

VOLUMUL II – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

1. Dispoziții generale

a. Aria de aplicare a regulamentului

Amplasamentele care au generat prezenta documentație sunt terenuri proprietate privată și publică, Domeniul Privat și public al Municipiului Sibiu. Terenurile sunt înscrise în C.F. Sibiu 133791 S=24.495mp, CF Sibiu 135088 S=217831mp, suprafață totală zona reglementată = 242.326 mp

b. Divizarea în unități teritoriale de referință

COMPLEX DE NATAȚIE, SPORT ȘI AGREMENT

2. Dispoziții aplicabile în zonă

1.UTR SPORTIV

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

- Clădire cu bazine acoperite (bazin olimpic, bazin interior activ, bazin cu perete de alpinism, bazin pentru cursuri de inot - copii)
- Bazine în aer liber (bazin copii, bazin sărituri- copii, bazin activ, bazin înot, jacuzzi)
- Clădire bază sportivă cu terenuri acoperite
- Terenuri de sport
- Gradene terenuri de sport
- Alimentație publică - restaurant cu terasă, cafenea
- Vestiare
- Grupuri sanitare
- Bazine în aer liber (bazin copii, bazin sărituri- copii, bazin activ, bazin înot, jacuzzi)
- Birouri pentru personal administrativ baze sportive
- Alei pietonale
- Drumuri carosabile pentru întreținere, acces intervenții
- Mobilier urban
- Spații verzi amenajate
- Iluminat stradal
- Zone pubele
- Amenajări ale spațiului public, alei pietonale și ciclistice, lucrări de modelare a terenului, oglinzi și cursuri de apă, fântâni și jocuri de apă, mobilier urban, locuri de joacă pentru copii, amenajări și instalații de agrement și loisir.
- Funcțiuni sportive

2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Construcții sau instalații temporare pentru evenimente și manifestări cu caracter cultural, sportiv sau de divertisment, cu condiția de a nu afecta calitatea și integritatea spațiilor verzi și a plantațiilor și de a fi 100% demontabile. După dezafectarea construcțiilor temporare, spațiile libere vor fi readuse la starea inițială.
- Construcțiile și instalațiile temporare se vor demonta și îndepărta în termen de maxim 3 zile de la încheierea evenimentelor sau manifestărilor pentru care au fost autorizate.

3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise anterior.
- Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR 8

- Nu sunt premise dezmembrări

5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- conform planșei de reglementări U04
- în fâșia *non aedificandi* dintre aliniament și linia de retragere a clădirilor nu se permite nicio construcție cu excepția împrejmuirilor, totemurilor publicitare, construcție control acces și aleilor de acces;

6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

În cadrul reglementărilor sunt definite 2 UTR-uri SPORTIV: UTR SPORTIV bazine și UTR SPORTIV terenuri. Au aceleași reglementări, denumirea diferită este pentru localizare.

UTR SPORTIV bazine

- retrageri N: 9m
- retrageri NE: 6m
- retrageri E: 20m
- retrageri S: 23m
- retrageri V: 15m, min H/2

UTR SPORTIV terenuri – 2 zone edificabile

- retrageri N: 2m
- retrageri E: 18m
- retrageri S: 15m, min H/2
- retrageri V: 12m

A 2-a zona de edificabil pentru totem, conform planșei de reglementări

- retrageri S: 15m

- retrageri V: 9m

7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte

8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- conform planșei de reglementări U04 și a profilelor stradale configurate

9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- conform planșei de reglementări U04 și a profilelor stradale configurate

10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- sunt admise ca nivel de înălțime maxim, următoarele configurații:
 - Subsol + Parter
 - Subsol + Parter+Etaj/ Etaj retras
- Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa etajului retras va avea maxim 20m , accente – instalații, echipamente, turnul de sărituri - maxim 25m

11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Imaginea generală a construcțiilor va fi una contemporană, finisajele utilizate fiind de bună calitate; se vor folosi cu precădere materiale naturale: lemn, piatră, materiale ceramice. Este interzisă utilizarea feroneriei din inox;
- Firidele de bransament vor fi fie îngropate, fie integrate în construcție prin zidire sau includerea în împrejmuire;

12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile noi vor fi racordate la rețelele edilitare publice
- se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc.)

13 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- spațiile libere rezultate ca urmare a retragerii de la aliniament, vor fi tratate ca spații verzi decorative, în suprafață de minim 80%, cu obligativitatea plantării unui arbore la 5 mp de suprafață verde;
- se va asigura un procent minim de 50% spații verzi din totalul parcelei;
- pentru fiecare arbore matur tăiat, se vor planta în interiorul parcelei min. 3 arbori (grosimea măsurată la 1m a tulpinii să fie de min.7cm).
- Parcajele la sol vor fi plantate cu câte un arbore la fiecare patru locuri de parcare

14 – ÎMPREJMUIRI

- împrejuririle spre stradă pot avea fie înălțimea de maxim 1,80 metri, din care un soclu opac de maxim 0.6 metri și o parte transparentă, dublată cu gard viu; pentru partea superioară vor fi utilizate materiale specifice zonei.
- se interzice dublarea părții transparente a gardului cu plexiglas sau folie de tablă;

- se interzice utilizarea gardurilor prefabricate din beton (excepție soclu și structură)

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

- POT maxim propus = 40%

16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

- CUT maxim = 1.2;

2. UTR V - LOISIR

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

- Terenuri de sport în aer liber (baschet, fotbal, handbal, volei, minigolf, petanque)
- Tobogane exterioare (wide slide, turbo slide, long slide)
- Amfiteatru în aer liber pentru spectacole (teatru, concerte, etc.)
- Spațiu de joacă pentru copii
- Perete escaladă
- Turn de joacă
- Carusel cu leagăne
- Turn de observație
- Zonă de workout cu tartan și sisteme de umbrire fotovoltaice
- Mică grădină botanică – Atelier școală (Livezi, sere, straturi de plante, straturi de plante aromatice, alee senzorială)
- Plantație de pini cu zonă pentru hamace cu suport de lemn
- Zonă de saune și baie la copcă
- Zonă eco-pubele
- Iluminat stradal
- Spații verzi și plantate de folosință generală.
- Amenajări ale spațiului public, alei pietonale și ciclistice, lucrări de modelare a terenului, oglinzi și cursuri de apă, fântâni și jocuri de apă, mobilier urban, locuri de joacă pentru copii, amenajări și instalații de agrement și loisir.
- Funcțiuni sportive

2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Construcții sau instalații temporare pentru evenimente și manifestări cu caracter cultural, sportiv sau de divertisment, cu condiția de a nu afecta calitatea și integritatea spațiilor verzi și a plantațiilor și de a fi 100% demontabile. După dezafectarea construcțiilor temporare, spațiile libere vor fi readuse la starea inițială.

- Construcțiile și instalațiile temporare se vor demonta și îndepărta în termen de maxim 3 zile de la încheierea evenimentelor sau manifestărilor pentru care au fost autorizate.

3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise anterior.
- Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- Nu sunt premise dezmembrări

5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- conform planșei de reglementări U04
- în fâșia *non aedificandi* dintre aliniament și linia de retragere a clădirilor nu se permite nicio construcție cu excepția împrejmuirilor, totemurilor publicitare, construcție control acces și aleilor de acces;

6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- conform planșei de reglementări U04

În cadrul zonei reglementate sunt două UTR-uri definite UTR V Loisir NORD și UTR V Loisir LAC, cele două au același set de reglementări, diferă doar zonele de edificabil definite pe fiecare în parte:

UTR V Loisir NORD

Sunt definite trei zone de edificabil:

1. Edificabil NE
 - retrageri NE: 46m
 - retrageri NV: 63m
 - retrageri SE: 23m
2. Edificabil central
 - retrageri N: 25m
 - retrageri V: 3m
 - retrageri S: 239m
3. Edificabil vest
 - retrageri N: 2m
 - retrageri V: 11m, min H/2
 - retrageri S: 0m

UTR V Loisir LAC

Sunt definite patru zone de edificabil:

4. Edificabil NE

- retrageri E: 26m
- retrageri N: 3m
- retrageri V: 0m
- retrageri S: 28m

5. Edificabil central

- retrageri N: 38m
- retrageri S: 6m
- retrageri E: 67m
- retrageri V: 72m

6. Edificabil colt vest

- retrageri N: 0m
- retrageri V: 0m
- retrageri S: 27m
- retrageri S: 97m

7. Edificabil sud

- retrageri N: 67m
- retrageri V: 10m
- retrageri E: 39m
- retrageri S: 26m

7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte

8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- conform planșei de reglementări U04 și a profilelor stradale configurate

9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- conform planșei de reglementări U04 și a profilelor stradale configurate

10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- sunt admise ca nivel de înălțime maxim, următoarele configurații:
 - Subsol + Parter
 - Subsol + Parter+Etaj/ Etaj retras
- Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișă etajului retras va avea maxim 20m

11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Imaginea generală a construcțiilor va fi una contemporană, finisajele utilizate fiind de bună calitate; se vor folosi cu precădere materiale

naturale: lemn, piatră, materiale ceramice. Este interzisă utilizarea feroneriei din inox;

- Firidele de branșament vor fi fie îngropate, fie integrate în construcție prin zidire sau includerea în împrejurime;

12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile noi vor fi racordate la rețelele edilitare publice
- se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc.)

13 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- spațiile libere rezultate ca urmare a retragerii de la aliniament, vor fi tratate ca spații verzi decorative, în suprafață de minim 80%, cu obligativitatea plantării unui arbore la 5 mp de suprafață verde;
- se va asigura un procent minim de 50% spații verzi din totalul parcelei;
- pentru fiecare arbore matur tăiat, se vor planta în interiorul parcelei min. 3 arbori (grosimea măsurată la 1m a tulpinii să fie de min.7cm).
- Parcajele la sol vor fi plantate cu câte un arbore la fiecare patru locuri de parcare

14 – ÎMPREJMUIRI

- împrejuririle spre stradă pot avea fie înălțimea de maxim 1,80 metri, din care un soclu opac de maxim 0.6 metri și o parte transparentă, dublată cu gard viu; pentru partea superioară vor fi utilizate materiale specifice zonei.
- se interzice dublarea părții transparente a gardului cu plexiglas sau folie de tablă;
- se interzice utilizarea gardurilor prefabricate din beton (excepție soclu și structura)

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

- POT maxim propus = 10%

16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

- CUT maxim = 0.8;

3.UTR Ve

1. UTILIZĂRI ADMISE

- Spații verzi amenajate, alei pietonale, mobilier urban, iluminat stradal

2.UTILIZĂRI INTERZISE

Nu se admit edificabile de niciun fel, excepție făcând fundațiile locale pentru echipamentele menționate mai sus.

3.PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

- POT maxim propus = 1%

4. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

- CUT maxim = 0.1;

4.UTR P

Sunt definite 3 UTR-uri P in cadrul zonei reglementate (UTR P *PRINCIPAL*, UTR P *GRADINITA*, UTR P *BELVEDERE*) Individualizarea UTR-urilor P este facuta pentru o localizare facila in cadrul zonei reglementate, ele avand in final denumirea UTR P.

1. - UTILIZĂRI ADMISE

- Parcare vehicule si autovehicule
- Stații de autobuz
- Totemuri
- Car porturi
- Structuri panouri fotovoltaice
- Zone pubele

2. - UTILIZĂRI INTERZISE

Toate, excepție funcțiunile permise enumerate mai sus.

3. – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- spațiile libere rezultate ca urmare a retragerii de la aliniament, vor fi tratate ca spații verzi decorative, în suprafață de minim 80%, cu obligativitatea plantării unui arbore la 5 mp de suprafață verde;
- pentru fiecare arbore matur tăiat, se vor planta în interiorul parcelei min. 3 arbori (grosimea măsurată la 1m a tulpinii să fie de min.7cm).
- Parcajele la sol vor fi plantate cu câte un arbore la fiecare patru locuri de parcare

4. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

UTR P *PRINCIPAL*

Este definită o zonă mai amplă de edificabil:

- retrageri N: 58m
- retrageri S: 232m
- retrageri E: 67m
- retrageri V: 19m

Conform planșei de reglementări sunt definite mai multe zone de edificabil, de dimensiuni reduse, definite pentru stații de autobuz, zone pubele, totemuri.

UTR P *GRADINITA*

Conform planșei de reglementări este definită o zonă de edificabil, de dimensiuni reduse, definită pentru totemuri.

UTR P *BELVEDERE*

Este definită o zonă de edificabil:

- retrageri NE: 5m
- retrageri SE: 6m
- retrageri SV: 31m

5. - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- sunt admise ca nivel de înălțime maxim, următoarele configurații:
 - Subsol + Parter
 - Subsol + Parter
- Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa etajului retras va avea maxim 5m

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

5. - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

- POT maxim propus = 80%

6. - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

- CUT maxim = 0.8;

3. Unități teritoriale de referință

COMPLEX DE NATAȚIE, SPORT ȘI AGREMENT

1.UTR SPORTIV

2.UTR V – LOISIR

3.UTR Ve

4.UTR P



Întocmit,

arh. Oana Fofircă Iacob

arh. urb. Mihai Țucă