrage în cadrul loturilor rezultate dupa cum urmeaza: - pentru cladirile realizate în sistem insiruit - alipite pe limitele laterale, cu conditia de a nu lasa calcane de dimensiuni mari vizibile din spatiul public. - fata de limitele posterioare cu o distanta minima egala cu jumatatea înaltimii lor, masurata la cornisa superioara sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m. - pentru cladirile realizate în sistem cuplat - alipite pe o limita laterala, cu conditia de a nu lasa calcane de dimensiuni mari

vizibile din spatiul public; fata de limita laterala opusa, retrase cu o distanta minima egala cu jumatatea înaltimei lor, masurata la cornisa superioara sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m. - fata de limitele posterioare cu o distanta minima egala cu jumatatea înaltimei lor, masurata la cornisa superioara sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m. - pentru cladirile realizate în sistem izolat - fata de limitele laterale cu o distanta minima egala cu jumatatea înaltimei lor, masurata la cornisa superioara sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m. - fata de limitele posterioare cu o distanta minima egala cu jumatatea înaltimei lor, masurata la cornisa superioara sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m.

Articolul 7. AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

IV.ii.7.1 Distanța minima dintre doua cladiri aflate pe aceeași parcelă va fi egala cu înaltimea clădirii mai înalte, masurata la cornisa sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m.

IV.ii.7.2 Fac exceptie situatiile în care ambele cladiri prezinta spre interspatiul dintre ele exclusiv spatii anexe sau spatii de circulatie interna, când distanta minima se poate reduce la 3/4 din înaltimea clădirii mai înalte, masurata la cornisa sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3m.

Articolul 8. CIRCULATII SI ACCESE

IV.ii.8.1 Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei.

IV.ii.8.2 Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.

Articolul 9. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

IV.ii.9.1 Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 2 la RLU aferent PUG Sibiu aprobat prin HCL 165/28.04.2011. În situatiile care prevad functiuni diferite în interiorul aceleiasi parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare functiunilor în parte:

Locuinte individuale (unifamiliale)	2 locuri de parcare
Servicii aferente zonelor de locuinte prestate pe parcelă, cu exceptia profesiilor liberale sau manufacturiere	doua locuri de parcare (suplimentar fata de cele necesare locuintei).
Grădinite	1 loc de parcare la 5 angajati, dar minim 2
Locuinte colective (multifamiliale)	1,5 locuri de parcare la apartament, dar nu mai puțin decât 1 loc la 100mp din SCD
Funcțiuni financiar-bancare	1 loc de parcare la 60 mp din SCD pentru salariați, plus un spor minim pentru persoane externe, după cum urmează: - 1 loc de parcare la 120 mp din SCD pentru cladiri ale administratiei publice si sedii fianciar bancare; - 1 loc de parcare la 300 mp din SCD pentru restul functiunilor.
Cladirile cuprind sali de conferinte sau alte spatii destinate reuniunilor	1-2 locuri de parcare pentru autocare
Funcțiuni comerciale (tertiare) cu caracter extraurban si servicii tehnice	pentru clienti: - 1 loc de parcare la 200 mp din SCD pentru unitati de pâna la 400 mp; - 1 loc de parcare la 100 mp din SCD pentru unitati de 400-600 mp; - 1 loc de parcare la 50 mp din SCD pentru complexuri comerciale de 600-2.000 mp; - 1 loc de parcare la 40 mp din SCD pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp.
Unitati de alimentatie publica	1 loc de parcare la 5 locuri la masa si pentru personal câte 1 loc de parcare la 15 locuri la masa
Biserici	1 loc de parcare la 20-30 de locuri
Alte functiuni de cult	numarul spatiilor de parcare va fi stabilit în functie de obiectiv, dar minim 5 locuri de parcare
Expozitii, muzee, târguri	1 loc de parcare la 50 mp suprafata de expunere
Celelalte functiuni de cultura	1 loc de parcare la 10 – 20 de locuri în sala
Funcțiuni de învățămînt	1 loc de parcare la trei cadre didactice
Funcțiuni universitare	un loc de parcare suplimentar la 10 studenti si 1-3 locuri de parcare pentru autocare
Tabere scolare	1-3 locuri de parcare pentru autocare
Camine studentesti	1 loc de parcare la 5 -10 studenti
Spitale	1 loc de parcare pentru fiecare 5 persoane angajate si câte 1 loc de parcare la 8 paturi.
Celelalte functiuni de sanatate	1 loc de parcare pentru fiecare 5 persoane angajate, cu un spor de 10%
Complexuri sportive, sali de antrenament pentru diferite sporturi, sali de competitii sportive (specializate sau polivalente)	1 loc de parcare la 5-20 de locuri
Celelalte functiuni sportive	1 loc de parcare la 30 de locuri
Parcuri tematice, parcuri de distractii	1 loc de parcare la 50 mp din SCD
Hotel, hotel apartament, vila, pensiune turistica categoria urban	1 loc de parcare la doua camere de cazare. Suplimentar,

	se vor asigura pentru personal câte 1 loc de parcare la 7 camere de cazare. La unitatile care dispun de mai mult de 20 de camere se vor asigura 1-2 locuri de parcare pentru autocare
Hostel, youth hostel	1 loc de parcare la 5 locuri de cazare
Motel	1 loc de parcare la fiecare camera de cazare. Suplimentar, se vor asigura pentru personal câte 1 loc de parcare la 7 camere de cazare
Bungalouri, cabana turistica, camping, sat de vacanta, pensiune agro-turistica	1 loc de parcare la doua camere de cazare. Suplimentar, se vor asigura pentru personal câte 1 loc de parcare la 7 camere de cazare La unitatile care dispun de mai mult de 20 de camere se vor asigura 1-2 locuri de parcare pentru autocare
Camping	se vor asigura suplimentar locuri de parcare pentru rulote si locuinte mobile
Activitati Industriale desfasurate pe o suprafata de 10-100 mp	1 loc de parcare la 25 mp din SCD
Activitati Industriale desfasurate pe o suprafata de 100-1000mp	1 loc de parcare la 150 mp din SCD
Activitati desfasurate pe o suprafata mai mare de 1.000 mp	1 loc de parcare la 100 mp din SCD
Activitati de depozitare	1 loc de parcare la 300 mp suprafata de depozitare
Funcțiuni aferente echiparii tehnico-edilitare	1 loc de parcare pt salariați la fiecare 150mp din SCD
Echipamente publice aferente zonelor de locuinte	1 loc de parcare pentru clienti la 150 mp din SCD, dar nu mai puțin decât câte 1 loc de parcare la 100 mp arie utila 1 loc de parcare pentru personal la 75 mp din SCD, dar nu mai puțin decât câte 1 loc de parcare la doi salariați

SDC = Suprafata construita desfasurata. Din valoarea SCD aferenta calculului necesarului de locuri de parcare se exclude suprafata parcajului subteran.

Articolul 10. ÎNALTIMEA MAXIMA ADMISA A CLADIRILOR

IV.ii.10.1 Regimul de înaltime va fi 2S+P+2+M(Er), respectiv 2S+P+3+M(Er), pe zonele marcate corespunzator in cadrul edificabilului figurat in plansa de reglementari urbanistice.

IV.ii.10.2 Numarul de subsoluri nu se limiteaza si va fi determinat în functie de necesitățile tehnice si functionale.

IV.ii.10.3 Înălțimea cladirilor: - înălțimea maxima admisa a cladirilor, masurata la cornisa superioara sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depasi: 13m pentru 2S+P+2+M(Er), respectiv 16 m pentru 2S+P+3+M(Er); - înălțimea maxima admisa a cladirilor, masurata la coama acoperisului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depasi: 17m pentru 2S+P+2+M(Er), respectiv 20 m pentru 2S+P+3+M(Er).

Articolul 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

IV.ii.11.1 Arhitectura cladirilor va fi de factura moderna si va exprima caracterul programului (locuire)

IV.ii.11.2 Se interzice realizarea de pastise arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice; materialele folosite vor fi de buna calitate, în acord cu programul si arhitectura cladirilor.

IV.ii.11.3 Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se totodata unui concept coerent pentru imaginea urbana a spatiilor publice din întregul ansamblu rezidential.

Articolul 12. CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

IV.ii.12.1 Toate constructiile se vor racorda la rețelele edilitare publice.

IV.ii.12.2 Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

IV.ii.12.3 Firidele de bransament vor fi integrate în împrejurimi, îngropate sau înzidite în constructie.

IV.ii.12.4 Se interzice dispunerea aeriana a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

Articolul 13. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

IV.ii.13.1 Se vor asigura spatii libere de folosinta comuna în proportie minima de 10% din suprafata construita desfasurata (SCD) a locuintelor la nivel de parcela, dar nu mai puțin decât 5% din suprafata construita desfasurata (SCD) totala la nivel de parcela.

IV.ii.13.2 Eliminarea vegetatiei înalte mature este interzisa, cu exceptia situatiilor în care aceasta reprezinta un pericol iminent pentru siguranta persoanelor sau bunurilor sau în care împiedica realizarea constructiei; pentru fiecare arbore matur taiat în conditiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiasi parcele, minimum trei arbori.

IV.ii.13.3 Se recomanda realizarea de gradini de folosinta privata, de preferinta în dreptul apartamentelor de la parterul cladirilor.

Articolul 14. ÎMPREJMUIRI

IV.ii.14.1 Împrejmuirile orientate spre spatiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maxima de 80 cm si o parte transparenta, realizata din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele directii si care permite pastrunderea vegetatiei. Împrejmuirile care nu sunt orientate spre spatiul public vor putea fi in întregime opace.

IV.ii.14.2 Înălțimea maxima a împrejuririlor indiferent de orientare va fi de 2,2 m; împrejuririle vor putea fi dublate de garduri vii sau alt tip de plantatie.

IV.ii.14.3 Portile împrejuririlor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

IV.ii.14.4 Tratamentul arhitectural al împrejuririlor va fi corelat cu cel al cladirilor aflate pe parcela

Secțiunea III. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

IV.iii.15.1 Se admite un POT maxim de 50%.

Articolul 16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

IV.iii.16.1 Se admite un CUT maxim de 1.3

ZONA MARCATA IN PLANSĂ U 0.3.2 -Reglementari urbanistice ca DRUM PROPUS urmează să fie dezmembrată după aprobarea PUZ – suprafața ce urmează a fi dezmembrată din teren inițial = 1013mp, urmant ca POT și CUT pentru terenul construcției ramas să fie raportat la suprafața parcelei inițiale de 7371mp

Capitolul V – UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Conform PUG Mun Sibiu, aprobat prin HCL 165/ 28.04.20119, zona reglementată face parte din intravilanul Municipiului Sibiu, fiind cuprinsă în Unitatea Teritorială de Referință UTR RIM Restructurarea zonelor cu caracter industrial - Zonă mixtă. Întreaga zonă reglementată este considerată o singură zonă funcțională. Unitățile teritoriale de referință (UTR) reprezintă suportul grafic al prescripțiilor din regulament UTR-urile reprezintă instrumente operaționale în sprijinul reglementărilor specifice din PUZ, se delimitează convențional pe baza criteriilor de omogenitate morfologică și funcțională. Ele se conturează prin străzi și limite cadastrale, pe baza funcțiunii predominante ce permite stabilirea categoriilor de intervenție. Stabilirea UTR-urilor pe baza funcțională s-a făcut în cadrul PUG. În cadrul PUZ, UTR-urile se preiau ca atare și se detaliază pe unități și subunități funcționale. Pentru unitățile și subunitățile cu caracteristici similare se formulează și aplică același set de prescripții.

ANEXA 1 la Regulament – GLOSAR DE TERMENI

În prezentul Regulament Local de Urbanism, au fost utilizați o serie de termeni, care sunt necesari a fi explicați, în scopul evitării interpretării greșite a acestora. Astfel:

Aliniament – linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată. Se poate utiliza și termenul de aliniament "de fund" care stabilește linia până la care pot fi dispuse clădirile spre interiorul terenului, în scopul de a se proteja o mai bună posibilitate de utilizare a interiorului insulei

Arie construită – reprezintă aria secțiunii orizontale a clădirii la cota 0.00 a parterului, măsurată pe conturul exterior al peretilor. În aria construită nu intra rezaliturile cu aria mai mică de 0,4mp și nisele cu aria mai mare de 0,4mp precum și treptele și terasele neacoperite (cf. GM-007-20001)

Aria desfasurată – este suma ariilor tuturor nivelurilor unor clădiri. În calcul nu se cuprind ariile podurilor (cu excepția mansardelor, unde se considera convențional o suprafață egală cu 60% din suprafața nivelului curent) și a subsolurilor tehnice (cu înălțimea mai mică de 1,80m). (cf. GM-007-2000)

Bilant teritorial – evaluare cantitativă prin care se însumează valorile absolute și procentuale ale suprafețelor de teren cu diverse destinații aferente unui teritoriu prestabilit (cf. GM-007-2000).

Demisol – nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu maximum jumătate din înălțimea liberă a acestuia și prevăzut cu ferestre în pereții de închidere perimetrală. Demisolul se consideră nivel suprateran al construcției. (Normativ P 118-99)

Domeniu public – aparțin domeniului public terenurile pe care sunt amplasate construcții de interes public, pietele, cai de comunicații, rețele stradale și parcuri publice, porturi și aeroporturi, terenurile cu destinație forestieră, albiile raurilor și fluviilor, cuvele lacurilor de interes public, fundul apelor maritime, interioare și al mării teritoriale, tarmurile Mării Negre, inclusiv plajele, terenurile pentru rezervații naturale și parcuri naționale, monumentele, ansamblurile și siturile arheologice și istorice, monumentele naturii, terenurile pentru nevoile apărării sau pentru alte folosințe care, potrivit legii, sunt de domeniul public, ori care, prin natura lor, sunt de uz sau interes public. Domeniul public poate fi de interes național, caz în care proprietatea, în regim de drept public, aparține statului, sau de interes local, caz în care proprietatea, de asemenea în regim de drept public, aparține unităților administrativ-teritoriale.

Imobil – elementul component al teritoriului, format din parcela de teren inclusiv construcțiile existente pe aceasta, la un moment dat.

Indicatori urbanistici – instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează:

– **coeficient de utilizare a terenului (CUT)** – raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție;

– **Procent de Ocupare a Terenului (POT)** – raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a

platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT:

– dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;

– dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții. (Legea 350/2001 - Anexa 2. Definirea Termenilor Utilizați în Lege)

Parcelare – operațiunea de proiectare urbanistică prin care se determină divizarea unei sau mai multor proprietăți funciare distincte, destinate construirii, în scopul atribuirii, concesiunii sau vânzării loturilor rezultate (cf. Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții).

Protecția mediului – ansamblu de acțiuni și măsuri privind protejarea fondului natural și construit în localități și în teritoriul înconjurător (Legea nr. 350 /2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul).

Reparcelarea – acțiunea de unificare a două sau mai multor proprietăți ori porțiuni de proprietate cuprinse într-un perimetru determinat într-o documentație de urbanism, având drept scop o mai bună adecvare a parcelarului la utilizarea terenului, prin asigurarea utilitatilor comune, divizarea parcelarului în loturi construibile și redistribuirea acestora între proprietari (Urbanproiect - Ghid privind reglementarea dezvoltării urbane prin operațiuni de parcelare și reparcare a terenurilor introduse în intravilan - 2002).

Retragere (a unei construcții) – distanța minimă la care este permisă amplasarea unei construcții față de un reper fix (spre exemplu limita de proprietate). Retragerea se măsoară la nivelul parterului construcției și poate fi depășită de balcoane, bovindouri, console, etc. zlate la nivelurile de peste parter, cu condiția respectării cadrului legal în vigoare.

Servitute – sarcina impusă asupra unui imobil (teren, construcție, spațiu amenajat) pentru uzul și utilitatea altui imobil cu alt proprietar (cf. GM-007-2000).

Subzona – Parte dintr-o zonă, cu caracteristici urbanistice similare, posibil de circumscris aceluiași regulament (cf. GM-007-2000).

Teritoriu intravilan – totalitatea suprafețelor construite și amenajate ale localităților ce compun unitatea administrativ-teritorială de bază, delimitate prin planul urbanistic general aprobat și în cadrul cărora se poate autoriza execuția de construcții și amenajări. De regulă intravilanul se compune din mai multe trupuri (sate sau localități suburbane componente).

Teritoriu extravilan – suprafața cuprinsă între limita administrativ-teritorială a unității de bază (municipiu, oraș, comună) și limita teritoriului intravilan.

Unitate teritorială de referință (UTR) – suprafața convențională de teren, omogenă din punct de vedere funcțional, structural și al morfologiei urbane pentru care se pot stabili aceleași condiții de constructibilitate (cf. GM-007-2000).

Zona construibilă – teritoriu al localității care cuprinde grupuri de terenuri pe care este permisă realizarea de noi construcții după constatarea îndeplinirii condițiilor de constructibilitate precizate în Regulamentul general de urbanism și în documentațiile de urbanism aprobate (cf. GM-007-2000).

Zona de protecție a monumentelor istorice – zona delimitată și instituită pentru fiecare monument istoric prin care se asigură conservarea integrată a monumentelor istorice și a cadrului sau construit sau natural. (Legea nr. 422 /2001 privind protejarea monumentelor istorice). Zona de protecție a monumentului istoric se stabilește, până la elaborarea studiilor de specialitate, "[...] de 100 metri în municipii și orașe, de 200 metri în comune și de 500 metri în afara localităților. (2) Distanțele sunt măsurate de la limita exterioară a terenurilor aferente monumentelor istorice [...]" (cf. legii 5/2000 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național – Secțiunea a III-a – zone protejate)

Zona protejată – teritoriu delimitat geografic, în cuprinsul caruia se afla elemente sau ansambluri ale patrimoniului natural sau cultural cu valoare deosebită. În raport cu natura elementelor de patrimoniu, zonele protejate sunt: a) zone naturale protejate, instituite pentru protejarea și punerea în valoare a patrimoniului natural cu valoare deosebită; b) zone construite protejate, instituite pentru salvarea, protejarea și punerea în valoare a patrimoniului construit, cu valoare istorică, culturală sau memorialistică deosebită (cf. Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții).

Intocmit:

arh. Radu Trausan

