



DAEDALUS PROIECT



UNIVERSITATEA DE ARHITECTURĂ
ȘI URBANISM "ION MINCU"

CENTRUL DE CERCETARE, PROIECTARE,
EXPERTIZĂ ȘI CONSULTING - C.C.P.E.C.

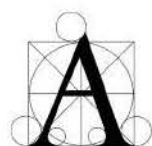
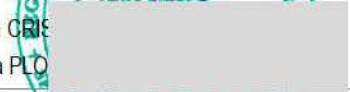
INTERGRAPH[®]
intergraph computer services

PLAN URBANISTIC GENERAL

AL
MUNICIPIULUI SIBIU

VOLUMUL III - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



Denumire proiect:	ACTUALIZARE A PLANULUI URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI SIBIU inclusiv Regulament local de urbanism al municipiului Sibiu	
Etapa 4	PLAN URBANISTIC GENERAL Volumul III - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM	
Beneficiar	Primăria Municipiului Sibiu	
Proiectant	Asocierea:	
	Daedalus Proiect S.R.L.	
	Universitatea de Arhitectură și Urbanism "Ion Mincu" - Centru de Cercetare, Proiectare, Expertiză și Consulting	
	Intergraph Computer Services S.R.L.	
Număr contract	PMS: 145/11.12.2020 DAE: 280U/11.12.2020	
Șef proiect complex urbanism	prof. emerit dr. arh. Florin MACHEDON	
Manageri de proiect.	conf. univ. dr. urb. Andreea NECSULESCU (POPA)	
	arh. urb. Ioana Vanda CRISTIAN	
	arh. urb. Alexandru CRISTIAN	
Proiectant de specialitate	conf. univ. dr. urb. Andreea NECSULESCU (POPA)	
Responsabil livrabil	conf. univ. dr. urb. Andreea NECSULESCU (POPA)	
Întocmit	conf. univ. dr. urb. Andreea NECSULESCU (POPA)	
	arh. urb. Ioana Vanda CRISTIAN	
	arh. urb. Alexandru CRISTIAN	
	urb. Ema Theodora PLO	
Data reviziei	Iunie 2026	

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT PLANULUI URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI SIBIU

CUPRINS

1. DOMENIU DE APLICARE	10
PARTEA I : PRESCRIPTII GENERALE	12
2. CORELĂRI CU ALTE DOCUMENTAȚII	13
3. CONDIȚII DE APLICARE / INTRAREA ÎN VIGOARE / SITUAȚII TRANZITORII	13
PARTEA II : REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE DESERVIRE ȘI OCUPARE A TERENURILOR	15
4. REGLEMENTARI ȘI PREVEDERI SPECIFICE ZONELOR CONSTRUITE PROTEJATE	16
5. ZONE DE SIGURANȚĂ ȘI PROTECȚIE - REGLEMENTĂRI	24
6. SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC	37
7. CONDIȚII DE CONSTRUIBILITATE ALE PARCELELOR	40
8. OPERAȚIUNI DE PARCELARE - REGLEMENTĂRI	42
9. INDICATORI URBANISTICI MAXIMALI	44
10. CIRCULAȚII ȘI ACCESE, ACCESE PIETONALE - REGLEMENTĂRI	63
11. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR	68
12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI A EVACUĂRII DEȘEURILOR	69
13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE	70
14. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR	73
15. ÎMPREJMUIRI	74
16. PREVEDERI GENERALE ÎN INTRAVILAN PRIVIND VALORILE PEISAGERE	75
17. INTERDICȚII TEMPORARE DE CONSTRUIRE	76
18. INTERDICȚII DEFINITIVE DE CONSTRUIRE	77
19. ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTE CARDINALE A CONSTRUCȚIILOR	78
20. AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURI PUBLICE ȘI CĂI FERATE	78
21. CONDIȚII DE COEXISTENȚĂ A FUNCȚIUNILOR DIFERITE	79
22. REGULI PRIVIND INTERVENȚIILE PE DOMENIUL PUBLIC	79
23. RECOMANDĂRI	80
24. CONDIȚII DE AVIZARE	81
PARTEA III : ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ	97
25. ZONE CONSTRUITE PROTEJATE	98
26. ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE	107
PARTEA IV : PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN	111

27. REGLEMENTĂRI PENTRU INTRAVILANUL MUNICIPIULUI SIBIU	112
ZCP 1 - CENTRUL ISTORIC (nr. SB-II-s-A-12011)	113
SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	124
SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR	128
SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	134
ZCP 2 - MĂIERIMEA PORȚII TURNULUI	135
SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	141
SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR	143
SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	148
ZCP 3 - CARTIERUL IOSEFIN - MĂIERIMEA PORȚII CISNĂDIEI	152
SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	158
SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR	162
SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	168
ZCP 4 - CARTIERUL GUȘTERIȚA	174
SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	178
SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR	179
SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	182
ZCP 5 – CARTIERUL TURNIȘOR NORD	184
SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	188
SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR	189
SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	192
ZCP 6 – CIBIN CENTRU	193
SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	199
SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR	201
SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	206
ZCP 7 – ANSAMBLUL SPITALICESC	208
SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	212
SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR	213
SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	215
ZCP 8 – PARCELĂRILE ZIMMERMANN – FONN	217
SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	222
SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR	224
SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	227
ZCP 9 – PIAȚA UNIRII	229
SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	236
SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR	239
SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	245

ZCP 10 – MUZEUL ASTRA	249
SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	252
SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR	253
SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	254
ZCP 11 – CARTIERUL TURNȘOR	256
SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	260
SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR	262
SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	265
C - ZONĂ CU CARACTER CENTRAL ÎN afara zonelor protejate	266
SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	267
SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR	268
SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	270
IP – ZONA INSTITUȚIILOR PUBLICE	271
SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	272
SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR	273
SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	276
CS – ZONA COMERȚ ȘI SERVICII	278
SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	279
SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR	281
SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	285
M1, M2, M3 - ZONĂ MIXTĂ DE DEZVOLTARE	287
SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	289
SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR	290
SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	295
L1 - ZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE	296
SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	297
SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR	300
SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	304
L2 - ZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE	306
SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	308
SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR	310
SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	316
L3, L4, L5 - ZONA LOCUINȚELOR COLECTIVE	318
SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	320
SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR	321
SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	324
Lc - ZONA LOCUINȚELOR COLECTIVE	326

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.....	328
SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR.....	329
SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	331
EI - ZONA ACTIVITĂȚILOR ECONOMICE INDUSTRIALE	332
SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.....	333
SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR.....	334
SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	337
ET - ZONĂ DE ACTIVITĂȚI ECONOMICE TERȚIARE	338
SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.....	339
SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR.....	340
SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	342
V – ZONA SPAȚIILOR VERZI.....	343
SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.....	344
SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.....	346
SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.....	348
AS - ZONĂ DE AGREMENT ȘI SERVICII.....	349
SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.....	351
SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR.....	353
SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.....	356
G – ZONĂ DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ.....	357
SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.....	358
SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.....	359
SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.....	360
DS – ZONĂ CU DESTINAȚIE SPECIALĂ.....	361
SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.....	362
SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.....	363
SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.....	364
ED – ZONA AFERENTĂ ECHIPAMENTE TEHNICO - EDILITARE.....	365
SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.....	366
SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.....	366
SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.....	367
TR – ZONA CĂILOR DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ.....	368
SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.....	368
SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.....	369
SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.....	370
TF – ZONA CĂILOR DE COMUNICAȚIE FERROVIARĂ.....	371
SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.....	371

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR	372
SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	373
TA – ZONA CĂILOR DE COMUNICAȚIE AERIANĂ	374
SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	374
SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR	375
SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	376
TH - ZONA TERENURILOR AFLATE PERMANENT SUB APE	377
SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	377
SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR	379
SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	382
PARTEA V : PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR DIN EXTRAVILAN	383
TDA - ZONĂ REZERVATĂ PENTRU ACTIVITĂȚI AGRICOLE	384
DR - ZONĂ REZERVATĂ PENTRU DEZVOLTAREA CĂILOR DE COMUNICAȚIE	387
TF - ZONA TERENURILOR FORESTIERE	390
RESTRICȚII PROVIZORII RECOMANDATE	392
PARTEA VI : UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ	393
EVIDENȚA UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ ȘI DISTRIBUȚIA ZONELOR FUNCȚIONALE	394

ANEXE

ANEXA 1 - MATRICE PRIVIND ASIGURAREA NECESARULUI DE PARCĂRI PE ZONE / FUNCȚIUNI
ANEXA 2 - ZONE DE PROTECȚIE A REȚELELOR TEHNICO-EDILITARE, DRUMURI, APE ȘI LUCRĂRI CONEXE
ANEXA 3 - CADRUL LEGAL DE ELABORARE A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM
ANEXA 4 - LISTA SITURILOR ARHEOLOGICE ȘI REGLEMENTĂRILE SPECIFICE
ANEXA 5 – LISTA VALORILOR CULTURALE RELEVANTE ALE FONDULUI CONSTRUIT - IMOBILE PROPUSE SPRE CLASARE DREPT MONUMENT ISTORIC SAU ÎNCADRARE DREPT IMOBIL CU VALOARE ARHITECTURALĂ ȘI ISTORICĂ DEOSEBITĂ
ANEXA 6 - CLASIFICAREA UTILIZĂRILOR ADMISE PE CATEGORII DE FUNCȚIUNI
ANEXA 7 - GLOSAR - DEFINIREA TERMENILOR UTILIZAȚI ȘI REGULI GENERALE DE URBANISM
ANEXA 8 - SITURILE ARHEOLOGICE ȘI ZONELE DE PROTECȚIE
ANEXA 9 - REGISTRU DE CORELARE ÎNTRE UTR SI ZONELE DE PROTECȚIE / RESTRICȚIE
ANEXA 10 – LISTA PARCAJELOR SUBTERANE / SUPRATERANE PROPUSE
ANEXA 11 - PRIVIND UTILIZAREA SPECIILOR VEGETALE LOCALE NEINVAZIVE ÎN ZONELE CONSTRUITE PROTEJATE



1. DOMENIU DE APLICARE

1.1. Prezentul Regulament Local de Urbanism este parte integrantă a Planului Urbanistic General al municipiului Sibiu (PUG Sibiu), redactarea demarată în 2021.

1.2. Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al Municipiului Sibiu cuprinde și detaliază prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor și de amplasare, dimensionare și realizare a construcțiilor pe întreg teritoriul municipiului Sibiu, atât în intravilan, cât și în extravilan, conform prevederilor legale.

1.3. Aplicarea continuă și riguroasă a prevederilor prezentului Regulament precum și a pieselor însoțitoare acestuia cade în sarcina administrației publice locale, în vederea asigurării condițiilor de întreținere, conversie, restructurare și dezvoltare echilibrată și coerentă a fondului construit, în corelare cu toate documentele de planificare și strategii elaborate de către municipalitate.

1.4. Autoritățile publice județene vor lua act de elaborarea și aprobarea prezentei documentații și se vor îngriji de corelarea și coordonarea altor documentații de rang similar sau superior, elaborate în zona de influență a municipiului Sibiu, în așa fel încât coerența dezvoltării sustenabile socio-urbanistică a regiunii să fie atinsă și menținută.

1.5. Emiterea Certificatelor de Urbanism se va realiza pe baza prevederilor prezentei documentații, asigurându-se în toate situațiile corelarea cu prevederile legale aplicabile, precum și cu intențiile de dezvoltare stabilite de către municipalitate.

1.6. Prin Certificatul de Urbanism emis, se fac cunoscute solicitantului informațiile privind regimul juridic, economic și tehnic al terenurilor și construcțiilor existente la data solicitării, în conformitate cu prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism și a pieselor aferente Planului Urbanistic General, precum și a planurilor de urbanism, după caz, avizate și aprobate potrivit legii.

1.7. Autorizațiile de Construire vor putea fi emise direct, în baza prevederilor Planului Urbanistic General, acolo unde prezentul Regulament cuprinde reglementări specifice privind regimul juridic, economic și tehnic al imobilelor iar elaborarea de planuri de urbanism nu este prevăzută ca fiind obligatoriu de realizat.

1.8. Prin excepție de la prevederile alineatului precedent, administrația publică locală poate solicita, în mod justificat, prin certificatul de urbanism, elaborarea de documentații de urbanism.

Elaborarea și aprobarea unor documentații de urbanism de tip PUZ sau PUD poate fi obligatorie atunci când:

1.8.1. terenul prezintă caracteristici speciale, atipice unității teritoriale de referință din care fac parte prin geometrii, dimensiuni și construcții existente anterior aprobării prezentului Regulament

1.8.2. suprafețele de teren ce nu au fost sistematizate și viabilizate și asupra cărora se impune modificarea sau reorganizarea parcelarului cu sau fără realizarea concomitentă de demersuri privind obiectivele de utilitate publică prevăzute sau evaluate drept necesare.

1.8.3. Se schimbă regimul juridic, economic sau tehnic al terenului cuprins în cadrul aceleiași UTR.

1.9. Dreptul de construire este condiționat de asigurarea căilor de acces, a dotărilor publice și echipamentelor tehnice, după caz, necesare funcționării coerente a zonei și îndeplinirea cumulativă a condițiilor urbanistice și procedurale specifice pentru astfel de demersuri, potrivit prevederilor legale.

1.10. Dreptul de construire mai poate fi condiționat, în mod justificat, de către autoritatea publică competentă, indiferent de alte prevederi ale prezentei documentații și a regulamentului local de urbanism aferent, precum și în următoarele situații:

- a. existența unui risc privind securitatea, sănătatea oamenilor sau neîndeplinirea condițiilor de salubritate minimă,
- b. prezența unor vestigii arheologice,



- c. existența riscului de încălcare a normelor de protecția mediului,
- d. existența riscului de a afecta negativ patrimoniul construit, patrimoniul natural sau peisaje valoroase,
- e. existența riscurilor naturale de inundații sau alunecări de teren.

1.11. Modificarea prin PUZ elaborat pentru părți ale unei U.T.R. a reglementărilor aprobate prin PUG trebuie să asigure unitatea, coerența și confortul urban atât ale zonei de studiu cât și ale teritoriului învecinat. .

1.12. Pentru zonele construite protejate, așa cum acestea sunt definite și delimitate în cadrul prezentei documentații de PUG, vor fi întocmite Planuri Urbanistice Zonale pentru Zone Construite Protejate (PUZ-CP), în acord cu metodologia de elaborare și aprobare a acestor tipuri de documentații de urbanism.

1.13. Pană la întocmirea unor astfel de documentații de urbanism (PUZ-CP) se vor aplica dispozițiile cu privire la aceste zone așa cum sunt acestea instituite și reglementate prin prezentul Regulament, la nivelul unității teritoriale de referință sau zonei funcționale corespunzătoare.

1.14. Operațiunile de divizare a terenurilor în vederea parcelării acestora, în mai mult de trei parcele, se fac în baza PUZ care se avizează și se aprobă în conformitate cu legislația în vigoare.

1.15. Împărțirea teritoriului în Unități Teritoriale de Referință (denumite în continuare UTR), este ilustrată în cadrul planșei de Reglementări Urbanistice - Zonificare Funcțională și a planșei de Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință - părți integrante ale Planului Urbanistic General al municipiului Sibiu.

1.16. Unitățile Teritoriale de Referință sunt delimitate pe limitele de proprietate, în funcție de unele dintre următoarele caracteristici, după caz::

- relief și peisaj cu caracteristici similare,
- populație cu structură omogenă,
- sistem parcelar și mod de construire omogene,
- folosințe de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor,
- regim juridic al imobilelor similar, reglementări urbanistice omogene referitoare la destinația terenurilor și la indicatori urbanistici specifici,
- caracteristici funcționale propuse, structura configurativ spațială propusă,
- populația prognozată și necesar de tipuri funcțiuni în raport cu aceasta, dotări,
- amplasare și configurare în raport cu strategia de dezvoltare spațială a municipiului Sibiu;
- caracterul eterogen funcțional, morfologic, parcelar sau de altă natură, al anumitor zone, ce nu a putut fi integrat sau restructurat în cadrul altor UTR-uri

PARTEA I : PRESCRIPTII GENERALE

2. CORELĂRI CU ALTE DOCUMENTAȚII

2.1. Prezentul Regulament preia prevederile planurilor urbanistice zonale, aprobate prin hotărâri ale consiliului local și valabile la momentul elaborării acestuia, raportat la prevederile Planului Urbanistic General al Municipiului Sibiu, astfel se vor observa corelat și prevederi din regulamentele aprobate anterior, ale căror efecte sunt imprimate în configurația cadrului construit actual al localității și care astfel își păstrează și în prezent relevanța.

2.2. În cazul documentațiilor de urbanism tip PUZ aprobate conform legislației în vigoare, valabile la momentul elaborării prezentei documentații și preluate la solicitarea administrației locale prin înaintarea lor către elaboratorul PUG, acestea își păstrează valabilitatea în conformitate cu prevederile *Subcap. 3.3 SITUAȚII TRANZITORII*.

3. CONDIȚII DE APLICARE / INTRAREA ÎN VIGOARE / SITUAȚII TRANZITORII

3.1. CONDIȚII DE APLICARE

3.1.1. Regulamentul Local de Urbanism preia din prevederile Regulamentului General de Urbanism, le detaliază, amendează și le aplică în corelare cu condițiile specifice de dezvoltare a municipiului Sibiu, cu precădere în zonele de urbanizare.

3.1.2. În cazul operațiunilor urbanistice importante ca arie, volum de construcții prevăzute și/sau complexitate a lucrărilor de infrastructură tehnică, prezentul regulament va fi detaliat, adaptat sau modificat prin regulamentele aferente unor Planuri Urbanistice Zonale, realizate și aprobate conform legii.

3.1.3. În cazul dezvoltării unor funcțiuni incompatibile cu caracterul urban al zonelor definite ca intravilan al municipiului Sibiu prin prezenta documentație - *ferme agrozootehnice, zone construcții aferente echipamentelor tehnico-edilitare, zone aferente gospodăriei comunale, terenuri cu destinație specială și zone de agrement cu caracter special și cerințe specifice de program, zone industriale poluante sau generatoare de trafic greu* - reglementarea acestora se va putea realiza doar pe baza de PUZ aprobat conform legii și fără ca funcțiunile propuse să greveze de servituți (zone de protecție, zone de siguranță, etc.) intravilanul propus prin PUG.

3.1.4. Odată cu aprobarea prezentei documentații PUG, modificări ale prevederilor acestuia se vor putea opera conform prevederilor legale, în baza documentațiilor urbanistice, elaborate cu urmărirea liniilor directe enunțate de prezenta documentație sau ținând cont în mod justificat de modificări ale condițiilor și intențiilor de dezvoltare estimate la elaborarea prezentului PUG.

3.2. INTRAREA ÎN VIGOARE

3.2.1. Prezenta documentație - parte scrisă și desenată intră în vigoare iar aplicarea reglementărilor acestuia devine obligatorie și produce efecte odată cu aprobarea de către Consiliul Local al Municipiului Sibiu, în conformitate cu prevederile legale aplicabile - Art.39 din Codul Administrativ - 2019.

3.2.2. Prezenta documentație abrogă și înlocuiește PUG și Regulamentul Local de Urbanism, aprobat prin HCL 165 din 28.04.2011.

3.3. SITUAȚII TRANZITORII

3.3.1. Certificatele de urbanism emise anterior intrării în vigoare a prezentei documentații PUG produc efecte pe toată perioada de valabilitate a acestora, și nu se vor mai putea prelungea după expirarea perioadei de valabilitate înscrise în cadrul acestor documente.

3.3.2. Autorizațiile emise anterior și valabile la data intrării în vigoare a prezentei documentații PUG produc efecte pe toată perioada de valabilitate a autorizației. În cazul cererilor de prelungire a valabilității autorizațiilor emise anterior, autoritatea publică va avea în vedere, la soluționarea unei astfel de cereri, inclusiv existența, sau nu, a unor diferențe majore între prescripțiile prezentului regulament și indicatorii urbanistici ori caracteristicile relevante ale construcțiilor aprobate.



3.3.3. Perioada de valabilitate a documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism se stabilește de către autoritatea administrației publice locale abilitată să aprobe documentația, în conformitate cu gradul de complexitate și cu prevederile acesteia. Astfel, documentațiile de amenajarea teritoriului și urbanism, aprobate anterior și valabile în momentul elaborării prezentei documentații PUG, își păstrează valabilitatea pe perioada stabilită la data aprobării lor; ulterior expirării valabilității unei documentații de urbanism (P.U.Z. sau P.U.D.), se vor aplica reglementările prevăzute în prezenta documentație, conform subzonei funcționale în care sunt încadrate..

3.3.4. Valabilitatea prevederilor documentațiilor de urbanism aprobate, valabile în momentul elaborării prezentei documentații PUG (așa cum au fost acestea înaintate de către administrația locală în vederea preluării în prezenta documentație) se extinde de drept, în condițiile legii aplicabile, pentru acele investiții care au început în timpul perioadei de valabilitate, până la finalizarea acestora, în următoarele situații:

3.3.4.1. dacă în timpul perioadei de valabilitate a fost începută, în condițiile legii, procedura de autorizare a executării lucrărilor de construire/desființare;

3.3.4.2. dacă a fost demarată punerea în aplicare a reglementărilor privind circulația juridică a terenurilor, stabilirea și delimitarea teritoriului intravilan sau delimitarea zonelor afectate de servituți publice ;

3.3.4.3. dacă au fost inițiate obiective de investiții de modernizare și/sau dezvoltare a infrastructurii tehnico-edilitare .

3.3.4.4. alte situații ce pot fi considerate drept demararea a procesului de implementare a prevederilor documentațiilor de urbanism aprobate, inclusiv alte prevederi legale.

3.3.5. Pentru documentațiile de amenajarea teritoriului și urbanism demarate la momentul intrării în vigoare a prezentei documentații PUG (însemnând fie că dispun de Aviz de Oportunitate valabil, emis anterior datei intrării în vigoare a PUG pentru PUZ-uri, respectiv că au fost parcurse cel puțin o dată în cadrul unei ședințe a Comisiei Tehnice de Amenajare Teritoriului și Urbanism a Primăriei Sibiu - pentru PUD-uri) se vor urmări prevederile PUG valabile la data emiterii Avizului de Oportunitate sau a susținerii acestora în C.T.A.T.U.

3.3.6. Suplimentar față de prevederile alineatului 3.3.5, pentru Planurile urbanistice zonale și Planurile urbanistice de detaliu în curs de elaborare la data intrării în vigoare a prezentei documentații PUG autoritatea publică sau CTATU va evalua existența sau nu a unor diferențe majore între prescripțiile prezentului regulament și indicatorii urbanistici ori caracteristicile funcționale sau de alt tip relevante pentru propunerile aflate în elaborare și va putea recomanda încadrarea în noile reglementări în curs de aprobare.

PARTEA II : REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE DESERVIRE ȘI OCUPARE A TERENURILOR

4. REGLEMENTARI ȘI PREVEDERI SPECIFICE ZONELOR CONSTRUITE PROTEJATE:

- PROPUNERI DE INCLUDERE A UNOR IMOBILE ÎN L.M.I.
- ZONE PROTEJATE CU PATRIMONIU ARHEOLOGIC
- ZONE CU PATRIMONIU CONSTRUIT, CU POTENȚIAL PEISAGISTIC ȘI DE PROTECȚIE A CADRULUI NATURAL
- ZONE CONSTRUITE PROTEJATE, ZONE DE PROTECȚIE A MONUMENTELOR ISTORICE, ZONE CU VALORI DE PATRIMONIU NECLASAT, PROTEJATE PRIN RLU
- ZONE AFERENTE ARIILOR NATURALE PROTEJATE

Zonele construite protejate sunt delimitate conform planșei de Reglementări Urbanistice - Zonificare, respectiv a planșei de Reglementări Urbanistice- U-Aux01 - Monumente și Zone de Protecție/Protejate; Situri Arheologice.

4.1. PROPUNERI DE INCLUDERE A UNOR IMOBILE ÎN L.M.I.

4.1.1. Se propune clasarea ca monumente sau ansambluri istorice, în urma evaluărilor tehnice de specialitate realizată în cadrul studiului de fundamentare privind *STABILIREA ZONELOR PROTEJATE NATURALE ȘI CONSTRUITE - ZONE CONSTRUITE PROTEJATE*, obiectivelor enumerate în *ANEXA 5 – LISTA VALORILOR CULTURALE RELEVANTE ALE FONDULUI CONSTRUIT - IMOBILE PROPUSE SPRE CLASARE DREPT MONUMENT ISTORIC SAU ÎNCADRARE DREPT IMOBIL CU VALOARE ARHITECTURALĂ ȘI ISTORICĂ DEOSEBITĂ* la prezentul Regulament Local de Urbanism

4.1.2. De la declanșarea procedurii de clasare (pe o perioadă de maxim un an), cât și după momentul clasării, propunerile pentru clasarea în L.M.I. sunt elemente componente ale unei ZCP și se supun obligativității obținerii avizului M.C. pentru orice intervenție asupra lor; în mod similar, imobilele propuse pentru clasare au, indiferent de stadiul procedurii de clasare, dar și anterior declanșării procedurii de clasare, statut protejat, definit potrivit prevederilor art. 10, lit. (a) din legea 50/1991 - „construcții cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită, stabilite prin documentații de urbanism aprobate” și se supun obligativității obșinerii avizului Ministerului Culturii sau Direcției Județene pentru Cultură, Sibiu, după caz, pentru orice intervenție asupra lor.

4.2. ZONE PROTEJATE CU PATRIMONIU ARHEOLOGIC (ZPCPA)

4.2.1. Siturile arheologice înscrise în Repertoriul Arheologic Național (RAN), siturile cunoscute și cercetate și zonele cu patrimoniu arheologic cunoscut și cercetat sunt reunite de prezenta documentație sub titulatura de Zone Protejate care cuprind Patrimoniu Arheologic (în continuare ZPCPA). Acestea se bucură de protecție în conformitate cu prevederile Legii 422/2001 republicată, a Ordonanței Guvernului nr. 43/2000 republicată, a Legii 350/2001 și a prezentului regulament. Lista siturilor arheologice și a zonelor de protecție a acestora se regăsește în *ANEXA 4 – LISTA SITURILOR ARHEOLOGICE* la prezentul Regulament Local de Urbanism.

4.2.2. Intervențiile în siturile arheologice înscrise în Repertoriul Arheologic Național (RAN), ansamblurile urbane cu potențial arheologic și Zonele cu Patrimoniu Arheologic reperat (ZPCPA) se vor face conform prevederilor Legii 422/2001, republicată și a Ordonanței nr.43 din 30.01.2000, privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național, republicată:

4.2.2.1. În zonele delimitate ca ZPCPA, pentru lucrările de construire, modificare, extindere sau reparare a căilor de comunicație, dotărilor tehnico-edilitare (inclusiv cele subterane), excavările, exploatarea de cariere, construcțiile de rețele edilitare magistrale, amenajările de îmbunătățiri funciare, rețelele de telecomunicații, amplasarea de antene și relee de telecomunicații, lucrările de cercetare și prospectare a terenurilor (foraje, excavări) necesare efectuării studiilor geotehnice sau geologice, amplasarea balastierelor sau sondelor, precum și alte lucrări ce afectează solul și subsolul, indiferent dacă se execută în intravilanul sau extravilanul localității și indiferent de forma de proprietate a terenului,

emiterea autorizației de construire se va face numai pe baza și în conformitate cu avizul prealabil al Direcției Județene pentru Cultură Sibiu.

- 4.2.2.2. Intervențiile de construire de tipul celor enumerate la Subcap. 4.2.2.1., efectuate în suprafețele de teren delimitate ca ZPCPA, se vor putea demara, numai după realizarea unui diagnostic arheologic prealabil și, în funcție de rezultatul acestuia, după descărcarea terenului de sarcină arheologică.după caz;
- 4.2.2.3. Descărcarea de sarcină arheologică presupune efectuarea unor lucrări de specialitate (săpătură arheologică preventivă), pe toată suprafața afectată de lucrările de construire și redactarea Raportului tehnic de cercetare, după caz, cu propunerea de emitere a Certificatului de Descărcare de Sarcină Arheologică (dacă nu există structuri sau elemente constructive arheologice valoroase care să necesite protecție *in situ*).
- 4.2.2.4. Costurile aferente săpăturilor arheologice preventive intră în sarcina beneficiarului lucrărilor de construire conform Art. 7, lit. a) din OG 43/2000 republicată.
- 4.2.2.5. Intervențiile efectuate în zonele de protecție ale siturilor arheologice sau în zonele de protecție ale monumentelor istorice din categoria arhitectură, considerate drept zone cu potențial arheologic reperat, definite conform art. 2, alin. 1), lit. j) din Ordonanța Guvernului 43/2000 republicată, necercetate încă printr-o săpătură arheologică, vor putea demara numai după efectuarea unui diagnostic arheologic intruziv (sondaje arheologice) și întocmirea unui raport de specialitate.
- 4.2.2.6. Intervențiile efectuate în zonele de protecție ale siturilor arheologice sau în zonele de protecție ale monumentelor istorice din categoria arhitectură, considerate drept zone cu potențial arheologic reperat, definite conform art. 2, alin. 1), lit. j) din Ordonanța Guvernului 43/2000 republicată, necercetate încă printr-o săpătură arheologică, vor putea demara numai după efectuarea unui diagnostic arheologic intruziv (sondaje arheologice) și întocmirea unui raport de specialitate.
- 4.2.2.7. Diagnosticul arheologic are drept scop determinarea prezenței sau absenței materialelor arheologice, a structurilor, complexelor și artefactelor din zona afectată de proiect. În cazul descoperirii unor vestigii arheologice, evaluarea de teren va urmări distribuția lor spațială, caracterul și starea lor de conservare, iar concluziile acestui raport, vor fi cuprinse în proiectul tehnic al investiției conform Art. 7 din Ordonanța Guvernului Nr. 43/2000 republicată.
- 4.2.2.8. Diagnosticul arheologic va avea rolul de a delimita clar, atât în teren și pe planurile topografice anexate la documentația beneficiarului, toate vestigiile aflate pe întreg perimetrul afectat de obiectivele de investiție și de a propune, prin Raportul de diagnostic arheologic, soluțiile tehnice necesare protejării acestora (cercetare arheologică preventivă, supraveghere etc.).
- 4.2.2.9. Costurile necesare lucrărilor de Diagnostic arheologic intră în sarcina beneficiarului lucrărilor de construire/excavare.
- 4.2.2.10. Intervențiile efectuate în zonele de protecție ale siturilor arheologice reperate, determinate de construirea de locuințe, anexe gospodărești, repararea căilor de comunicație, rețele tehnico-edilitare subterane, lucrările de cercetare și prospectare a terenurilor (foraje, excavări) necesare efectuării studiilor geotehnice sau geologice etc., se vor putea demara cu condiția supravegherii arheologice pe întreaga durată a săpăturilor de orice fel și întocmirea unui raport de specialitate.



- 4.2.2.11. Supravegherea arheologică va avea rolul de a determina prezența sau absența materialelor arheologice, a structurilor, complexelor și artefactelor din zona afectată de proiect. În cazul descoperirii unor vestigii arheologice, se va dispune sistarea temporară a lucrărilor de construire și demararea unor cercetări arheologice preventive.
- 4.2.2.12. Costurile aferente supravegherii arheologice intră în sarcina beneficiarului lucrărilor de construire conform prevederilor Art. 7, lit. b) din Ordonanța Guvernului Nr. 43/2000 republicată.
- 4.2.2.13. În perimetrul ZPCPA, săpăturile arheologice întreprinse asupra patrimoniului arheologic se efectuează numai pe baza și în conformitate cu Autorizația de Cercetare emisă de Ministerul Culturii.
- 4.2.2.14. Cercetarea arheologică se realizează numai cu personal de specialitate, atestat de Ministerul Culturii și înregistrat în Registrul Arheologilor din România.
- 4.2.2.15. Descoperirile arheologice întâmplătoare, reglementate prin Instrucțiunile Ministerului Culturii nr. 2/08.04.2016, ocazionate de lucrările de construire de orice tip, efectuate în afara zonelor delimitate ca ZPCPA și a zonelor de protecție ale acestora, vor determina sistarea temporară a respectivelor lucrări până la finalizarea cercetărilor arheologice preventive și obținerea descărcării de sarcină arheologică a zonei.
- 4.2.2.16. Descoperirile arheologice întâmplătoare se anunță, în termen de cel mult 72 de ore, primarului localității sau Direcției Județene pentru Cultură Sibiu, de către persoana descoperitoare, proprietarul ori titularul dreptului de administrare a terenului în cauză.
- 4.2.2.17. Întocmirea Planurilor Urbanistice Zonale în vederea introducerii în intravilan a unor suprafețe de teren care înglobează și situri arheologice sau zone de protecție ale acestora, se va face numai pe baza și în conformitate cu avizul prealabil al Direcției Județene pentru Cultură Sibiu. La emiterea acestui aviz, fundamentarea delimitării mai detaliate a siturilor arheologice sau a zonelor de protecție se va face pe baza unui diagnostic arheologic prealabil sau, după caz, a unei evaluări de teren.
- 4.2.2.18. Introducerea în intravilan a unor noi suprafețe de teren și obținerea avizului Ministerului Culturii prevăzut la punctul 12⁴ din Anexa 1 la Legea 350/2001 republicată, cu modificările și completările ulterioare, se va face numai pe bază de diagnostic arheologic intruziv, în conformitate cu prevederile art. 2, alin. (7), lit. d) din Ordonanța Guvernului Nr. 43/2000 republicată privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național. În cazul descoperirii unor vestigii arheologice, informațiile referitoare la patrimoniul arheologic, vor fi preluate în documentația de urbanism (PUZ), iar Regulamentul Local de Urbanism va cuprinde reguli clare și condiții de construire prin care se vor asigura măsuri de protecție/descărcare a siturilor arheologice identificate prin diagnosticul arheologic.
- 4.2.2.19. Dat fiind numărul deosebit de mare al descoperirilor mai vechi, cu loc de proveniență încă neidentificat, se impune păstrarea sintagmei „Zonă de observație arheologică” instituită prin planșa de arheologie a PUG 2011. Prin această sintagmă se înțelege orice zonă din teritoriul administrativ care nu este deja inclusă într-un regim de protecție (sit arheologic sau zonă de protecție a unui sit) și exprimă zonele în care este susceptibilă prezența unor vestigii arheologice încă nedocumentate. Pentru intervențiile / investițiile realizate în zone în care este susceptibilă prezența vestigiilor arheologice deși nu este încă documentată (în special văile și terasele principale ale râurilor, platouri naturale, zonele unde cartografia sau toponimia istorică sugerează prezența unor vestigii, etc.), Direcția Județeană pentru Cultură

Sibiu va putea solicita elaborarea unei evaluări de teren sau a unui diagnostic arheologic, ca parte a procedurii de emitere a acordului de mediu sau ca etapă în procedura de avizare a unor intervenții constructive.

- 4.2.2.20. Construirea anexelor agricole din extravilan sau înființarea unor exploatații agricole care implică intervenții invazive asupra solului, în perimetrul sau în zonele de protecție ale terenurilor delimitate ca ZPCPA se vor putea realiza numai cu avizul Ministerului Culturii, în conformitate cu prevederile art. 5, alin. (15) din Ordonanța Guvernului Nr. 43/2000 republicată, chiar și în cazul în care legislația din domeniul construcțiilor nu obligă la obținerea unei autorizații de construire.
- 4.2.2.21. Se interzice efectuarea de săpături la și pentru amplasarea de construcții de orice fel în perimetrul ZPCPA fără avizul Direcției Județene pentru Cultură Sibiu și fără respectarea art. 4.2.
- 4.2.3. Pentru suprafețele delimitate drept ZPCPA se va întocmi PUZ-CP, potrivit prevederilor legale, respectiv a cerințelor și condițiilor prezentului Regulament.
- 4.2.4. Până la elaborarea unor documentații de urbanism avizate și aprobate, în vederea stabilirii regulilor de construire aplicabile pentru zona (subzona) respectivă și necesitatea realizării în zonă (subzonă) a unor lucrări de utilitate (interes) publică, cercetare arheologică, conservare, protejare, restaurare sau punere în valoare a unor monumente istorice, se interzice autorizarea directă a oricărui tip de lucrări.

4.3. ZONE PROTEJATE CU PATRIMONIU CONSTRUIT

Lista Zonelor Construite Protejate definite conform Studiului Istoric General și a Studiului pentru stabilirea ZCP este prezentată la Cap. 23 al prezentului document.

Procedura de avizare/ aprobare

4.3.1. Până la realizarea / aprobarea Zone Construite Protejate (PUZ-CP), orice intervenție asupra monumentelor istorice, în zona lor de protecție sau în ansamblurile urbane clasate în LMI se va face respectând legislația în vigoare. Autorizarea intervențiilor se va face pe baza și în conformitate cu avizele Ministerului Culturii sau ale organismelor sale descentralizate.

4.3.2. Pentru orice lucrare de intervenție în interiorul Zonelor Construite Protejate (asupra fondului construit, zonelor plantate, zonelor libere amenajate, căilor de comunicație etc.), în procesul de autorizare se va solicita obligatoriu avizul Direcției Județene de Cultură Sibiu (Comisia Zonală a Monumentelor Istoric) sau a Ministerului Culturii (Comisia Națională a Monumentelor Istoric).

4.3.3. Pentru definirea aprofundată a caracteristicilor Zonelor Construite Protejate și pentru detalierea subdiviziunilor acestora, respectiv Subzonelor Istoric de Referință (SIR), este obligatorie elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal – ZCP, întocmit în conformitate cu Metodologia specifică aprobată prin OMTCT nr. 562/2003 și publicată în „Monitorul Oficial” în februarie 2004. Documentația de PUZ - Zone Construite Protejate va conține reglementări detaliate, adaptate fiecărei Subzone istorice de referință.

4.3.3.1. În cadrul documentației de PUZ-CP se vor analiza și trata în mod obligatoriu aspecte legate de vizibilitate / covizibilitate respectiv percepția asupra fondului construit istoric, aspecte legate de parcelare și trama stradală, afectarea componentei UNESCO identificate prin studiul destinat demersului de înscriere la Lista Indicativă, acolo în unde este cazul,

4.3.4. Până la elaborarea PUZ-CP, se vor respecta următoarele prevederi:



4.3.4.1. În ZCP-uri intervențiile asupra imobilelor se autorizează pe baza reglementărilor prezentului regulament precum și în conformitate cu avizul Ministerului Culturii / Direcției pentru Cultură a Județului Sibiu.

4.3.4.2. Este obligatorie fundamentarea intervențiilor asupra imobilelor protejate (nominalizate individual sau ca părți ale unor ansambluri monument istoric) precum și a țesutului urban protejat sau a imobilelor amplasate în zonele de protecție a monumentelor prin studii de specialitate (studii istorice, arhitecturale și/sau urbanistice întocmite de specialiști atestați de Ministerul Culturii pentru domeniul "cercetare, inventariere monumente istorice" și/sau "urbanism istoric", după caz.) avizate conform prevederilor legale.

4.3.4.3. Orice derogare de la prevederile regulamentului local de urbanism aferent PUG este permisă în condițiile prevăzute de legislație și având la bază un studiu istoric, arhitectural și/sau urbanistic întocmit de specialist atestat de Ministerul Culturii.

4.3.4.4. Pentru executarea lucrărilor de construcții în imobile, din zona contruită protejată sau zona de protecție a monumentului, altele decât cele clasate drept Monument Istoric, avizul Ministerului Culturii prin Direcția Județeană de Cultură Sibiu se emite doar în baza elaborării unui studiu preliminar elaborat de un specialist sau expert atestat de Ministerul Culturii și care stabilește cel puțin:

4.3.4.4.1. valoarea culturală a imobilului, construcțiilor și amenajărilor, și corespunzător gradul lor de protecție (mare, mediu sau redus). În cadrul construcțiilor intră și corpurile secundare, dependențele și anexele, iar în cadrul amenajărilor intră plantațiile și împrejmuirile.

4.3.4.4.2. contribuția clădirii existente la peisajul cultural al zonei. În acest sens se compară limbajul și plastica arhitecturală a clădirii existente și/sau propuse cu caracterul arhitectural al străzii, cu ajutorul unor studii de impact materializate prin desfășurare de prezentare.

4.3.4.4.3. stabilirea de concluzii materializate în parametri urbanistici și arhitecturali asupra posibilităților, limitelor, restricțiilor și obligațiilor de intervenție.

4.3.5. Se vor putea autoriza, fără elaborarea de documentații de urbanism, lucrări ce vizează amenajări de funcționalizare a podurilor existente, chiar dacă aceasta conduce la modificarea coeficientului de utilizare a terenului (CUT), în baza prevederilor Art. 11^{^1}, din Legea 50/1991, actualizată;

4.3.5.1. pentru situațiile în care imobilul ce face obiectul intervenției de amenajare a podului existent este amplasat în zone construite protejate sau zone de protecție a monumentelor, intervenția se va realiza cu păstrarea volumului exterior existent și se va obține în mod obligatoriu avizul Direcției Județene de Cultură Sibiu, în baza studiilor de specialitate elaborate conform prevederilor legale. Autorizarea acestor lucrări se va putea realiza pentru întreg imobilul sau corpul de clădire, fiind interzisă realizarea de intervenții parțiale pe suprafețele podurilor existente.

4.4. Pentru intervențiile care vizează imobilele clasate monumente istorice și pentru intervențiile în zonele de protecție ale monumentelor istorice (în interiorul sau în afara zonelor construite protejate), atât pentru documentațiile de Autorizație de Construire cât și pentru cele de Reglementare Urbanistică se vor avea în vedere și se vor respecta următoarele:

4.4.1. asigurarea vizibilității directe și/sau indirecte a obiectivelor și a eventualelor co-vizibilități, pe baza, însă fără a se limita, cel puțin a indicațiilor existente pe planșele prezentei documentații, și în acord cu studiile specifice ce ar putea fi necesar a fi elaborate în funcție de situație și particularitatea intervenției în vederea protejării siluetelor urbane ale orașului;



4.4.2. asigurarea unui cadru de „securitate” spațială (eliminarea riscurilor unor construcții neadecvate care să contrasteze funcțional, estetic sau să altereze percepția în cazurile în care se utilizează spații libere sau eliberate din preajma monumentelor);

4.4.3. asigurarea, după caz, a unui cadru ambiental pentru monumentele de for public sau a celor memoriale / funerare, degajarea de elemente vegetale excesive, obiecte sau amenajări nepotrivite cu pavaje, elemente decorative străine de simbolistica / semnificația lor;

4.4.4. intervențiile vor urmări respectarea cadrului controlat și percepția favorabilă a monumentelor, fără a constrânge buna lor percepție / funcționare;

4.4.5. este obligatorie fundamentarea intervențiilor asupra imobilelor protejate prin studii de specialitate (studii istoric-arhitecturale și urbanistice întocmite de specialiști sau experți atestați de Ministerul Culturii), pe zone relevante din puncte de vedere urbanistic, pentru Zona sau Subzona Construită Protejată corespunzătoare și cu condiția desființării corpurilor identificate în studiile sus-menționate ca având caracter parazitar, după caz;

4.4.6. derogările sunt permise în condițiile prevăzute de legislație și având la bază un studiu istoric, arhitectural și/sau urbanistic întocmit de specialist sau expert atestat de Ministerul Culturii.

4.4.7. pentru lucrările de construcții, stabilite odată cu aprobarea prezentei documentații de urbanism, conform art. 10, lit.a) din legea 50/1991 republicată, autorizațiile de construire/desființare se emit cu avizul conform al autorității administrației publice centrale ori județene, după caz, competentă în domeniul protejării patrimoniului cultural, la următoarele categorii de imobile:

4.4.7.1. toate categoriile de monumente istorice prevăzute de Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare, conform Listei monumentelor istorice clasate, actualizată, inclusiv la anexele acestora identificate în același imobil - teren și/sau construcții;

4.4.7.2. în zona de protecție a monumentelor istorice și în zone construite protejate;

4.4.7.3. la construcții amplasate în zone de protecție a monumentelor și în zone construite protejate, stabilite potrivit legii;

4.4.7.4. la construcții cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită, stabilite odată cu aprobarea prezentei documentații de urbanism;

4.5. pentru inițierea, respectiv suportarea costurilor elaborării documentațiilor de amenajarea teritoriului și urbanism de tip PUZ, PUZ-CP, PUD ce intră în atribuțiile autorității locale, se vor urmări prevederile art. 50 și 54 a legii 350/2001, valabile la momentul elaborării prezentei documentații;

4.6. pentru intervenții ce vizează amplasarea de parcaje de mare capacitate în zona centrului istoric sau a zonei de protecție a acestuia este necesară elaborarea de studii specifice cu privire la impactul volumetriei acestora asupra componentei de vizibilitate în aceste zone, respectiv a culoarelor de vizibilitate / co-vizibilitate, precum și potențiala afectare a obiectivelor valoroase identificate/reperate în zona de amplasare. Se recomandă, în cadrul demersurilor de amplasare a unor astfel de obiective, identificarea prealabilă a unor posibile imobile existente ce ar putea fi refuncționalizate în vederea adaptării acestor funcțiuni.

4.7. MONUMENTE ISTORICE IZOLATE ȘI ZONE DE PROTECȚIE

4.7.1. Pentru zonele de protecție a monumentelor istorice se vor respecta următoarele:

- a) asigurarea vizibilității directe și/sau indirecte a obiectivelor și a eventualelor co-vizibilități;
- b) asigurarea unui cadru de "securitate" spațială (eliminarea riscurilor unor construcții neadecvate care să contrasteze funcțional, estetic sau să altereze percepția în cazurile în care se utilizează spații

libere sau eliberate din preajma monumentelor);

- c) asigurarea, după caz, a unui cadru ambiental pentru monumentele de for public sau a celor memoriale/funerare, degajat de elemente vegetale excesive, obiecte sau amenajări nepotrivite cu pavaje, elemente decorative străine de simbolistica/semnificația lor;
- d) intervențiile vor urmări respectarea cadrului controlat și percepția favorabilă a monumentelor, fără a constrânge buna lor funcționare;
- e) este obligatorie fundamentarea intervențiilor asupra imobilelor protejate prin studii de specialitate (studii de specialitate - arhitecturale, istorice și/sau urbanistice întocmite de specialiști atestați de Ministerul Culturii);
- f) orice derogare de la prevederile prezentului regulament este permisă în condițiile prevăzute de legislație și având la bază un studiu istorico-arhitectural și/sau urbanistic întocmit de specialist atestat de Ministerul Culturii.

4.8. ZONE IDENTIFICATE CU POTENȚIAL PRIN STUDIUL AFERENT DEMERSURILOR DE APLICARE PENTRU CLASAREA ÎN LISTA PATRIMONIULUI UNESCO

4.8.1. Delimitări ale zonei identificate prin studiul „*Nomination of the SIBIU, THE HISTORIC CENTRE for Inscription on the World Heritage List*”, Septembrie 2005, cu potențial de introducere în lista patrimoniului UNESCO:

4.8.1.1. Suprafața sitului propus (“Nominated Property”): 86,50 ha. Suprafața zonei tampon (“Buffer Zone”): 107,00 ha.

4.8.1.2. Limita sitului propus este descrisă printr-un traseu care include repere și străzi (ex.: Bastionul Soldisch – Arsenal – zona Cibin Market / str. Pulberăriei / str. Zidarilor – str. Ocnei – ... – Bastionul Haller – Bd. Corneliu Coposu – Piața Unirii – str. Gheorghe Barițiu etc.).

4.8.2. Limitele zonei tampon sunt descrise explicit pe direcții:

4.8.2.1. Nord-Vest: malul sudic al râului Cibin (str. Malului, str. Cibinului);

4.8.2.2. Nord-Est: liniile de cale ferată, Piața 1 Decembrie 1918, str. Uzinei, str. Hermann Oberth;

4.8.2.3. Sud-Est: str. Constantin Noica, str. Revoluției;

4.8.2.4. Sud: Bd. General Vasile Milea, str. Someșului, aliniamente și alei în zona Casei de Cultură a Sindicatelor / Clubului Armatei / ULBS;

4.8.2.5. Sud-Vest: str. Banatului, str. Dealului, Pasajul Petőfi Sandor, str. Turismului, str. Ion Neculce (până la capătul sudic al podului peste Cibin).

4.8.3. la intervențiile în ZCP și la elaborarea PUZ-CPse vor trata explicit aspectele de „analiză a peisajului urban istoric înscris cuprins în Lista Indicativă a României pentru Lista Patrimoniului Mondial UNESCO”, potențialul impactul asupra patrimoniului și respectiv eventuale măsuri pentru protejarea autenticității și integrității.

4.9. ZONE CU VALOARE PEISAGISTICĂ ȘI ZONE NATURALE PROTEJATE

4.9.1. ZONE NATURALE PROTEJATE:

4.9.1.1. La momentul elaborării prezentei documentații, sunt definite pe raza UAT Sibiu, o serie de zone naturale protejate, încadrate drept Aree Naturale Protejate, potrivit prevederilor OUG 57/2007, aparținând rețelei de arii naturale protejate NATURA 2000, după cum urmează:

Insulele stepice Șura Mică – Slimnic (ROSCI0093) - trupurile "Dealul Ocna" și "Insula stepică Pârâul Strâmb"

Insula stepică Dealul Ocnei este unul dintre poligoanele ce alcătuiesc SCI-ul Insulele Stepice Slimnic – Șura Mică. Are o suprafață de 94,1 ha care cuprinde terenuri care sunt folosite ca pășune (81,7 ha), terenuri neproductive (0,5 ha) și tufărișuri (11.5 ha)

Insula stepică Pârâul Strâmb este delimitată de pârâul Strâmb (Valea Strâmbă) pe latura sudică și sud - vestică și de calea ferată Sibiu - Copșa Mică pe latura nordică și nord-estică, are o lungime de 2,8 km și o suprafață de 27,2 ha.

La Insula Pârâul Strâmb situată cel mai aproape de o zonă Industrială importantă pentru județul Sibiu și anume Parcul Industrial Sibiu-Sura Mică, poluarea cu diferite substanțe rezultate în urma proceselor tehnologice reprezintă o amenințare constantă pentru integritatea ecologică a zonei. Riscul este cu atât mai mare dat fiind faptul că partea de sud-vest a sitului este mărginită de cursul de apă cu același nume, acesta putând transporta din amonte poluanții proveniți din zona industrială. În interiorul sitului peisajul este dominat de pajiște, pajiște care este păscută periodic de bovine și ovine, pășunatul intensiv fiind un alt factor ce provoacă degradarea calității ecosistemelor din sit.

Așezare geografică: Calea de accesul este prin DJ 106 B Sibiu – Ocna Sibiului, apoi pe un drum care trece prin incinta parcului industrial.

Dealul Ocna este situat într-o zonă cu un peisaj puternic modificat de agricultură, fiind înconjurat de terenuri agricole pe care sunt cultivate monoculturi. De asemenea terenurile care compun situl sunt terenuri private, pajiști exploatare în regim de pășune sau fâneață. În sit a fost observat pășunatul cu bovine și cel cu ovin; pășunarea acestuia în mod controlat prin implementarea unor perioade clare în care acesta poate fi realizat are efecte pozitive asupra pajiștilor respective, însă intensificarea acestui tip de exploatare, peste limita de suport a ecosistemului, duce la degradarea pajiștei. La aceasta se adaugă abandonul din partea proprietarilor, precum și a prezenței unor specii potențial invazive (*Prunus Spinosa*) cu abundență locală mare (abundență - dominantă medie de 37,5%) dar și prezența unor zone de teren nud (datorat în special eroziunilor de suprafață) care duce la degradarea condițiilor de habitat.

A. Rezervația "Parcul Natural Dumbrava Sibiului"

Parcul Natural Dumbrava Sibiului (Fig. 5) conform actului legal de înființare este o arie naturală protejată care corespunde categoriei IV UICN (Uniunea Internațională pentru Conservarea Naturii) fiind astfel o arie de gestionare a habitatelor și speciilor, care în legislația românească poartă numele de REZERVAȚIE NATURALĂ. Astfel, din punct de vedere juridic și managerial «Parcul Natural Dumbrava Sibiului» este o rezervație naturală, fiind încadrată de Legea 5/2000 privind administrarea teritoriului României, anexa Arii naturale protejate

Rezervația Naturală Pădurea Dumbrava Sibiului este o zonă reprezentativă pentru Municipiul Sibiu în fiecare zi fiind vizitată de un număr semnificativ de locuitori ai orașului și reprezentând un loc foarte popular pentru desfășurate activităților recreative cum ar fi alergatul. Impactul antropic este unul relativ redus, însă există.

Fluxul mare de persoane care intră în rezervație în fiecare zi, de multe ori însoțite de animale de companie, ar putea reprezenta un factor de stres pentru fauna ce populează pădurea.

Activitățile sportive realizate de locuitorii orașului în interiorul rezervației nu reprezintă însă singurul factor cu impact asupra faunei sălbatice. Rezervația este străbătută de la NV la SE de drumul județean DJ106A un drum foarte circulat, acesta fiind principala legătură a orașului cu stațiunea Păltiniș. Circulația intensivă din unele zile cauzează o poluare sonoră accentuată care se propagă în pădure și care deranjează fauna.

Această arie naturală protejată este delimitată în cadrul planului urbanistic general iar autorizarea executării construcțiilor în Parcul Natural Pădurea Dumbrava, se va face conform Planului de Management al pădurii Dumbrava, cu avizele autorităților competente potrivit dispozițiilor legale în vigoare



4.9.2. MĂSURI:

4.9.2.1. Pe baza studiilor de fundamentare PUG, respectiv conform prevederilor Legii 107/1996 precum și a Directivelor Planului de Amenajare a Teritoriului Județean Sibiu se va urmări delimitare de fâșii de protecție în lungul cursurilor de apă, cu rol de protejare a vegetației malurilor și a lucrărilor de pe malurile râurilor și a lacurilor, de asigurare a accesului la albiile minore, de coridor ecologic și de legătură pietonală sau de transport alternativ - acestea se vor institui în baza unor studii redactate și aprobate conform prevederilor legale aplicabile.

4.9.2.2. Sunt interzise realizarea de lucrări de îndiguire sau canalizare / casetare a pâraurilor sau a râului Cibin (acoperirea cursului apei pentru alte utilizări decât poduri sau pasarele, sau pe lungimi mai mari decât ampriza căii de transport care traversează albia) fără necesitate, excepție făcând cele care țin de siguranța de exploatare sau a populației, realizate în baza studiilor specifice și a prevederilor normate legale.

4.9.2.3. Cursul pâraului Trinkbach se va menține, întreține și va fi, acolo unde este posibil, descoperit și integrat amenajărilor spațiului public în dreptul străzilor Dorobanților și Solidarității.

4.9.2.4. Cursul pâraului Săpunului va fi, pe cât posibil, descoperit pe segmentul paralel cu strada Henri Coandă și integrat amenajărilor spațiului public și privat.

4.9.2.5. În lunca râului Cibin, se vor proteja ostroavele existente, ca habitat pentru păsările acvatice, se vor păstra, respectiv reface pajiștile de luncă, se vor planta pâlcuri de arbori și arbuști, specii autohtone caracteristice acestor habitate: Salix Cinerea, Cornus Sanguinea, Viburnum Opulus, Rhamnus, Frangula.

4.9.2.6. Consiliul Județean Sibiu va asigura continuitatea și integritatea ariilor naturale protejate și a coridoarelor ecologice, în afara teritoriului administrativ al municipiului Sibiu, prin asigurarea protejării lor în documentațiile de urbanism întocmite pentru teritoriile localităților învecinate.

4.9.2.7. Parcul Astra și Parcul Sub Arini, sunt considerate valori de patrimoniu cu valoare peisagistică, astfel se recomandă ca intervențiile asupra acestora să se realizeze pe bază de concurs de soluții, cu respectarea condițiilor legale impuse.

4.9.2.8. Se vor respecta valorile date de relief, de cornișele orașului, de imaginile din oraș spre diferite peisaje naturale (Munții Făgăraș, Dealul Gușteriței) - astfel, pe zonele de expansiune urbană, sunt identificate în planșa U02 - REGLEMENTĂRI URBANISTICE - Zonificare funcțională o serie de trasee (indicație neexhaustivă), ce presupun valorificarea potențialului peisagistic pe anumite direcții de dezvoltare a traseelor de circulație, trasee ce vor fi detaliate prin studii specifice, la fazele ulterioare de PUZ/PUD/AC.

5. ZONE DE SIGURANȚĂ ȘI PROTECȚIE - REGLEMENTĂRI

5.1. Dimensionarea și instituirea perimetrelor de protecție hidro-geologică și a zonelor de protecție sanitară (cu regim sever și de restricție) la sursele și instalațiile de alimentare cu apă potabilă în sistem centralizat existente și propuse (foraje, rezervoare, aducțiuni, instalații de tratare, rețele de distribuție) se realizează în conformitate cu HGR 930/2005; pentru fântânile publice care captează apa din stratul freatic, zona de protecție sanitară va avea dimensiunile minime de 50,0metri în amonte și 20,0metri în aval, pe direcția de curgere a apei subterane.

5.2. Fosele septice vidanjabile și impermeabilizate, acolo unde sunt permise, se vor amplasa la distanțele minime de 3m față de conductele rețelei de apă potabilă, 10m față de locuințele vecine, 20-50m față de sursele locale de apă potabilă (fântâni, pompe de mână, izvoare captate etc.).

5.3. Se vor asigura zone de protecție sanitară între teritoriile protejate (zone de locuit, zonele de odihnă, zonele social-culturale etc.) și întreprinderile agricole, agro-zootehnice și industriale sau o serie de unități care pot polua factorii de mediu sau pot produce disconfort și unele riscuri sanitare (cimitire, stație de epurare etc.) în conformitate cu OMS 119/ 2014 precum și alte norme legale aplicabile.



5.4. Amplasarea zonelor destinate industriilor poluante se va face pe baza studiilor de impact de mediu, topografice, hidrometeorologice și de dispersie a poluanților, astfel încât acestea să nu depășească concentrațiile maxime admise prevăzute în normative în teritoriile protejate (zonele de locuit, parcurile, rezervațiile naturale, zonele de interes balneoclimateric, de odihnă și recreere, instituțiile social-culturale și medicale, precum și unitățile economice ale căror procese tehnologice necesită factori de mediu lipsiți de impurități).

5.5. Se emit autorizații de construire în zonele de siguranță și protecție a surselor și instalațiilor de apă potabilă, a stațiilor de epurare, a conductelor de transport produse petroliere, gaze, linii de înaltă și medie tensiune etc. numai condiționate de obținerea unui aviz favorabil emis de deținătorul echipamentului tehnico-edilitar în cauză.

5.6. În perspectiva realizării unor instalații de alimentare cu apă a noilor zone lotizate se va lua în considerare faptul că pentru sistemele, lucrările și rețelele de alimentare pentru stingerea incendiilor în localități, platforme și parcuri industriale se va solicita avizul/ autorizația de securitate la incendiu inspectoratului pentru situații de urgență în conformitate cu prevederile Art.1.4, Anexa 1, pct.IV lit.c) și Anexa 2, pct.1, lit.e) din HG nr. 571/2016, actualizat prin Hotărârea nr. 1181/2022, pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu.

5.7. Pentru protecția instalațiilor de transport energie electrică este interzis persoanelor fizice sau juridice:

5.7.1. să efectueze construcții de orice fel în zona de siguranță, fără avizul de amplasament și operatorului de transport și de sistem CNTTE Transselectrica S.A.

5.7.2. să efectueze săpături de orice fel sau să înființeze plantații în zona de siguranță a rețelelor electrice de transport, fără acordul operatorului de transport și de sistem

5.7.3. să depoziteze materiale pe culoarele de trecere și în zonele de protecție și de siguranță a instalațiilor, fără acordul operatorului de sistem și de transport

5.7.4. să arunce obiecte de orice fel pe rețelele electrice de transport sau să intervină în orice alt mod asupra acestora

5.7.5. să deterioreze construcțiile, îngrădirile sau inscripțiile de identificare și de avertizare aferente instalațiilor de transport

5.7.6. să limiteze sau să îngreuească prin execuția de împrejmuire, prin construcții ori prin orice alt mod accesul la instalații al operatorului de transport și de sistem

5.8. Zonele de siguranță și protecție LEA și stații de transformare sunt definite conform Ordin ANRE nr. 239/2019 Norma tehnică privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice.

5.9. Pentru orice suprafețe de teren ce fac obiectul conversiei funcționale din activități economice de tip productiv sau de depozitare, indiferent de momentul întreruperii activității desfășurate, se vor realiza în mod obligatoriu și fără excepție, analize de sol, conform prevederilor normate, în vederea asigurării condițiilor de igienă și sănătate pentru noile funcțiuni reglementate.

5.10. Infrastructura feroviară:

5.10.1. Prin OUG nr.12/1998, art.29 al.(2) se înstituie **zona de siguranță a infrastructurii feroviare publice** care cuprinde fâșiile de teren, **în limita de 20m fiecare, situate de o parte și de alta a axei căii ferate**, necesare pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare și de siguranță circulației și a celorlalte instalații de conducere operativă a circulației trenurilor precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului.

5.10.2. În zona de siguranță, indiferent de proprietarul terenului, este interzisă amplasarea oricărei alte construcții, rețele edilitare, căi de comunicație sau instalații în afara celor aparținând infrastructurii feroviare. În cazurile în care în limitele zonei de siguranță sunt cuprinse terenuri aflate în proprietate privată, se poate proceda la expropriere pentru cauza de utilitate publică în condițiile legii.

5.10.3. Prin OUG nr.12/1998, art.29 al.(4) este instituită **zonă de protecție a infrastructurii feroviare publice** care cuprinde terenurile limitrofe, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, indiferent de proprietar, **în limita a maximum 100 m de la axa căii ferate**, precum și terenurile destinate sau care servesc sub orice formă, la asigurarea funcționării acesteia.

5.10.4. În zona de protecție a infrastructurii feroviare **se interzice** (v.OUG nr.12/1998 art.30):

5.10.4.1. Amplasarea oricăror construcții, fie și cu caracter temporar, fără aprobarea administratorului infrastructurii feroviare, cu respectarea regimului juridic al zonei de protecție, respectiv de siguranță, după caz;

5.10.4.2. Depozitarea de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare;

5.10.4.3. Utilizarea indicatoarelor și a luminilor de culoare roșie, galbenă, verde sau albastră care ar putea crea confuzii cu semnalizarea feroviară;

5.10.4.4. Efectuarea oricăror lucrări, care ar putea provoca alunecări de teren, surpări sau afectarea stabilității solului, inclusiv prin tăierea copacilor, arbuștilor, extragerea de materiale de construcții sau prin modificarea echilibrului freatic;

5.10.4.5. Depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare a zonei de protecție a acesteia, precum și a condițiilor de desfășurare normală a traficului feroviar.

5.10.5. În zona de protecție a căii ferate **se permite**:

5.10.5.1. Executarea lucrărilor de orice fel, în baza reglementărilor emise de Ministerul Transporturilor (v.OG 12/1998, art.29 al (5) și OMTIC 2031/2020);

5.10.5.2. Executarea amenajărilor și instalațiilor de manipulare, de transvazare sau de depozitare a materialelor, substanțelor sau deșeurilor care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare a zonei de protecție a acesteia, numai pe baza de studii privind implicațiile asupra activității feroviare și de mediu executate de unități de proiectare autorizate, pe baza avizului Companiei Naționale de Căi Ferate „C.F.R.”-S.A. și cu autorizația Ministerului Transporturilor (v.HG 525/1996 republicată art.20 al.(7));

5.10.5.3. Cedarea, transferul, ocuparea temporară sau definitivă a terenului din patrimoniul Companiei Naționale de Căi Ferate „C.F.R.”-S.A. pentru lucrările de interes public, atât în intravilan cât și extravilan, numai cu avizul Companiei Naționale de Căi Ferate „C.F.R.”-S.A. și al Ministerului Transporturilor (v.HG 525/1996 republicată art.20 al.(8));

5.10.6. În zona de protecție a infrastructurii feroviare C.N.C.F. „C.F.R.”-S.A. este în drept să amplaseze temporar (v.OUG 12/1998, art.31 și 32):

5.10.6.1. Materiale și utilaje necesare întreținerii acesteia, în scopul eliminării consecințelor evenimentelor de cale ferată sau al prevenirii oricărui pericol pentru siguranța circulației feroviare;

5.10.6.2. Pe traseul liniilor ferate aparținând infrastructurii feroviare, supus înzăpezirilor, instalarea de parazepezi.

5.10.6.3. Se va respecta zona cadastrală CFR, a cărei limită este conform planurilor de situație, a planurilor cadastrale și a proceselor - verbale de delimitare a zonei CFR, aflate în arhiva Serviciului Cadastru Exproprieri al Sucursalei Regionale de Căi Ferate Brașov, fiind interzisă ocuparea terenurilor CFR.

5.10.7. Conform OUG 12/1998, cu completările și modificările ulterioare, se pot închiria cu aprobarea Ministerului Transporturilor și Infrastructurii, la propunerea administratorului de infrastructură feroviară, fără licitație, autorităților publice locale, la solicitarea acestora, terenuri aflate în proprietatea publică a statului din

zona de siguranță și/sau zona de protecție feroviară, pentru realizarea unor proiecte de interes public din domeniul infrastructurii de transport, fără a se afecta siguranța circulației feroviare.

5.10.8. Se recomandă ca amplasarea clădirilor de locuit să fie cât mai departe de calea ferată. Amplasarea lor în zona de protecție a căii ferate nu este recomandată. Prin specificul activității, calea ferată poate afecta amplasamentul prin emisii fonice și vibrații produse de circulația trenurilor, motiv pentru care C.N.C.F. "CFR" S.A. nu-și asumă răspunderea pe toată durata de existență a construcțiilor, pentru eventualele degradări ale construcțiilor, determinate de vibrațiile produse de traficul feroviar și nici pentru poluarea fonică.

5.10.9. Pentru complexele noi rezidențiale amplasate în zona de protecție a căii ferate beneficiarii/dezvoltatorii vor monta panouri fonoabsorbante, proiectate în funcție de sursele de zgomot concurente, relief, cota terenului conform standardelor în vigoare, după elaborarea unui studiu de zgomot cu obținerea avizului în ceea ce privește disconfortul creat de proximitatea căii ferate.

5.10.10. Recomandăm ca noile intersecții ale drumurilor cu liniile de cale ferată să se proiecteze denivelat (pasaje superioare, pasaje inferioare).

Pasajele superioare vor asigura căii ferate un gabarit vertical de liberă trecere de min. 7,50 m între nivelul superior al șinei și intradosul grinzilor pasajului.

5.10.11. Pentru înființarea de noi treceri la nivel se va respecta SR 1244-1/1996 "Treceri la nivel cu calea ferată. Condițiile tehnice, clasificare și stabilirea categoriei trecerii la nivel" pct. 2.3;

"2.3. Trecerile la nivel noi trebuie să respecte următoarele distanțe minime față de cele existente:

- 1 km în localități;
- 3 km în afara localităților."

5.10.12. Nu se admite amplasarea trecerilor la nivel în zona curbilor de cale ferată.

5.10.13. În aval și amonte de podurile de cale ferată peste apele curgătoare, sunt interzise exploatarea de produse de balastieră la distanțe mai mici de 2000m în aval, respectiv 1000m în amonte;

5.10.14. Sistematizarea verticală a terenului, inclusiv a drumurilor din apropierea căii ferate, se va proiecta astfel încât apele pluviale să nu fie dirijate spre zona de siguranță a căii ferate.

5.10.15. În zona de protecție a căii ferate recomandăm, pe cât posibil, evitarea următoarelor amplasări:

- 5.10.15.1. a depozitelor de deșeuri metalice (fier vechi), a gropilor de gunoi menajer;
- 5.10.15.2. a stațiilor de epurare, a gropilor adânci ce acumulează ape meteorice;
- 5.10.15.3. a incintelor industriale și depozitelor cu pericol de incendiu, explozie, poluare.

5.10.16. Se va ține cont de imaginea prezentată către zona căii ferate (realizarea unei minime amenajări peisagistice).

5.10.17. Master Planul General de Transport al României (MPGT) este cadrul legal pentru toate investițiile din sectorul transport.

5.10.18. La fazele P.U.Z., P.U.D. și pentru obținerea autorizației de construire, se va solicita obligatoriu avizul C.N.C.F. "C.F.R"-S.A.

5.10.19. În vederea obținerii Autorizației de construire, **se va solicita obligatoriu avizul C.N.C.F. "C.F.R."-S.A.**București sau al Sucursalei Regionale de Căi Ferate Brașov, după caz, pentru:

- 5.10.19.1. amplasarea construcțiilor în zona de protecție a infrastructurii feroviare publice (limita ei este la distanța de 100,00 m din axul liniei de cale ferată);
- 5.10.19.2. supratraversarea căii ferate cu pasaje superioare;

- 5.10.19.3. subtraversarea căii ferate cu pasaje inferioare;
- 5.10.19.4. subtraversarea căii ferate cu rețele de utilități;
- 5.10.19.5. reabilitările de străzi care au în plan și reabilitarea trecerilor la nivel cu calea ferată;
- 5.10.19.6. reabilitările de străzi amplasate paralel cu calea ferată care au ca scop lărgirea amprizei;
- 5.10.19.7. trasee ale rețelelor de utilități paralele cu linia de cale ferată, pe zona de protecție a căii ferate.

5.11. Zone cu servituți și protecții aeronautice / amplasarea față de căi de comunicație aeriene:

5.11.1. În cadrul zonei delimitate de perimetrul Zonei I Est, de servitute aeronautica a Aeroportului Internațional Sibiu, pe o distanță de 500m, de la limita pistei Aeroportului, se vor adopta măsuri de protecție suplimentară a imobilelor, noi sau care suportă intervenții extinse, în ceea ce privește siguranța elementelor învelitorii, respectiv a nivelului de izolare, adaptat vecinătății cu Aeroportul, și vor fi indicate în cadrul Certificatelor de Urbanism emise.

5.11.2. Se vor respecta prevederile "Reglementării aeronautice civile române privind stabilirea zonelor cu servituți aeronautice civile și a condițiilor de avizare a documentațiilor tehnice aferente obiectivelor din aceste zone sau din alte zone în care pot constitui obstacole pentru navigația aeriană și/sau pot afecta siguranța zborului pe teritoriul și în spațiul aerian al României RACR-ZSAC ed. 1/2015" și a Codului Aerian al României, ediția în vigoare.

5.11.3. Conform prevederilor, se va solicita avizul Autorității Aeronautice Civile Române pentru toate obstacolele din zonele I, II, III, IV mai mari sau egale cu:

- a) În zona I: +30,0 m față de cota aerodromului 0,0 m
- b) În zona II: +30,0 m față de cota aerodromului 0,0 m
- c) În zona III: +30,0 m față de cota aerodromului 0,0 m
- d) În zona IV: +45,0 m față de cota aerodromului 0,0 m

5.11.4. Prevederi relevante din RACR-ZSAC (ediția 1/2015):

5.11.4.1. Suprafețe și zone de protecție ale mijloacelor CNS și meteorologice: Instituie zone de protecție în jurul echipamentelor de radionavigație și supraveghere (ILS, DME, DVOR, NDB, WAM etc.), în interiorul cărora amplasarea oricărui obiectiv nou este permisă doar cu avizul AACR, pentru a nu afecta funcționarea acestora.

Extras din RACR-ZSAC

(ediția 1/2015, cu modificările ulterioare. Toate referințele către alte capitole, secțiuni, articole, alineate, subdiviziuni, puncte / subpuncte, anexe se vor consulta în RACR-ZSAC) :

"3.4. Suprafețe și zone de protecție ale mijloacelor CNS și meteorologice

3.4.1. -

(1) Cu scopul prevenirii influențelor negative asupra performanțelor operaționale ale mijloacelor CNS și meteorologice, în vecinătatea acestora se stabilesc, în condițiile pct. 3.2.2., următoarele suprafețe și zone de protecție:

- a) suprafețe de protecție ILS constituite din suprafețele critice ILS Loc (LLZ) și ILS GP și suprafețele sensibile ILS Loc (LLZ) și ILS GP, zone de protecție ILS;*
- b) suprafețe și zone de protecție aferente sistemelor de supraveghere (mijloace CNS de tip SSR, PSR și WAM);*
- c) suprafețe și zone de protecție VOR (mijloace CNS DVOR și CVOR);*
- d) suprafețe și zone de protecție DME/N;*
- e) suprafețe și zone de protecție NDB;*

- f) suprafețe și zone de protecție Marker;
- g) suprafețe și zone de protecție a mijloacelor de comunicații;
- h) suprafețe de protecție a mijloacelor meteorologice.

(2) Zonele corespunzătoare suprafețelor și zonelor de protecție menționate la alin. (1) fac obiectul reglementărilor aeronautice privind protecția, omologarea și autorizarea mijloacelor CNS și meteorologice.

(3) Adicional, față de suprafețele și zonele de protecție specificate la alin. (1), se definesc ca zone de protecție:

- a) volumele aeriene necesare comunicațiilor radio sol-sol de date tip punct la punct, efectuate prin intermediul radioreleelor/radiolinkurilor/radiomodemurilor, între mijloacele CNS și/sau meteorologice și concentratoare de date la sol, utilizate atunci când legăturile de date terestre nu pot fi puse în operă. Dimensiunile geometrice ale acestor zone de protecție - volume aeriene de formă elipsoidală - sunt definite în funcție de caracteristicile tehnice ale echipamentelor radio de transmisie/recepție punct la punct și de cele ale sistemelor de antene aferente acestora;
- b) traseele cablurilor supratere și/sau subterane aferente mijloacelor CNS și meteorologice. "

3.4.2. -

(1) Caracteristicile tipice ale suprafețelor și zonelor de protecție a mijloacelor CNS specificate la pct. 3.4.1 sunt evidențiate în anexa nr. 2.

(2) Corespunzător particularităților funcționale și operaționale ale fiecărui echipament utilizat pot exista diferențe față de datele referite la alin. (1).

(3) În cazul în care furnizorul echipamentului comunică forma și/sau dimensiunile suprafețelor și zonelor de protecție aferente, aceste date sunt prioritare.

(4) Pe baza datelor menționate la alin. (3), administratorii mijloacelor CNS și meteorologice vor stabili zonele cu servitute aeronautice civile specifice/particulare, prin adaptarea/modificarea adecvată a zonelor generice corespunzătoare.

3.4.3. În interesul siguranței navigației aeriene, în suprafețele și zonele de protecție aferente mijloacelor CNS și meteorologice nu pot fi amplasate, construite și/sau instalate niciun fel de obiective noi fără avizul AACR.

5.11.4.2. Spațiul aerian controlat din vecinătatea aerodromurilor: Definește CTR (Zona de Control de Aerodrom) și TMA (Regiune Terminală de Control) și interzice construcțiile sau obstacolele care pot afecta traficul aerian.

Extras din RACR-ZSAC

(ediția 1/2015, cu modificările ulterioare. Toate referințele către alte capitole, secțiuni, articole, alineate, subdiviziuni, puncte / subpuncte, anexe se vor consulta în RACR-ZSAC) :

"3.5. Spațiul aerian controlat din vecinătatea aerodromurilor

3.5.1. -

(1) Cu scopul asigurării controlului traficului aerian din vecinătatea aerodromurilor, în spațiul aerian aferent se stabilesc, în condițiile pct. 3.2.3 și 3.2.4, următoarele structuri de spațiu aerian controlat:

- a) zona de control de aerodrom/CTR (conf. AIP România, secțiunea AD 2);
- b) regiune terminală de control/TMA (conf. AIP România ENR 2.1-3).

(2) Structurile de spațiu aerian controlat, inclusiv cele menționate la alin. (1), fac obiectul reglementărilor aeronautice privind procedurile de navigație aeriană.

3.5.2. În interesul siguranței traficului aerian, al protejării rutelor de plecare/sosire instrumentală standard (SID/STAR), al procedurilor de apropiere instrumentală și de decolare, al MRVA, al MSA, al AMA în structurile de spațiu aerian controlat precizate la pct. 3.5.1 alin. (1) sunt interzise fără avizul AACR:

- a) amplasarea de obstacole/obiective de orice fel care, prin prezență sau funcționare, implică risc de coliziune și/sau pot afecta regularitatea traficului aerian;
- b) concentrarea de obstacole peste limita/densitatea maximă reglementată.

3.5.3. Criteriile de proiectare/protecție a procedurilor de zbor instrumental și altitudinilor minime MRVA, MSA, AMA sunt cele descrise în ICAO Doc 8168 - PANS-OPS.

3.5.4. Propunerile privind modificarea sau anularea procedurilor de zbor instrumentale sau a altitudinilor minime menționate la pct. 3.5.2 vor avea la bază studii aeronautice întocmite cu luarea în considerare a cerințelor Reglementării aeronautice civile române RACR-CPPZI «Cerințe privind proiectarea și aprobarea procedurilor de zbor instrumental» și ale reglementărilor ICAO specifice, numai de către furnizori de servicii de proiectare de proceduri de zbor instrumental certificați conform prevederilor Regulamentului de punere în aplicare nr. 373/2017 de stabilire a unor cerințe comune pentru furnizorii de management al traficului aerian/servicii de navigație aeriană și de alte funcții ale rețelei de management al traficului aerian și pentru supravegherea acestora, de abrogare a Regulamentului (CE) nr. 482/2008, a Regulamentelor de punere în aplicare (UE) nr. 1.034/2011, (UE) nr. 1.035/2011 și (UE) 2016/1.377, precum și de modificare a Regulamentului (UE) nr. 677/2011, cu modificările și completările ulterioare.”

5.11.4.3. Zonele de referință I–IV aferente aerodromurilor: Stabilește geometria, dimensiunile și pantele de referință pentru fiecare zonă, definind limitele spațiului aerian protejat al aerodromului.

Extras din RACR-ZSAC

(ediția 1/2015, cu modificările ulterioare. Toate referințele către alte capitole, secțiuni, articole, alineate, subdiviziuni, puncte / subpuncte, anexe se vor consulta în RACR-ZSAC) :

”4.3. Pentru facilitarea identificării de către autoritățile administrației publice locale a amplasamentelor aflate sub incidența serviciilor aeronautice civile și a înălțimilor peste care obstacolele corespondente trebuie evaluate și avizate de AACR:

4.3.1. Corelat cu zonele de siguranță definite la pct. 3.3, în vecinătatea aerodromurilor pentru avioane se consideră zonele de referință cu următoarele caracteristici generale:

4.3.1.1. -

(1) Zona I:

- suprafață trapezoidală înclinată (la fiecare capăt al pistei, în prelungirea axului);
- baza mică a trapezului coincide cu marginea benzii pistei;
- simetrică față de prelungirea axului pistei;
- evazare spre exterior: 15°;
- extindere/distanță orizontală de la capătul benzii pistei, pe direcția axului pistei: 8.500 m până la 15.000 m, în funcție de categoria operațiunilor de apropiere la aterizare;
- înălțimea bazei mari a trapezului la 8.500 m: +30,0 m față de cota aerodromului 0,0 m (panta 1:285 de la marginea benzii pistei, spre exterior);
- pentru înălțimi în sectorul 8.500 m - 15.000 m: pantă 1:50 de la cota de +30,0 m.

(2) Sunt necesare solicitarea și obținerea avizului AACR pentru toate obstacolele din Zona I cu înălțimi egale sau mai mari decât cele menționate.

4.3.1.2. -

(1) Zona II:

- suprafață conică, din care se exclude Zona I;
- extindere/distanță orizontală de la marginile benzii pistei, în orice direcție: 4.500 m, exclusiv Zona I (lățimea benzii pistei, stânga/dreapta față de axul pistei);
- înălțimea marginii exterioare: +30,0 m față de cota aerodromului 0,0 m (pantă 1:150 de la marginea benzii pistei, spre exterior).

(2) Este necesară solicitarea și obținerea avizului AACR pentru toate obstacolele din Zona II cu înălțimi egale sau mai mari decât cele menționate.

4.3.1.3. -

(1) Zona III:

- suprafață orizontală care începe de la extremitatea Zonei II și din care se exclude Zona I;
- extindere/distanță orizontală de la marginile benzii pistei, în orice direcție: 8.500 m (exclusiv Zona I și Zona II);
- înălțimea suprafeței: +30,0 m față de cota aerodromului (0,0 m).

(2) Este necesară solicitarea și obținerea avizului AACR pentru toate obstacolele din Zona III cu înălțimi egale sau mai mari decât cele menționate.

4.3.1.4. -

(1) Zona IV:

- suprafață orizontală, începând de la extremitatea Zonei III și din care se exclude sectorul Zonei I de la 8.500 m la 15.000 m, după caz;

- extindere/distanță orizontală: în orice direcție, până la limita CTR/TMA;

- interesează obstacolele cu înălțimi egale sau mai mari de 45,0 m față de cota aerodromului (0,0 m).

(2) Este necesară solicitarea și obținerea avizului AACR pentru toate obstacolele din Zona IV cu înălțimi egale sau mai mari decât cele menționate.

4.3.1.5. -

(1) În zonele situate dincolo de limitele zonelor I, II, III și IV, interesează obstacolele cu înălțimi egale sau mai mari de 100,0 m față de cota terenului.

(2) În zonele situate dincolo de limitele zonelor I, II, III și IV, este necesară solicitarea și obținerea avizelor AACR pentru toate obstacolele cu înălțimi egale sau mai mari de 100,0 m față de cota terenului.

4.3.1.6. Proiecția orizontală a zonelor I, II, III și IV aferente aerodromurilor pentru avioane este prezentată în anexa nr. 1 (fig. 1.2).

4.3.2. Corelat cu suprafețele și zonele de protecție definite pct. 3.4, suprafețele și zonele de referință corespondente din vecinătatea amplasamentelor mijloacelor CNS și meteorologice sunt prezentate în anexa nr. 2."

5.11.4.4. Regimul de avizare și condițiile de amplasare: Prevede categoriile de obiective supuse avizării și interdicțiile privind activitățile care pot genera pericole pentru navigația aeriană.

Extras din RACR-ZSAC

(ediția 1/2015, cu modificările ulterioare. Toate referințele către alte capitole, secțiuni, articole, alineate, subdiviziuni, puncte / subpuncte, anexe se vor consulta în RACR-ZSAC) :

"4.4. În interesul siguranței zborului, în zonele cu servituți aeronautice civile asociate aerodromurilor pentru avioane, realizarea de obiective noi este permisă numai cu avizul AACR, după cum urmează:

4.4.1. -

(1) În Zona I, în interiorul perimetrului infrastructurii de aerodrom/aeroport:

a) amenajări diverse (denivelări de teren, împrejurii);

b) instalații aeroportuare diverse (dispozitivul luminos de apropiere);

c) instalare sau modernizare de mijloace CNS și meteorologice de aeroport;

d) orice fel de obiective cu destinație aeronautică din suprafețele și zonele critice și sensibile ILS, din suprafețele și zonele de protecție ale mijloacelor de radionavigație;

e) modernizare și/sau dezvoltare de aerodrom/aeroport;

f) alte obiective cu destinație aeronautică sau conexă.

(2) În zonele limitrofe aerodromului/aeroportului (terenuri exterioare și adiacente perimetrului infrastructurii de aerodrom/aeroport):

a) clădiri (locuințe, depozite, hoteluri), structuri diverse (piloni, coșuri de fum, sonde, turbine eoliene) care depășesc înălțimea admisibilă;

b) construcții sau structuri metalice de mari dimensiuni (pereți și/sau învelitori metalice, împrejurii metalice, panouri publicitare metalice);

c) construcții, structuri diverse care nu depășesc înălțimea admisibilă, dar constituie obstacole locale semnificative pentru navigația aeriană;

d) pasaje rutiere supraînălțate;

e) obiective care atrag și favorizează concentrarea păsărilor sau animalelor sălbatice (unități de morărit, silozuri, depozite, magazine, gropi de gunoi, decantoare, iazuri piscicole/luciuri de apă rezultate în urma excavărilor controlate);

f) stații radio (radiodifuziune, TV);

g) stații de comunicații (telefonie celulară, radiorelee, translatari);

h) activități/surse producătoare de perturbații în funcționarea mijloacelor CNS și/sau meteorologice (acționări electrice de forță, sudură electrică);

i) activități/surse potențiale de incendiu, explozie (stații de alimentare și/sau depozite de combustibili, aplicații pirotehnice);

j) utilizarea de dispozitive cu fascicul laser sau de surse de lumină orientate în sus (sisteme de iluminat, firme/reclame luminoase);

k) lansare de focuri de artificii, înălțare de lampioane, baloane sau rachetomodele;

l) instalare sau modernizare de mijloace CNS și meteorologice;

m) modernizare și/sau dezvoltare de aerodrom/aeroport;

n) deschidere, dezvoltare și/sau modernizare de heliporturi, terenuri de aviație generală sau de lucru aerian permanente;

o) trasee pentru autostrăzi/șosele naționale, căi ferate, conducte magistrale, linii electrice aeriene magistrale, rețele de radiorelee;

p) alte obiective care afectează sau pot afecta siguranța zborului.

(3) În zona dispozitivului luminos de apropiere și a traseelor de cabluri supraterane și/sau subterane aferente:

a) clădiri, obiecte, structuri și/sau amenajări diverse (inclusiv garduri, parapeti etc.);

b) pomi, arbori etc.;

c) iluminat public, firme/reclame luminoase etc.;

d) căi de acces/tranzit pentru (auto)vehicule, animale și/sau persoane;

e) canale, conducte subterane diverse, excavații etc.;

f) alte obiective care prin prezență sau funcționare pot ecrana luminile dispozitivului sau pot afecta buna funcționare a acestuia.

4.4.2. -

(1) În Zona II, în interiorul perimetrului infrastructurii de aerodrom/aeroport:

a) sisteme rutiere (pistă de decolare-aterizare, căi de rulare, platforme);

b) clădiri (aerogară, hangar, ateliere, depozite) și amenajări diverse (inclusiv împrejurimi, parapete antizgomot);

c) instalații aeroportuare diverse, inclusiv stâlpii pentru iluminatul platformei;

d) instalare sau modernizare de mijloace CNS și meteorologice;

e) modernizare și/sau dezvoltare de aerodrom/aeroport;

f) alte obiective cu destinație aeronautică sau conexă.

(2) În zonele limitrofe aerodromului/aeroportului (terenuri exterioare și adiacente perimetrului infrastructurii de aerodrom/aeroport):

a) clădiri (locuințe, depozite, hoteluri), structuri diverse (piloni, coșuri de fum, sonde, turbine eoliene) care depășesc înălțimea admisibilă;

b) construcții sau structuri metalice de mari dimensiuni (pereți și/sau învelitori metalice, împrejurimi metalice, panouri publicitare metalice);

c) construcții, structuri diverse care nu depășesc înălțimea admisibilă, dar constituie obstacole locale semnificative pentru navigația aeriană;

d) pasaje rutiere supraînălțate;

e) obiective care atrag și favorizează concentrarea păsărilor sau animalelor sălbatice (unități de morărit, silozuri, depozite, magazine, gropi de gunoi, decantoare, iazuri piscicole/luciuri de apă rezultate în urma excavărilor controlate);

f) stații radio (radiodifuziune, TV);

g) stații de comunicații (telefonie celulară, radiorelee, translatari);

h) activități/surse producătoare de perturbații în funcționarea mijloacelor CNS sau meteorologice (acționări electrice de forță, sudură electrică);

i) activități/surse potențiale de incendiu, explozie (stații de alimentare și/sau depozite de combustibili, aplicații pirotehnice);

j) utilizarea de dispozitive cu fascicul laser sau de surse de lumină orientate în sus (sisteme de iluminat, firme/reclame luminoase);



- k) lansare de focuri de artificii, înălțare de lampioane, baloane sau rachetomodele;*
- l) instalare sau modernizare de mijloace CNS și meteorologice;*
- m) modernizare și/sau dezvoltare de aerodrom/aeroport;*
- n) deschidere, dezvoltare și/sau modernizare de heliporturi, terenuri de aviație generală sau de lucru aerian permanente;*
- o) trasee pentru autostrăzi/șosele naționale, căi ferate, conducte magistrale, linii electrice aeriene magistrale, rețele de radiorelee;*
- p) alte obiective care afectează sau pot afecta siguranța zborului.*

4.4.3. În Zona III:

- a) clădiri (locuințe, depozite, hoteluri), structuri diverse (piloni, coșuri de fum, sonde, turbine eoliene), care depășesc înălțimea admisibilă;*
- b) construcții, structuri diverse (piloni, coșuri de fum, sonde, turbine eoliene) care nu depășesc înălțimea admisibilă, dar constituie obstacole locale semnificative pentru navigația aeriană;*
- c) obiective care atrag și favorizează concentrarea păsărilor sau animalelor sălbatice (unități de morărit, silozuri, depozite, magazine, gropi de gunoi, decantoare);*
- d) stații radio (radiodifuziune, TV);*
- e) stații de comunicații (telefonie celulară, radiorelee, translator);*
- f) activități/surse producătoare de perturbații în funcționarea mijloacelor CNS (acționări electrice de forță, sudură electrică);*
- g) deschidere, dezvoltare sau modernizare de heliporturi, terenuri de aviație generală sau de lucru aerian permanente;*
- h) instalare sau modernizare de mijloace CNS și meteorologice;*
- i) trasee pentru autostrăzi/șosele naționale, căi ferate, conducte magistrale, linii electrice aeriene magistrale, rețele de radiorelee;*
- j) alte obiective care afectează sau pot afecta siguranța zborului.*

4.4.4. În Zona IV:

- a) clădiri (locuințe, depozite, hoteluri), structuri diverse (piloni, coșuri de fum, sonde, turbine eoliene), care depășesc înălțimea admisibilă;*
- b) construcții, structuri diverse (piloni, coșuri de fum, sonde, turbine eoliene) care nu depășesc înălțimea admisibilă, dar constituie obstacole locale semnificative pentru navigația aeriană;*
- c) obiective care atrag și favorizează concentrarea păsărilor sau animalelor sălbatice (unități de morărit, silozuri, depozite, magazine, gropi de gunoi, decantoare);*
- d) stații radio (radiodifuziune, TV);*
- e) stații de comunicații (telefonie celulară, radiorelee, translator);*
- f) activități/surse producătoare de perturbații în funcționarea mijloacelor CNS (acționări electrice de forță, sudură electrică);*
- g) deschidere, dezvoltare sau modernizare de heliporturi, terenuri de aviație generală sau de lucru aerian permanente;*
- h) instalare sau modernizare de mijloace CNS și meteorologice;*
- i) trasee pentru autostrăzi/șosele naționale, căi ferate, conducte magistrale, linii electrice aeriene magistrale, rețele de radiorelee;*
- j) alte obiective care afectează sau pot afecta siguranța zborului."*

5.11.4.5. Integrarea zonelor cu servituti aeronautice civile în planurile urbanistice: Obligă autoritățile locale să includă aceste zone în PUG și PUZ și să obțină avizul AACR, asigurând continuitatea zonelor de protecție între UAT-uri.

Extras din RACR-ZSAC

(ediția 1/2015, cu modificările ulterioare. Toate referințele către alte capitole, secțiuni, articole, alineate, subdiviziuni, puncte / subpuncte, anexe se vor consulta în RACR-ZSAC) :

"5.7. -

(1) Pentru declararea zonelor cu servituți aeronautice civile și instituirea regimului de protecție corespunzător, autoritățile administrației publice locale vor include aceste zone în planurile de urbanism generale și zonale și vor integra datele specifice referitoare la caracteristici, restricții, obligații, condiții/posibilități de utilizare (inclusiv culturile și lucrările agricole permise pe terenurile limitrofe aerodromurilor, pentru prevenirea pericolului concentrării păsărilor și animalelor sălbatice).

(2) Planurile de urbanism generale și zonale, incluzând zonele cu servituți aeronautice civile, trebuie avizate de către AACR.

(3) Dacă zonele cu servituți aeronautice civile se extind peste mai multe unități administrativ-teritoriale, procedura indicată la alin. (1) și (2) trebuie să fie derulată de fiecare dintre autoritățile administrației publice locale implicate, potrivit părții care îi revine, astfel încât să se asigure continuitatea zonelor integrale și unitatea regimului de protecție instituit."

5.11.5. Prevederi relevante din Codul Aerian al României (OG nr. 29/1997, republicată sau alte legi sau acte normative aplicabile)

5.11.5.1. Zone de protecție și servituți aeronautice: Stabilește regimul juridic al zonelor cu servituți aeronautice, în care construirea și utilizarea obiectivelor se pot realiza doar cu avizul AACR.

Extras din Codul Aerian al României

(OG nr. 29/1997, republicată, cu modificările ulterioare sau alte legi sau acte normative aplicabile. Toate referințele către alte capitole, secțiuni, articole, alineate, subdiviziuni, puncte / subpuncte, anexe se vor consulta în Codul Aerian al României) :

"Art. 85. -

(1) *Limitele zonelor supuse servituților aeronautice civile și restricțiile asociate acestor zone se determină de către administratorul aerodromului civil sau, după caz, de către cel al echipamentelor serviciilor civile de navigație aeriană, în conformitate cu reglementările specifice prevăzute la art. 84, se avizează de către Autoritatea Aeronautică Civilă Română, în exercitarea funcției de supervizare a siguranței ce revine acesteia, și se transmit autorităților administrației publice locale și județene pe teritoriul cărora se extind aceste zone, pentru a fi incluse în documentațiile de urbanism și amenajare a teritoriului, iar pentru informare, și instituției prefectului. Emiterea avizului Autorității Aeronautice Civile Române se realizează în conformitate cu procedura aprobată de directorul general al Autorității Aeronautice Civile Române, publicată pe site-ul acestei autorități.*

(2) *Autoritățile administrației publice locale au obligația integrării în documentațiile de urbanism și de amenajare a teritoriului, în condițiile legii, a zonelor supuse servituților aeronautice determinate și transmise conform alin. (1), împreună cu restricțiile asociate acestor zone.*

(3) *Autorizația de construire a unui aerodrom civil nou va putea fi emisă numai în condițiile în care zonele supuse servituților aeronautice civile și restricțiile asociate, determinate în conformitate cu reglementările specifice prevăzute la art. 84, sunt incluse în documentațiile de urbanism și de amenajare a teritoriului aprobate în condițiile legii, cu avizul prealabil al Autorității Aeronautice Civile Române."*

5.11.5.2. Avizarea documentațiilor tehnice și responsabilități: Impune obligativitatea obținerii avizului AACR pentru toate documentațiile tehnice aferente construcțiilor care pot constitui obstacole pentru navigația aeriană.

Extras din Codul Aerian al României

(OG nr. 29/1997, republicată, cu modificările ulterioare sau alte legi sau acte normative aplicabile. Toate referințele către alte capitole, secțiuni, articole, alineate, subdiviziuni, puncte / subpuncte, anexe se vor consulta în Codul Aerian al României) :

"Art. 87. -

(1) *Prin derogare de la dispozițiile art. 10 lit. b) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, orice modificare a regulamentului local de urbanism, precum și orice lucrare sau schimbare a destinației și/sau utilizării unui teren în zonele supuse servituților aeronautice civile se fac numai cu avizul Autorității Aeronautice Civile Române, emis în exercitarea*

funcției de supervizare a siguranței ce revine acesteia, iar în cazul aerodromurilor civile utilizate și ca baze de operare pentru aeronave de stat, cu avizul Autorității Aeronautice Civile Române și al Ministerului Apărării Naționale. Avizului Autorității Aeronautice Civile Române, precum și celui al Ministerului Apărării Naționale nu li se aplică dispozițiile legislației privind aprobarea tacită.

(2) Autoritățile administrației publice locale pe raza cărora se găsesc zone supuse servituților aeronautice civile au obligația de a supraveghea respectarea restricțiilor asociate acestor zone și de a transmite Autorității Aeronautice Civile Române, administratorului aerodromului sau al echipamentului de navigație aeriană din zonele respective documentul de recepție a lucrărilor aferente construcțiilor autorizate în baza avizului Autorității Aeronautice Civile Române."

- 5.11.5.3. Responsabilitatea autorităților locale: Prevede obligația autorităților locale de a include servituțile aeronautice în planurile de urbanism și de a condiționa autorizațiile de construire de existența avizului AACR.

Extras din Codul Aerian al României

(OG nr. 29/1997, republicată, cu modificările ulterioare sau alte legi sau acte normative aplicabile. Toate referințele către alte capitole, secțiuni, articole, alineate, subdiviziuni, puncte / subpuncte, anexe se vor consulta în Codul Aerian al României) :

"Art. 91. -

(1) Obligația prevăzută la art. 90 în sarcina administratorului aerodromului se limitează la zonele 2, 3 și 4 astfel cum sunt acestea definite în Anexa nr. 15 - Servicii de informare aeronautică la Convenția de la Chicago și poate fi dusă la îndeplinire prin contractarea unor furnizori de servicii specifice sau prin încheierea, în condițiile legii, a unor aranjamente cu autorități și instituții publice cu atribuții în domeniul colectării și întreținerii bazelor de date de teren și obstaculare la nivel național.

(2) Entitățile care asigură serviciile de proiectare a procedurilor de zbor și, respectiv, de elaborare a hărților aeronautice aferente unui aerodrom au acces la bazele de date de teren și obstaculare, în baza unor aranjamente încheiate cu administratorul aerodromului.

(3) Persoanele fizice și juridice care realizează pe teritoriul României, cu respectarea legislației specifice, construcții cu înălțimea de la sol mai mare sau egală cu 45 de metri au obligația notificării Autorității Aeronautice Civile Române cu privire la natura construcției, înălțimea și coordonatele acesteia, în termen de 48 de ore de la finalizarea construcției. Notificarea se realizează în conformitate cu procedura aprobată de directorul general al Autorității Aeronautice Civile Române și publicată pe site-ul acesteia. Autoritatea Aeronautică Civilă Română informează în mod corespunzător, după caz, administratorul aerodromului civil certificat în vecinătatea căruia este amplasată construcția, precum și Ministerul Apărării Naționale.

(4) Construcțiile prevăzute la alin. (3) trebuie balizate și, după caz, marcate în conformitate cu reglementările specifice emise de Ministerul Transporturilor, Infrastructurii și Comunicațiilor, la propunerea Autorității Aeronautice Civile Române."

În conformitate cu articolele menționate, prezentul PUG integrează zonele de siguranță și protecție aferente Aeroportului Internațional Sibiu și Aerodromului Măgura, precum și zonele aferente mijloacelor CNS și meteorologice, asigurând compatibilitatea dezvoltării urbanistice cu cerințele de siguranță a zborului și regimul de avizare AACR.

5.12. Zone de protecție ale zonelor cu destinație specială

- 5.12.1. Pe raza teritoriului UAT Sibiu, M.A.I. deține infrastructură de cabluri de comunicații pe următoarele tronsoane stradale, avizul M.A.I. fiind obligatoriu pentru toate lucrările / investițiile care se vor realiza în cadrul acestor zone:

- 5.12.1.1. Strada Gării; strada Dorobantilor; bulevardul Corneliu Coposu; strada Constitutiei; strada General Magheru; strada Avram Iancu; strada Gheorghe Lazăr; strada Timotei Popoviciu; strada Arhivelor; Piața Unirii; strada Constantin Noica; strada Pluto; bulevardul Vasile Milea; Calea Dumbrăvi; Piața Aurel Vlaicu; bulevardul Mihai Viteazu; Calea Cislădiei; strada Zizinului; Calea Dumbrăvii; strada Ludos; strada Poiana; strada

Valea Aurie; Calea Poplacii; strada Preot Bacca; strada Mihail V. Lomonosov; strada Scoala de Înot; strada Someșului; strada Justiției; strada Zaharia Boiu; strada Rennes; B-dul Victoriei; strada Transilvaniei; strada Vasile Carlova; Șoseaua Alba Iulia; strada Andrei Șaguna.

- 5.12.1.2. Pentru imobilele în care funcționează Centrul Chinologic „Dr. Aurel Greblea” Sibiu, conform Ord nr.119/2014, pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, actualizat, (art.11, alin I, raportat la art.15, alin.3 din Normele de igienă și sănătate publică privind mediul de sănătate al populației) **se impune o zonă de protecție sanitară de 50 m față de limita de proprietate.** Intervenții în această zonă realizându-se doar pe baza avizelor emise de M.A.I., respectiv Direcția de Sănătate Publică / Direcția Sanitară Veterinară, după caz.

5.13. Zone de protecție ale suprafețelor forestiere (păduri)

5.13.1. Pe raza UAT Sibiu se suprapun o serie de suprafețe ale fondului forestier național cu categoria de folosință „Pădure” ce afectează atât extravilanul cât și intravilanul municipiului Sibiu.

5.13.2. Față de limitele fondului forestier se delimitează o zonă de protecție pe o distanță de 50m în exteriorul fondului forestier față de limita acestuia în baza Art. 41, alin. (12) a Codului Silvic din 2025.

5.14. Zone de protecție Drumuri Naționale / Autostrăzi - C.N.A.I.R.

5.14.1. Pe zonele introduse în intravilan prin prezenta documentație, afectate de Drumurile Naționale / Autostrada A1 nu se va solicita amplasarea de panouri fonoabsorbante către administratorul drumului, se vor respecta prevederile O.G 43/1997 privind amplasarea construcțiilor în zona de siguranță și zona de protecție.

5.14.2. Pentru zonele de intravilan (existent sau propus) ce se suprapun cu zonele de protecție ale autostrăzii A1 se instituie restricții și interdicții de construire și amplasare în zonele de siguranță și protecție, conform prevederilor Art. 16, 17 și Anexa 1 din cadrul Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor - cu completările și modificările ulterioare; reglementările se aplică și la amplasarea construcțiilor noi în lungul drumurilor naționale;

5.14.3. Pentru realizarea acceselor în drumurile naționale și a viitoarelor obiective promovate în zonele de influență a acestora se vor rezerva coridoare pentru drumuri colectoare care să preia și să conducă traficul local spre intersecții existente / propuse;

5.14.4. La promovarea obiectivelor socio-economice prevăzute în PUG, în zona drumurilor naționale, autoritățile locale vor avea în vedere ca, în conformitate cu art. 46 din Ordonanța Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor cu completările și modificările ulterioare, să impună prin Avizul Tehnic sau Certificatul de Urbanism obținerea de către beneficiari a acordului prealabil al Direcției Regionale de Drumuri și Poduri, privind amplasarea acestor obiective și amenajarea accesului rutier la DN și să nu elibereze autorizația de construire fără obținerea acestui acord și a autorizației de amplasare în zona drumurilor naționale;

5.14.5. Sectoarele drumurilor naționale situate în interiorul limitelor intravilanului vor fi preluate integral în administrarea autorităților locale, conform prevederilor Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor - completată și modificată, cu excepția sectorului autostrăzii A1;

5.14.6. Se va avea în vedere rezervarea de terenuri necesare dezvoltării proiectelor de infrastructură promovate de către Compania Națională de Administrare a Infrastructurii Rutiere sau în parteneriat cu autoritățile locale, pe limita administrativ-teritorială a municipiului (spre ex. pentru traseul Variantei de Ocolire Sibiu Sud);

5.14.7. Dezvoltarea rețelei de drumuri naționale din zonă și promovarea proiectelor obiectivelor de perspectivă ale C.N.A.I.R. S.A. se va realiza în funcție de programele și strategiile stabilite de către M.T.I./C.N.A.I.R. SA;



5.14.8. Orice dezvoltare /construcție necesară cu influențe asupra rețelei de drumuri naționale se va realiza cu respectarea Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor - completată și modificată și numai cu avizul prealabil al C.N.A.I.R. S.A.

6. SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR - COMPORTARE ÎN FAȚA RISCURILOR NATURALE / ANTROPICE

6.1. Zonele de risc sunt delimitate pe planșa *U02 - REGLEMENTĂRI URBANISTICE - Zonificare funcțională*, aferent PUG, pe baza documentației de delimitare a zonelor de risc, precum și măsurile care decurg din existența acestora precizate prin intermediul Hărților de risc. (cf. L350/2001, Art.51), elaborate de către Serviciul Protecție Civil și PSI din cadrul Primăriei Municipiului Sibiu și pe baza Studiului de fundamentare în domeniul zonelor de risc aferent PUG.

6.2. Fundarea construcțiilor se va face în conformitate cu prevederile studiilor geotehnice elaborate conform prevederilor legale aplicabile.

6.3. În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpadă, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea, delimitate pe fiecare județ prin hotărâre a consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice (HG 525/1996).

6.4. Autorizarea executării de construcții sau amenajări în zonele expuse la riscuri naturale sau antropice este interzisă fără realizarea de studii de specialitate și lucrări de combatere sau limitare a acestora, în conformitatea cu prevederile legale aplicabile.

6.5. Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

6.6. În sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

6.7. Fac excepție de la prevederile Subcap. 6.1 construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

MĂSURI

6.8. Creșterea rezilienței rețelelor de distribuție a energiei electrice și a celei de telecomunicații la fenomene meteo extreme, prin dezvoltarea și extinderea infrastructurii de cablaj subteran.

6.9. Realizare de proiecte de specialitate privind metodele durabile de implementat pentru combaterea riscurilor naturale și asigurarea păstrării aspectului cadrului natural.

6.10. Realizarea de lucrări de împădurire, în paralele cu supravegherea strictă a situațiilor ce necesită îndepărtare vegetației mature, în special în zonele de risc de alunecări de teren.

6.11. Conversia sistemului de canale de desecare și irigație de pe zonele de urbanizare, foste zone agricole, pentru adaptarea lor la noul context de dezvoltare, și surse de colectare și canalizare a apelor.

6.12. Realizarea unor parcuri - zăvoaie în lungul pâraielor (Valea Hamba, Rozbav, Valea Rusciorului) și canalelor, care să exploateze și să redistribuie surplusul de apă din lunci și care să aibă și rolul unui culoar verde care traversează orașul;

6.13. Reducerea frecvenței de inundare în perioadele cu exces de precipitații, prin:

6.13.1. Construirea, în baza documentațiilor elaborate și aprobate în acest sens, a unor sisteme (bazine) de colectare temporară a surplusului de apă pluvială înainte de a ajunge la gurile de canal la nivelul imobilelor (ce ar putea fi ulterior utilizată și pentru irigarea spațiilor verzi);

6.13.2. Extinderea/redimensionarea rețelei de canalizare pluvială - realizarea de demersuri pentru remedierea situațiilor care mai există, de colectare în sistem unitar a apelor meteorice cu cele menajere;

6.13.3. Întreținerea corespunzătoare și decolmatarea albiilor sectoarelor locale de emisari naturali;

6.13.4. Asigurarea unei curățări corespunzătoare a străzilor și întreținerea corespunzătoare a șanțurilor de scurgere a apei.

6.14. Stoparea extinderii și diminuarea intensității insulelor de căldură urbană și prevenirea formării de noi insule de căldură pe teritoriul arealelor urbane din județ care să amplifice intensitatea valurilor de căldură în arealele urbane, prin:

6.14.1. Monitorizarea ICU prin implementarea unor sisteme performante de monitorizare a climei urbane;

6.14.2. Adoptarea Țesuturilor urbane sustenabile în proiectarea clădirilor și cartierelor noi;

6.14.3. Reabilitarea termică și structurală a clădirilor publice și a locuințelor;

6.14.4. Pentru clădirile ce urmează a fi construite adoptarea unor soluții de tip "cool/green roofs" încă din stadiul de proiectare;

6.14.5. Creșterea suprafețelor permeabile (trotuare verzi, spații verzi) în vederea reducerii acumulării de căldură, prin alegerea unor materiale de tip "cool/green" pentru parcuri și trotuare, acolo unde este posibil (de tip fagure, pietruite);

6.14.6. Utilizarea în amenajarea spațiilor verzi din interiorul orașelor a plantelor celor mai eficiente din punct de vedere al efectului de răcire (prin consultarea cu specialiști horticultori);

6.14.7. Amplasarea de corpuri de apă/instalații de pulverizare a apei în arealele de tip "hot spot";

6.15. Adoptarea și îmbunătățirea mobilității urbane durabile pentru adaptare locală la schimbările climatice: creșterea/înființarea de parcuri auto electrice/hibride; creșterea rețelei de piste pentru biciclete/trotinete, utilizarea autobuzelor electrice preponderant pe rutele/liniile care traversează arealele cele mai calde, pentru evitarea supraîncălzirii prin emisia gazelor de eșapament;

6.16. Reducerea stresului termic în perioadele cu temperaturi extreme, prin:

6.16.1. Elaborarea unor hărți cu punctele de prim-ajutor fixe și mobile în caz de caniculă/ger;

6.16.2. Creșterea numărului de spații de agrement pentru sănătate amenajate, inclusiv cișmele publice și fântâni arteziene în cazul valurilor de căldură.

6.17. Creșterea capacității de adaptare instituționale și autonome la schimbările climatice și asigurarea unui comportament adecvat în caz de dezastre, prin:

6.17.1. Organizarea unor campanii de comunicare adaptate nevoilor de informare și conștientizare a grupurilor de populație afectate, inclusiv prin educație formală și non-formală privind adaptarea la schimbările climatice, asupra insulelor de căldură urbane și a efectelor posibile ale acestora la nivelul comunității locale;

6.17.2. Propunerea unor discipline opționale la nivel de Inspectorat Școlar Județean pentru creșterea conștientizării populației de vârstă școlară;

6.17.3. Alte activități școlare sau extrașcolare care să completeze tematica de mai sus: de ex. Mese rotunde/ateliere de lucru privind politicile de adaptare, concursuri naționale/regionale, finanțare participatorie pentru implementarea măsurilor de adaptare la schimbările climatice la nivelul comunității locale;

6.17.4. Colaborarea cu organizații ale societății civile pentru popularizarea acestor teme în cadrul unor grupuri specifice din arealele-țintă;

6.17.5. Încurajarea cercetării aplicative în domeniul adaptării la schimbări climatice.

6.18. Asigurarea fluidizării traficului în condiții de ninsori abundente sau alte fenomene meteorologice nefavorabile;

6.19. Scăderea poluării aerului cu pulberi în suspensie din șantiere și demolări în perioadele cu vânt / vijelii;

6.20. Limitarea și controlul condițiilor în care se pot realiza construcții în zonele inundabile;

6.21. Diminuarea frecvenței formării viiturilor și inundațiilor prin reducerea acțiunilor de despădurire din ariile montane, în special unde pantele mai ridicate ale versanților accelerează formarea scurgerii superficiale și determină concentrarea rapidă a apei în albiile cursurilor de apă, prin:

6.21.1. Îmbunătățirea managementului pădurilor în zonele inundabile;

6.21.2. Renaturarea malurilor cursului de apă (protecții vegetative);

6.21.3. Întreținerea albiilor cursurilor de apă și eliminarea blocajelor, obstacolelor pe cursurile de apă.

6.22. Verificarea stabilității structurilor hidrotehnice în vederea gestionării eficiente a perioadelor cu ape mari, viituri, inundații;

6.23. Îmbunătățirea gradului de educație a populației, prin:

6.23.1. Exerciții de simulare a unor situații periculoase;

6.23.2. Intensificarea acțiunilor de conștientizare a populației asupra comportamentului în situații critice determinate de fenomenele hidrice extreme.

6.24. Dotarea cu tehnică de intervenție.

APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC - OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

6.25. Obiective de utilitate publică sunt, conform prevederilor legale, lucrările definite în cadrul ANEXEI 7 - GLOSAR - DEFINIREA TERMENILOR UTILIZAȚI ȘI REGULI GENERALE DE URBANISM

6.26. Realizarea de dotări publice, așa cum sunt definite în cadrul prezentului Regulament, și vor fi supuse procedurilor specifice de instituire, conform prevederilor legale.

6.27. În scopul echipării cu infrastructură de transport, tehnico-edilitară, educațională, socială, de sănătate, culturală, de mediu, stabilite ca necesare, prin documentațiile strategice aprobate conform prevederilor legale de către autoritățile locale, în baza prevederilor acestora, precum și a Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare, se vor putea stabili taxe locale de echipare a teritoriului, aplicabile persoanelor fizice sau juridice inițiatoare ale planurilor urbanistice zonale care prevăd trecerea terenurilor din extravilan în intravilan pentru realizarea proiectelor de dezvoltare imobiliară, reconversia funcțională, modificarea indicatorilor urbanistici prevăzuți prin PUG.

6.28. În acest sens, autoritățile administrației publice locale pot negocia, prin intermediul unei comisii de negociere stabilite prin Hotărâre a Consiliului Local sau alte entități abilitate ale administrației locale, cu persoana fizică sau juridică care a inițiat elaborarea PUZ de introducere în intravilan, de urbanizare sau restructurare urbană, referitor la modurile de finanțare a infrastructurii prevăzute la alineatul anterior sau la diminuarea suprafețelor de teren în scopul realizării obiectivelor de utilitate publică.

6.29. Prin viabilizarea de noi suprafețe, încadrate cu folosința de suprafețe agricole, terenuri neproductive, pășuni, etc. se va urmări, atât de administrația locală, prin planificare strategică și asigurarea resurselor bugetare

adequate, cât și de către inițiatorii privați, asigurarea dotărilor de utilitate publică, prin mijloacele legale de dispunere și/sau diminuare a terenurilor, cu acest scop.

6.30. În zonele delimitate prin prezenta documentație ca făcând obiectul demersurilor de urbanizare sau restructurare a funcțiunilor existente, pe baza documentațiilor urbanistice adecvate, se vor asigura în mod obligatoriu dotări și echipamente aferente obiectivelor de utilitate publică, dimensionate raportat la numărul de utilizatori estimat prin proiectele de dezvoltare.

6.31. Exproprierile pentru cauze de utilitate publică se vor putea realiza în etape, în perioada de valabilitate a prezentei documentații PUG, pe baza regulilor stabilite de aceasta, conform unui plan de expropriere întocmit de autoritatea locală, după aprobarea PUG și, aprobat, la rândul sau prin HCL.

6.32. Extinderea intravilanului stabilit prin prezenta documentație PUG se putea realiza doar pe baza procedurilor legale specifice (elaborare PUZ), cu respectarea cumulativă a cerințelor privind construibilitatea și cu elaborarea de către inițiator, în prealabil, a unui studiu care să indice în mod concret posibilitățile și capacitățile rețelelor de utilități necesare suprafețelor propuse pentru introducerea în intravilan.

6.33. Utilizarea domeniului public pentru amplasarea de construcții temporare destinate diverselor manifestări (de tipul concertelor, festivalurilor, piețelor volante, etc) respectiv a suprafețelor ocupate temporar pentru terasele sezoniere ale alimentațiilor publice vor urmări reglementările locale și regulamentele specifice aplicabile.

6.34. Documentațiile de tip PUZ-CP vor conține în mod obligatoriu, acolo unde există sau se estimează că ar putea exista posibilitatea amplasării pe domeniul public de construcții temporare / sezoniere, componentă care să reglementeze suprafețele minimale / maxime, deservirea, aspectul, amplasarea, relația cu imobilele învecinate sau alte aspecte de vizibilitate și accesibilitate.

6.35. Documentațiile de tip PUZ-CP vor conține în mod obligatoriu, acolo unde sunt reglementate zone de urbanizare, de parcelar agricol, parcelar cu geometrii particulare, necompatibile cu încadrarea funcțională sau morfologică/istorică, zone de reconfigurare a parcelarului existent, realizarea obiectivelor de utilitate publică, etc., regulament de reorganizare/restructurare a parcelarului care să reglementeze suprafețele minimale / maxime, diminuări proporționale, după caz, deservirea, aspectul, amplasarea, relația cu imobilele învecinate sau alte aspecte privind circulația terenurilor în cadrul zonei de reglementare.

7. CONDIȚII DE CONSTRUIBILITATE ALE PARCELELOR

7.1. Pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să îndeplinească următoarele condiții minime:

7.1.1. asigurarea posibilității de acces din drumuri publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției, în condițiile impuse de normele în vigoare; caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

7.1.2. posibilitatea dovedită (prin avize emise de deținătorii / operatorii de rețele de utilități) de asigurare a conexiunii la rețelele de utilități publice

7.1.3. În zonele cu țesut neconstituit, supuse urbanizării sau în cazul restructurării parcelarului precum și în oricare situație de parcelare sau dezmembrare este obligatorie configurarea loturilor cu latura scurtă spre stradă (HG 525/1996). Excepție fac parcelele de colț.

7.2. Suprafața și latura minimă la stradă (deschidere la stradă) a parcelelor noi, obligatorii pentru întreg teritoriul intravilan al municipiului Sibiu sunt:

Zonă/ Subzonă funcțională	Suprafața minimă	Latură minimă la stradă
Locuințe individuale înșiruite	150mp	8m
Locuințe individuale cuplate sau izolate, cu		

parcelar tradițional*		
Locuințe individuale cuplate	200mp	12m
Locuințe individuale izolate	200mp	12m
Locuințe semicolective cu lot folosit în comun și acces propriu de pe lot	Cel puțin 100 mp/unitate locativa dar nu mai puțin de 500mp	15m
Locuințe colective	Cel puțin 50mp de teren corespunzând pentru fiecare unitate locativă, dar nu mai puțin de 700mp	20m
Locuințe colective cu dotări aferente (locuire maxim 80%)	Cel puțin 50mp de teren corespunzând pentru fiecare unitate locativă, dar nu mai puțin de 700mp	20m
Zone mixte (locuire maxim 70%)	Cel puțin 50mp de teren corespunzând pentru fiecare unitate locativă, dar nu mai puțin de 500mp	20m
Instituții publice și servicii echipamente publice specifice zonei rezidențiale, cu excepția:	500mp sau conform PUD	15m
- Învățământ	1000mp	20m
- Sănătate	1000mp	20m
Activități productive și de depozitare, servicii conexe	1000mp	20m
Echipamente tehnico - edilitare	500mp	15m

** Notă - se referă preponderent la zonele încadrate L1 sau alte zone din intravilanul Municipiului Sibiu, cu parcelar mai vechi de 50 ani și țesut constituit, unde majoritatea covârșitoare a imobilelor sunt amplasate alipit uneia din limitele laterale sau în regim cuplat, și deschiderile loturilor la aliniament sunt între 8 și 12m - NU fac obiectul acestei prevederi parcelări noi sau cele realizate fără suportul documentațiilor urbanistice aprobate conform prevederilor legale.*

7.3. În situația în care parcelele sunt deservite prin alee de acces sau drum de servitute, se vor respecta prevederile privind suprafața conform punctului 7.2.; în cadrul parcelărilor pe două rânduri, deschiderea la stradă este considerată latura parcelei orientată către drumul public.

7.4. Parcelele existente la momentul aprobării prezentului regulament, cu suprafața sub limita minimă, pot deveni construibile numai prin comasare, în funcție de natura UTR sau a funcțiunii, sau prin elaborarea de documentații de tip PUD, aprobate conform procedurilor legale. Excepție fac parcelele situate în Zonele Construite Protejate și în zonele de protecție a monumentelor istorice izolate.

7.5. Pentru parcele deja constituite, cu suprafața sub limita minimă, pe care există construcții, pot fi autorizate lucrări de renovare, întreținere, modernizare, extindere și reabilitare, cu condiția ca majorarea suprafeței construite desfășurate să nu depășească 20% iar toate celelalte elemente de regulament aferente fiecărei U.T.R. sau Zone

funcționale să fie îndeplinite cumulativ. Excepție fac parcelele situate în Zonele Construite Protejate și în zonele de protecție a monumentelor istorice izolate.

7.6. Parcelele existente la momentul aprobării prezentului regulament, având deschiderea mai mică de 8m sau latura lungă orientată spre stradă pot deveni edificabile doar prin elaborarea de documentații de tip PUD, aprobate conform procedurilor legale.

7.7. Pentru loturile cu suprafață peste 5000,0mp este necesară detalierea conformării urbanistice prin documentație de urbanism PUD și studiu de trafic/circulație.

8. OPERAȚIUNI DE PARCELARE - REGLEMENTĂRI

8.1. Prin parcelare se înțelege operațiunea de proiectare urbanistică prin care se determină divizarea uneia sau mai multor proprietăți funciare distincte, destinate construirii, în scopul atribuirii, concesiunii sau vânzării loturilor rezultate.

8.2. Se înțelege prin parcelă, suprafața de teren situată într-o unitate administrativ-teritorială pe un amplasament bine stabilit, având o singură categorie de folosință și aparținând unui proprietar sau mai multor proprietari, în indiviziune. Din punct de vedere economic o parcelă poate avea mai multe subdiviziuni fiscale. O subdiviziune fiscală este o porțiune a parcelei având aceeași clasificare calitativă.

8.2.1. Parcela existentă este parcela care este constituită pe teren la data aprobării prezentului PUG și RLU

8.2.2. Parcelele existente sunt construibile cu respectarea indicatorilor urbanistici și a celorlalte condiționări stabilite în prezentul Regulament.

8.2.3. Parcela nouă este parcela creată prin divizarea unei parcele existente, după data aprobării PUG și RLU și în conformitate cu prevederile acestora.

8.3. Astfel, în sensul prezentului regulament:

8.3.1. Parcelarea se diferențiază de dezlipirea (divizarea) unui teren, care se referă doar la o operațiune cadastrală de micșorare a întinderii unui imobil potrivit Art. 879 din Legea nr. 287/2009, republicată, cu modificările și completările ulterioare, prin scopul construirii și stabilirea condițiilor urbanistice în vederea construirii.

8.3.2. În vederea parcelării terenurilor din intravilanul unităților administrative-teritoriale, în cazul divizării unui imobil în mai mult de 3 (trei) parcele, autoritatea administrației publice locale va condiționa realizarea operațiunii de parcelare de elaborarea și aprobarea de documentații urbanistice de tip PUZ, conform legii.

8.3.3. Parcelarea imobilelor se poate realiza doar în condițiile în care se poate asigura fiecărei parcele rezultate racordare la rețelele tehnico-edilitare, accesul direct sau indirect la drumurile publice precum și accesul la servicii și echipamente publice, respectiv sunt asigurate deschiderile și suprafețele minime prevăzute prin prezentul Regulament de Urbanism.

8.4. Pentru operațiuni notariale privind circulația imobiliară atunci când operațiunile respective au ca obiect divizări ori comasări de parcele solicitate în scopul realizării de lucrări de construcții precum și constituirea unei servituți de trecere cu privire la un imobil, este necesară solicitarea unui Certificat de Urbanism;

8.5. Demersul de proiectare sau construire a mai mult de patru clădiri principale pe o parcelă este considerat, din punct de vedere al autorizării construcțiilor drept parcelare, în sensul celor prevăzute la Subcap. 8.3.2 a prezentului Regulament și impune realizarea de documentații de tip PUZ;



8.6. În cazul parcelărilor pe două rânduri, acolo unde sunt permise, pentru a fi construibile, toate parcelele rezultate vor respecta cumulativ condițiile de geometrie, deservire cu utilități și acces prevăzute în prezentul Regulament.

8.7. În cadrul demersurilor de parcelare se va respecta pentru fiecare lot rezultat în parte, aplicarea indicatorilor urbanistici definiți prin prezentul Regulament, precum și celelalte condiții de construibilitate.

8.8. În situațiile în care pe terenurile parcelate / reparcelate există construcții ce se păstrează, indicatorii urbanistici se vor calcula după cum urmează:

8.8.1. pentru loturile rezultate, ce păstrează construcții, se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;

8.8.2. pentru loturile rezultate din divizarea unuia, pe suprafața căruia există / se păstrează construcții calculul se va raporta la ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții.

8.9. Pentru a putea obține aprobarea parcelării unui imobil din intravilan proprietarul terenului trebuie să solicite în prealabil certificatul de urbanism.

8.10. Proiectul de parcelare trebuie să prevadă circulații carosabile, circulații pietonale și treceri spre parcele în condițiile impuse prin prezentul Regulament. Toate aceste suprafețe, vor fi complet echipate din punct de vedere edilitar. Acestea pot face obiectul diminuărilor pe cauze de utilitate publică.

8.11. Acolo unde este marcată realizarea de străzi noi prin prezentul PUG, îndeosebi în zonele de urbanizare, restructurare sau în extinderile de intravilan înainte de autorizarea construcțiilor, este obligatorie întocmirea unui PUZ de parcelare, documentație care va reglementa poziția exactă a străzilor, racordarea la rețelele edilitare, forma parcelelor, încadrarea funcțională, indicatori.

8.12. Pentru zonele destinate urbanizării, cele de restructurare / regenerare urbană, precum și cele de extindere a intravilanului poate fi necesară realizarea, pe bază de documentații de urbanism aprobate conform legii, de operațiuni de reorganizare a parcelarului. Acestea pot prevedea modificarea poziției și geometriei parcelelor inițiale, diminuări ale suprafețelor acestora pe cauze de utilitate publică (asigurarea circulațiilor și acceselor, realizarea extinderilor de rețele de utilități pentru deservirea noilor parcele, dotări de utilitate publică, etc), încadrare din punct de vedere al zonelor funcționale prevăzute în prezentul PUG.

8.13. La parcelările unor terenuri cu suprafața mai mare de 30.000 mp — în afara îndeplinirii condițiilor de parcelare enunțate, trebuie să se prevadă pe lângă terenul necesar asigurării echipării edilitare, a circulațiilor și acceselor, suprafețe de teren pentru dotări de utilitate publică (comerț, școală, biserică, terenuri de sport, etc) . Aceste suprafețe vor fi de minim 7.5 % din întinderea totală a terenului – pentru terenurile cu suprafață cuprinsă între 30.000 și 150.000 mp, respectiv de min. 10 % pentru terenurile în suprafață mai mare de 150.000 mp.

8.14. Pentru UTR E02 (integral) și UTR E11 (subzona funcțională L2e) este obligatorie realizarea de plan urbanistic zonal pe întreaga suprafață conform delimitării din planșa U03 - *REGLEMENTĂRI URBANISTICE - Unități teritoriale de referință*.

8.15. Reconfigurarea parcelarului poate implica o prima etapă de comasare, totală sau parțială, a imobilelor, urmată de operațiunea de parcelare a imobilelor rezultate în urma comasării, pe baza unei viziuni de dezvoltare coerente a zonei și a unui demers de planificare și proiectare urbanistică a zonei, aprobate conform prevederilor legale.

8.16. Operațiunile de reconfigurare a parcelarului vor ține cont cumulativ de prevederile prezentului Regulament cu privire la condițiile de construibilitate, geometrie, conexiune la rețelele de utilități, asigurare a accesului, dotări de utilitate publică, eventualele diminuări de teren pe cauze de utilitate publică, precum și indicatorii specifici, procedura urbanistică în urma căreia se realizează această reorganizare reglementând în mod explicit, clar și structurat toate aceste aspecte.

8.17. Operațiunea de reconfigurare a parcellarului se poate realiza atât pentru imobile libere de construcții, cât și pentru imobile ocupate cu construcții.

8.18. În limite specifice aplicabile operațiunii de reconfigurare a parcellarului, administrației publice locale condiționează realizarea operațiunii de reconfigurare a parcellarului de elaborarea și aprobarea prealabilă a unui plan urbanistic zonal.

8.19. În baza documentației de PUZ realizate, pentru operațiunile de reorganizare a parcellarului, se vor prezenta centralizat bilanțuri din care să reiasă cotele afectate de circulația terenurilor a parcelelor inițiale.

8.20. Condițiile aplicabile imobilelor rezultate din operațiunea de reconfigurare a parcellarului sunt comune condițiilor stabilite imobilelor rezultate din operațiunea de parcelare potrivit prezentului Regulament.

8.21. Pentru ca o parcelare să poată fi aprobată este necesar ca parcelele care rezultă să respecte prevederile de suprafață, deschidere la stradă și adâncime specificate în cadrul *Cap. 7.CONDIȚII DE CONSTRUIBILITATE ALE PARCELELOR*, respectiv *Cap. 8.OPERAȚIUNI DE PARCELARE - REGLEMENTĂRI*; fiecare condiție minimală se va avea în vedere și respecta cumulativ.

9. INDICATORI URBANISTICI MAXIMALI

PREVEDERI GENERALE

9.1. Pentru autorizarea edificării de construcții pe terenuri provenind din dezmembrarea altor terenuri deja construite, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafețele construite existente la cele ale noii construcții.

9.2. La avizarea demersurilor de dezmembrare a loturilor, altele decât cele ce se supun reglementării prin documentații de urbanism, cu construcții amplasate pe acestea, se va verifica că indicatorii urbanistici stabiliți pentru respectiva zonă sunt respectați și după dezmembrare pentru toate loturile rezultate - aceasta este o condiție obligatorie pentru avizarea operațiunii de dezmembrare.

9.3. Pentru autorizarea edificării de construcții pe terenuri ce sunt grevate de sarcini de utilitate publică, ce țin de demersurile de modernizare a străzilor sau realinieri de fronturi, în conformitate cu prevederile prezentului Regulament, în schimbul cedării cu titlu gratuit a suprafețelor grevate de aceste sarcini, loturile rezultate vor putea beneficia de un spor la calculul indicatorilor ce se va calcula raportat la suprafața inițială a parcelei, la care se va adăuga 1/2 din suprafața trecută în proprietate publică, prin acordul proprietarului.

9.4. Indicatorii maximali, prevăzuți pentru zonele funcționale, sunt sintetizați în tabelul următor (Tabel 9.4.1):

Nota*: Inserarea unui nivel Demisol în regimul de înălțime al imobilelor va fi luat în calcul la nivelurile supraetere ale acestora, ducând la diminuarea cu 1 a numărului etajelor admise, ilustrate în tabelul de mai jos.

TIP DE ZONĂ ȘI SUBZONĂ FUNCȚIONALĂ	COD	RH maxim*	POT maxim	CUT maxim
ZONA CENTRALĂ (ÎN AFARA ZCP)				
ZONĂ CU CARACTER CENTRAL ÎN AFARA ZCP	C	P+8 (cu accente P+10)	70	2,6

TIP DE ZONĂ ȘI SUBZONĂ FUNCȚIONALĂ	COD	RH maxim*	POT maxim	CUT maxim
ZONĂ CU CARACTER CENTRAL ÎN AFARA ZCP	Ca	P+4+M/R (cu accente P+6)	70	1,8
ZONA INSTITUȚII PUBLICE				
INSTITUȚII PUBLICE	IP	P+6+M/R	50	2,2
INSTITUȚII PUBLICE* (suprapus peste ZCP sau zona de protecție a monumentelor)	IP*	P+2+M/R	40	1,5
ZONA COMERȚ ȘI SERVICII				
COMERȚ ȘI SERVICII cu regim mic de înălțime 1	CS1	P+1+M/R	50	0,9
COMERȚ ȘI SERVICII cu regim mediu de înălțime 1a	CS1a	P+1+M/R	30	0,7
COMERȚ ȘI SERVICII cu regim mediu de înălțime 2	CS2	P+3+M/R	50	2
COMERȚ ȘI SERVICII cu regim mediu de înălțime*** 2 - (suprapus peste ZCP sau zona de reglementări specifice adiacentă Parcului Sub Arini)	CS2***	P+2+M/R	40	1,5
COMERȚ ȘI SERVICII cu regim mediu de înălțime 3	CS3	P+8 (cu accente P+10)	70	2,4
ZONE MIXTE				
ZONĂ MIXTĂ 1 (cu locuire colectivă < 70%)	M1	P+2+M/R	70	1,6
	M1a	P+2+M/R	70	1,6
ZONĂ MIXTĂ 1 (cu locuire colectivă ≥ 70% **)	M1	P+2+M/R	30	1,2
	M1a	P+2+M/R	30	1,2

TIP DE ZONĂ ȘI SUBZONĂ FUNCȚIONALĂ	COD	RH maxim*	POT maxim	CUT maxim
ZONĂ MIXTĂ 2 (cu locuire colectivă < 70%)	M2	P+3+M/R	70	1,6
ZONĂ MIXTĂ 2 (cu locuire colectivă ≥ 70% **)		P+3+M/R	30	1,4
ZONĂ MIXTĂ 3 (cu locuire colectivă < 70%)	M3	P+8 (cu accente P+10)	50	2,2
ZONĂ MIXTĂ 3 (cu locuire colectivă ≥ 70% **)		P+8 (cu accente P+10)	30	1,8
ZONĂ AGREMENT ȘI SERVICII 1 - aferentă zonelor de locuire	AS1	P+2	20	0,6
ZONĂ AGREMENT ȘI SERVICII 1** - aferentă zonelor de locuire - (suprapus peste ZCP sau zona de reglementări specifice adiacentă Parcului Sub Arini)	AS1**	P+2	15	0,5
ZONĂ AGREMENT ȘI SERVICII 2 - care poate să includă și funcțiuni de locuire	AS2	P+4	20	1
ZONĂ AGREMENT ȘI SPORT 3	AS3	P+4	30	1
ZONĂ AGREMENT ȘI SPORT 3*** - (suprapus peste ZCP sau zona de reglementări specifice adiacentă Parcului Sub Arini)	AS3***	P+3	20	0,8
ZONĂ AGREMENT ȘI SERVICII 4 - unde este permisă și construirea locuințelor individuale sau de vacanță	AS4	P+2	20	0,6
ZONE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE				
LOCUINȚE INDIVIDUALE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME 1 (ZONE CU PARCELAR TRADIȚIONAL)	L1	P+1+M/R	35	0,9
LOCUINȚE INDIVIDUALE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME 1a (ZONE CU PARCELAR PREPONDERENT RURAL)	L1a	P+1+M/R	30	0,7

TIP DE ZONĂ ȘI SUBZONĂ FUNCȚIONALĂ	COD	RH maxim*	POT maxim	CUT maxim
LOCUINȚE INDIVIDUALE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME 1b (UTR 08 - ZONE CU PARCELAR TRADIȚIONAL ZONA LUPENI-SUD)	L1b	P+1+M/R	35	0,9
LOCUINȚE INDIVIDUALE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME 2	L2	P+1+M/R	35	0,9
LOCUINȚE INDIVIDUALE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME 2a (UTR 30 - PARCELAREA MĂRĂȘTI - MĂRĂȘEȘTI)	L2a	P+1+M/R	30	0,7
LOCUINȚE INDIVIDUALE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME 2b (UTR 42 - ZONA ADIACENTĂ PARCULUI SUB-ARINI)	L2b	P+1+M/R	30	0,7
LOCUINȚE INDIVIDUALE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME 2c (UTR 44 - VILELE DE COASTĂ - PARCELAREA DROTLEFF)	L2c	P+1+M/R	25	0,65
LOCUINȚE INDIVIDUALE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME 2d (UTR 44 - VILELE DE COASTĂ - PARCELAREA DROTLEFF)	L2d	P+1+M/R	35	0,7
LOCUINȚE INDIVIDUALE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME 2e (ZONE CU INTERDICȚIE DE CONSTRUIRE PÂNĂ LA REALIZARE PUZ ȘI CU DENSITATE SCAZUTĂ)	L2e	P+1+M/R	25	0,65
LOCUINȚE COLECTIVE CU REGIM MEDIU DE ÎNĂLȚIME - 3 (< 15% dotări)	L3	P+3+M/R	20	0,9
LOCUINȚE COLECTIVE CU REGIM MEDIU DE ÎNĂLȚIME - 3 (≥ 15% dotări**)		P+3+M/R	30	1,2
LOCUINȚE COLECTIVE CU REGIM MEDIU DE ÎNĂLȚIME - 4 (< 15% dotări)	L4	P+4+M/R	20	1,1
LOCUINȚE COLECTIVE CU REGIM MEDIU DE ÎNĂLȚIME - 4 (≥ 15% dotări**)		P+4+M/R	30	1,5

TIP DE ZONĂ ȘI SUBZONĂ FUNCȚIONALĂ	COD	RH maxim*	POT maxim	CUT maxim
LOCUINȚE COLECTIVE CU REGIM MEDIU/ MARE DE ÎNĂLȚIME - 5 (< 15% dotări)	L5	P+6+M/R (cu accente P+8)	20	1,5
LOCUINȚE COLECTIVE CU REGIM MEDIU/ MARE DE ÎNĂLȚIME - 5 (≥ 15% dotări**)		P+6+M/R (cu accente P+8)	30	1,8
LOCUINȚE COLECTIVE CONSTRUITE ÎNAINTE DE 1989 și	Lc	cf. planuri de sistematizare inițiale		
Dotări aferente LOCUINȚELOR COLECTIVE CONSTRUITE ÎNAINTE DE 1990		P+2	50	1,5
ZONE UNITAȚI INDUSTRIALE ȘI DE DEPOZITARE				
ZONĂ ACTIVITĂȚI ECONOMICE INDUSTRIALE	EI	P+3+M/R	70	2,4
ZONĂ ACTIVITĂȚI ECONOMICE INDUSTRIALE	ET	P+3+M/R	70	2,4
ZONE SPAȚII VERZI, SPORT ȘI AGREMENT				
SPAȚII VERZI PUBLICE	V	P	10	0,1
ZONĂ VERDE DE AGREMENT ȘI SERVICII	Vas	P+2	30	1
SPAȚII VERZI ȘI DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ	Vg	P+1	20	0,4
PĂDURI	Pa	P+1+M	1	0,03
GOSPODĂRIE COMUNALĂ	G	P+1	50	1
ZONĂ CU DESTINAȚIE SPECIALĂ	DS	cf. cerințelor specifice		
ZONĂ AFERENTĂ ECHIPAMENTELOR TEHNICO-EDILITARE	ED	P+2	50	1,5
ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE				
ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ	TR	P+2	50	1,5
ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE AERIANĂ	TA	P+2	50	1,5

TIP DE ZONĂ ȘI SUBZONĂ FUNCȚIONALĂ	COD	RH maxim*	POT maxim	CUT maxim
ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE FERROVIARĂ - căi de comunicație feroviară	TF	—	—	—
ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE FERROVIARĂ - construcții și instalații aparținând infrastructurii feroviare		P+2	50	1,5
ZONĂ TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE	TH	cf. normelor specifice		

* / ** / *** Excepțiile privind regimul de înălțime maxim admis sunt menționate în cadrul fiecărei subzone

9.5. Indicatorii maximali, prevăzuți pentru zonele și sub zonele construite protejate, sunt sintetizați în tabelul următor (Tabel 9.5.1):

TIP DE ZONĂ ȘI SUBZONĂ CONSTRUITĂ PROTEJATĂ	COD	RH maxim	POT maxim	CUT maxim
ZCP 1 - CENTRUL ISTORIC	ZCP 1			
SZCP Centrul Istoric 1 (Zona Piața Huet) - funcțiuni de cult și de reprezentare, combinate cu locuire de tip urban și funcțiuni publice de tip central, administrație publică, servicii.	SZCP Centrul Istoric 1	Rh. Existent până la elaborarea PUZCP	POT existent până la elaborarea PUZCP	CUT existent până la elaborarea PUZCP
SZCP Centrul Istoric 2 (Zona Piața Mare și Piața Mică) - funcțiuni de centru istoric comercial și de reprezentare, combinate cu locuire de tip urban și cu funcțiuni publice de tip central, administrație publică, servicii.	SZCP Centrul Istoric 2	Rh. Existent până la elaborarea PUZCP	POT existent până la elaborarea PUZCP	CUT existent până la elaborarea PUZCP

TIP DE ZONĂ ȘI SUBZONĂ CONSTRUITĂ PROTEJATĂ	COD	RH maxim	POT maxim	CUT maxim
SZCP Centrul Istoric 3 (Zona Nicolae Bălcescu) - funcțiuni specifice arterelor comerciale (caracter pietonal pronunțat) și de reprezentare, combinate cu locuire de tip urban și cu funcțiuni publice de tip central, servicii.	SZCP Centrul Istoric 3	Rh. Existent până la elaborarea PUZCP	POT existent până la elaborarea PUZCP	CUT existent până la elaborarea PUZCP
SZCP Centrul Istoric 4 (Zona Mitropoliei) - funcțiuni de locuire de tip urban de tip central, cu un grad de reprezentare mediu în expresia fondului construit, mixate cu servicii conexe locuirii și cu unele funcțiuni de tip central în lungul străzii principale a subzonei, servicii.	SZCP Centrul Istoric 4	Rh. Existent până la elaborarea PUZCP	POT existent până la elaborarea PUZCP	CUT existent până la elaborarea PUZCP
SZCP Centrul Istoric 5 (Zona Teatrul Gong) - funcțiuni de locuire de tip urban de tip intra-muros, cu un grad de reprezentare mediu-scăzut în expresia fondului construit, sporadic se remarcă prezența unor funcțiuni de tip central sau comerț-servicii conexe locuirii, servicii.	SZCP Centrul Istoric 5	Rh. Existent până la elaborarea PUZCP	POT existent până la elaborarea PUZCP	CUT existent până la elaborarea PUZCP
SZCP Centrul Istoric 6 (Zona 9mai - Faurului - Turnului) - funcțiuni specifice arterelor comerciale (caracter pietonal pronunțat) racordată la sistemul drumurilor comerciale în teritoriu, mixate cu locuire de tip urban, servicii.	SZCP Centrul Istoric 6	Rh. Existent până la elaborarea PUZCP	POT existent până la elaborarea PUZCP	CUT existent până la elaborarea PUZCP
SZCP Centrul Istoric 7 (Zona Mavilei) - funcțiuni de locuire de tip urban de tip intra-muros, cu un grad de reprezentare mediu-scăzut în expresia fondului construit, sporadic se remarcă prezența unor funcțiuni de tip comerț / servicii conexe locuirii	SZCP Centrul Istoric 7	Rh. Existent până la elaborarea PUZCP	POT existent până la elaborarea PUZCP	CUT existent până la elaborarea PUZCP

TIP DE ZONĂ ȘI SUBZONĂ CONSTRUITĂ PROTEJATĂ	COD	RH maxim	POT maxim	CUT maxim
SZCP Centrul Istoric 8 (Avram Iancu - Magheru) - funcțiuni de locuire de tip urban de tip central, cu un grad de reprezentare mediu în expresia fondului construit, mixate cu servicii conexe locuirii și cu unele funcțiuni de tip central în lungul străzilor principale ale subzonei	SZCP Centrul Istoric 8	Rh. Existent până la elaborarea PUZCP	POT existent până la elaborarea PUZCP	CUT existent până la elaborarea PUZCP
SZCP Centrul Istoric_09 (Zona Timotei Popovici - Tipografilor - Filarmonicii) - funcțiuni de locuire de tip urban de tip central, cu un grad de reprezentare mediu și ridicat în expresia fondului construit, sporadic se remarcă prezența unor servicii conexe locuirii	SZCP Centrul Istoric_09	Rh. Existent până la elaborarea PUZCP	POT existent până la elaborarea PUZCP	CUT existent până la elaborarea PUZCP
SZCP Centrul Istoric_10 (Zona fortificații Coposu) - zonă aferentă sistemului defensiv al cetății - în momentul de față, conține o multitudine de funcțiuni publice de loisir, cultură, educație și sănătate	SZCP Centrul Istoric_10	Rh. Existent până la elaborarea PUZCP	POT existent până la elaborarea PUZCP	CUT existent până la elaborarea PUZCP
SZCP Centrul Istoric_11 (Zona Cazarma 90) - zonă aferentă sistemului defensiv al cetății, fost bastion, cu rol actual de parcaj public și spații verzi, vizat ca potențial amplasament pentru o dotare culturală/ comercială cu parcaj subteran multietajat, în conjuncție cu zona de vis-a-vis a ZCP-9 - Piața Unirii.	SZCP Centrul Istoric_11	Rh. Existent până la elaborarea PUZCP	POT existent până la elaborarea PUZCP	CUT existent până la elaborarea PUZCP
SZCP Centrul Istoric_12 (Zona Parcul Astra) - zonă aferentă sistemului defensiv al cetății cu rol actual de zona de loisir, în conjuncție cu polul funcțional multivalent învecinat și cu funcțiuni reprezentative ulterioare de tip central.	SZCP Centrul Istoric_12	Rh. Existent până la elaborarea PUZCP	POT existent până la elaborarea PUZCP	CUT existent până la elaborarea PUZCP

TIP DE ZONĂ ȘI SUBZONĂ CONSTRUITĂ PROTEJATĂ	COD	RH maxim	POT maxim	CUT maxim
SZCP Centrul Istoric_13 (Zona Bastionului - Alba Iulia) - zonă aferentă sistemului defensiv al cetății - funcțiuni mixte - comerț-servicii și de sănătate.	SZCP Centrul Istoric_13	Rh. Existent până la elaborarea PUZCP	POT existent până la elaborarea PUZCP	CUT existent până la elaborarea PUZCP
SZCP Centrul Istoric_14 (Zona Filozofilor) - funcțiuni de locuire extra-muros unde predomină clădiri cu grad de reprezentativitate scăzut în expresia fondului construit, combinate cu funcțiuni de tip comerț-servicii	SZCP Centrul Istoric_14	Rh. Existent până la elaborarea PUZCP	POT existent până la elaborarea PUZCP	CUT existent până la elaborarea PUZCP
SZCP Centrul Istoric_15 (Zona Scandia) - funcțiuni proto-industriale care și-au păstrat caracterul productiv pe parcursul perioadei istorice de referință, până în perioada recentă	SZCP Centrul Istoric_15	Rh. Existent până la elaborarea PUZCP	POT existent până la elaborarea PUZCP	CUT existent până la elaborarea PUZCP
SZCP Centrul Istoric_16 (Zona Morilor) - funcțiuni de locuire extra-muros, fără un grad de reprezentare notabil în expresia fondului construit, sporadic se remarcă prezența unor funcțiuni de tip comerț-servicii conexe locuirii	SZCP Centrul Istoric_16	Rh. Existent până la elaborarea PUZCP	POT existent până la elaborarea PUZCP	CUT existent până la elaborarea PUZCP
SZCP Centrul Istoric_17 (Zona Dârștelor - Piața Cibin) - funcțiuni de locuire fără un grad de reprezentare notabil în expresia fondului construit, funcțiuni de tip comerț-servicii, ocupând zona non-aedificandi sau înlocuind elemente majore ale sistemului defensiv	SZCP Centrul Istoric_17	Rh. Existent până la elaborarea PUZCP	POT existent până la elaborarea PUZCP	CUT existent până la elaborarea PUZCP

TIP DE ZONĂ ȘI SUBZONĂ CONSTRUITĂ PROTEJATĂ	COD	RH maxim	POT maxim	CUT maxim
SZCP Centrul Istoric_18 (Zona Zidului - Valea Mare - Plopiilor) - funcțiuni de locuire de tip urban de tip <i>intra-muros</i> , fără un grad de reprezentare notabil în expresia fondului construit, sporadic se remarcă prezența unor funcțiuni de tip comerț-servicii conexe locuirii	SZCP Centrul Istoric_18	Rh. Existent până la elaborarea PUZCP	POT existent până la elaborarea PUZCP	CUT existent până la elaborarea PUZCP
SZCP Centrul Istoric_19 (Zona Ocnei) - funcțiuni specifice arterelor comerciale (caracter pietonal pronunțat) de legătură între nucleul central și drumuri de legătură cu teritoriul, mixate cu locuire de tip urban	SZCP Centrul Istoric_19	Rh. Existent până la elaborarea PUZCP	POT existent până la elaborarea PUZCP	CUT existent până la elaborarea PUZCP
SZCP Centrul Istoric_20 (Zona Pielarilor - Strada Nouă) - funcțiuni de locuire de tip urban de tip <i>intra-muros</i> , fără un grad de reprezentare notabil în expresia fondului construit, sporadic prezenta unor funcțiuni de tip comerț-servicii conexe locuirii	SZCP Centrul Istoric_20	Rh. Existent până la elaborarea PUZCP	POT existent până la elaborarea PUZCP	CUT existent până la elaborarea PUZCP
SZCP Centrul Istoric_21 (Zona Teclu) - funcțiuni de tip comerț-servicii, locuire fără un grad de reprezentare notabil în expresia fondului construit, ocupând zona non-aedificandi sau înlocuind elemente majore ale sistemului defensiv	SZCP Centrul Istoric_21	Rh. Existent până la elaborarea PUZCP	POT existent până la elaborarea PUZCP	CUT existent până la elaborarea PUZCP
SZCP Centrul Istoric_22 (Zona Regele Ferdinand) - porțiuni de țesut urban restructurată după principiile urbanismului socialist post 1975 (combinație a urbanismului liber cu cel de tip tradițional)	SZCP Centrul Istoric_22	Rh. Existent până la elaborarea PUZCP	POT existent până la elaborarea PUZCP	CUT existent până la elaborarea PUZCP

TIP DE ZONĂ ȘI SUBZONĂ CONSTRUITĂ PROTEJATĂ	COD	RH maxim	POT maxim	CUT maxim
SZCP Centrul Istoric_23 (Zona Pescarilor) – funcțiuni de locuire fără un grad de reprezentare notabil în expresia fondului construit, sporadic funcțiuni de tip comerț-servicii, ocupând zona non-aedificandi	SZCP Centrul Istoric_23	Rh. Existent până la elaborarea PUZCP	POT existent până la elaborarea PUZCP	CUT existent până la elaborarea PUZCP
SZCP Centrul Istoric_24 (Zona Uzinei) - porțiune de țesut urban restructurată după principiile urbanismului socialist post 1975 (combinație a urbanismului liber cu cel de tip tradițional)	SZCP Centrul Istoric_24	Rh. Existent până la elaborarea PUZCP	POT existent până la elaborarea PUZCP	CUT existent până la elaborarea PUZCP
SZCP Centrul Istoric_25 (Piața Gării) - funcțiune de infrastructură de circulație - nod intermodal ce integrează și alte funcțiuni de servicii, locuire și activități economice, fost industriale cu potențial semnificativ de a genera o zonă cu caracter central	SZCP Centrul Istoric_25	Rh. Existent până la elaborarea PUZCP	POT existent până la elaborarea PUZCP	CUT existent până la elaborarea PUZCP
ZCP 2 - MĂIERIMEA PORȚII TURNULUI	ZCP 2			
SZCP Măierimea Porții Turnului_a – parcelarea câmpului Konrad	Măierimea Porții Turnului_a	(S)+P+M (pentru alte funcțiuni decât cele de Instituții publice) (S)+P+E+M (imobilele cu funcțiunea de Instituții publice)	50 % (parcele cu suprafața < 320 mp)	0.7 (parcele cu suprafața < 320 mp)
			35 % (parcele cu suprafața de 320mp-700mp)	0.6 (parcele cu suprafața de 320mp-700mp)
			30% (parcele cu suprafața > 700mp)	0.5 (parcele cu suprafața > 700mp)

TIP DE ZONĂ ȘI SUBZONĂ CONSTRUITĂ PROTEJATĂ	COD	RH maxim	POT maxim	CUT maxim
SZCP Măierimea Porții Turnului_a – parcelarea câmpului Konrad	Măierimea Porții Turnului_a1	(S)+P+1+R/M, (S)+D+P+R/M Regimul minim de înălțime admis pentru corpurile de clădire noi amplasate pe aliniament este (S)+P+1	60% (parcele cu adâncimea de cel mult 25m) 40% (parcele cu adâncimea > 25m)	1.8 (parcele cu adâncimea de cel mult 25m) 1.2 (parcele cu adâncimea > 25m)
SZCP Măierimea Porții Turnului_a2 – parcelele riverane străzilor M. Kogălniceanu	Măierimea Porții Turnului_a2	(S)+P+2+R/M, (S)+D+P+1+R/M Regimul minim de înălțime admis pentru corpurile de clădire noi amplasate pe aliniament este (S)+P+2	60% (parcele cu adâncimea de cel mult 25m) 40% (parcele cu adâncimea > 25m)	1.5 (parcele cu adâncimea de cel mult 25m) 1.2 (parcele cu adâncimea > 25m)
SZCP Măierimea Porții Turnului_b – structuri diverse	Măierimea Porții Turnului_b	(S)+P+1+R/M, (S)+D+P+R/M	35%	0.9
SZCP Măierimea Porții Turnului_b1 – parcelele riverane străzilor Reconstrucției și Lungă	Măierimea Porții Turnului_b1	Regimul minim de înălțime admis pentru corpurile de clădire noi amplasate pe aliniament este (S)+P+1+R/M	60% (parcele cu adâncimea de cel mult 25m) 40% (parcele cu adâncimea > 25m)	1.8 (parcele cu adâncimea de cel mult 25m) 1.2 (parcele cu adâncimea > 25m)
SZCP Măierimea Porții Turnului_b2 – parcelele riverane străzii Râului	Măierimea Porții Turnului_b2	(S)+P+3+R/M, (S)+D+P+2+R/M. Regimul minim de înălțime admis pentru corpurile de clădire noi amplasate pe aliniament este (S)+P+3	60% (parcele cu adâncimea de cel mult 25m) 40% (parcele cu adâncimea > 25m)	2.4 (parcele cu adâncimea de cel mult 25m) 1.6 (parcele cu adâncimea > 25m)
SZCP Măierimea Porții Turnului_c – Măierimea Porții Turnului_c – malurile Cibinului	SZCP Măierimea Porții Turnului_c	Nu este cazul.	Nu este cazul.	Nu este cazul.

TIP DE ZONĂ ȘI SUBZONĂ CONSTRUITĂ PROTEJATĂ	COD	RH maxim	POT maxim	CUT maxim
ZCP 3 - CARTIERUL IOSEFIN - MĂIERIMEA PORȚII CISNĂDIEI	ZCP 3			
SZCP Cartierul Iosefin_a – Subzona Bulevardului Victoriei – str. Andrei Șaguna – str. Banatului - parțial șos. Alba Iulia (între bastionul Soldisch și intersecția cu str. Morilor).	SZCP Cartierul Iosefin_a	(S)+P+2+R/M, (S)+D+P+1+R/M Regimul minim de înălțime admis pentru corpurile de clădire noi amplasate pe aliniament este (S)+P+1	POT maxim de 55%. Pentru parcela bulevardul Victoriei nr. 38: 15%. Pentru parcela bulevardul Victoriei nr. 40: 25%.	CUT maxim de 1,60. Pentru parcela bulevardul Victoriei nr. 38 se admite un CUT maxim de 0,3. Pentru parcela bulevardul Victoriei nr. 40 se admite un CUT maxim de 0,50.
		Pentru parcelele riverane străzii Banatului: (S)+D+P+1+R/M, (S)+P+1+R/M Regimul minim de înălțime admis pentru corpurile de clădire noi amplasate pe aliniament este (S)+D+P+1.		
SZCP Cartierul Iosefin_b – Subzona rezidențială str. George Coșbuc – str. Dealului – str. Băii – str. Transilvaniei	SZCP Cartierul Iosefin_b	(S)+D+P+1+R/M, (S)+P+1+R/M Regimul minim de înălțime admis pentru corpurile de clădire noi amplasate pe aliniament este (S)+D+P+1.	Se admite un POT maxim de 35%. Pentru parcelele riverane străzii Banatului se admite un POT maxim de 55%.	Se admite un CUT maxim de 0,70. Pentru parcelele riverane străzii Banatului se admite un CUT maxim de 1,20.

TIP DE ZONĂ ȘI SUBZONĂ CONSTRUITĂ PROTEJATĂ	COD	RH maxim	POT maxim	CUT maxim
SZCP Cartierul Iosefin_b1 – Subzona riverană la Șos. Alba Iulia (inclusiv laturile de Nord ale str. Vasile Cârlova și str. Tudor Arghezi) paralel cu limita UTR49	SZCP Cartierul Iosefin_b1	(S)+P+2+R/M, (S)+D+P+2 Regimul minim de înălțime admis pentru corpurile de clădire noi amplasate pe aliniament este (S)+P+2.	Se admite un POT maxim de 55% pentru imobile în care funcțiunea de locuire este limitată la 70% din SCD. Se admite un POT maxim de 35% pentru imobile în care funcțiunea de locuire este peste la 70% din SCD.	CUT maxim de 1,6 pentru imobile în care funcțiunea de locuire este limitată la 70% din SCD. CUT maxim de 1,2 pentru imobile în care funcțiunea de locuire este peste la 70% din SCD.
SZCP Cartierul Iosefin_c	SZCP Cartierul Iosefin_c	(S)+P+2+R/M, (S)+D+P+1+R/M Regimul minim de înălțime admis pentru corpurile de clădire noi amplasate pe aliniament este (S)+P+1	40%	CUT maxim de 0,9.
SZCP Măierimea Porții Cîsnădiei_a – Subzona rezidențială, cu parcelar intact	SZCP Măierimea Porții Cîsnădiei_a	(S)+D+P+1+R/M sau (S)+P+R/M	35%	CUT maxim de 0,70.

TIP DE ZONĂ ȘI SUBZONĂ CONSTRUITĂ PROTEJATĂ	COD	RH maxim	POT maxim	CUT maxim
SZCP Măierimea Porții Cîsnădiei_a1 – parcelele riverane străzilor Școala de Înot și str. Someșului	SZCP Măierimea Porții Cîsnădiei_a1	(S)+D+P+1+R/M, (S)+P+2+R/M Regimul minim de înălțime admis pentru corpurile de clădire noi amplasate pe aliniament este (S)+D+P+2.	Se admite un POT maxim de 35%. Pentru parcelele riverane străzilor Școala de Înot și Someșului: Pentru parcelele cu adâncimea de cel mult 25,0m, se admite un POT maxim de 60%. Pentru parcelele cu adâncimea mai mare decât 25,0m, se admite un POT maxim de 40%.	Pentru parcelele cu adâncimea de cel mult 25,0m, se admite un CUT maxim de 1,20. Pentru parcelele cu adâncimea mai mare decât 25,0m, se admite un CUT maxim de 1,0.
SZCP Măierimea Porții Cîsnădiei_b – Subzona locuințelor colective riveran Bulevardului Victoriei	SZCP Măierimea Porții Cîsnădiei_b	Regimul de înălțime maxim admis se menține conform situației existente. Suplimentar, este admisă o mansardă sau un nivel retras. Pentru suprafețele de teren neconstruite se va stabili Rh. Max. pe baza de PUD/PUZ-CP	35%	CUT existent până la elaborarea PUZCP Pentru suprafețele de teren neconstruite se va stabili CUT pe baza de PUD/PUZ-CP
SZCP Măierimea Porții Cîsnădiei_c – Subzona dotărilor de agrement și sportive.	SZCP Măierimea Porții Cîsnădiei_c	(S)+D+P	20%	0,6

TIP DE ZONĂ ȘI SUBZONĂ CONSTRUITĂ PROTEJATĂ	COD	RH maxim	POT maxim	CUT maxim
ZCP 4 - CARTIERUL GUȘTERIȚA	ZCP 4	(S)+P+M (S)+P+1+M (pentru clădirea care desparte curtea gospodăriei (orientată spre stradă) de zona posterioară a parcelei, având în mod tradițional funcțiunea de șură	POT existent până la elaborarea PUZCP (pentru parcelele sediilor instituțiilor publice) POT maxim de 30%	CUT existent până la elaborarea PUZCP (pentru parcelele sediilor instituțiilor publice) CUT maxim de 0.7
ZCP 5 - CARTIERUL TURNIȘOR NORD	ZCP 5	(S)+P+1+R/M, (S)+D+P+R/M	30%	0.4
ZCP 6 - CIBIN CENTRU	ZCP 6			
SZCP Cibin Centru_a - Atelierele Rieger	SZCP Cibin Centru_a	(S)+P+3+R/M, (S)+D+P+2+R/M	Se mențin indicatorii existenți până la elaborarea PUZ-CP.	Se mențin indicatorii existenți până la elaborarea PUZ-CP.
SZCP Cibin Centru_b - Libertatea - Amylon - Abator	SZCP Cibin Centru_b	(S)+P+3+R/M, (S)+D+P+2+R/M	Conform PUZ-CP aprobat	Conform PUZ-CP aprobat
SZCP Cibin Centru_c - Cochet - Victoria	SZCP Cibin Centru_c	(S)+P+3+R/M, (S)+D+P+2+R/M	Se mențin indicatorii existenți până la elaborarea PUZ-CP.	Se mențin indicatorii existenți până la elaborarea PUZ-CP.
SZCP Cibin Centru_d - Pim - Siemens	SZCP Cibin Centru_d	(S)+P+3+R/M, (S)+D+P+2+R/M	Se mențin indicatorii existenți până la elaborarea PUZ-CP.	Se mențin indicatorii existenți până la elaborarea PUZ-CP.
SZCP Cibin Centru_e - parcele rezidențiale str. Cîbinului	SZCP Cibin Centru_e	(S)+P+2+M, (S)+P+2+R, (S)+D+P+1+R/M	60%	1.8
SZCP Cibin Centru_f - agrement și servicii cu acces public	SZCP Cibin Centru_f	(S)+P+3+R/M, (S)+D+P+2+R/M	Conform PUZ-CP	Conform PUZ-CP
SZCP Cibin Centru_g - malurile Cîbinului	SZCP Cibin Centru_g	(S)+P+3+R/M, (S)+D+P+2+R/M	Conform PUZ-CP	Conform PUZ-CP

TIP DE ZONĂ ȘI SUBZONĂ CONSTRUITĂ PROTEJATĂ	COD	RH maxim	POT maxim	CUT maxim
ZCP 7 – ANSAMBLUL SPITALICESC	ZCP 7	(S)+P+3+R, (S)+P+3+M, (S)+D+P+2+R, (S)+D+P+2+M	50%	2.0
ZCP 8 – PARCELĂRILE ZIMMERMANN – FONN	ZCP 8			
Parcelarea Zimmermann	SZCP Parcelarea Zimmermann	(S)+P+1+R/M, (S)+D+P+R/M	POT existent până la elaborarea PUZCP	CUT existent până la elaborarea PUZCP
Parcelarea Fonn	SZCP Parcelarea Fonn	(S)+P+2+R/M, (S)+D+P+1+R/M	POT existent până la elaborarea PUZCP	CUT existent până la elaborarea PUZCP
ZCP 9 – PIAȚA UNIRII	ZCP 9			
SZCP Piața Unirii_1 - Teatrul Național Radu Stanca	SZCP Piața Unirii_1	Conform PUZ-CP aprobat.	Conform PUZ-CP aprobat.	Conform PUZ-CP aprobat. Se mențin indicatorii existenți pentru locuințele colective, instituțiile publice și de turism. Se mențin indicatorii existenți până la elaborarea PUZ-CP.

TIP DE ZONĂ ȘI SUBZONĂ CONSTRUITĂ PROTEJATĂ	COD	RH maxim	POT maxim	CUT maxim
SZCP Piața Unirii_2 - Centrul civic postbelic	SZCP Piața Unirii_2	Conform PUZ-CP aprobat. Se va păstra înălțimea actuală pentru imobile de locuințe colective și cele ale instituțiilor publice și de turism. Pentru parcelele din spatele Teatrului Radu Stanca și magazinului Dumbrava nu va putea depăși configurația (S)+D+P+2+R/M.	Conform PUZ-CP aprobat. Se mențin indicatorii existenți pentru locuințele colective, instituțiile publice și de turism	Conform PUZ-CP aprobat. Se mențin indicatorii existenți pentru locuințele colective, instituțiile publice și de turism. Se mențin indicatorii existenți până la elaborarea PUZ-CP.
SZCP Piața Unirii_3 - Zona industrială istorică	SZCP Piața Unirii_3	Conform PUZ-CP aprobat. Pentru parcela imobilului Dobrun (fosta Manutanță) se va păstra situația existentă.	Conform PUZ-CP aprobat.	Conform PUZ-CP aprobat.
SZCP Piața Unirii_4 - Parcelarul rezidențial Dobrun – Noica	SZCP Piața Unirii_4	Conform PUZ-CP aprobat. Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterrane. Suplimentar, este admisă o mansardă sau un nivel retras, conform definițiilor din glosarul anexat. Regimul de înălțime nu poate depăși configurația: (S)+D+P+1+R/M. Regimul minim de înălțime va fi (S)+P+1.	Conform PUZ-CP aprobat. Se admite un POT maxim de 70%.	Conform PUZ-CP aprobat. Se admite CUT maxim de 1.6

TIP DE ZONĂ ȘI SUBZONĂ CONSTRUITĂ PROTEJATĂ	COD	RH maxim	POT maxim	CUT maxim
SZCP Piața Unirii_5 - Ansamblul de locuințe colective Constantin Noica - Revoluției	SZCP Piața Unirii_5	Conform PUZ-CP aprobat. Pentru echipamente publice și pentru orice alt tip de clădiri: (S)+P+1+R, (S)+D+P+R	Nu există parcelar. Se mențin indicatorii existenți pentru locuințele colective	Nu există parcelar. Se mențin indicatorii existenți pentru locuințele colective.
ZCP 10 – MUZEUL ASTRA	ZCP 10	(S)+P+1+R/M, (S)+D+P+R/M	Se mențin indicatorii existenți, până la elaborarea PUZ-CP.	Se mențin indicatorii existenți, până la elaborarea PUZ-CP.
ZCP 11 – CARTIERUL TURNIȘOR	ZCP 11	(S)+D+P+M (pentru clădirile orientate spre stradă) (S)+D+P+1+M (pentru clădirea care desparte curtea gospodăriei de zona posterioară a parcelei, având în mod tradițional funcțiunea de șură)	30%	0.7

9.6. În cazul C, CS3, M3, L5 sunt premise accente D+P+10 cu precădere în intersecții și doar pe baza unui studiu de vizibilitate și/sau altimetrie, elaborate la faza întocmirii documentațiilor de urbanism.

9.7. Se mențin indicatorii urbanistici conform prevederilor PUZ-urilor aprobate, până la expirarea acestora, în conformitate cu prevederile Cap. 2.CORELĂRI CU ALTE DOCUMENTAȚII și Cap. 3.CONDIȚII DE APLICARE / INTRAREA ÎN VIGOARE / SITUAȚII TRANZITORII.

9.8. Pentru construcțiile care înglobează mai multe funcțiuni se vor lua în considerare RH maxim, POT, CUT aferenți funcțiunii dominante (calculată ca suprafață construită desfășurată).

9.9. Pentru funcțiuni de învățământ, sănătate, cultură / culte, construcțiilor li se aplică, la nivelul municipiului Sibiu, indicatorii urbanistici (regim de înălțime, POT, CUT) specifici temei program și normativelor aplicabile, în limita valorilor indicatorilor prevăzuți pentru zona / subzona funcțională în care sunt încadrate.

9.10. Se emit autorizații de construire/desființare fără elaborarea, avizarea și aprobarea, în prealabil, a unei documentații de amenajare a teritoriului și/sau a unei documentații de urbanism pentru lucrări de extindere a clădirilor existente sociale, de învățământ, de sănătate, de cultură și administrative aparținând domeniului public și privat al statului și unităților administrativ-teritoriale, dacă extinderea este obligatorie pentru funcționarea acestora în condițiile legii;

9.11. Pentru unitățile de învățământ amplasamentul va fi organizat în patru zone, dimensionate în funcție de capacitatea unității de învățământ, după cum urmează:

- a) zona ocupată de construcție;
- b) zona curții de recreație, de regulă asfaltată;
- c) zona terenurilor și instalațiilor sportive;
- d) zona verde, inclusiv gradina de flori.

9.12. Pentru construcțiile de învățământ procentul maxim de ocupare a terenului se va calcula după cum urmează: 25% teren ocupat de construcții; 75% teren amenajat (curte recreație și amenajări sportive, zona verde, gradina de flori) din terenul total.

9.13. Pentru construcțiile de cultură având un număr de minimum 200 de locuri, se va prevedea un spațiu pietonal amenajat, exterior construcției, cu o suprafață de 0,6 mp/loc, în afară spațiului destinat circulației publice. La aceasta se va adăuga suprafața necesară spațiilor verzi și plantațiilor;

9.14. Pentru mansardă sau etajul retras, condiția este ca suprafața de calcul a acestora să nu depășească 60% din suprafața construită și regimul maxim de înălțime admis la coamă.

9.15. Distribuția și amplasarea unităților de învățământ se va realiza urmărind parametrii specifici programelor, conform normelor în vigoare, având în vedere următoarele valori estimate drept minimale (Tabel 9.12):

FUNȚIUNE / DOTARE	POPULAȚIE DESERVITĂ / UNITATE (nr. locuitori)	RAZA DE DESERVIRE (m)	NECESAR DE TEREN / UTILIZATOR (mp/copil)
CREȘĂ	3.000	500	25
GRĂDINIȚĂ	3.500	500	20
ȘCOALĂ	10.000	1000 / deservire cu sistemul de transport special dedicat	15
LICEU	15.000	1000 / deservire cu sistemul de transport în comun	10-15

10. CIRCULAȚII ȘI ACCESE, ACCESE PIETONALE - REGLEMENTĂRI

CIRCULAȚII - CLASIFICARE ȘI AMPLASARE:

10.1. Străzile din localitățile urbane sunt clasificate în raport cu intensitatea traficului și de funcțiile pe care le îndeplinesc, astfel:

- a) Străzi de categoria a I-a – magistrale - asigură preluarea fluxurilor majore ale orașului.
- b) Străzi de categoria a II-a – de legătură – asigură circulația majoră între zonele funcționale și de locuit.
- c) Străzi de categoria a III-a – de colectare – preiau fluxurile de trafic din zonele funcționale și le dirijează spre străzile de legătură sau magistrale.
- d) Străzi de categoria a IV-a – de folosință locală – asigură accesul la locuințe și servicii curente sau ocazionale din zonele cu trafic foarte redus.



10.2. Autorizarea construcțiilor noi, în afara celor de împrejmuire, respectiv a celor aferente rețelelor edilitare și/sau de circulație, în zonele rezervate pentru lărgirea amprizei străzilor (realiniere), străpungeri de străzi și realizarea de străzi noi, prevăzute de PUG și marcate ca atare pe planșa U04 - *REGLEMENTĂRI URBANISTICE - Circulații*, este interzisă.

10.3. În cazul măsurilor de lărgire a amprizei sau realiniere a fronturilor străzilor prevăzute de PUG și marcate pe planșa U02 - *REGLEMENTĂRI URBANISTICE - Zonificare funcțională*, poziția noului aliniament precum și retragerea minimă a construcțiilor față de acesta se vor preciza în Certificatul de Urbanism.

ACCES:

10.4. Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal sau convențional obținut prin una din proprietățile învecinate, în condițiile respectării dimensiunilor minime pentru aceste tipuri de accese, inclusiv pentru mijloacele de stingere a incendiilor.

10.5. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și/sau autorizației de construire, eliberate de administratorul acestora.

10.6. Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, potrivit normelor în vigoare aplicabile; În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea acestor condiții, doar cu avizul unității teritoriale de pompieri.

10.7. Accesul și pasajele carosabile nu pot fi obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență;

10.8. Pentru situațiile privind clădiri sau grupuri de clădiri ce generează fronturi continue, închise, fără posibilitate de acces de pe alte laturi, se vor asigura accese de tip gang, dimensionate și aprobate conform normelor de securitate la incendiu.

10.9. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice al persoanelor cu dificultăți de deplasare în condițiile de dimensionare și amplasare impuse de normele aplicabile;

Pentru toate imobilele și amenajările noi sau cele existente asupra cărora se intervine într-o manieră semnificativă, care să permită bugetarea unor astfel de intervenții, se vor urmări în mod obligatoriu respectarea prevederilor normate prin NP051/2000 sau alte norme conexe, privind facilitarea accesului persoanelor cu dizabilități.

10.10. Pentru asigurarea acceselor carosabile se vor urmări prevederile minime prevăzute în cadrul Anexei nr.4 la RGU, aprobat prin HG 525/1996, și/sau orice alte acte normative relevante, aplicabile

10.11. Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției. Prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului. Aceste accese vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

CIRCULAȚII - DIMENSIONARE:

10.12. Străzile noi, străpungerile de străzi, lărgirile străzilor existente vor avea în vedere amprizele și tipurile de profile stabilite prin PUG, înscrise în *Planșa U04 - REGLEMENTĂRI URBANISTICE - Circulații*. Reglementarea drumurilor noi în zonele de urbanizare se va realiza pe bază de PUZ, iar poziția și gabaritul străzilor vor fi corelate cu studiile de specialitate realizate la acea fază.

10.13. Structurarea profilelor stradale noi sau reconfigurarea celor existente va fi realizată conform normelor aplicabile, cu urmărirea propunerilor, pe categorii de străzi, cuprinse în prezenta documentație, a planșei de



Reglementări Urbanistice - Zonificare și cea de Reglementări Urbanistice - Circulații, acestea fiind adaptate concluziilor privind necesarul de capacități și structurare a tipurilor de ampriză, conform studiilor de specialitate elaborate odată cu demersurile de urbanizare, cu includerea obligatorie, pentru străzile noi, a benzilor pentru biciclete.

10.14. Trotuarele străzilor din localitate se recomandă să fie separate de partea carosabilă, cel puțin pe una din laturile acesteia, printr-o fâșie liberă cu o lățime de minim 1,50m rezervată și adaptată din punct de vedere al gabaritului, pentru amplasarea vegetației plantate, a rețelelor subterane, a stâlpilor de iluminat, parcaje stradale, benzilor destinate circulației mijloacelor de transport alternativ - după caz.

10.15. Pentru străzile de categoria III și IV existente, atunci când gabaritul profilului stradal nu permite amplasarea acestei fâșii, ea poate fi redusă.

10.16. Pentru străzile noi, gabaritul minimal obligatoriu al trotuarelor va fi de 1,50m, .

10.17. La intervențiile de reabilitare, modernizare a străzilor sau de realiniere a fronturilor stradale ce dispun de ampriza mai mare sau egală cu 14,0m, se vor introduce piste pentru bicicliști având lățimea minimă de 1,20m (recomandat 1,75m) pentru fiecare sens, exclusiv zonele laterale de protecție. Pistele de bicicliști vor fi delimitate față de partea carosabilă prin vegetație, borne, rigole, borduri etc.

10.18. La reabilitarea străzilor având ampriza mai mică decât 14 m se vor introduce, în cazuri justificate tehnic, raportat la situația existentă în teren, dacă traficul motorizat este scăzut și dacă pe suprafața de rulare nu sunt capace de canalizare sau alte denivelări ce ar putea determina utilizatorii să le ocolească, piste pentru bicicliști având lățimea minimă de 1,0m pentru o bandă și un sens de circulație și minim 1,50m pentru două benzi și un sens de circulație, respectiv minim 2,00m pentru două benzi de circulație în ambele sensuri, exclusiv zonele de protecție sau marcajele de delimitare.

10.19. Se vor prevedea plantații de aliniament pe cel puțin una din laturile străzilor - specificație obligatorie pentru parcelările noi, cu titlu de recomandare pentru intervențiile ce vizează inclusiv reorganizarea părților de circulație din zonele de țesut constituit.

STRĂZI ȘI ALEI CAROSABILE ÎN PARCELĂRILE NOI

10.20. Orice parcelare în care nu toate parcelele au acces direct la un drum public existent, trebuie să prevadă cel puțin o stradă, indiferent de regimul juridic, deschisă (în legătură cu drumuri publice existente) la ambele capete;

10.21. Aleile carosabile din interiorul zonelor nou parcelate vor utiliza, fără a fi impuse, structura profilelor de referință prezente în cadrul planșei de Reglementări Urbanistice - Zonificare.

10.22. Se vor prevedea rețelele de utilități în cadrul amprizelor acestor străzi sau alei în mod obligatoriu în subteran, cu excepția condițiilor specificate expres de normele în vigoare, cu urmărirea zonelor de siguranță aferente fiecărui tip de rețea.

ACCES ÎNFUNDATE:

10.23. Pentru locuințe individuale și semicolective, în cazul parcelării pe două rânduri, accesul la parcelele din spate, se va putea realiza cu alei de deservire locală, astfel:

10.23.1. alee cu o lungime totală de 30 m - gabaritul minim al căilor de carosabile de acces vor fi de 3,5m la care se adaugă minim 1,0m pentru circulația pietonală, pe una din părți ale carosabilului

10.23.2. alee cu o lungime maxima de 100 m - doua benzi de circulație, cu trotuar de 1,0 m măcar pe o parte și supra-lărgire pentru manevra de întoarcere la capăt.

10.24. Nu se admite realizarea de accese de tip înfundat pentru grupuri de mai mult de două imobile cu locuințe semicolective și colective.

10.25. Supralărgirea pentru manevra de întoarcere se va realiza astfel încât să asigure întoarcerea unui vehicul din cel mult trei mișcări, înscriindu-se în curbe cu raza exterioară de min. 10m.

PREVEDERI SPECIFICE ASIGURĂRII ACCESIBILITĂȚII PERSOANELOR CU MOBILITATE REDUSĂ

10.26. Elementele fixe de mobilier urban din spațiile accesibile publicului se vor subordona caracterului zonei, necesitând aceleași avize de specialitate ca și construcțiile;

10.27. Spațiul public urban va fi accesibil și utilizabil de către toate persoanele indiferent de capacitățile lor fizice, senzoriale și cognitive.

10.28. Traseele pentru deplasare trebuie conformate astfel încât să permită accesul persoanelor cu diferite dizabilități în spațiul public urban și utilizarea acestuia.

10.29. Traseele pentru deplasare trebuie astfel conformate încât pe parcursul lor să nu existe nici un obstacol, întrerupere sau piedică.

10.30. Căile de acces pietonale trebuie întotdeauna separate în mod distinct de căile rutiere și de rutele pentru bicicliști.

10.31. Trotuarele și traseele pietonale destinate accesului și utilizării de către persoane cu dizabilități vor fi conformate după cum urmează:

10.31.1. lățime minimă de 1,80 m pentru trafic pietonal constant cu dublu sens;

10.31.2. lățime minimă de 1.50 m pentru trafic frecvent în dublu sens, cu prevederea unor buzunare de așteptare și întoarcere de 1.80 x 2.00 m la fiecare 25.00 m;

10.31.3. lățime de 1.20 m pentru trafic scăzut în dublu sens, cu prevederea unor buzunare de așteptare și întoarcere de 1.80 x 2.00 m la fiecare 25.00 m;

10.31.4. lățime de 0,90 m pentru trafic într-un singur sens și foarte rar în sens opus, cu prevederea unor buzunare de așteptare și întoarcere de 1.80 x 2.00 m la fiecare 25.00 m

10.31.5. Pe traseele de deplasare nu se vor amplasa obstacole precum: obiecte de mobilier urban agățate pe pereții clădirilor sau independente, bolarzi, stâlpi cu o înălțime mai mică de 0,75 m.

10.31.6. Dacă obstacolele sunt necesare acestea trebuie prevăzute cu marcaje vizuale contrastante, poziționate pe obiectul respectiv la o înălțime față de nivelul finit al trotuarului de cel puțin 0,75m. Acestea trebuie realizate cu forme și gabarite care să permită detectarea lor de către persoanele care folosesc baston pentru nevăzători. Obstacolele trebuie realizate astfel încât forma lor să atenueze impactul în caz de lovire.

10.31.7. Pe o suprafață adiacentă traseului de deplasare toate obiectele care ies din planul acestuia mai mult de 0,10m, aflate la o înălțime între 0,30-1,20 m trebuie să fie vizibile și detectabile cu bastonul pentru nevăzători.

10.31.8. Înălțimea liberă minimă de trecere pe sub obstacole izolate va fi 2,10 m

10.32. Toate trecerile de pietoni vor fi amenajate cu rampe de acces pietonale între trotuar și carosabil.

10.33. Rampele de acces între trotuar și carosabil vor respecta următoarele condiții de conformare:

10.33.1. Rampele de acces vor fi amplasate în dreptul trecerilor pentru pietoni semnalizate.

10.33.2. Lățimea rampei de acces între trotuar și carosabil va fi de minim 1,0 m (recomandabil 1,5 m).

10.33.3. Diferența de nivel maxim între trotuar și carosabil va fi 0,20m; panta rampei va avea o înclinare recomandat de 8%, dar nu mai mare de 15%.

10.33.4. La joncțiunea între carosabil și rampa de acces pietonal nu trebuie să existe diferență de nivel mai mare de 2 cm: aceasta va fi realizată cu muchie teșită sau rotunjită;

10.33.5. Rampele se vor realiza cu finisaj antiderapant (coeficient de frecare COF – min. 0,4) și marcaje cu suprafețe de atenționare tactilo- vizuale;

10.33.6. În situația în care nu există trecere de pietoni marcată, accesul către rampă va fi marcat pe carosabil cu benzi diagonale, care avertizează participanții la trafic să nu parcheze în acel loc. Lungimea marcajului va fi egal cu lățimea rampei, iar lățimea marcajului va fi de min. 1,00 m.

10.33.7. Pe zona rampelor nu se prevăd guri de scurgere ale apelor pluviale. La conformarea pantelor de scurgere a apelor pluviale se va avea în vedere să nu existe pericol de bălțire în zona rampelor de acces între trotuar și carosabil.

10.34. Pentru străzi cu lățime mai mare de 4 benzi de circulație, pe parcursul trecerii de pietoni vor fi prevăzute insule pentru odihnă și manevră, aflate la nivelul carosabilului, cu dimensiuni minime de 1,50 x 1,50 m, astfel rezolvate încât să nu existe pericol de accidentare.

10.35. Stații pentru transport public vor fi astfel conformate încât să permită sosirea și preluarea persoanelor cu dizabilități de către mijloacele de transport public sau vehicule mari de transport persoane (autocare, microbuze). Stațiile vor avea finisaje ale suprafeței de călcare din materiale antiderapante.

10.36. Mobilierul stradal va fi conformat astfel încât să nu împiedice deplasarea în siguranță a persoanelor cu dizabilități:

10.36.1. Bolarzii vor avea baza de la nivelul trotuarului de minim 0,10*0,10m cu înălțimea între 0,70-0,90 m de la nivelul finit al trotuarului; aceștia vor fi colorat contrastant față de suprafața pe care sunt montați cu benzi reflectorizante la partea inferioară și superioară;

10.36.2. Se interzice amplasarea de bolarzi tubulari cu diametrul mai mic de 8 cm;

10.36.3. Se interzice unirea bolarzilor între ei prin lanșuri sau cabluri;

ALTE PREVEDERI:

10.37. Atunci când există îmbrăcăminte tradiționale ale unor străzi (calupuri, pavaje, etc.), se interzice modificarea acestora cu alte tipuri de îmbrăcăminte fără avizul Direcției Județene de Cultură Sibiu, pe baza de studii specifice, însoțite și aprobate conform legii.

10.38. Executarea lucrărilor edilitare ce afectează suprafața străzilor (carosabil și trotuar), altele decât cele de modernizare, reabilitare a străzilor existente, se vor aproba doar cu condiția, ca la terminarea acestora să se refacă sistemul rutier (stratificație, grosime stratificației și tip de îmbrăcăminte) identic cu cel existent la începerea lucrărilor.

10.39. Planurile Urbanistice Zonale care au ca obiectiv realizarea de noi căi de comunicație / lărgiri etc. vor fi de regulă fundamentate de studii de trafic sau circulație, după caz.

10.40. Se va urmări prin proiectele dezvoltate de Primăria Municipiului Sibiu, pe bază de studii de specialitate, delimitarea unor zone "de 5 minute" în vecinătatea școlilor ce nu dispun de suprafețe adecvate "drop-off", unde la intervalele orare de sosire, respectiv plecare ale elevilor, să poată fi instituită *temporar* o interdicție de circulație cu autovehiculele, și astfel să depărteze punctele de parcare ale celor ce aduc / vin după copii și, în același timp, să genereze zone sigure pentru deplasarea pietonală sau cu biciclete / trotinete în jurul școlilor.

10.41. Pentru zonele turistice și de agrement, cum este stațiunea Păltiniș, la reglementarea și proiectarea de drumuri noi se va urmări în mod obligatoriu adaptarea profilelor de drum pentru asigurarea unor suprafețe dedicate circulației pietonale, respectiv a modurilor de deplasare alternative.

10.42. În zona stațiunii Păltiniș, la intervențiile de modernizare, extindere sau reabilitare a DJ106A precum și a străzilor existente pe raza stațiunii se va urmări în mod obligatoriu prevederea de trasee complementare suprafețelor carosabile, destinate circulației pietonale, respectiv a modurilor de deplasare alternative. Aceste trasee vor putea să se abată de la traseul carosabilului existent.

10.43. Pentru zona stațiunii Păltiniș, pe tronsonul de circulație carosabilă, delimitat cel puțin între intersecția DN106A și strada Cindrel Cantonul Muncel - Stația de Telescaun, și mai departe pe strada Oncești până la intersecția cu DN106A, către Platoș se va urmări realizarea unei circulații de tip buclă, unic sens. În acea configurație, pe tronsonul DN106A, de la intersecția cu Strada Cindrel se va urmări convertirea uneia din benzile de circulație, cel puțin pe sezonul de iarnă, în parcuri pentru turiști, iar pe sezonul de vară va fi rezervat circulației pietonale și velo.

11. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

11.1. Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public. Toate spațiile de parcare aferente respectivei funcțiuni / clădiri se vor asigura în interiorul parcelei, cu excepțiile precizate în cadrul acestui capitol.

11.2. În cazul imposibilității tehnice a asigurării, în interiorul parcelei, a spațiilor de parcare calculate conform prezentului regulament, sau în cazul existenței unor restricții privind realizarea de spații de parcare, se va dovedi asigurarea parcajelor în următoarele condiții:

11.2.1. solicitantul va face dovada asigurării spațiilor de parcare pe o altă parcelă aflată la o distanță mai mică decât 250,0m față de parcela pentru care se solicită autorizația de construire, cu condiția păstrării din necesarul calculat cf. prezentului regulament, a minim 70% de spații de parcare pe parcela ce face obiectul autorizației de construire; în aceste situații nu se pot aplica prevederile referitoare la reducerea necesarului de locuri de parcare.

11.2.2. solicitantul va putea concesiona sau achiziționa spațiile de parcare din spațiile publice de parcare existente sau în curs de realizare, aflate la o distanță mai mică decât 250,0m față de parcela pentru care se solicită autorizația de construire;

11.3. Numărul minim de locuri de parcare se stabilește raportat amplasarea parcelei ce face obiectul autorizației de construire, în cadrul țesutului urban, organizat pe inele și UTR-uri, în funcție de destinația și capacitatea construcție, conform specificațiilor prevăzute în cadrul Anexei 1 la prezentul Regulament;

11.4. Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi calculate pentru fiecare destinație în parte și cumulate;

11.5. În cazul structurilor de primire turistice clasificate și construite anterior intrării în vigoare a .M.I.M.M.C.T.P.L. nr.636/12.05.2008, numărul locurilor de parcare necesar se reduce cu 50%;

11.6. În cazul clădirilor noi, precum și a renovărilor majore se vor asigura locuri de parcare dotate cu sisteme de încărcare a vehiculelor electrice, în condițiile prevăzute de normele aplicabile;

11.7. Pentru toate clădirile se va asigura proporția normată de locuri de parcare destinată persoanelor cu dizabilități, dimensionate conform normelor aplicabile;

11.8. Locurile de parcare pentru biciclete / trotinete electrice pentru mai mult de 30 de vehicule, vor fi asigurate într-un spațiu închis și acoperit sau ușor accesibil destinat depozitării bicicletelor, integrat clădirii principale sau într-o construcție anexă; pentru 20% din biciclete sau trotinete se va asigura un post electric de încărcare a acestora, dimensionat corespunzător Locurile de parcare include si vizitatorii;

11.9. Minimul de locuri de parcare menționate pentru fiecare funcțiune in Anexa 1 include si locurile de parcare pentru vizitatori sau personal;

11.10. La peste 10 locuri de parcare se recomandă asigurarea a minim 60% din necesar în cadrul parcajelor subterane sau supraetajate. Acestea nu vor fi direct vizibile din spațiul / domeniul public la nivelul parterului - prevedere ce nu poate fi modificată prin PUZ;

11.11. Pentru toate funcțiunile publice cu suprafață de peste 600mp SCD*, amplasate în zona inelului central și a inelului 1, numărul locurilor de parcare se va reglementa prin studii de specialitate, conform cerințelor programului sau altor condiționări administrative / tehnice, etc.;

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI A EVACUĂRII DEȘEURILOR

12.1. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, canalizare și de energie electrică sau prin soluții de extindere a rețelelor de utilități existente, pe cheltuiala beneficiarilor / inițiatorilor dezvoltării.

12.2. În intravilanul municipiului Sibiu nu se admit soluții de alimentare cu apă și canalizare în sistem individual, cu excepția localității componente Păltiniș.

12.3. La clădirile dispuse pe aliniament se interzice evacuarea apelor pluviale, colectate de pe suprafețele interioare, pe trotuar;

12.4. Se va asigura evacuarea rapidă a apelor meteorice din spațiile accesibile publicului la rețeaua de canalizare pluvială, în sistem separat;

12.5. Toate construcțiile noi vor fi prevăzute cu rețele de canalizare realizate în sistem separat (canalizarea menajeră distinctă de cea pluvială) și dimensionate conform funcțiunii și capacității clădirii / cădirilor deservite.

12.6. Toate rețelele edilitare noi vor fi amplasate subteran iar pentru cele existente se vor analiza soluții de mutare în subteran;

12.7. Se interzice dispunerea antenelor, TV-satelit și a antenelor pentru telefonie mobilă, cablurilor de date sau a instalațiilor de climatizare în poziții de vizibilitate directă din spațiul public sau dispunerea lor pe fațadele imobilelor.

12.8. Administratorul sistemului de transport / distribuție ale energiei electrice aflat pe raza municipiului Sibiu va face demersuri de transfer în subteran a tronsoanelor de rețea amplasate pe zonele de intravilan definită prin prezenta documentație. În cazul lucrărilor de extindere, întreținere, reabilitare sau modernizare, chiar și pe suprafețele aflate în extravilan, se vor avea în vedere și corela aceste demersuri cu intențiile strategice de dezvoltare a administrației locale cu scopul de a genera cât mai puține impedimente sau condiționări care ar putea duce la diminuări ale potențialelor valori ale terenurilor afectate sau anulări ale proiectelor de dezvoltare, atât private cât și publice.

12.9. Cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloni zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale;

12.10. Realizarea de rețele edilitare:

12.10.1. Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor, beneficiari sau administrația publică, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale sau ale strategiei de dezvoltare a municipiului.

12.10.2. Lucrările de racordare și de bransare la rețeaua edilitara publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

12.11. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare:

12.11.1. - Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a municipiului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.

12.11.2. - Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

12.12. Firidele de bransament vor de delimitare al instalațiilor, de regulă la limita de proprietate a utilizatorului, cu respectarea regimului juridic al proprietății și vor fi îngropate, înzidite în construcție sau integrate în elemente de împrejmuire sau decorative realizate cu acest scop. Se va evita amplasarea de firide sau cutii de bransament aparent sau de sine stătător, pe teren, vizibile din spațiul public sau pe domeniul public. Se recomandă elaborarea unui regulament local cu privire executarea și integrarea acestor obiective în volumetria și expresia arhitecturală a imobilului pe care îl deservesc.

12.13. Se vor urmări normele aplicabile sau reglementările locale cu privire la amplasarea platformelor de colectare a deșeurilor, dimensionate corespunzător pentru funcțiunea și capacitatea clădirii.

12.14. Suprafețele platformelor de colectare a deșeurilor amenajate pe terenurile pe care le deservesc vor fi dotate în mod obligatoriu cu punct de apă și canalizare, racordată la sistemul de canalizare menajeră a incintei, și vor fi astfel amplasate, atunci când nu sunt înglobate în volumul clădirii, în așa fel încât să permită accesul autospecialelor ce realizează colectarea deșeurilor.

12.15. Se va urmări, cel puțin pentru platformele de colectare a deșeurilor amplasate pe domeniul public, utilizarea de sisteme cât mai discrete (inclusiv soluții îngropate), sau integrarea lor în construcții care să mascheze prezența lor precum și să limiteze afectarea vecinătăților.

12.16. Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă; excepție de la prevederile de mai sus fac construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora precum și situațiile menționate în cadrul normelor și normativelor specifice fiecărui tip de rețea, privind condiții de coexistență;

12.17. La elaborarea documentațiilor de urbanism de tip PUZ sau PUD se va ține seama de condițiile impuse de operatorul de servicii pentru extinderile, mărirea capacității sau înlocuirea rețelelor de utilități.

12.18. La elaborarea documentațiilor de urbanism de tip PUZ sau PUD, va fi prevăzută înlocuirea magistralelor de apă care au durată normată de funcționare depășită, respectiv dobândirea, conform procedurilor legale, de terenuri cu statut de domeniu public, acolo unde este necesară reamplasarea acestora. Necesitatea înlocuirii sau reamplasării magistralelor de apă va fi specificată în avizul de oportunitate al documentațiilor de urbanism, iar localizarea magistralelor asupra cărora se vor lua măsuri va fi precizată prin avizul de amplasament emis de către administratorul rețelei.

12.19. Se va urmări limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. În acest sens, se recomandă realizarea de soluții de colectare, stocare, infiltrare locală în sol și evaporare naturală a apelor pluviale la nivel de parcelă. De asemenea se recomandă limitarea impermeabilizării suprafețelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte învelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural.

12.20. Se vor urmări în mod expres prevederile normelor, respectiv a regulamentelor locale aplicabile (dacă există) cu privire la eficiența energetică atât la etapele de reglementare urbanistică cât și la cea de avizare / autorizare, în sensul asigurării condițiilor optime de reducere a consumurilor de energie, respectiv de eficiență a transportului și circulațiilor.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

13.1. Autorizația de construire va conține obligația creării sau menținerii de spații libere și spații plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor din cadrul reglementărilor UTR, respectiv a zonelor funcționale specificate în prezentul regulament.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AL MUNICIPIULUI SIBIU

13.2. Terenul dintre aliniere și aliniament va fi tratat ca grădină de fațadă (spațiu verde) în proporție de minim 50%;

13.3. Curțile interioare accesibile publicului vor fi tratate cu pavaje decorative, elemente de mobilier urban, plantații decorative;

13.4. Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și circulații interioare - această prevedere se va urmări prin indicarea precisă și corelarea proporțiilor acestor suprafețe în cadrul bilanțurilor redactate la documentațiile de Autorizație de Construire;

13.5. Elementele fixe de mobilier urban din spațiile accesibile publicului se vor subordona caracterului zonei, necesitând aceleași avize de specialitate ca și construcțiile;

13.6. Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;

13.7. În cazul parcajelor la sol, se va planta un arbore pentru fiecare 4 locuri de parcare, transversal, între locurile de parcare sau pe fâșii verzi amplasate pe capetele pachetelor paralele de parcări, urmărindu-se, în paralel precizările specifice funcțiunilor și capacităților detaliate în cadrul Tabelului 13.9 *privind obligațiile de asigurare a spațiilor verzi și plantate* parcajele la sol vor putea fi înlocuite cu gard viu;

13.8. Se vor asigura suprafețele minime de spații verzi, conform procentelor minime din tabelul 13.9;

13.9. Tabel - privind obligațiile de asigurare a spațiilor verzi și plantate (Tabel 13.9)

Tip funcțiune / construcție	% minim spații verzi și plantate
Construcții administrative: sedii de prefectura, sedii de servicii descentralizate în teritoriu ale ministerelor și ale altor organe de specialitate ale administrației publice centrale, sedii de primarii	minimum 15% din suprafața terenului.
Construcții administrative: sedii de partid, sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri, sedii de birouri	minimum 15% din suprafața totală a terenului
Construcții financiar- bancare (sedii de bănci, sedii de societăți de asigurări)	minimum 15% din suprafața totală a terenului
Construcții comerciale (comerț nealimentar, magazin general, supermagazin (supermarket), piață agroalimentară, comerț alimentar, alimentație publică, servicii, autoservice)	vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement, în exteriorul clădirii sau în curți interioare - 15% din suprafața totală a terenului.
Construcții de cult (lăcașuri de cult, mănăstiri, schituri, cimitire)	spații verzi cu rol decorativ și de protecție 40%
Construcții de cultura (biblioteci, cluburi, săli de reuniune, cazinouri, case de cultură, centre și complexe culturale, cinematografe, teatre, operă, operetă, săli polivalente, circ)	vor fi prevăzute spații verzi și plantate, spații de joc și de odihnă, în funcție de capacitatea construcției - 20% din suprafața totală a terenului
Construcții de învățământ (grădinițe, școli, licee, învățământ superior)	75% teren amenajat (curte recreative și amenajări sportive, zona verde, grădina de flori) din terenul total.

Construcții de sănătate (spital, centre de asistență de specialitate, centre pentru persoane cu dizabilități, recuperări funcționale, centre psihiatrice, dispensar și alte unități (centre de recoltare sânge, medicină preventivă, stații de salvare, farmacii), creșe, leagăn de copii)	Aliniamente simple sau duble cu rol de protecție și parcuri organizate cu o suprafață de minim 15 mp/ persoană, dar nu mai puțin de 20% din suprafața totală a terenului.
Construcții și amenajări sportive (complexe sportive, stadioane, săli de antrenament pentru diferite sporturi, săli de competiții sportive, patinoare, poligoane de tir, popicarii)	vor fi prevăzute spații verzi și plantate, minimum 30% din suprafața totală a terenului.
Construcții de agrement (locuri de joacă pentru copii, parcuri, scuaruri)	vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de destinație și de gradul de confort, dar nu mai puțin de 30% din suprafața totală a terenului.
Construcții de turism (hotel, motel, pensiune, vilă, bungalou, cabane, campinguri, sate de vacanță)	vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de destinație și de gradul de confort, dar nu mai puțin de 25% din suprafața totală a terenului.
Construcții industriale	vor fi prevăzute spații verzi și aliniamente cu rol de protecție, în funcție de categoria acestora, dar nu mai puțin de 20% din suprafața totală a terenului
Construcții de locuințe	Minim 3,5mp/ locuitor, dar nu mai puțin de 25% din suprafața totală a terenului
Construcții cu funcțiuni mixte	Minim 20% din suprafața totală a terenului

13.10. Fac excepție de la prevederile Tabelului 13.9 zonele construite protejate, unde se vor menține suprafețele spațiilor verzi existente, iar pentru intervenții cu impact semnificativ (inclusiv demersurile de elaborare PUZ-CP) vor realiza studii privind necesitatea și amploarea spațiilor verzi în noile situații propuse.

13.11. Pentru ansamblurile de locuințe colective, spațiile verzi existente se vor menține conform proiectului de sistematizare inițial. Inserția unor noi imobile se poate realiza numai cu condiția realizării unor studii urbanistice de încadrare în proiectul inițial al ansamblului și de conformare arhitectural-urbanistică a zonei.

13.12. Extinderea intravilanului localităților, transformarea zonelor cu alte funcțiuni, inclusiv zone de urbanizare, în zone rezidențiale și construirea pe terenuri de peste 3.000 mp aflate în proprietatea statului, a unităților administrativ-teritoriale, a autorităților centrale și locale se pot realiza exclusiv pe baza documentațiilor de urbanism care să prevadă un minimum de 20 mp de spațiu verde pe cap de locuitor (estimat) și un minimum de 5% spații verzi publice. Aceste suprafețe vor fi amplasate de regulă în contact direct cu arterele principale existente sau propuse. De asemenea, per ansamblu se va urmări gruparea în suprafețe cât mai compacte și repartizate judicios pe zonele de urbanizare sau conversie.

Suprafețele de teren rezultate din aplicarea prevederii de mai sus se vor putea deduce din suprafețele de spațiu verde necesar de asigurat conform tabelului 13.9.

13.13. Condiționările impuse demersurilor de urbanizare / viabilizare / restructurare(transformare) ale suprafețelor de teren prevăzute la Subcap. 13.12 vor face obiectul diminuărilor de teren pe cauze de utilitate publică, și vor fi reglementate și instituite în baza documentațiilor de urbanism aprobate conform legii.

13.14. Minimul de spații libere, verzi, care trebuie asigurat pentru funcțiuni industriale și economic terțiare conform tabelului 13.9 poate fi redus cu până la 20%, cu condiția asigurării, prin tranzacții de terenuri, a unor spații verzi publice cu aria egală cu diferența de reducere, în interiorul unor zone de urbanizare având prin PUG destinația zone verzi sau pe zone prevăzute pentru conversie. Aceste suprafețe vor fi transferate domeniului public.

13.15. Eliminarea vegetației înalte mature este permisă doar în condițiile legii aplicabile și a reglementărilor locale, cu excepția situațiilor în care aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor sau în care împiedică realizarea construcției.

13.16. Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele sau în spațiul public adiacent, minimum trei arbori, din specia căreia i-a aparținut arborele tăiat sau o specie apropiată din punct de vedere al gabaritului la maturitate, tip de înfrunzire, perioadă de vegetație, remonanță, etc.

13.17. Se recomandă propunerea de măsuri de configurare a imobilelor, în special cele administrative, de birouri, funcțiuni cu acces public, cu privire la posibilitățile de realizare de terase verzi / plantate - în special se va avea în vedere realizarea unui regulament local privind includerea acestor suprafețe amenajate în bilanțul spațiilor verzi la nivel de parcelă.

14. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

14.1. Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural, conformare și amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paleta cromatică etc., depreciază valoarea peisajului sau imaginea de ansamblu a străzii / țesutului urban este interzisă.

14.2. Construcțiile noi vor trebui – prin proporții și compoziția fațadei – să evidențieze ritmul parcelarului specific și să asigure, prin înălțime, forma și dimensiunile golurilor – o continuitate în peisajul străzii.

14.3. Pentru toate construcțiile, fațadele spre curte, spre stradă și spre vecini, vor fi de aceeași calitate arhitecturală ca și fațada principală chiar și atunci când rezultă un calcan.

14.4. Arhitectura noilor clădiri se va subordona cerințelor de coerență a secvențelor particulare de țesut urban și va participa la punerea în valoare a caracteristicilor dominante ale acestuia printr-o expresie arhitecturală contemporană; aceasta va ține seama de caracterul zonei și de caracteristicile clădirilor învecinate, în ceea ce privește:

14.4.1. Volumetria: specificul volumelor, adecvarea scării, controlul imaginii din toate direcțiile din care volumul este perceput în relație cu cadrul construit în care se inserează, armonizarea modului de acoperire, evitarea evidențierii unor calcane, evitarea impactului vizual al unor lucrări tehnice, etc.;

14.4.2. Fațadele: arhitectura fațadelor: armonizarea cu scara străzii ca ritm al liniilor de forță verticale și orizontale și ca frecvență a elementelor–accent, armonizarea cu vecinătățile imediate ca proporții ale elementelor arhitecturale, ca relief al fațadei, ca transparență a balustradelor balcoanelor și logiilor, etc.;

14.5. Acoperișul:

14.5.1. Acoperirea clădirilor putea va fi în realizată terasă sau învelitori în două sau mai multe ape.

14.5.2. Panta acoperișului va fi de maxim 60 grade în funcție de tipul acoperișului (patru ape) și al învelitorii (olane, țiglă ceramică), pentru adaptarea la condițiile climatice specifice zonei;

14.5.2.1. Se interzice utilizarea tablei argintii pentru realizarea învelitorilor.

14.5.2.2. Culoarea învelitorii va fi aleasă în funcție de specificul zonei, a condiționărilor de ordin istoric sau peisagistic.

14.6. Materiale de construcție și finisaje:

14.6.1. Se recomandă realizarea și aprobarea unui regulament privind regulile de aspect, cromatică clădirilor și a amenajărilor la nivelul municipiului Sibiu, pe baza unor studii de specialitate.

14.6.2. Pentru ZCP și cele de protecție ale monumentelor, autorizarea aspectului exterior al clădirilor se va realiza în mod obligatoriu cu avizul Direcției Județene de Cultură Sibiu, în condițiile normelor aplicabile, urmărind caracterul zonei.

14.6.3. Pentru zona stațiunii Păltiniș se interzice amplasarea de containere sau alte construcții temporare fără ca acestea să fie finisate cu placări din materiale locale (lemn, piatră, tencuieli, etc.), preferabil cu acoperiș în pantă, astfel încât imaginea de stațiune de munte să nu fie compromisă. De asemenea, toate construcțiile echipamentelor turistice vor urmări aceleași reguli privind aspectul exterior al acestora. Se admit extinderi temporare (de sezon) ale teraselor cu alte tipuri de materiale cu condiția să fie demontabile și demontate pe perioadele de extrasezon.

14.7. Până la realizarea acestui regulament privind aspectul clădirilor, se vor urmări principiile ilustrate mai jos:

14.7.1. Armonizarea texturii finisajelor cu cea a clădirilor învecinate, evitarea materialelor care pot compromite integrarea în caracterul zonei, respectarea materialelor construcției inițiale în caz de refacere și extindere;

14.7.2. Armonizarea culorilor cu arhitectura clădirii, respectarea ambianței cromatice a străzii, sublinierea eventuală a ritmului fațadelor, respectarea prevederilor specifice ZCP sau a celor de protecție a monumentelor, etc.;

14.7.3. Se vor evita: placarea cu finisaje care imită piatra și cu materiale ceramice a pereților exteriori, inclusiv a soclului; materialele care conțin azbest, materialele din poliesteri, inoxul pentru balustrade, precum și balustrăii din beton sau piatră; se interzic culorile stridente, puternic contrastante (roz, oranj, albastru intens, verde neon ș.a.).

14.8. Se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, realizarea unor false mansarde, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare;

14.9. În cadrul zonelor protejate și de protecție a monumentelor istorice:

14.9.1. Se interzice desfigurarea arhitecturii fațadelor și deteriorarea finisajelor prin tratarea vitrinelor și a registrului parterului sau prin instalarea firmelor și a panourilor de afișaj, inclusiv a sistemelor de iluminare a acestora;

14.9.2. Este interzisă amplasarea panourilor fotovoltaice pe pantele acoperișurilor vizibile din spațiul public. Ele pot fi amplasate doar pe pantele interioare, pe anexe secundare sau la sol în curți, cu condiția să nu fie vizibile din stradă. Se recomandă utilizarea panourilor fotovoltaice integrate cromatic (culoare țigla)

14.9.3. Se interzice termoizolarea exterioară (polistiren / vată minerală) în zonele construite protejate, definite prin prezenta documentație, pe fațadele clădirilor istorice sau valoroase ambiental. Se vor utiliza soluții de tencuieli termoizolante sau izolații interioare, acordându-se atenție sporită prin ilustrarea prin calcul a păstrării punctului de rouă în parametrii care să nu afecteze integritatea sistemului de anvelopantă existent.

14.10. Se interzice dispunerea antenelor TV satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV.

15. ÎMPREJMURI

15.1. Dacă reglementările specifice UTR-urilor, zonelor funcționale sau zonelor și subzonelor construite protejate, definite în cadrul prezentului Regulament, nu precizează altfel, nu sunt admise către domeniul public / strada din care se realizează accesul pe teren: împrejmuiri opace, din zidărie, elemente prefabricat de beton decorativ, uluci din lemn sau metal, panouri metalice cu modele încărcate și tablă vopsită, precum și folosirea suprafețelor de policarbonat, p.v.c. sau sticlă armată.

15.2. Fac excepție de la prevederile articolului anterior:

15.2.1. Împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea sau asigurarea protecției vizuale a unor categorii funcționale aparte, ce au acești parametrii prevăzuți drept indispensabil asociați funcțiunii;

15.2.2. Împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice;

15.3. Pentru toate categoriile de împrejmuire, aspectul acestora se va supune aceluiași exigente ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

15.4. Porțile se vor armoniza cu împrejmuirea;

15.5. În cazul fronturilor retrase de la aliniament, împrejmuirea către domeniul public va fi joasă, cu înălțimea maximă de 2,20 m, din care un soclu opac de maxim 0,80 m, partea superioară fiind transparentă realizată din grilaje metalice de diverse tipuri, panouri metalice sau scândură care să permită vizibilitatea în ambele direcții ; poate fi autorizată o înălțime diferită în cazul reconstrucției sau restaurării unei împrejmuiri existente, pentru a permite racordarea la o împrejmuire existentă sau în cazul împrejmuirilor destinate protecției împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale, fără vizibilitate directă din domeniul public (interioare incintei); împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

15.6. Pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi opace și vor avea înălțimea maximă de 2,20 metri. Cu acordul vecinului, împrejmuirile pe aceste limite pot fi transparente sau de înălțime mai mică.

15.7. Construcțiile publice vor putea face excepție ca dimensiuni care se vor armoniza cu arhitectura clădirii pe baza de studii arhitecturale.

15.8. Se interzice vopsirea în culori stridente și strălucitoare a împrejmuirilor;

15.9. Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

15.10. Se vor respecta prevederile particulare cu privire la împrejmuiri enunțate la capitolele specifice ZCP-urilor.

15.11. Pentru zonele supuse conversiei funcționale a siturilor industriale dezafectate, către funcțiuni cu acces public, se va studia prevederea unui tip de ocupare a terenurilor care să nu necesite împrejmuiri, urmărind generarea unei zone deschise accesului pietonal, în ansamblurile propuse.

15.12. La nivelul stațiunii Păltiniș se va urmări realizarea de împrejmuiri din materiale locale (lemn, piatră), urmărind caracterul delimitărilor specific montane, cu înălțimi recomandate de 1,20-1,50m, fără a depăși în cazuri justificate 2,20m, cu excepția situațiilor justificate tehnic, respectiv a delimitării anumitor zone interioare parcelelor, ce nu sunt vizibile de pe calea de circulație publică.

16. PREVEDERI GENERALE ÎN INTRAVILAN PRIVIND VALORILE PEISAGERE

16.1. Se va crește suprafața spațiilor plantate, atât pe suprafețele verzi existente precum și pe suprafețele verzi ce vor rezulta în baza aplicării prevederilor specifice ale prezentului Regulament și se vor utiliza specii specifice climatului local și non-invasive.

16.2. Se va încuraja, inclusiv prin măsuri fiscale, ocuparea terenurilor destructurate din intravilanul municipiului Sibiu și conversia temporară a acestora, până la reglementarea conform legii a lor, în spații verzi, sport-agrement;

16.3. Se vor reabilita și valorifica spațiile și dotările construite pentru sport și cele aferente râului;

16.4. Se vor reorganiza spațiile verzi publice cu direcția de realizare a unei rețele verzi în care să se asocieze și plantații de pe axele străzilor centrale și de pe zonele pietonale; se va acorda o mare atenție speciilor plantate, prescripțiilor de întreținere a vegetației, mobilierului urban aferent și iluminatului specific și se vor evita îngrădirile cu caracter protectiv ale spațiilor plantate;



16.5. Se vor urmări și detalia prin studii specifice, indicațiile prevăzute pe planșele U02 - *REGLEMENTĂRI URBANISTICE - Zonificare funcțională* și U04 - *REGLEMENTĂRI URBANISTICE - Circulații* cu privire la culorile de vizibilitate (cu potențial peisager) respectiv culorile verzi, în mod special în zonele de urbanizare și conversie în vedere asigurării condițiilor optime de vizibilitate a deschiderilor cu potențial peisager, respectiv de căi de comunicare cu specific verde - pentru aceste zone este obligatorie realizarea de studii de vizibilitate.

16.6. Reorganizarea în sistem a spațiilor publice, prin crearea unei rețele de pietonale: treceri de pietoni semnalizate, la nivel sau traversări subterane peste arterele mari de circulație și delimitarea, în lungul respectivelor artere, de spații pentru piste circulabile; spațiile publice vor avea asigurate amenajări adecvate cu mobilier urban modern și simplu și vor fi asigurate cu sisteme de iluminat eficient și cu sisteme de control al siguranței publice; se vor evita mineralizări excesive a spațiilor pietonale;

16.7. Semnalizarea corectă a tuturor monumentelor, ansamblurilor și siturilor istorice și promovarea unor sisteme discrete de informare cu privire la aceste obiective

16.8. Conservarea rețelilor principale de străzi;

16.9. Pentru ansamblurile de locuințe colective, spațiile verzi existente se vor menține conform proiectului de sistematizare inițial. Inserția unor noi imobile se poate realiza numai cu condiția realizării unor studii urbanistice de încadrare în proiectul inițial al ansamblului și de conformare arhitectural- urbanistică a zonei cu respectarea utilizărilor admise și prevederilor aferente UTR-urilor de Locuințe colective.

17. INTERDICȚII TEMPORARE DE CONSTRUIRE

17.1. Aliniamentul/ alinierea vor respecta gabaritul profilelor propuse în *Planșa U04 - REGLEMENTĂRI URBANISTICE - Circulații* și propunerile de lărgire/ modernizare a căilor de comunicație, inclusiv cele stabilite prin proiecte aprobate ulterior aprobării PUG (P.M.U.D., S.F./ P.T./ D.A.L.I. pentru căi de comunicație).

17.2. Pentru imobilele propuse pentru clasare în cadrul ANEXEI 5 – *LISTA VALORILOR CULTURALE RELEVANTE ALE FONDULUI CONSTRUIT - IMOBILE PROPUSE SPRE CLASARE DREPT MONUMENT ISTORIC SAU ÎNCADRARE DREPT IMOBIL CU VALOARE ARHITECTURALĂ ȘI ISTORICĂ DEOSEBITĂ*, de la declanșarea procedurii de clasare (pe o perioadă de maxim un an) cât și după momentul aprobării clasării, acestea sunt considerate elemente componente ale unei ZCP și se supun obligativității obținerii avizului Ministerului Culturii sau ale organismelor sale descentralizate.

17.3. Pentru terenurile aflate în zona de protecție a monumentelor istorice și a siturilor arheologice autorizarea construcțiilor este condiționată de obținerea avizului favorabil din partea Direcției Județene pentru Cultură Sibiu și din partea Ministerului Culturii, după caz;

17.4. Zonele de protecție instituite datorită existenței unor funcțiuni sau echipamente edilitare sau de alte constrângeri urbanistice se mențin până la eliminarea/dispariția elementului generator.

17.5. Pentru terenurile aflate în zona de protecție a rețelilor (apa, energie electrică, etc.), autorizarea construcțiilor este condiționată de obținerea avizului favorabil din partea deținătorului rețelei;

17.6. Pentru terenurile aflate în zona de protecție a căilor de comunicație rutieră, autorizarea construcțiilor este condiționată de obținerea avizului favorabil al administratorului caii de comunicație;

17.7. Pentru terenurile aflate în zona de siguranță și de protecție caii ferate, autorizarea construcțiilor este condiționată de obținerea avizului Sucursalei Regionale de Cai Ferate și a avizului CNCF, CFR S.A.;

17.8. Pentru terenurile aflate în zona de protecție a cursurilor de apă, autorizarea construcțiilor este condiționată de obținerea avizului Administrației Bazinale de Apă;

17.9. Pentru terenurile aflate în perimetrul de exploatare agregate minerale, autorizarea construcțiilor este condiționată de obținerea avizului Agenției Naționale pentru Resurse Minerale;



17.10. Autorizarea construcțiilor în zonele definite potrivit Art.5.14 al prezentei documentații, la distanțe mai mici de 50,0m de liziera pădurii, în afara fondului forestier, se face cu avizul structurii teritoriale a autorității publice centrale care răspunde de silvicultura, în baza unei documentații depuse cu localizarea în coordonate stereografice 1970;

17.11. Pentru orice construcție cu destinație poluantă amplasată la mai puțin de 1 km de liziera pădurii, se cere un aviz separat de la Regia Națională a Pădurilor – Romsilva, pentru a proteja ecosistemul forestier.

17.12. Pentru terenurile pe care se intenționează înființarea de cimitire, zona de protecție se va asigura în interiorul parcelei cu destinația de cimitir, în situații de învecinare cu funcțiuni de locuire; perimetrul cimitirelor este delimitat cu gard - acesta se dublează cu o perdea de arbori; între morminte și gardul de delimitare a cimitirului se va asigura o zonă liberă de 3,0m;

17.13. Amplasamentul unităților care produc disconfort și/sau riscuri sanitare (unitati zootehnice, unitati de salubritate, cimitire, etc.) se stabilește astfel încât să se asigure condițiile de protecție a populației împotriva zgomotului, vibrațiilor, mirosului, vectorilor și poluarii apelor, aerului și solului, în conformitate cu prevederile legale aplicabile;

17.14. Autorizarea construcțiilor pe terenuri afectate de zonele de protecție sanitară ale diverselor funcțiuni sau unități ce produc sau pot produce disconfort și /sau riscuri sanitare sau de altă natură se face pe baza de studii de specialitate și cu avizul organelor abilitate;

17.15. Pentru terenurile aflate în zonele cu risc de alunecări, în zonele cu eroziuni sau risc de destabilizare, autorizarea construcțiilor este condiționată de realizarea unor studii geotehnice aprofundate (verificate la cerință Af), pentru a determina condițiile reale de fundare și măsurile constructive speciale.

17.16. Interdicțiile de construire impuse ca urmare a unor propuneri de lărgire/ modernizare a căilor de comunicație propuse prin prezentul PUG, PMUD, documentații de urbanism (PUZ, PUD) sau proiecte tehnice aprobate, se mențin până la realizarea acestora.

17.17. Pentru intervenții în ZCP și zonele de protecție a monumentelor ce presupun depășirea regimului de înălțime caracteristic (dominant) al zonei, pe suprafețele de teren, imobilele și loturile în contact direct sau aflate la o distanță de până la 50m față de traseele, coridoarele, conurile de vizibilitate delimitate (neexhaustiv) în cadrul planșei U02 - REGLEMENTĂRI URBANISTICE - Zonificare funcțională se vor elabora studii de vizibilitate, anterior avizării de către Direcția Județeană pentru Cultură, avizării CTATU respectiv emiterii Autorizației de Construire. Acestea vor stabili regimul de înălțime adecvat contextului, relația cu vecinătățile, construite sau amenajate, relația cu peisajul urban sau natural, servituți sau constângeri.

17.18. Pentru intervenții în afara ZCP sau a zonelor de protecție a monumentelor ce presupun urbanizarea suprafețelor libere, trasarea și reglementarea arterelor de circulație, presupun depășirea regimului de înălțime caracteristic (dominant) al zonei sau amplasarea de accente de înălțime, pe suprafețele de teren, imobilele și loturile în contact direct sau aflate la o distanță de până la 50m față de traseele, coridoarele, conurile de vizibilitate delimitate (neexhaustiv) în cadrul planșei U02 - REGLEMENTĂRI URBANISTICE - Zonificare funcțională, se vor elabora studii de vizibilitate, anterior avizării documentațiilor de amenajarea teritoriului și urbanism, respectiv a emiterii Autorizației de Construire. Acestea vor stabili regimul de înălțime adecvat contextului, relația cu vecinătățile, construite sau amenajate, relația cu peisajul urban sau natural, servituți sau constângeri.

18. INTERDICȚII DEFINITIVE DE CONSTRUIRE

18.1. Autorizarea executării tuturor construcțiilor va ține seama de zonele de servitude și de protecție ale rețelelor tehnico-edilitare și a căilor de comunicație. **Nu se emit autorizații de construire sau extindere de imobile în zonele rezervate pentru extinderea/modernizarea căilor de comunicație.**



18.2. Terenul aferent căilor de comunicație nou propuse, va trece în domeniul public al localității, în baza procedurilor legale specifice, bazându-se pe principiile de diminuare a terenului pe cauze de utilitate publice, așa cum sunt definite în cadrul Anexei 7 - Glosar de termeni.

18.3. Autorizarea construcțiilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția celor care au drept scop limitarea acestora este interzisă în lipsa studiilor specifice și a avizelor emise de autoritățile de resort.

18.4. Se interzice amplasarea în zona inundabilă a albiei majore și în zonele de protecție ale cursurilor de apă de noi obiective economice sau sociale, inclusiv de noi locuințe sau anexe ale acestora. Se exceptează, pentru zona inundabilă a albiei majore, cazurile în care sunt prevăzute lucrări de apărare împotriva inundațiilor, dimensionate corespunzător clasei de importanță. Lucrările executate în zona inundabilă se execută numai pe baza avizului de amplasament, emis conform legii;

19. ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTE CARDINALE A CONSTRUCȚIILOR

19.1. Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 la Regulamentul General de Urbansim și/sau alte norme și normative aplicabile.

19.2. Amplasarea și orientarea clădirilor va ține cont și de principiile economiei de energie, avându-se în vedere performanțele energetice ale soluțiilor tehnice alese în raport cu poziția și orientarea imobilelor;

20. AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURI PUBLICE ȘI CĂI FERATE

20.1. În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice, corelat cu prevederile prezentului Regulament, și a planșelor aferente:

20.1.1. construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;

20.1.2. parcaje, garaje (altele decât cele personale) și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.);

20.1.3. conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țiței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.

20.2. În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.

20.3. Autorizarea executării construcțiilor cu diferite funcțiuni, altele decât cele enumerate la Subcap. 10.2, este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

20.4. Aliniamentul/ alinierea vor respecta gabaritul profilele propuse în *Planșa U04 - REGLEMENTĂRI URBANISTICE - Circulații* și propunerile de lărgire/ modernizare a căilor de comunicație, inclusiv cele stabilite prin proiecte aprobate ulterior aprobării PUG (P.M.U.D., S.F./ P.T./ D.A.L.I. pentru căi de comunicație).

20.5. Se vor respecta regimurile de aliniere dominante ale clădirilor existente, dacă acestea sunt amplasate în afara zonelor de siguranță a D.N., D.J. sau D.C.

20.6. Amplasarea împrejuririlor (limite de proprietate) se va face astfel încât să nu afecteze zona drumului, de regulă pe aliniamentul existent, dacă acesta permite realizarea profilurilor transversale propuse pentru străzi.

20.7. Pentru zonele afectate de propunerile de realiniere / reconfigurare a profilelor stradale (zone de restructurare identificate în planșa *U02 - REGLEMENTĂRI URBANISTICE - Zonificare funcțională*), amplasarea

imobilelor sau a împrejurimilor va urmări eliberarea suprafețelor din zonele propuse pentru reamplasarea / reconfigurarea propusă a drumurilor.

20.8. Orice construcție care se amplasează în zona de protecție (100m) a infrastructurii feroviare situată în intravilan/extravilan se autorizează cu avizul RA - SNCFR și eventual Ministerul Transporturilor.

20.9. Se interzice amplasarea spre stradă a anexelor gospodărești, cu excepția garajelor individuale, respectiv a acceselor în garajele supraetajate / subterane, în cazul locuințelor, funcțiunilor mixte, serviciilor și instituțiilor;

21. CONDIȚII DE COEXISTENȚĂ A FUNCȚIUNILOR DIFERITE

21.1. Pentru toate situațiile de coexistență (vecinătate) a diverselor funcțiuni față de zonele destinate predominant locuirii precum și situațiile de inserții de alte tipuri de funcțiuni în cadrul zonelor predominant de locuire, se va urmări, atât prin configurarea urbanistică cât și cea arhitecturală a noilor intervenții, protejarea într-un grad cât mai ridicat posibil a funcțiunii dominante de potențiali factori perturbatori, potrivit prevederilor legale și a eventualelor norme locale aplicabile

21.2. Pentru toate situațiile de coexistență (vecinătate) a diverselor funcțiuni față de zonele destinate predominant locuirii precum și situațiile de inserții de alte tipuri de funcțiuni în cadrul zonelor predominant de locuire se va urmări respectarea orelor de liniște definite conform regulamentelor naționale și locale aprobate;

22. REGULI PRIVIND INTERVENȚIILE PE DOMENIUL PUBLIC

22.1. Toate lucrările tehnico -edilitare și amenajările care afectează domeniul public efectuate de entități publice, persoane fizice și deținători de tuilități care afectează domeniul public (străzi, trotuare, parcuri, spații verzi) se pot executa numai după obținerea Avizului Primăriei Municipiului Sibiu.

22.2. Cu excepția structurilor rutiere care nu corespund normativelor și reglementărilor în vigoare, executanții lucrărilor de intervenție în domeniul public, au obligația ca, la terminarea acestora, suprafața carosabilă și/ sau de trotuar adecvate să fie adusă la Starea Tehnică Inițială.

22.3. La desfacerea trotuarelor, pavajul va fi refăcut pe toată lățimea acestuia.

22.4. La desfacerea unor trotuare cu lățimea sub 2.50 metri fundațiile și pavajul vor fi refăcute pe toată lățimea trotuarului, iar la trotuare mai late se va face o singură cusătură.

22.5. Dacă zona de stradă afectată depășește 30% din lățimea acesteia sau a unei benzi de circulație, refacerea stratului de îmbrăcăminte (asfalt, beton, pavele, etc.) se va efectua pe întreaga lățime a străzii sau a benzii de circulație afectate, inclusiv la trotuare, dacă zona de stradă sau trotuare afectată depășește 30% din lățime, refacerea se va efectua pe întreaga lățime a acestora.

22.6. Dacă pe parcursul execuției de lucrări pe domeniul public se vor întâlni instalații edilitare subterane acestea vor fi proejate și va fi anunțat administratorul rețelelor respective.

22.7. Dacă pe parcursul execuției de lucrări pe domeniul public se vor întâlni vestigii arheologice, va fi anunțată Direcția Județeană pentru Cultură.

22.8. Amplasarea arborilor în zona drumurilor

22.8.1. Se vor respecta următoarele distanțe minime de plantare de-a lungul drumului între arborii aceluiși rând:

- a) pentru specii cu coroană piramidală distanța minimă de plantare este de 15 m;
- b) pentru specii cu coroană sferică, ovală sau tabulară distanța minimă de plantare este de 20 m;

22.8.2. Se interzice plantarea arborilor în interiorul curbelor, indiferent de raza acestora.

22.8.3. Lățimile fâșiilor verzi situate în profilul transversal al străzii, în funcție de felul plantației, vor respecta următoarele dimensiuni:

- a) pentru plantații de arbori într-un șir minimum 1,00 m;
- b) pentru plantații de arbuști minimum 0,75-1,00 m;
- c) pentru gazon și parter floral minimum 0,75-1,00 m.

22.8.4. Plantarea arborilor se poate face și în ochiuri pătrate, amplasate pe trotuar, cu dimensiunile 1,00 m x 1,00 m, sau circular, cu diametrul de 1,00 m.

22.8.5. Distanțele minime de la marginea părții carosabile până la trunchiurile de arbori și arbuști va fi de minimum 1,00 m.

22.9. Reguli generale privind integrarea Soluțiilor Bazate pe Natură (Natural Based Solutions) în cadrul soluțiilor de amenajare a tuturor categoriilor de spații publice

22.9.1. Se vor adopta soluții locale de amenajare a spațiilor verzi/ plantate/ libere care să asigure sisteme locale de preluare – infiltrare / recirculare / reutilizare a apei meteorice în exces (inclusiv pentru soluțiile de irigare).

22.9.2. Se va evita impermeabilizarea solului concomitent cu menținerea coeficientului natural de conductivitate hidraulică a terenului, acolo unde specificul local (ex. ZCP) nu impune alt tip de soluții de amenajare urbanistică.

22.9.3. Spațiile plantate vor plantate preponderent cu arbori și arbuști care pot prelua cantități mari de ape meteorice în timp redus;

22.9.4. Acolo unde condițiile de amplasament permit, se vor amenaja aliniamente stradale / coridoare verzi aferente căilor de comunicație;

22.9.5. Acolo unde condițiile de amplasament permit, se va opta pentru următoarele tipuri de amenajări:

- a) Zone de bioretenție
- b) Biocanale și grădini de ploaie
- c) Bazine de stocare temporară
- d) Iazuri de retenție
- e) Aleile de acces pietonale, trotuarele, suprafețele aferente spațiilor tehnice din cadrul amenajării vor fi pe cât posibil permeabile, prin aplicarea unor soluții de pavare care să permită infiltrarea apei sau soluții cu dale care să permită scurgerea naturală a apelor (dale înierbate).

22.9.6. Acolo unde condițiile de amplasament permit, apa pluvială în exces va fi stocată în rezervoare locale (îngropate sau supraterane), iazuri amenajate, cu posibilitatea de reutilizare pentru irigare. Rezervoarele îngropate pot fi amplasate sub suprafețele impermeabilizate din cadrul amplasamentului (alei, parcaje).

23. RECOMANDĂRI

23.1. Recomandări - Circulație

23.1.1. Sectorul de drum DN 14 km 3+500 - 5+625 se va preda în administrarea Primăriei Municipiului Sibiu.

23.2. Recomandări - Cultură

- 23.2.1. Pentru fiecare PUZ CP ce se va elabora pentru subzonele parte din ZCP 1: Centrul Istoric, respectiv ZCP 6: Cîbin Centru, se recomandă realizarea de studii de fundamentare referitoare la peisajul urban istoric, care vor analiza relația dintre cadrul construit și elementele de cadru natural, configurația terenului, altimetria și perspectivele urbane valoroase/ caracteristice.
- 23.2.2. Aceste studii vor avea rolul de a fundamenta reglementările urbanistice privind integrarea noilor intervenții în peisajul urban existent și protejarea valorilor culturale și ambientale ale zonei. În cazul proiectelor de investiții de amploare, se vor elabora studii de evaluare a impactului asupra patrimoniului cultural (Heritage Impact Assessment - HIA). Aceste studii vor analiza efectele potențiale ale intervențiilor propuse asupra valorilor de patrimoniu construit, asupra caracterului urban și asupra relațiilor vizuale din cadrul zonei protejate și vor fundamenta condițiile de realizare a investițiilor astfel încât impactul negativ asupra patrimoniului să fie considerabil diminuat iar cel pozitiv potențat (Guidance and Toolkit for Impact Assessments in a World Heritage Context - <https://whc.unesco.org/en/guidance-toolkit-impact-assessments/>)
- 23.2.3. Pentru ZCP 1 și ZCP 6, în cazul investițiilor care implică mai multe parcele învecinate, indiferent de regimul de proprietate/ administrare, intervențiile vor fi reglementate prin documentații de urbanism specifice, respectiv PUZ sau PUD, după caz. Este necesar ca acestea să asigure autenticitatea și integritatea elementelor cu valoare culturală, inclusiv parcellarul istoric, ocuparea și volumetriile specifice, materialele tradiționale etc.
- 23.2.4. Este apreciată drept prioritară elaborarea PUZ CP pentru ZCP 1 și ZCP 6 care trebuie să aibă reglementări parcelare. Până la elaborarea PUZ CP, este necesară menținerea ocupării și utilizării istorice actuale în ZCP 1 în care să se admită doar intervenții care urmăresc demolarea unor construcții parazitare și eventuala înlocuire a acestora, cu păstrarea indicatorilor actuali.
- 23.2.5. La nivelul zonei și al subzonei funcționale prin PUZ-CP se stabilesc servituti de intervenție privind desființarea, modificarea și funcționalitatea construcțiilor, precum și indicatori și parametri referitori la distanțe, înălțime, volumetrie, expresie arhitecturală, materiale, finisaje, împrejurimi, amenajări și plantații, în vederea respectării contextului arheologic. Este necesar ca aceste reglementări să fie fundamentate pe baza studiului istoric aferent PUG, precum și pe analizele morfo-tipologice ale țesutului urban ce vor sta la baza fundamentării intervențiilor.
- 23.2.6. În cazul ZCP 1: Centrul Istoric, respectiv ZCP 6: Cîbin Centru, intervențiile de modificare a clădirilor existente, de desființare sau de edificare a unor noi clădiri vor avea în vedere conservarea integrității/ punerea în siguranță/ restaurarea vestigiilor arheologice/ punerea acestora în valoare, în acord cu prevederile raportului arheologic și concluziile cercetării arheologice și vor fi autorizate cu avizul MC sau DJC, după caz.
- 23.2.7. Cercetarea arheologică intruzivă se va realiza înainte de elaborarea propunerilor de intervenție/ insertie, în vederea cunoașterii a cât mai multor date privind vestigiile arheologice. Raportul arheologic va sta la baza fundamentării propunerilor de intervenție/insertie fazei incipiente de proiectare, după caz PUZ/ PUZ CP/ SF/ DTAC.

24. CONDIȚII DE AVIZARE

24.1. Prezentul capitol preia prevederile avizelor emise pe documentația de PUG - acestea prevederi vor fi avute în vedere în cadrul demersurilor de avizare / autorizare a documentațiilor elaborate pe baza ei, drept ghid procedural sau condiționări de avizare. Aceste prevederi NU sunt exhaustive și nu presupun limitarea la enunțurile prezentate mai jos.

24.2. Pentru procesul de avizare și aprobare a intervențiilor propuse în cadrul UAT Sibiu se vor avea în vedere cel puțin prevederile acestui capitol.

24.3. Procedura de avizare a documentațiilor subsecvente PUG se supune legislației în vigoare și poate devia de la precizările prevăzute în acest capitol, în funcție de actualizările normelor și normativelor survenite ulterior aprobării prezentei documentații.

24.4. Căi de comunicație rutiere

24.4.1. Pentru toate intervențiile în zonele de suprapunere a intravilanului cu zonele de siguranță sau protecție a Drumurilor Naționale sau Autostrada A1 se vor solicita în mod obligatoriu avizele administratorilor tronsoanelor de drum sau autostradă respective - ministerul Transporturilor și / sau C.N.A.I.R. sau alte organisme abilitate în evaluarea și avizarea lucrărilor în aceste zone;

24.4.2. Sectorul de drum DN 14 km 3+500 - 5+625 se va preda în administrarea Primăriei Municipiului Sibiu.

24.4.3. Nu se va solicita amplasarea de panouri fonoabsorbante către administratorul drumului, se vor respecta prevederile O.G. 43/1997 privind amplasarea construcțiilor în zona de siguranță și zona de protecție.

24.4.4. În conformitate cu Art.19, alin(6) din OG 43/1997 - privind regimul drumurilor, republicată cu modificările și completările ulterioare:

„Extinderea intravilanului localității în lungul drumului național, cu excepția sectoarelor de drum aflate între indicatoarele rutiere de intrare/ieșire din localitate, se poate face numai cu condiția realizării de drumuri colectoare paralele cu drumul național, care să preia traficul generat de obiectivele locale și care să debușeze în drumul național numai în intersecții amenajate conform normativelor în vigoare. Drumurile colectoare vor fi prevăzute cu facilități și pentru traficul pietonal, pentru bicicliști, inclusiv pentru persoane cu handicap locomotor.”

24.4.5. În conformitate cu Art.47, alin(1) din OG 43/1997 - privind regimul drumurilor, republicată cu modificările și completările ulterioare: „Pentru evitarea congestionării traficului în afara localităților se interzice amplasarea oricăror construcții care generează un trafic suplimentar la o distanță mai mică de 50,00 m de la marginea părții carosabile în cazul autostrăzilor, al drumurilor expres și al drumurilor internaționale „E”, respectiv de 30,00 m pentru celelalte drumuri de interes național și județean. Prin construcții care generează trafic suplimentar sau au în vedere unități productive, complexe comerciale, depozite agro, unități tip showroom, obiective turistice, cartiere rezidențiale, parcuri industriale, precum și orice alte obiective și/sau construcții asemănătoare în care se desfășoară activități economice”.

24.4.6. În conformitate cu Art.47, alin(5) din OG 43/1997 - privind regimul drumurilor, republicată cu modificările și completările ulterioare: „Construcțiile prevăzute în afara localităților și care nu se încadrează în categoria celor care generează trafic suplimentar, așa cum acestea sunt definite la alin. (1), se vor amplasa în afara zonei de protecție a drumului”.

24.4.7. În conformitate cu Anexa 1, lit. d) din OG 43/1997 - privind regimul drumurilor, republicată cu modificările și completările ulterioare: „Zonele de protecție sunt cuprinse între marginile exterioare ale zonelor de siguranță și marginile zonei drumului”, conform: Pentru Autostrăzi distanța de la marginea exterioară a zonei de siguranță până la marginea zonei drumului este de 50,00 m. Pentru Drumurile Naționale distanța de la marginea exterioară a zonei de siguranță până la marginea zonei drumului este de 22,00 m.

24.4.8. În conformitate cu Anexa 1, lit. e) din OG 43/1997 - privind regimul drumurilor, republicată cu modificările și completările ulterioare: „Zona drumului reprezintă distanța de la axul drumului până la marginea exterioară a zonei de protecție”.

24.4.9. În conformitate cu Anexa 1, lit. a) din OG 43/1997 - privind regimul drumurilor, republicată cu modificările și completările ulterioare: „Zonele de siguranță ale drumurilor sunt cuprinse de la limita exterioră a amprizei drumului până la:

- 1,50 m de la marginea exterioră a șanțurilor, pentru drumurile situate la nivelul terenului;
- 2,00 m de la piciorul taluzului, pentru drumurile în rambleu;
- 3,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălțimea până la 5,00 m inclusiv;
- 5,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălțimea mai mare de 5,00 m.”

24.4.10. Numărul de intersecții între eventualele drumuri colectoare și drumurile naționale se va stabili în baza studiilor de trafic, în conformitate cu prevederile tehnice în vigoare;

24.4.11. Indicatoarele rutiere de intrare/ieșire din localitate se vor monta în conformitate cu prevederile standardului SR 1848-1/2024;

24.4.12. Planurile urbanistice zonale se vor realiza pe zone extinse în vederea configurării tramei stradale, rezolvării acceselor și a echipării tehnico-edilitare;

24.4.13. Se interzice amplasarea de construcții în zona de protecție a drumurilor naționale, fără obținerea avizului administratorului drumului.

24.4.14. Se va realiza resistemizarea tronsonului DN 14 km 5+625, atât în ceea ce privește limita de viteză cât și reconfigurarea intersecțiilor.

24.4.15. Se vor întreprinde de măsuri comune, cu administratorul/torii drumului/rilor public/e pentru resistemizarea zonei, în special a intersecției DN7H-Calea Șurii Mici - DJ 143B, precum și orice alte măsuri menite a conduce la un trafic rutier mai sigur.

24.4.16. Pentru implementarea circulației transportului în comun și în zona Parcului Belvedere, str. Preot Bacca, Săcel (prelungire), se va analiza oportunitatea continuării străzii D.Cantemir paralel cu calea ferată, până în zona stației de gaz, pentru a se asigura un inel, astfel fiind posibilă implementarea circulației cu sens unic, fapt ce ar conduce și la fluidizarea circulației, având în vedere configurația zonei aflată în continuă dezvoltare.

24.5. Căi de comunicație aeronautică

24.5.1. Regimul de înălțime maxim se va stabili punctual pentru fiecare teren/ obiectiv în parte, în conformitate cu prevederile legale în vigoare la data solicitării avizului AACR.

24.5.2. Regimul de înălțime maxim aferent UTR -urilor, zonelor și subzonele funcționale aflate în zonele cu servituți aeronautice civile, va respecta prevederile RACR-ZSAC ediția 1/ 2015, modificată și completată.

24.5.3. În conformitate cu prevederile art. 4.3, cap. IV din RACR-ZSAC, ediția 1/ 2015 sunt necesare solicitarea și obținerea avizelor AACR, pentru toate obstacolele din zonele de referință I, II, III și IV, cu înălțimi egale sau mai mari decât cele menționate la art. 4.3. (cota de referință a aeroportului LRSB 463,29 m și cota de referință a LRCD 464,51 m) și conform art. 4.4 din RACR-ZSAC;

24.5.4. Se solicită respectarea prevederilor art. 2.2 privind servituțile de degajare și art. 2.3 din RACR-ZSAC privind servituțile aeronautice de balizare;

24.5.5. În interesul siguranței navigației aeriene, în suprafețele și zonele de protecție aferente mijloacelor CNS și meteorologice nu pot fi amplasate, construite și/sau instalate niciun fel de obiective noi fără avizul AACR;

24.5.6. În conformitate cu art. 5.7, cap. V din RACR-ZSAC: “(1) Pentru declararea zonelor cu servituți aeronautice civile și instituirea regimului de protecție corespunzător, autoritățile administrației publice locale vor include aceste zone în planurile de urbanism zonale și vor integra datele specifice referitoare la caracteristici,



restricții, obligații, condiții/ posibilități de utilizare (inclusiv culturile și lucrările agricole permise pe terenurile limitrofe aerodromurilor, pentru prevenirea pericolului concentrării păsărilor și animalelor sălbatice);

24.5.7. Planurile de urbanism generale și zonale, incluzând zonele cu servituți aeronautice civile, trebuie avizate de către AACR;

24.5.8. Se vor respecta prevederile RACR-ZSAC, ediția 01/ 2015, privind zonele de protecție aferente mijloacelor CNS și meteorologice existente și viitoare;

24.5.9. În conformitate cu prevederile art. 87 alin (3) din Codul Aerian al României 2020, Autoritățile administrației publice locale pe raza cărora se găsesc zone supuse servituților aeronautice civile au obligația de a supraveghea respectarea restricțiilor asociate acestor zone și de a transmite Autorității Aeronautice Civile Române, administratorului aerodromului sau al echipamentului de navigație aeriană din zonele respective documentul de recepție a lucrărilor aferente construcțiilor autorizate în baza avizului Autorității Aeronautice Civile Române;

24.5.10. În conformitate cu prevederile art. 91 alin. (3) din Codul Aerian al României 2020, persoanele fizice și juridice care realizează pe teritoriul României, cu respectarea legislației specifice, construcții cu înălțimea de la sol mai mare sau egală cu 45 de metri au obligația notificării Autorității Aeronautice Civile Române cu privire la natura construcției, înălțimea și coordonatele acesteia, în termen de 48 de ore de la finalizarea construcției;

24.5.11. În conformitate cu prevederile art. 84 din Codul aerian la României din 2020 și a art. 5.5 din RACR-ZSAC, administratorii aerodromurilor și administratorii mijloacelor CNS și meteorologice stabilesc, la momentul certificării/recertificării, zonele cu servituți aeronautice civile specifice/particulare asociate aerodromurilor și, respectiv, mijloacelor CNS și meteorologice pe care le dețin/operează, furnizează documentațiile tehnice corespunzătoare și le promovează la AACR pentru avizare;

24.5.12. Autoritățile administrației publice locale au obligația integrării în documentațiile de urbanism și de amenajare a teritoriului, în condițiile legii, a zonelor supuse servituților aeronautice determinate și transmise conform alin. (1) art. 85 din Codul aerian la României din 2020, împreună cu restricțiile asociate acestor zone;

24.5.13. Autorizația de construire a unui aerodrom civil nou va putea fi emisă numai în condițiile în care zonele supuse servituților aeronautice civile și restricțiile asociate, determinate în conformitate cu reglementările specifice prevăzute la art. 84 din Codul aerian la României din 2020, sunt incluse în documentațiile de urbanism și de amenajare a teritoriului aprobate în condițiile legii, cu avizul prealabil al Autorității Aeronautice Civile Române.

24.5.14. În condițiile punctului anterior, pentru fiecare obiectiv ce urmează a fi construit în zonele cu servituți aeronautice avizate de AACR și aplicate de administrația publică locală, va fi solicitat avizul AACR în conformitate cu reglementările aeronautice aplicabile;

24.5.15. Se vor respecta prevederile RACR-ZSAC, ediția 01/ 2015 modificată și completată – documentația de PUG integrează condițiile de construire specifice în aceste zone, condițiile în care este necesară solicitarea și obținerea avizului AACR, condițiile de construire pentru zonele cu servituți aeronautice. În planșele U02 - REGLEMENTĂRI URBANISTICE - Zonificare funcțională, U02 - REGLEMENTĂRI URBANISTICE - UTR sunt ilustrate zonele cu servituți aeronautice; la emiterea certificatului de urbanism și a autorizației de construire, în activitatea de aplicare a PUG, se notează în mod obligatoriu condițiile de amplasare și realizare a obiectivelor propuse în zona de servitute aeronautică;

24.5.16. Se vor respecta prevederile OMT nr. 1378/ 2013 privind stabilirea activităților, altele decât activitățile aeronautice civile, având drept efect ajungerea în spațiul aerian a diverselor corpuri materiale care pot constitui un pericol pentru siguranța aviației și privind aprobarea condițiilor de autorizare a acestor activități;

24.5.17. Se vor respecta prevederile legislației naționale în vigoare și ale reglementărilor aeronautice aplicabile inclusiv;



24.5.18. Avizul emis pentru prezenta documentație de PUG nu poate servi la aprobarea PUZ/ PUD – urilor, respectiv la obținerea autorizației de construire și nu conferă beneficiarilor/ titularilor obiectivelor dreptul de a demara lucrările de execuție;

24.5.19. Autoritatea Aeronautică Civilă Română, Aeroportul internațional Sibiu, Aerodromul Măgura-Sibiu și R.A. ROMATSA sunt exonerate de orice răspundere pentru disconfortul produs de traficul aerian din zonă și de activitățile ce vor fi desfășurate de aeroport și aerodrom.

24.6. Căi de comunicație feroviară

24.6.1. U.A.T. Sibiu, jud.Sibiu este străbătută de: LINIA 203: TURNU ROȘU - COPȘA MICĂ km c.f.387+295-395+494 și LINIA 210: SIBIU - VINȚU DE JOS km c.f.0+000-11+329

24.6.2. Prin OUG nr.12/1998, art.29 al.(2) se instituie zona de siguranță a infrastructurii feroviare publice care cuprinde fâșiile de teren, în limita de 20m fiecare, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, necesare pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare și de siguranța circulației și a celorlalte instalații de conducere operativă a circulației trenurilor precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului.

În zona de siguranță, indiferent de proprietarul terenului, este interzisă amplasarea oricărei alte construcții, rețele edilitare, căi de comunicație sau instalații în afara celor aparținând infrastructurii feroviare. În cazurile în care în limitele zonei de siguranță sunt cuprinse terenuri aflate în proprietate privată, se poate proceda la expropriere pentru cauza de utilitate publică în condițiile legii.

24.6.3. Prin OUG nr.12/1998, art.29 al.(4) este instituită zonă de protecție a infrastructurii feroviare publice care cuprinde terenurile limitrofe, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, indiferent de proprietar, în limita a maximum 100 m de la axa căii ferate, precum și terenurile destinate sau care servesc sub orice formă, la asigurarea funcționării acestora.

24.6.4. În zona de protecție a infrastructurii feroviare se interzice (v.OUG nr.12/1998 art.30):

- Amplasarea oricăror construcții, fie și cu caracter temporar, fără aprobarea administratorului infrastructurii feroviare, cu respectarea regimului juridic al zonei de protecție, respectiv de siguranță, după caz;
- Depozitarea de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare;
- Utilizarea indicatoarelor și a luminilor de culoare rosie, galbenă, verde sau albastră care ar putea crea confuzii cu semnalizarea feroviară;
- Efectuarea oricăror lucrări, care ar putea provoca alunecări de teren, surpări sau afectarea stabilității solului, inclusiv prin tăierea copacilor, arbuștilor, extragerea de materiale de construcții sau prin modificarea echilibrului freatic;
- Depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare a zonei de protecție a acestora, precum și a condițiilor de desfășurare normală a traficului feroviar.

24.6.5. În zona de protecție a căii ferate se permite:

- Executarea lucrărilor de orice fel, în baza reglementărilor emise de Ministerul Transporturilor (v.OG 12/1998, art.29 al (5) și OMTIC 2031/2020);
- Executarea amenajărilor și instalațiilor de manipulare, de transvazare sau de depozitare a materialelor, substanțelor sau deșeurilor care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare a zonei de protecție a acestora, numai pe baza de studii privind implicațiile asupra activității feroviare și de mediu executate de unități de proiectare autorizate, pe baza avizului Companiei Naționale de Căi Ferate „C.F.R.”-S.A. și cu autorizația Ministerului Transporturilor (v.HG 525/1996 republicată art.20 al.(7));



- Cedarea, transferul, ocuparea temporara sau definitivă a terenului din patrimoniul Companiei Naționale de Căi Ferate „C.F.R.”-S.A. pentru lucrările de interes public, atât în intravilan cât și extravilan, numai cu avizul Companiei Naționale de Căi Ferate „C.F.R.”-S.A. și al Ministerului Transporturilor (v.HG 525/1996 republicată art.20 al.(8));

24.6.6. În zona de protecție a infrastructurii feroviare C.N.C.F. „C.F.R.”-S.A. este în drept să amplaseze temporar (v.OUG 12/1998, art.31 și 32):

- Materiale și utilaje necesare întreținerii acestora, în scopul eliminării consecințelor evenimentelor de cale ferată sau al prevenirii oricărui pericol pentru siguranța circulației feroviare;

- Pe traseul liniilor ferate aparținând infrastructurii feroviare, supus înzăpezirilor, instalarea de parazepezi.

24.6.7. Se va respecta zona cadastrală CFR, a cărei limită este conform planurilor de situație, a planurilor cadastrale și a proceselor - verbale de delimitare a zonei CFR, aflate în arhiva Serviciului Cadastru Exproprieri al Sucursalei Regionale de Căi Ferate Brașov, fiind interzisă ocuparea terenurilor CFR.

24.6.8. Conform OUG 12/1998, cu completările și modificările ulterioare, se pot închiria cu aprobarea Ministerului Transporturilor și Infrastructurii, la propunerea administratorului de infrastructură feroviară, fără licitație, autorităților publice locale, la solicitarea acestora, terenuri aflate în proprietatea publică a statului din zona de siguranță și/sau zona de protecție feroviară, pentru realizarea unor proiecte de interes public din domeniul infrastructurii de transport, fără a se afecta siguranța circulației feroviare.

24.6.9. Se recomandă ca amplasarea clădirilor de locuit să fie cât mai departe de calea ferată. Amplasarea lor în zona de protecție a căii ferate nu este recomandată. Prin specificul activității, calea ferată poate afecta amplasamentul prin emisii fonice și vibrații produse de circulația trenurilor, motiv pentru care C.N.C.F. „CFR” S.A. nu-și asumă răspunderea pe toată durata de existență a construcțiilor, pentru eventualele degradări ale construcțiilor, determinate de vibrațiile produse de traficul feroviar și nici pentru poluarea fonică.

24.6.10. Pentru complexele noi rezidențiale amplasate în zona de protecție a căii ferate beneficiarii/dezvoltatorii vor monta panouri fonoabsorbante, proiectate în funcție de sursele de zgomot concurente, relief, cota terenului conform standardelor în vigoare, după elaborarea unui studiu de zgomot cu obținerea avizului în ceea ce privește disconfortul creat de proximitatea căii ferate.

24.6.11. Se recomandă ca noile intersecții ale drumurilor cu liniile de cale ferată să se proiecteze denivelat (pasaje superioare, pasaje inferioare).

Pasajele superioare vor asigura căii ferate un gabarit vertical de liberă trecere de min. 7,50 m între nivelul superior al șinei și intradosul grinzilor pasajului.

24.6.12. Pentru înființarea de noi treceri la nivel se va respecta SR 1244-1/1996 ”Treceri la nivel cu calea ferată. Condițiile tehnice, clasificare și stabilirea categoriei trecerii la nivel” pct. 2.3;

”2.3. Trecerile la nivel noi trebuie să respecte următoarele distanțe minime față de cele existente:

- 1 km în localități;

- 3 km în afara localităților.”

Nu se admite amplasarea trecerilor la nivel în zona curbilor de cale ferată.

24.6.13. În aval și amonte de podurile de cale ferată peste apele curgătoare, sunt interzise exploatarea de produse de balastieră la distanțe mai mici de 2000m în aval, respectiv 1000m în amonte;

24.6.14. Sistematizarea verticală a terenului, inclusiv a drumurilor din apropierea căii ferate, se va proiecta astfel încât apele pluviale să nu fie dirijate spre zona de siguranță a căii ferate.



- 24.6.15. În zona de protecție a căii ferate se recomandă, pe cât posibil, evitarea următoarelor amplasări:
- a depozitelor de deșeuri metalice (fier vechi), a gropilor de gunoi menajer;
 - a stațiilor de epurare, a gropilor adânci ce acumulează ape meteorice;
 - a incintelor industriale și depozitelor cu pericol de incendiu, explozie, poluare.
- 24.6.16. Se va ține cont de imaginea prezentată către zona căii ferate (realizarea unei minime amenajări peisagistice).
- 24.6.17. Master Planul General de Transport al României (MPGT) este cadrul legal pentru toate investițiile din sectorul transport.
- 24.6.18. La fazele P.U.Z., P.U.D. și pentru obținerea autorizației de construire, se va solicita obligatoriu avizul C.N.C.F. "C.F.R"-S.A.
- 24.6.19. În vederea obținerii Autorizației de construire, se va solicita obligatoriu avizul C.N.C.E. „C.F.R.”-S.A.Bucuresti sau al Sucursalei Regionalei de Căi Ferate Brașov, după caz, pentru:
- amplasarea construcțiilor în zona de protecție a infrastructurii feroviare publice (limita ei este la distanța de 100,00 m din axul liniei de cale ferată).
 - supratraversarea căii ferate cu pasaje superioare;
 - subtraversarea căii ferate cu pasaje inferioare;
 - subtraversarea căii ferate cu rețele de utilități;
 - reabilitările de străzi care au în plan și reabilitarea trecerilor la nivel cu calea ferată;
 - reabilitările de străzi amplasate paralel cu calea ferată care au ca scop lărgirea amprizei;
 - trasee ale rețelelor de utilități paralele cu linia de cale ferată, pe zona de protecție a căii ferate.

Condiții de mediu

- 24.6.20. Administrația locală are obligația respectării prevederilor Planului Urbanistic General și ale Regulamentului Local de Urbanism aferent municipiului Sibiu;
- 24.6.21. Administrația locală are obligația respectării Avizului nr. 71/03.06.2026 al Agenției Naționale pentru Mediu și Ariei Protejate administratorul ariei naturale protejate RONPA0723 Rezervația Naturală Parcul Natural Pădurea Dumbrava și siturile Natura 2000 din vecinătate: ROSAC0093 Insulele Stepice Șura Mică – Slimnic, prin insula Dealul Ocnei ROSPA0099 Podișul Hârtibaciului;
- 24.6.22. titularul planului are obligația implementării măsurilor de prevenire, reducere și compensare a efectelor asupra mediului prevăzute în Raportul de Mediu;
- 24.6.23. Toate proiectele și investițiile subsecvente prevederilor PUG vor fi supuse procedurilor de reglementare din punct de vedere al protecției mediului, inclusiv proceduri de evaluare a impactului asupra mediului (EIA), evaluării adecvate și/sau evaluării impactului asupra corpurilor de apă, după caz, conform prevederilor legale aplicabile;
- 24.6.24. Reconversia fostelor platforme industriale se va realiza cu respectarea condițiilor de protecție a mediului, inclusiv investigarea și, după caz, remediarea amplasamentelor posibil contaminate;
- 24.6.25. Se vor respecta prevederile Ordinului nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, cu modificările și completările ulterioare, inclusiv cele referitoare la zonificarea funcțională a localităților, evitarea incompatibilităților



funcționale, asigurarea condițiilor de locuire, protecția populației față de poluare, zgomot, disconfort olfactiv și riscuri antropice, precum și asigurarea zonelor de protecție sanitară conform prevederilor legale aplicabile;

- 24.6.26. Nu se vor admite dezvoltări urbanistice și funcțiuni incompatibile cu zonele de locuit, unitățile de învățământ, unitățile sanitare, zonele de recreere și alte funcțiuni sensibile, inclusiv activități zootehnice, platforme de gestionare a deșeurilor, stații de epurare, activități industriale, depozitare sau alte activități generatoare de poluare și disconfort, fără respectarea distanțelor minime de protecție sanitară prevăzute de Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, cu modificările și completările ulterioare, precum și fără implementarea măsurilor necesare pentru prevenirea impactului asupra sănătății populației și a calității mediului precum și prevederile OUG 195 privind protecția mediului cu completările și modificările ulterioare, rezultate din evaluarea situațiilor existente sau din concluziile studiilor de specialitate, după caz;
- 24.6.27. Prin implementarea reglementărilor urbanistice prevăzute prin PUG și dezvoltarea funcțiilor propuse se vor respecta prevederile OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului cu completările și modificările ulterioare, referitoare la prevenirea și reducerea disconfortului olfactiv. La etapa de reglementare și autorizare a investițiilor și funcțiilor permise prin PUG se vor analiza potențialele surse generatoare de disconfort olfactiv și se vor impune măsurile necesare pentru prevenirea afectării zonelor de locuit, a funcțiilor sensibile și a calității vieții populației;
- 24.6.28. Administrația locală are obligația asigurării suprafeței minime de spațiu verde de 26 mp/locuitor, conform prevederilor, conform prevederilor legale în vigoare;
- 24.6.29. Administrația locală are obligația respectării legislației de mediu aplicabile pe întreaga perioadă de implementare a prevederilor PUG;
- 24.6.30. Pentru suprafețele incluse în Rezervația Naturală „Pădurea Dumbrava Sibului”, arie naturală protejată de interes național declarată prin Legea nr. 5/2000 și protejată conform OUG nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, cu modificările și completările ulterioare, se interzic realizarea de construcții noi, extinderea construcțiilor existente, schimbarea destinației terenurilor, reducerea suprafețelor împădurite, defrișările, introducerea de noi funcțiuni urbanistice, realizarea de drumuri, platforme sau orice alte lucrări și intervenții antropice incompatibile cu statutul de protecție al rezervației naturale;
- 24.6.31. Se vor menține și proteja zonele naturale și peisagistice de interes local identificate prin PUG;
- 24.6.32. Se interzice reducerea suprafețelor aferente culoarelor verzi, văilor și zonelor naturale cu rol ecologic și peisagistic;
- 24.6.33. Intervențiile urbanistice și realizarea construcțiilor în vecinătatea zonelor naturale de interes local se vor realiza numai cu menținerea conectivității ecologice și a continuității sistemului verde;
- 24.6.34. Se vor menține culoarele de mobilitate verde și traseele de conectare între zonele naturale, spațiile verzi urbane și zonele periurbane;
- 24.6.35. Se vor proteja arborii maturi, vegetația existentă și elementele naturale cu valoare peisagistică;
- 24.6.36. Se interzice fragmentarea habitatelor naturale prin dezvoltări urbanistice necorelate;
- 24.6.37. Amenajările propuse în zonele cu valoare naturală și peisagistică se vor realiza cu materiale și soluții compatibile cu caracterul natural al zonei;
- 24.6.38. Se vor evita impermeabilizarea excesivă a terenurilor și regularizarea artificială a văilor și cursurilor de apă;
- 24.6.39. Se vor promova soluții de infrastructură verde-albastră și măsuri de renaturare a culoarelor de apă;



- 24.6.40. Se vor respecta coridoarele de vizibilitate și perspectivele peisagistice identificate;
- 24.6.41. Se vor menține funcțiile ecologice, climatice, recreative și peisagistice ale văilor urbane și ale zonelor împădurite;
- 24.6.42. Pentru zonele Valea Aurie – Moara Schreyer, Valea Fărmăndoala, Valea Pârâului Strâmb, Valea Cîbinului și Valea Săpunului se vor promova exclusiv intervenții compatibile cu funcțiunea de coridor verde, agrement, mobilitate alternativă și protecție peisagistică;
- 24.6.43. Se interzice introducerea unor funcțiuni incompatibile cu caracterul natural, recreativ și peisagistic al zonelor naturale de interes local;
- 24.6.44. Orice intervenție asupra zonelor naturale și peisagistice va respecta prevederile PUG, ale RLU și ale legislației privind protecția mediului și spațiile verzi;
- 24.6.45. Proiectele subsecvente propuse în vecinătatea zonelor naturale și forestiere vor fi analizate din punct de vedere al impactului asupra biodiversității, conectivității ecologice și peisajului.
- 24.6.46. Administrația locală are obligația respectării reglementărilor privind protecția biodiversității și a zonelor cu valoare naturală;
- 24.6.47. Administrația locală are obligația corelării dezvoltărilor urbanistice cu capacitatea infrastructurii tehnico-edilitare existente și propuse;
- 24.6.48. Administrația locală are obligația urmăririi implementării sau realizării, după caz, a echipării edilitare corespunzătoare anterior sau concomitent realizării investițiilor;
- 24.6.49. Administrația locală are obligația respectării prevederilor privind gestionarea apelor pluviale și implementarea soluțiilor de retenție, infiltrație și infrastructură verde-albastră;
- 24.6.50. Administrația locală are obligația respectării măsurilor privind protecția factorilor de mediu apă, aer, sol și subsol;
- 24.6.51. Administrația locală are obligația respectării prevederilor legislației în vigoare privind colectarea separată, gestionarea, transportul, valorificarea și eliminarea deșeurilor, conform legislației în vigoare;
- 24.6.52. Administrația locală are obligația prevenirii depozitării necontrolate a deșeurilor pe întreg teritoriul analizat prin plan și a menținerii condițiilor de salubritate, în conformitate cu reglementările locale și județene privind serviciile de salubritate;
- 24.6.53. Administrația locală are obligația de a corela reglementările urbanistice cu infrastructura de salubritate existentă și planificată de gestionare a deșeurilor;
- 24.6.54. Administrația locală are obligația de a colabora cu operatorii de salubritate și cu ADI ECO Sibiu pentru actualizarea periodică a datelor privind cantitățile de deșeuri, performanța sistemului de colectare și necesarul de investiții pentru îmbunătățirea infrastructurii;
- 24.6.55. Administrația locală are obligația respectării măsurilor privind reducerea impactului generat de trafic, zgomot și vibrații;
- 24.6.56. Administrația locală are obligația dezvoltării și menținerii rețelei de spații verzi și a coridoarelor verzi prevăzute prin PUG;
- 24.6.57. Pentru protecția și conservarea spațiilor verzi se interzic tăierile neautorizate, deteriorarea vegetației și ocuparea terenurilor inventariate ca spații verzi;
- 24.6.58. Titularului de plan în calitate de administrație publică locală îi revine obligația organizării și conducerii Registrului local al spațiilor verzi;

- 24.6.59. Registrul local al spațiilor verzi trebuie actualizat ori de câte ori apar modificări privind suprafața, structura, utilizarea sau starea spațiilor verzi;
- 24.6.60. Este interzisă schimbarea destinației, reducerea suprafețelor ori strămutarea spațiilor verzi;
- 24.6.61. Administrația locală are obligația respectării măsurilor de adaptare la schimbările climatice și reducere a efectului de insulă de căldură urbană;
- 24.6.62. Administrația locală are obligația respectării restricțiilor de construire în zonele vulnerabile la riscuri naturale și tehnologice;
- 24.6.63. Administrația locală are obligația respectării zonelor de protecție și siguranță instituite conform legislației specifice;
- 24.6.64. Administrația locală are obligația respectării prevederilor privind protecția patrimoniului cultural, monumentelor istorice, siturilor arheologice și zonelor construite protejate;
- 24.6.65. Administrația locală are obligația corelării intervențiilor urbanistice cu avizele și condițiile impuse de autoritățile competente;
- 24.6.66. Administrația locală are obligația promovării mobilității durabile și a dezvoltării infrastructurii pentru transport public, pietonal și velo;
- 24.6.67. Administrația locală are obligația respectării etapizării dezvoltării teritoriale stabilite prin PUG;
- 24.6.68. Administrația locală are obligația monitorizării efectelor asupra mediului conform programului de monitorizare prevăzut în Raportul de Mediu;
- 24.6.69. Administrația locală are obligația transmiterii rezultatelor monitorizării către autoritățile competente pentru protecția mediului, conform legislației aplicabile;
- 24.6.70. Administrația locală are obligația obținerii tuturor avizelor, acordurilor și autorizațiilor prevăzute de legislația în vigoare pentru investițiile ulterioare;
- 24.6.71. Administrația locală are obligația respectării condițiilor impuse prin actele de reglementare emise de autoritățile competente;
- 24.6.72. Administrația locală are obligația informării și consultării publicului conform prevederilor legale aplicabile proceselor de urbanism și protecția mediului;
- 24.6.73. Administrația locală are obligația respectării măsurilor și condițiilor stabilite prin avizul de mediu;
- 24.6.74. Terenurile din fondul forestier național constituie bun de interes național și sunt supuse regimului silvic;
- 24.6.75. Ocuparea definitivă sau temporară a terenurilor din fondul forestier național în alte scopuri decât cele silvice se poate realiza numai în condițiile Codului Silvic și cu respectarea procedurilor legale specifice;
- 24.6.76. Scoaterea definitivă din fondul forestier național se realizează numai pentru obiective expres prevăzute de legislația silvică și cu aprobarea autorităților competente;
- 24.6.77. Pentru terenurile încadrate în fond forestier se vor respecta prevederile Codului Silvic și regimul de protecție specific fondului forestier național;
- 24.6.78. Se interzice ocuparea terenurilor forestiere prin dezvoltări urbanistice necorelate cu regimul silvic și cu documentațiile aprobate conform legislației în vigoare;
- 24.6.79. Autorizarea construcțiilor amplasate la distanțe mai mici de 50 m față de liziera pădurii se realizează numai cu avizul autorității competente în domeniul silviculturii;

- 24.6.80. Reducerea suprafeței fondului forestier național se poate realiza numai în condițiile expres prevăzute de Codul Silvic și cu respectarea obligațiilor de compensare și a obligațiilor bănești prevăzute de lege;
- 24.6.81. Pentru investițiile propuse pe terenuri forestiere sau în vecinătatea fondului forestier se vor obține avizele și aprobările prevăzute de legislația silvică;
- 24.6.82. Se vor respecta măsurile de protecție și conservare a vegetației forestiere și a funcțiilor ecologice, climatice și de protecție ale fondului forestier;
- 24.6.83. Se interzice schimbarea nelegală a destinației terenurilor forestiere și ocuparea acestora fără aprobările prevăzute de Codul Silvic.

24.7. Rețele edilitare - apă și canalizare

- 24.7.1. Pentru zonele ce fac parte din aria mun. Sibiu vizate pentru extindere și dezvoltare este necesară prevederea de rețele de alimentare cu apă și canalizare, și implicit pentru asigurarea unei funcționări eficiente, redimensionarea rețelelor conexe existente: conducte distribuție și transport apă potabilă, colectoare unitare sau pluviale, rețele de canalizare menajeră, stații de pompare.
- 24.7.2. Pentru cartierul Gușterița este necesară prevederea unui rezervor de apă, amplasat în punctul cel mai înalt, cu conductele de alimentare și distribuție apă necesare întregii zone aflate în dezvoltare. De asemenea aceleași lucru este necesar și pentru cartierul Dealul Sibiului.
- 24.7.3. Se vor reabilita și extinde rețelele de transport a apei potabile și a canalizării.
- 24.7.4. Rețelele de canalizare trebuie executate în sistem separativ.
- 24.7.5. Evacuarea apelor pluviale spre raul Cibin, paraul Valea Săpunului, paraul Trinkbach sau paraul Rossbach prin rețele sau rigole va ține cont de riscurile de inundabilitate rezultate din datele SGA astfel încât să fie asigurată preluarea acestora.
- 24.7.6. Protejarea acestor zone împotriva refulării din cursurile de apă.
- 24.7.7. Protecția se va realiza prin stații de pompare și echipamente cu stavilare automate.
- 24.7.8. Se va lua în calcul amenajarea de bazine (lacuri) de retenție – de ex. în zonele Calea Șurii Mici, Ștefan cel Mare, Gușterița, C.I. Cislădie, Câmpșor, etc., pentru a putea evacua apele pluviale controlat spre emisari: raul Cibin, paraul Valea Săpunului, paraul Trinkbach, paraul Rossbach, paraul Hambei, paraul Valea Rece din str. Ceaikovski.
- 24.7.9. Se vor studia și realiza regularizări și amenajări ale cursurilor de apă menționate mai sus.
- 24.7.10. Se vor menține și se vor amenaja obligatoriu canalele de desecare existente în zonele de dezvoltare prin decolmatare, curățare, intubare, redimensionare, pentru asigurarea preluării și evacuării către emisarii principali a apelor pluviale.
- 24.7.11. De asemenea pentru cursurile de apă de pe raza UAT, se recomandă întocmirea de studii împreună cu SGA și Primăria Municipiului Sibiu, pentru stabilirea capacității de transport ale acestora și a lucrărilor necesare pentru protecția împotriva inundării zonelor studiate.
- 24.7.12. Zonele de dezvoltare vor fi interconectate cu localitățile din jur și în ce privește rețelele de apă și canalizare – ex. loc. Șelimbăr situată în aval de Sibiu.
- 24.7.13. Se recomandă pentru toate zonele de dezvoltare ca sistematizarea urbanistică să trateze de la faza de proiectare statutul străzilor, inclusiv echiparea hidroedilitară a acestora.
- 24.7.14. Proiectele de specialitate se vor întocmi în corelare cu lucrările cuprinse în aplicația POIM și se vor înainta către Apa Canal Sibiu S.A. spre avizare.

24.7.15. La etapele/zonele de dezvoltare, pentru echiparea hidroedilitară se va întocmi proiect tehnic de specialitate, cu respectarea celor din prezentul aviz, ce se va înainta spre avizarea Apa Canal Sibiu S.A.

24.8. Rețele edilitare - gaz

24.8.1. Conform „Norme tehnice pentru proiectarea și execuția conductelor de transport gaze naturale”, aprobate prin Ordinul președintelui A.N.R.E. nr.118/2013, vor fi respectate distanțele minime pe orizontală, menționate în Anexa 10.

24.8.2. Conductele de transport gaze naturale:

24.8.2.1. DN 500 Mândra – Sibiu; DN 500 Lunca – Sibiu (majorare valoare); DN 300 SRM Sibiu I – SRM Sibiu II (dublată); DN 300 SRM Sibiu I – SRM Sibiu II (casată); DN 300 Sibiu – Jimbav; DN 400 Limba jud. Alba – Sibiu; DN 300 Copșa Mică – Axente – Sibiu; DN 200 Racord alimentare gaz SRM Rășinari; DN 150 Racord SRM Poplaca; DN 50 Racord alimentare gaz SRM Dealul Ocnei; DN 150 / DN 300 Racord alimentare gaz SRM Wienerberger; DN 300 Sibiu – Cislădie – Tălmăciu.

24.8.2.2. Instalațiile aferente: S.R.M. Sibiu I, S.R.M. Sibiu III, S.R.M. I.A.S. Dealul Ocnei, S.R.M. Wienerberger, S.R.M. Sibiu II.

24.8.3. Distanțele de siguranță față de orice obiectiv învecinat necuprins în tabelul menționat se vor stabili prin proiect cu acordul părților interesate și avizarea operatorului conductei.

24.8.4. În extravilan, zona de siguranță a conductelor de gaze existente (20 m de o parte și de alta) se va păstra liberă, fără construcții.

24.8.5. În vederea obținerii avizelor de amplasament pentru alte obiective (construcții, drumuri, rețele de utilități etc.) care afectează conductele de transport gaze naturale, se vor depune documentații conform legislației în vigoare către S.N.T.G.N. Transgaz S.A. Mediaș.

24.8.6. La intersecția drumurilor cu conductele de transport gaze naturale se vor respecta prevederile Normelor tehnice pentru proiectarea și execuția conductelor de transport gaze naturale și STAS 9312 - 87. De asemenea, conductele se vor proteja în tuburi metalice (conform aceluiași STAS) sau cu dale prefabricate din beton armat, după caz. Protejarea și/sau devierea conductelor se va realiza pe baza unor proiecte tehnice întocmite de firme autorizate de A.N.R.E. și care vor fi avizate în C.T.E. Transgaz S.A. Mediaș, cheltuielile aferente fiind suportate de beneficiarul avizului (conform Legii Energiei Electrice și a Gazelor Naturale nr. 123/2012, art. 190, litera a., cu modificările și completările ulterioare).

24.8.7. În conformitate cu art.109 - 113 din Legea Energiei Electrice și a Gazelor Naturale nr.123/2012, actualizată, S.N.T.G.N. Transgaz S.A. Mediaș, în calitate de concesionar al S.N.T., beneficiază de dreptul de uz și de servitute legală asupra terenurilor pe care sunt amplasate conductele și/sau instalațiile aferente, în vederea lucrărilor de reabilitare, rețehnologizare, exploatare și întreținere a acestora pe toată durata lor de existență.

24.9. Rețele edilitare - telecomunicații

24.9.1. Pentru investițiile amplasate în vecinătatea infrastructurii Orange va fi solicitat avizul de amplasament emis de SC Orange România SA.

24.9.2. Constructorul este obligat să comunice imediat la Orange România SA orice deteriorare (sau afectare) a rețelei de telecomunicații din zona lucrărilor.

24.10. Îmbunătățiri funciare

- 24.10.1. La proiectarea lucrărilor se vor respecta legislația și normativele în vigoare privitoare la proiectarea și execuția lucrărilor de îmbunătățiri funciare: Legea 138/2004 - Legea îmbunătățirilor funciare; Legea nr. 18/1991; Ordinul MAPDR 227/2006 - privind amplasarea și dimensiunile zonelor de protecție adiacente infrastructurii de îmbunătățiri funciare;
- 24.10.2. Pentru obținerea Autorizației de Construire pentru executarea obiectivelor de investiții din intravilan, pentru amplasamentele situate în amenajările de îmbunătățiri funciare aflate în administrarea ANIF, beneficiarii vor depune o documentație, la Autorizația de Construire, pentru stabilirea zonelor de protecție, precum și a altor condiții specifice lucrărilor de îmbunătățiri funciare. Documentația va conține în mod expres și hotărârea de aprobare a P.U.G. și trasarea corespunzătoare a zonei de protecție.
- 24.10.3. La realizarea construcțiilor noi se va avea în vedere ca acestea să asigure funcționalitatea amenajărilor de îmbunătățiri funciare, atât pe perioada execuției, cât și după finalizarea acestora. Construcțiile (clădiri, instalații de orice fel, împrejurimi, anexe, drumuri, etc.) se vor amplasa la o distanță corespunzătoare, stânga - dreapta, fata de ampriza canalelor de desecare sau de evacuare din amenajările de îmbunătățiri funciare aflate în zonă, în conformitate cu Ordinul MAPDR nr. 227/2006.
- 24.10.4. Beneficiarii avizului vor fi direct răspunzători, conform legislației în vigoare, pentru nefunctionarea în condiții normale a amenajărilor de îmbunătățiri funciare din zonă.
- 24.10.5. Lucrările de îmbunătățiri funciare aflate în zonă, respectiv: canale de desecare, podete, alte lucrări specifice de îmbunătățiri funciare, afectate accidental în timpul execuției lucrărilor, vor fi aduse la parametrii inițiali de funcționare, de către beneficiarul de aviz.
- 24.10.6. Se va permite accesul personalului și a utilajelor specifice pentru întreținerea și repararea lucrărilor de îmbunătățiri funciare din zonă, aflate în administrarea ANIF - F.I.F. SIBIU.
- 24.10.7. Conform art. 107/Legea 18/1991 - republicată cu completările și modificările ulterioare:
- 24.10.7.1. „Distrugerea și degradarea lucrărilor de îmbunătățiri funciare, ori împiedicarea luării măsurilor de conservare a unor astfel de bunuri, precum și înlăturarea acestor măsuri, constituie infracțiuni de distrugere și se pedepsesc potrivit prevederilor Codului penal”;
- 24.10.8. Conform art. 83 din Legea 138/2004 - republicată cu completările și modificările ulterioare: Faptele prevazute la art. 83, alin. (1), Lit. a-k, constituie contravenții la normele privind exploatarea, întreținerea, reparațiile și protecția amenajărilor de îmbunătățiri funciare și se sancționează conform art. 83, alin.(2) și (3).

24.11. Sănătatea populației

- 24.11.1. Se va avea în vedere separarea funcțiunilor, raportul interdependent al diferitelor zone funcționale, evitarea incompatibilităților funcționale în zonele destinate locuirii și funcțiunilor complementare ale acestora.
- 24.11.2. Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să se facă în zonele de locuit, pe terenuri sigure și salubre care să asigure:
- 24.11.2.1. protecția populației față de producerea unor fenomene naturale ca alunecări de teren, inundații, avalanșe;
- 24.11.2.2. reducerea degajării sau infiltrării de substanțe toxice, inflamabile sau explozive, apărute ca urmare a poluării mediului;



- 24.11.2.3. sistem centralizat sau individual de alimentare cu apă potabilă în conformitate cu normele legale în vigoare;
- 24.11.2.4. sistem de canalizare care asigură preluarea, colectarea, evacuarea și transportul apelor uzate, a apelor meteorice, precum și epurarea corespunzătoare a apelor uzate înainte de evacuare;
- 24.11.2.5. sistem de colectare selectivă a deșeurilor menajere;
- 24.11.2.6. sănătatea populației față de poluarea antropică cu compuși chimici, radiații și/sau contaminanți biologici.
- 24.11.3. Zonele de protecție sanitară vor fi stabilite, conform prevederilor legale aplicabile, precum și pe baza avizelor corespunzătoare dotărilor tehnico-edilitare ale zonelor de locuit eliberate de instituțiile abilitate. La stabilirea zonelor de locuit se vor respecta cu strictețe zonele de protecție sanitară. În mediul urban, prin hotărâri ale consiliilor locale sau prin studiu de impact asupra sănătății se pot stabili distanțe de protecție sanitară mai mari decât cele specificate în legislație, în funcție de specificul fiecărei unități administrativ-teritoriale.
- 24.11.4. Zonele cu riscuri naturale sau antropice vor fi desemnate ca zone cu interdicție de construire a clădirilor cu destinație de locuințe sau socioculturale, pe baza studiilor elaborate de către instituții abilitate, până la înlăturarea riscului.
- 24.11.5. Se interzice schimbarea destinației funcționale a unor zone, dacă prin aceasta se creează premisa apariției de riscuri pentru sănătatea populației din zona locuită.
- 24.11.6. La stabilirea amplasamentului noilor clădiri trebuie să se țină cont de obiectivele existente în zonă, precum ferme, adăposturi pentru animale, depozite de deșeuri sau alte surse potențiale de disconfort, cu respectarea simultană atât a distanțelor legale față de limita proprietăților și zonele de protecție sanitară, cât și a principiului celui mai vechi amplasament, cu respectarea prevederilor art. 3 alin. (1) și art. 4 din Legea nr. 204/2008 privind protejarea exploatațiilor agricole.
- 24.11.7. În cazul cimitirelor distanța minimă admisă între zonele protejate și gardul care delimitează cimitirul este de 100 m.
- 24.11.8. În cazul înființării unor noi creșe, gradinite, școli se va asigura o zonă de protecție sanitară față de clădirile de locuit din vecinătate de minimum 15 m.
- 24.11.9. Este obligatorie efectuarea evaluării impactului asupra sănătății populației în conformitate cu Metodologia de organizare a studiilor de evaluare a impactului anumitor proiecte publice și private asupra sănătății populației, aprobată prin Ordinul ministrului sănătății nr. 1.524/2019, pentru următoarele obiective și activități: ferme și crescătorii de cabaline, taurine, păsări, ovine, caprine, porci, iepuri, struți și melci; complexuri industriale de porci și păsări; grajduri de izolare și carantină pentru animale; adăposturi pentru animale, inclusiv comunitare; abatoare; centre de sacrificare, târguri de animale vii și baze de achiziție a animalelor; depozite pentru colectarea și păstrarea produselor de origine animală; platforme pentru depozitarea dejectiilor animale care deservesc mai multe exploatații zootehnice, platforme comunale; depozite pentru produse de origine vegetală (silozuri de cereale, stații de tratare a semințelor); stații de epurare, inclusiv a apelor uzate menajere cu bazine acoperite, a apelor uzate industriale și apelor uzate menajere cu bazine deschise; stații de epurare de tip modular (containerizate); depozite controlate de deșeuri periculoase și nepericuloase; depozite de fier vechi, cărbuni și ateliere de tăiat lemne; stații de stocare temporară a deșeurilor, precum și stații de transfer al deșeurilor.
- 24.11.10. Sistemele de aprovizionare cu apă a localităților trebuie să fie autorizate și să furnizeze apă potabilă în cantitatea necesară și de o calitate care să respecte prevederile legale în vigoare, astfel încât să nu afecteze starea de sănătate a consumatorilor.



24.11.11. Rețeaua de distribuție a apei trebuie să asigure regimul continuu, cantitatea necesară și să nu permită contaminarea exterioară. Proiectarea rețelilor de distribuție trebuie să țină seama de topografia, amplasarea și mărimea localității.

24.11.12. Amplasarea fântânilor publice și a fântânilor individuale se face cu respectarea distanței de cel puțin 10 m radial față de orice sursă posibilă de poluare: grajd, cotețe, platforme individuale de colectare a gunoiului de grajd, fose septice vidanjabile, latrine și trebuie să se facă astfel încât să nu afecteze sănătatea populației și mediul.

24.11.13. Pentru Planurile Urbanistice Zonale sau pentru Planurile Urbanistice de Detaliu, ca și pentru fiecare unitate economică sau social culturală, se va depune o documentație completă în vederea obținerii Notificării de asistență de specialitate de sănătate publică pentru fiecare proiect.

24.12. Gospodărirea apelor

Amplasarea în zona inundabilă a albiei majore sau în zonele de protecție de noi obiective economice și/sau sociale sunt permise numai în baza unui aviz de amplasament care va fi obținut în baza unei documentații întocmite cu respectarea prevederilor Ordinului nr. 2 din 4 ianuarie 2006 al ministrului M.M.G.A. pentru aprobarea Normelor metodologice privind avizul de amplasament. Amplasarea unor noi obiective economice și sociale în zona inundabilă a albiei majore și realizarea anticipată a lucrărilor și măsurilor necesare pentru evitarea pericolului de inundare și asigurarea curgerii apelor se vor face numai în baza avizului de gospodărire a apelor. Pentru amplasarea construcțiilor se vor respecta prevederile Legii Apelor nr. 107/1996 cu modificările și completările ulterioare, privind lățimea zonei de protecție în lungul cursurilor de apă, lățimea zonei de protecție în lungul cursurilor de apă regularizate și lățimea zonei de protecție în lungul cursurilor de apă îndiguite.

24.13. Arii naturale protejate

24.13.1. Se vor respecta prevederile Planurilor de Management ale ariilor naturale protejate ale siturilor Natura 2000 ROSAC0093, ROSAC0132, ROSAC0304, ROSPA0099 pentru proiectele subsecvente, care ar putea avea o influență asupra acestora.

24.13.2. În perimetrul ariei naturale protejate RONPA0723 Rezervația Naturală Parcul Natural Pădurea Dumbrava se interzice realizarea de construcții noi, extinderea construcțiilor existente, schimbarea destinației terenurilor, reducerea suprafețelor împădurite, defrișările, introducerea de noi funcțiuni urbanistice, realizarea de drumuri, platforme sau orice alte lucrări și intervenții antropice incompatibile cu statutul de protecție al rezervației naturale.

24.14. Fond forestier

24.14.1. Conform art. 51 din O.M. 694/2016 privind scoaterea definitivă, ocuparea temporară și schimbul de terenuri și de calcul al obligațiilor bănești, pentru autorizarea construcțiilor la distanțe mai mici de 50 metri față de limita fondului forestier național, beneficiarul construcțiilor este obligat să depună o documentație tehnică pentru autorizare.

24.14.2. Modelul documentelor necesare privind emiterea avizului, pentru autorizarea construcțiilor la distanțe mai mici de 50 metri față de limita fondului forestier național pot fi accesate pe site-ul Gărzii forestiere Brașov.

24.14.3. Ocuparea temporară a fondului forestier național sau scoaterea definitivă din fondul forestier național se poate face doar în conformitate cu Codul Silvic – Legea 331/2024 și a Ordinului nr. 694/2016 pentru aprobarea Metodologiei privind scoaterea definitivă, ocuparea temporară și schimbul de terenuri și de calcul al obligațiilor bănești.

24.15. Zone turistice

Se va avea în vedere respectarea prevederilor HG nr. 31/1996 pentru aprobarea Metodologiei de avizare a documentațiilor de urbanism privind zone și stațiuni turistice și a documentațiilor tehnice privind construcții din domeniul turismului.

24.16. Destinații speciale

- 24.16.1. Respectarea cu strictețe a limitelor teritoriului intravilan propus și terenurilor intravilane destinate pentru construcții și amenajări, precum și zonele funcționale precizate în P.U.G.
- 24.16.2. Respectarea zonelor militare restricționate aferente imobilelor nr. 528 Poplaca (poligon militar) și 2661 Daia (poligon militar), stabilite de comun acord cu U.M. 01512 Sibiu, zonă în care este instituită interdicție de construire;
- 24.16.3. Neafectarea, sub nicio formă, a activităților militare, terenurilor, construcțiilor sau instalațiilor, de orice fel, aflate în administrarea Ministerului Apărării Naționale.
- 24.16.4. Stabilirea prin certificatele de urbanism a obligației obținerii avizului/acordului STS, în situația în care vor exista solicitări de:
 - 24.16.4.1. autorizare a obiectivelor de investiții, care prin excavarea terenului ar putea afecta integritatea infrastructurii de telecomunicații existente, în zona de interes;
 - 24.16.4.2. autorizare a obiectivelor noi de investiții, inclusiv de aprobare a documentațiilor de urbanism P.U.Z. și P.U.D., ale căror construcții depășesc înălțimea de 13 metri, având în vedere faptul că, acestea ar putea afecta prin regimul de înălțime, disponibilitatea serviciilor de radiocomunicații speciale.
- 24.16.5. Având în vedere condiționarea de către MAPN cu privire la "Respectarea cu strictețe a limitelor teritoriului intravilan propus și terenurilor intravilane destinate pentru construcții și amenajări, precum și zonele funcționale precizate în P.U.G." se prevede obligativitatea avizării de către MAPN a oricarui demers de introducere în intravilan.
- 24.16.6. Neafectarea, sub nicio formă, a activităților militare, terenurilor, construcțiilor sau instalațiilor, de orice fel, aflate în administrarea Ministerului Apărării Naționale.

PARTEA III : ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

25. ZONE CONSTRUITE PROTEJATE

În demersul de analizare a zonelor construite protejate deja definite și instituite ca atare prin documentațiile de urbanism aprobate și puse în aplicare anterior, precum și pentru ajustarea limitelor acestora și propunerea unor noi areale de țesut urban cu resursă culturală relevantă, au fost avute în vedere o serie de criterii care vizează componentele fizice dar și cele imateriale.

Astfel, analiza a vizat:

- Trama stradală existentă, rezultat al unei dezvoltări spontane sau a demersurilor predefinite (proiectată) în cazul Sibiului având în general țeseri firești cu trama / structura de circulații organică preexistentă. Analiza tramei stradale constituie un factor relevant pentru caracterul propriu majorității zonelor construite protejate urmând, de regulă, să fie conservată ca atare prin restricțiile și permisivitățile (reglementările urbanistice) propuse. Excepțiile, după caz, vor fi subliniate în situațiile particulare identificate, în funcție de raportul dintre necesitatea de conservare și punere în valoare a resursei / relevanței culturale și potențialul de dezvoltare al zonei în cauză.
- Parcelarul existent a fost analizat din perspectiva evoluției sale istorice, urmând ca operațiunile cadastrale (îndeosebi divizări istorice sau recente pentru îndeșirea fondului construit, dar și co- masări recente pentru sporirea gabaritelor în vederea creșterii potențialului investițiilor) să fie stopate acolo unde efecte au un caracter negativ, iar în situații opuse să fie permise în mod explicit. În situațiile extreme unde parcelarul a suferit modificări de degradare ireversibile, sunt avute în vedere propunerile de reabilitări, după caz chiar cu interdicția de construire până la îndeplinirea acestor cerințe.
- Modul și tipul de ocupare al parcelelor cu construcții este relevant atât în ceea ce privește poziționarea față de limitele de proprietate și forma generală a amprentei la sol cât și regimul de înălțime relativ exprimat în metri, precum și indicatorii și indicii de ocupare și de utilizare a terenului.
- Estetica / aspectul clădirilor, cu referință la volumetrie, gabarit relativ, tip de acoperire, cromatică și limbaj / stilistică arhitecturală exprimat în exterior. Toate aceste considerente reprezintă un instrumente operaționale relevante, cu aplicabilitate limitată din perspectiva resursei culturale, a calității artistice și tehnicilor de construcție.
- Organizarea compozițiilor spațiale urbane, orientarea fațadelor și golurilor dar și modul de amplasare și tratare a spațiilor plantate, a grădinilor și zonelor plantațiilor înalte, precum și evidențierea relațiilor public-privat. Aceste considerente prezintă un interes deosebit în zonele cu o manifestare pregnantă a caracterului de reprezentare dar dovedesc o necesitate redusă de reglementare în zone protejate cu profil semi-rural, spontan sau natural. În cazuri deosebite se vor indica, în special pentru instrumentele cuantificabile, atât limitele inferioare admise cât și cele superioare, dacă tipologia specifică de protejat o impune.
- Disfuncțiile în utilizarea domeniului public vor fi adresate prin propuneri de remediere corelate cu strategia de dezvoltare a întregului oraș, astfel încât ocuparea domeniului public cu autovehicule să fie ameliorată, prin luarea în considerare a capacității propunerilor de parcaje colective nu doar pentru acoperirea necesarului previzionat pentru intervențiile urbanistice noi, ci și în sensul degrevării spațiului public de o parte a sarcinilor actuale. Pe de altă parte, dezvoltarea componentei publice a țesutului urban prin facilitarea demersurilor de natură a introduce trasee pietonale și de biciclete în zone cu patrimoniu cultural valoros poate atinge dublul scop de creștere a calității vieții și de punere în valoare a resursei culturale.

Gradul de protecție al zonei construite protejate se propune prin prezenta documentație, urmând ca studiul aprofundat prin PUZ-CP să stabilească definitiv nivelul de importanță, națională sau locală.

Indicativ	Denumire	Caracteristici țesut urban
ZCP-1	Centrul Istoric	Nucleul istoric <i>intra-muros</i> , dezvoltat începând cu perioada medievală, clasat ca ansamblu în LMI 2015, inclusiv zona de protecție
ZCP-2	Măierimea Turnului	Locuire suburbană tradițională (<i>extra-muros</i>), inclusiv vechea țigănie și parcelarea Konradwiese
ZCP-3	Cartierul Iosefin - Măierimea Cisdădiei	Parcelarea Iosefină completată cu țesutul urban cu caracter de reprezentare propriu - locuire suburbană tradițională (<i>extra-muros</i>), inclusiv vechea țigănie, ulterior parohia Bisericii din Groapă
ZCP-4	Cartierul Gușterița	Locuire suburbană de tip rural (prin înglobarea satului învecinat)
ZCP-5	Cartierul Turnișor Nord	Locuire suburbană de tip rural (prin înglobarea satului învecinat)
ZCP-6	Zona industrială Cămin-Centru	Funcțiuni manufacturiere, preindustriale, industriale moderne, inclusiv fosta cazarmă Honved
ZCP-7	Ansamblul spitalicesc	Complexul spitalului orașenesc Franz Josef, inclusiv școala de gimnastică
ZCP-8	Parcelarea Zimmermann-Fonn	Locuire urbană conform planurilor de parcelare din 1890 și 1903, inclusiv difuzia modelului în teritoriul învecinat
ZCP-9	Piața Unirii	Funcțiuni publice administrative, comerciale, turistice și componente reprezentative ale locuirii <i>extra-muros</i> din perioada modern timpurie
ZCP-10	Muzeul satului „Astra”	Ansamblul Muzeului Civilizației și Tehnicii Populare Astra, amplasat în pădurea Dumbrava
ZCP-11	Cartierul Turnișor Sud	Include zona de protecție a monumentului istoric - conține locuire suburbană de tip rural (prin înglobarea satului învecinat)

25.1. Zonele și subzonele construite protejate (Tabel 23.1)

Cod unic de identificare al zonei funcționale (Cod_ZF și cod_ZF_ZRS) Conform Ord.904/2023	TIP DE ZONĂ ȘI SUBZONĂ FUNCȚIONALĂ CONSTRUITĂ PROTEJATĂ / CU REGIM DE PROTECȚIE	COD
ZONA CONSTRUITĂ PROTEJATĂ		
ZF19.1	ZCP 1 - CENTRUL ISTORIC	ZCP 1
ZRS32.1	SZCP Centrul Istoric 1 (Zona Piața Huet) - funcțiuni de cult și de reprezentare, combinate cu locuire de tip urban și funcțiuni publice de tip central, administrație publică, servicii.	SZCP Centrul Istoric 1
ZRS32.2	SZCP Centrul Istoric 2 (Zona Piața Mare și Piața Mică) - funcțiuni de centru istoric comercial și de reprezentare, combinate cu locuire de tip urban și cu funcțiuni publice de tip central, administrație publică, servicii.	SZCP Centrul Istoric 2
ZRS32.3	SZCP Centrul Istoric 3 (Zona Nicolae Bălcescu) - funcțiuni specifice arterelor comerciale (caracter pietonal pronunțat) și de reprezentare, combinate cu locuire de tip urban și cu funcțiuni publice de tip central, servicii.	SZCP Centrul Istoric 3
ZRS32.4	SZCP Centrul Istoric 4 (Zona Mitropoliei) - funcțiuni de locuire de tip urban de tip central, cu un grad de reprezentare mediu în expresia fondului construit, mixate cu servicii conexe locuirii și cu unele funcțiuni de tip central în lungul străzii principale a subzonei, servicii.	SZCP Centrul Istoric 4
ZRS32.5	SZCP Centrul Istoric 5 (Zona Teatrul Gong) - funcțiuni de locuire de tip urban de tip intra-muros, cu un grad de reprezentare mediu-scăzut în expresia fondului construit, sporadic se remarcă prezența unor funcțiuni de tip central sau comerț-servicii conexe locuirii, servicii.	SZCP Centrul Istoric 5
ZRS32.6	SZCP Centrul Istoric 6 (Zona 9mai - Faurului - Turnului) - funcțiuni specifice arterelor comerciale (caracter pietonal pronunțat) racordată la sistemul drumurilor comerciale în teritoriu, mixate cu locuire de tip urban, servicii.	SZCP Centrul Istoric 6
ZRS32.7	SZCP Centrul Istoric 7 (Zona Movilei) - funcțiuni de locuire de tip urban de tip intra-muros, cu un grad de reprezentare mediu-scăzut în expresia fondului construit, sporadic se remarcă prezența unor funcțiuni de tip comerț / servicii conexe locuirii	SZCP Centrul Istoric 7
ZRS32.8	SZCP Centrul Istoric 8 (Avram Iancu - Magheru) - funcțiuni de locuire de tip urban de tip central, cu un grad de reprezentare mediu în expresia fondului construit, mixate cu servicii conexe	SZCP Centrul Istoric 8

Cod unic de identificare al zonei funcționale (Cod_ZF și cod_ZF_ZRS) Conform Ord.904/2023	TIP DE ZONĂ ȘI SUBZONĂ FUNCȚIONALĂ CONSTRUITĂ PROTEJATĂ / CU REGIM DE PROTECȚIE	COD
	locuirii și cu unele funcțiuni de tip central în lungul străzilor principale ale subzonei	
ZRS32.9	SZCP Centrul Istoric_09 (Zona Timotei Popovici - Tipografilor - Filarmonicii) - funcțiuni de locuire de tip urban de tip central, cu un grad de reprezentare mediu și ridicat în expresia fondului construit, sporadic se remarcă prezența unor servicii conexe locuirii	SZCP Centrul Istoric_09
ZRS32.10	SZCP Centrul Istoric_10 (Zona fortificații Coposu) - zonă aferentă sistemului defensiv al cetății - în momentul de față, conține o multitudine de funcțiuni publice de loisir, cultură, educație și sănătate	SZCP Centrul Istoric_10
ZRS32.11	SZCP Centrul Istoric_11 (Zona Cazarma 90) - zonă aferentă sistemului defensiv al cetății, fost bastion, cu rol actual de parcaj public și spații verzi, vizat ca potențial amplasament pentru o dotare culturală/ comercială cu parcaj subteran multietajat, în conjuncție cu zona de vis-a-vis a ZCP-9 - Piața Unirii.	SZCP Centrul Istoric_11
ZRS32.12	SZCP Centrul Istoric_12 (Zona Parcul Astra) - zonă aferentă sistemului defensiv al cetății cu rol actual de zona de loisir, în conjuncție cu polul funcțional multivalent învecinat și cu funcțiuni reprezentative ulterioare de tip central.	SZCP Centrul Istoric_12
ZRS32.13	SZCP Centrul Istoric_13 (Zona Bastionului - Alba Iulia) - zonă aferentă sistemului defensiv al cetății - funcțiuni mixte - comerț-servicii și de sănătate.	SZCP Centrul Istoric_13
ZRS32.14	SZCP Centrul Istoric_14 (Zona Filozofilor) - funcțiuni de locuire extra-muros unde predomină clădiri cu grad de reprezentativitate scăzut în expresia fondului construit, combinate cu funcțiuni de tip comerț-servicii	SZCP Centrul Istoric_14
ZRS32.15	SZCP Centrul Istoric_15 (Zona Scandia) - funcțiuni proto-industriale care și-au păstrat caracterul productiv pe parcursul perioadei istorice de referință, până în perioada recentă	SZCP Centrul Istoric_15
ZRS32.16	SZCP Centrul Istoric_16 (Zona Morilor) - funcțiuni de locuire extra-muros, fără un grad de reprezentare notabil în expresia fondului construit, sporadic se remarcă prezența unor funcțiuni de tip comerț-servicii conexe locuirii	SZCP Centrul Istoric_16
ZRS32.17	SZCP Centrul Istoric_17 (Zona Dârștelor - Piața Cibin) - funcțiuni de locuire fără un grad de reprezentare notabil în expresia fondului construit, funcțiuni de tip comerț-servicii, ocupând zona	SZCP Centrul Istoric_17

Cod unic de identificare al zonei funcționale (Cod_ZF și cod_ZF_ZRS) Conform Ord.904/2023	TIP DE ZONĂ ȘI SUBZONĂ FUNCȚIONALĂ CONSTRUITĂ PROTEJATĂ / CU REGIM DE PROTECȚIE	COD
	non-aedificandi sau înlocuind elemente majore ale sistemului defensiv	
ZRS32.18	SZCP Centrul Istoric_18 (Zona Zidului - Valea Mare - Plopilor) - funcțiuni de locuire de tip urban de tip <i>intra-muros</i> , fără un grad de reprezentare notabil în expresia fondului construit, sporadic se remarcă prezența unor funcțiuni de tip comerț-servicii conexe locuirii	SZCP Centrul Istoric_18
ZRS32.19	SZCP Centrul Istoric_19 (Zona Ocnei) - funcțiuni specifice arterelor comerciale (caracter pietonal pronunțat) de legătură între nucleul central și drumuri de legătură cu teritoriul, mixate cu locuire de tip urban	SZCP Centrul Istoric_19
ZRS32.20	SZCP Centrul Istoric_20 (Zona Pielarilor - Strada Nouă) - funcțiuni de locuire de tip urban de tip <i>intra-muros</i> , fără un grad de reprezentare notabil în expresia fondului construit, sporadic prezenta unor funcțiuni de tip comerț-servicii conexe locuirii	SZCP Centrul Istoric_20
ZRS32.21	SZCP Centrul Istoric_21 (Zona Teclu) - funcțiuni de tip comerț-servicii, locuire fără un grad de reprezentare notabil în expresia fondului construit, ocupând zona non-aedificandi sau înlocuind elemente majore ale sistemului defensiv	SZCP Centrul Istoric_21
ZRS32.22	SZCP Centrul Istoric_22 (Zona Regele Ferdinand) - porțiuni de țesut urban restructurată după principiile urbanismului socialist post 1975 (combinație a urbanismului liber cu cel de tip tradițional)	SZCP Centrul Istoric_22
ZRS32.23	SZCP Centrul Istoric_23 (Zona Pescarilor) – funcțiuni de locuire fără un grad de reprezentare notabil în expresia fondului construit, sporadic funcțiuni de tip comerț-servicii, ocupând zona non-aedificandi	SZCP Centrul Istoric_23
ZRS32.24	SZCP Centrul Istoric_24 (Zona Uzinei) - porțiuni de țesut urban restructurată după principiile urbanismului socialist post 1975 (combinație a urbanismului liber cu cel de tip tradițional)	SZCP Centrul Istoric_24
ZRS32.25	SZCP Centrul Istoric_25 (Piața Gării) - funcțiune de infrastructură de circulație - nod intermodal ce integrează și alte funcțiuni de servicii, locuire și activități economice, fost industriale cu potențial semnificativ de a genera o zonă cu caracter central	SZCP Centrul Istoric_25

Cod unic de identificare al zonei funcționale (Cod_ZF și cod_ZF_ZRS) Conform Ord.904/2023	TIP DE ZONĂ ȘI SUBZONĂ FUNCȚIONALĂ CONSTRUITĂ PROTEJATĂ / CU REGIM DE PROTECȚIE	COD
ZF19.2	ZCP 2 - MĂIERIMEA PORȚII TURNULUI	ZCP 2
ZRS32.26	SZCP Măierimea Porții Turnului_a – parcelarea câmpului Konrad	Măierimea Porții Turnului_a
ZRS32.27	SZCP Măierimea Porții Turnului_a1 – parcelarea câmpului Konrad	Măierimea Porții Turnului_a1
ZRS32.28	SZCP Măierimea Porții Turnului_a2 – parcelele riverane străzilor M. Kogălniceanu	Măierimea Porții Turnului_a2
ZRS32.29	SZCP Măierimea Porții Turnului_b – structuri diverse	Măierimea Porții Turnului_b
ZRS32.30	SZCP Măierimea Porții Turnului_b1 – parcelele riverane străzilor Reconstrucției și Lungă	Măierimea Porții Turnului_b1
ZRS32.31	SZCP Măierimea Porții Turnului_b2 – parcelele riverane străzii Râului	Măierimea Porții Turnului_b2
ZRS32.32	SZCP Măierimea Porții Turnului_c – Măierimea Porții Turnului_c – malurile Cîbinului	SZCP Măierimea Porții Turnului_c
ZF19.3	ZCP 3 - CARTIERUL IOSEFIN - MĂIERIMEA PORȚII CISNĂDIEI	ZCP 3
ZRS32.33	SZCP Cartierul Iosefin_a – Subzona Bulevardului Victoriei – str. Andrei Șaguna – str. Banatului - parțial șos. Alba Iulia (între bastionul Soldisch și intersecția cu str. Morilor).	SZCP Cartierul Iosefin_a
ZRS32.34	SZCP Cartierul Iosefin_b – Subzona rezidențială str. George Coșbuc – str. Dealului – str. Băii – str. Transilvaniei	SZCP Cartierul Iosefin_b

Cod unic de identificare al zonei funcționale (Cod_ZF și cod_ZF_ZRS) Conform Ord.904/2023	TIP DE ZONĂ ȘI SUBZONĂ FUNCȚIONALĂ CONSTRUITĂ PROTEJATĂ / CU REGIM DE PROTECȚIE	COD
ZRS32.35	SZCP Cartierul Iosefin_b1 – Subzona riverană la Șos. Alba Iulia (inclusiv laturile de Nord ale str. Vasile Cârlova și str. Tudor Arghezi) paralel cu limita UTR49	SZCP Cartierul Iosefin_b1
ZRS32.36	SZCP Cartierul Iosefin_c	SZCP Cartierul Iosefin_c
ZRS32.37	SZCP Măierimea Porții Cisnădiei_a – Subzona rezidențială, cu parcelar intact	SZCP Măierimea Porții Cisnădiei_a
ZRS32.38	SZCP Măierimea Porții Cisnădiei_a1 – parcelele riverane străzilor Școala de Înot și str. Someșului	SZCP Măierimea Porții Cisnădiei_a1
ZRS32.39	SZCP Măierimea Porții Cisnădiei_b – Subzona locuințelor colective riveran Bulevardului Victoriei	SZCP Măierimea Porții Cisnădiei_b
ZRS32.40	SZCP Măierimea Porții Cisnădiei_c – Subzona dotărilor de agrement și sportive.	SZCP Măierimea Porții Cisnădiei_c
ZF19.4	ZCP 4 - CARTIERUL GUȘTERIȚA	ZCP 4
ZF19.5	ZCP 5 – CARTIERUL TURNIȘOR NORD	ZCP 5
ZF19.6	ZCP 6 – CIBIN CENTRU	ZCP 6
ZRS32.41	SZCP Cibin Centru_a - Atelierele Rieger	SZCP Cibin Centru_a
ZRS32.42	SZCP Cibin Centru_b - Libertatea - Amylon - Abator	SZCP Cibin Centru_b
ZRS32.43	SZCP Cibin Centru_c - Cochet - Victoria	SZCP Cibin Centru_c
ZRS32.44	SZCP Cibin Centru_d - Pim – Siemens	SZCP Cibin Centru_d

Cod unic de identificare al zonei funcționale (Cod_ZF și cod_ZF_ZRS) Conform Ord.904/2023	TIP DE ZONĂ ȘI SUBZONĂ FUNCȚIONALĂ CONSTRUITĂ PROTEJATĂ / CU REGIM DE PROTECȚIE	COD
ZRS32.45	SZCP Cibin Centru_e - parcele rezidențiale str. Cîbinului	SZCP Cibin Centru_e
ZRS32.46	SZCP Cibin Centru_f - agrement și servicii cu acces public	SZCP Cibin Centru_f
ZRS32.47	SZCP Cibin Centru_g – malurile Cîbinului	SZCP Cibin Centru_g
ZF19.7	ZCP 7 – ANSAMBLUL SPITALICESC	ZCP 7
ZF19.8	ZCP 8 – PARCELĂRILE ZIMMERMANN – FONN	ZCP 8
ZRS32.48	Parcelarea Zimmermann	SZCP Parcelarea Zimmermann
ZRS32.49	Parcelarea Fonn	SZCP Parcelarea Fonn
ZF19.9	ZCP 9 – PIAȚA UNIRII	ZCP 9
ZRS32.50	SZCP Piața Unirii_1 - Teatrul Național Radu Stanca	SZCP Piața Unirii_1
ZRS32.51	SZCP Piața Unirii_2 - Centrul civic postbelic	SZCP Piața Unirii_2
ZRS32.52	SZCP Piața Unirii_3 - Zona industrială istorică	SZCP Piața Unirii_3
ZRS32.53	SZCP Piața Unirii_4 - Parcelarul rezidențial Dobrun – Noica	SZCP Piața Unirii_4
ZRS32.54	SZCP Piața Unirii_5 - Ansamblul de locuințe colective Constantin Noica - Revoluției	SZCP Piața Unirii_5
ZF19.10	ZCP 10 – MUZEUL ASTRA	ZCP 10
ZF19.11	ZCP 11 – CARTIERUL TURNIȘOR SUD	ZCP 11

Cod unic de identificare al zonei funcționale (Cod_ZF și cod_ZF_ZRS) Conform Ord.904/2023	TIP DE ZONĂ ȘI SUBZONĂ FUNCȚIONALĂ CONSTRUITĂ PROTEJATĂ / CU REGIM DE PROTECȚIE	COD
ZRS05	Zonă de protecție monumente istorice (existente) și situri arheologice	-
ZRS33.8	ZONE CU MĂSURI SPECIFICE	-
ZRS33.8.1	Măsuri specifice - Aleea Șelimbăr	-
ZRS33.8.2	Măsuri specifice - Bulevardul Victoriei	-
ZRS33.8.3	Măsuri specifice - Cartier Lupeni	-
ZRS33.8.4	Măsuri specifice - Locuințe CFR	-
ZRS33.8.5	Măsuri specifice - M.Viteazu	-
ZRS33.8.6	Măsuri specifice - Marasti-Mărășești	-
ZRS33.8.7	Măsuri specifice - Parcelarea Drotleff	-
ZRS33.8.8	Măsuri specifice - Spitalul Militar	-
ZRS33.8.9	Măsuri specifice - Sub Arini	-
ZRS33.8.10	Măsuri specifice - Vile Strand	-
ZRS33.8.11	Măsuri specifice - Vilele de Coastă_b	-
ZRS33.8.12	Măsuri specifice - Vilele de Coastă_a	-

26. ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

Tipurile de zone și subzone funcționale sunt organizate și indentificate conform tabelului de mai jos (Tabel 23)

**Notă:* Modificarea încadrării în zona / subzona funcțională prevăzută prin prezenta documentație se poate modifica acolo unde nu este interzisă în mod explicit prin documentații de tip PUZ având la bază prevederile de reglementare ale prezentei documentații, aprobate conform prevederilor legale.

Cod unic de identificare al zonei funcționale (Cod_ZF și cod_ZF_ZRS) Conform Ord.904/2023	TIP DE ZONĂ ȘI SUBZONĂ FUNCȚIONALĂ*	COD
ZF02	FOND FORESTIER	
ZF02.1	PĂDURI	Pa
ZF05	ECHIPAMENRE TEHNICO-EDILITARĂ	
ZF05.1	ZONĂ AFERENTĂ ECHIPAMENTELOR TEHNICO-EDILITARE	ED
ZF06	CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI TRANSPORTURI	
ZF06.1	ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ	TR
ZF06.2	ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE AERIANĂ	TA
ZF06.3	ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE FERROVIARĂ	TF
ZF07	ZONA CENTRALĂ	
ZF07.1	ZONĂ CU CARACTER CENTRAL ÎN AFARA ZCP	C
ZF07.2	ZONĂ CU CARACTER CENTRAL ÎN AFARA ZCP	Ca
ZF08	ZONE MIXTE	
ZF08.1	ZONĂ MIXTĂ 1	M1
ZF08.2	ZONĂ MIXTĂ 1a	M1a

ZF08.3	ZONĂ MIXTĂ 2	M2
ZF08.4	ZONĂ MIXTĂ 3	M3
ZF09	ZONA INSTITUȚII PUBLICE	
ZF09.1	INSTITUȚII PUBLICE	IP
ZF10	ZONA COMERȚ ȘI SERVICII	
ZF10.1	COMERȚ ȘI SERVICII 1 - cu regim mic de înălțime	CS1
ZF10.2	COMERȚ ȘI SERVICII 1a - cu regim mic de înălțime	CS1a
ZF10.3	COMERȚ ȘI SERVICII 2 - cu regim mediu de înălțime	CS2
ZF10.4	COMERȚ ȘI SERVICII 3 - cu regim mediu de înălțime	CS3
ZF11	ZONE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE	
ZF11.1	LOCUINȚE INDIVIDUALE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME 1 - (ZONE CU PARCELAR TRADIȚIONAL)	L1
ZF11.2	LOCUINȚE INDIVIDUALE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME 1a - (ZONE CU PARCELAR PREPONDERENT RURAL)	L1a
ZF11.3	LOCUINȚE INDIVIDUALE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME 1b - (UTR 08 - ZONE CU PARCELAR TRADIȚIONAL ZONA LUPENI-SUD)	L1b
ZF11.4	LOCUINȚE INDIVIDUALE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME 2	L2
ZF11.5	LOCUINȚE INDIVIDUALE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME 2a - (UTR 30 - PARCELAREA MĂRĂȘTI - MĂRĂȘEȘTI)	L2a
ZF11.6	LOCUINȚE INDIVIDUALE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME 2b (UTR 42 - ZONA ADIACENTĂ PARCULUI SUB-ARINI)	L2b
ZF11.7	LOCUINȚE INDIVIDUALE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME 2c - (UTR 44 - VILELE DE COASTĂ - PARCELAREA DROTLEFF)	L2c
ZF11.8	LOCUINȚE INDIVIDUALE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME 2d - (UTR 44 - VILELE DE COASTĂ - PARCELAREA DROTLEFF)	L2d

ZF11.9	LOCUINȚE INDIVIDUALE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME 2e (ZONE CU INTERDICȚIE DE CONSTRUIRE PÂNĂ LA REALIZARE PUZ ȘI CU DENSITATE SCAZUTĂ)	L2e
ZF11.10	LOCUINȚE COLECTIVE CU REGIM MEDIU DE ÎNĂLȚIME - 3	L3
ZF11.11	LOCUINȚE COLECTIVE CU REGIM MEDIU DE ÎNĂLȚIME - 4	L4
ZF11.12	LOCUINȚE COLECTIVE CU REGIM MEDIU/ MARE DE ÎNĂLȚIME - 5	L5
ZF11.13	LOCUINȚE COLECTIVE CONSTRUITE ÎNAINTE DE 1989 ȘI DOTĂRILE AFERENTE	Lc
ZF12	ZONE UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DE DEPOZITARE	
ZF12.1	ZONA ACTIVITĂȚILOR ECONOMICE INDUSTRIALE	EI
ZF12.2	ZONĂ DE ACTIVITĂȚI ECONOMICE TERȚIARE	ET
ZF13	GOSPODARIE COMUNALĂ	
ZF13.1	ZONĂ DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ	G
ZF14	ZONE SPAȚII VERZI, SPORT ȘI AGREMENT	
ZF14.1	SPAȚII VERZI PUBLICE	V
ZF14.2	ZONĂ VERDE DE AGREMENT ȘI SERVICII	Vas
ZF14.3	SPAȚII VERZI ȘI DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ	Vg
ZF15	ZONĂ CU DESTINAȚIE SPECIALĂ	
ZF15.1	ZONĂ CU DESTINAȚIE SPECIALĂ	DS
ZF18	ALTE ZONE DEFINITE DE SPECIFICUL TERITORIULUI	
ZF18.1	ZONĂ AGREMENT ȘI SERVICII 1 - aferentă zonelor de locuire	AS1
ZF18.2	ZONĂ AGREMENT ȘI SERVICII 2 - care poate să includă și funcțiuni de locuire	AS2
ZF18.3	ZONĂ AGREMENT ȘI SPORT 3	AS3

ZF18.4	ZONĂ AGREMENT ȘI SERVICII 4 - unde este permisă și construirea locuințelor individuale sau de vacanță	AS4
ZF19	ZONA CENTRALĂ PROTEJATĂ	
ZF19.1	Centrul istoric	ZCP1
ZF19.2	Măierimea Porții Turnului	ZCP2
ZF19.3	Cartierul Iosefin - Măierimea Porții Cisnădiei	ZCP3
ZF19.4	Cartierul Gușterița	ZCP4
ZF19.5	Cartierul Turnișor Nord	ZCP5
ZF19.6	Cibin Centru	ZCP6
ZF19.7	Ansamblul Spitalicesc	ZCP7
ZF19.8	Parcelările Zimmermann - Fonn	ZCP8
ZF19.9	Piața Unirii	ZCP9
ZF19.10	Muzeul Astra	ZCP10
ZF19.11	Cartierul Turnișor Sud	ZCP11
ZF20	Zonă rezervată pentru activități agricole în extravilan	TDA
ZF21	Zonă terenurilor forestiere în extravilan	TDF

PARTEA IV : PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN

27. REGLEMENTĂRI PENTRU INTRAVILANUL MUNICIPIULUI SIBIU

27.1. Planul urbanistic general al municipiului Sibiu stabilește prin următoarele reglementări ale Zonelor și Subzonelor funcționale și ale ZCP (până la elaborarea PUZ-CP pentru ZCP-urile delimitate) prevederile referitoare la parcelare, modul de utilizare a terenurilor, condiții de amplasare, aspecte de utilitate publică, echipare edilitară, accese, circulații, mod de ocupare a terenurilor, regim de înălțime, indicatori maximali admiși.

27.2. Pentru toate ZCP definite conform prezentului Regulament, este necesară întocmirea de documentații urbanistice de tip PUZ pentru Zone Construite Protejate (PUZ-CP), inițiate, elaborate și aprobate conform prevederilor legale și cu respectarea metodologiei de elaborare și conținutul cadru al acestui tip de documentații. Documentația de PUZ-CP va conține reglementări detaliate, adaptate fiecărei Subzone Istorice de Referință.

ZCP 1 - CENTRUL ISTORIC (nr. SB-II-s-A-12011)

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

ZCP – Centrul Istoric – a fost instituită prin PUG 2011. Zona istorică de referință care stă la baza delimitării ZCP – Centrul istoric este alcătuită din arealul ocupat de țesutul urban al nucleului istoric situat în interiorul centurii medievale de fortificații, extinsă și modernizată în perioada renașterii (jumătatea secolului al XVI-lea) – respectiv zona *intra-muros*. Zona istorică de referință include și componentele materiale păstrate ale sistemului defensiv medieval și modern timpuriu. Atât arealul din interiorul incintei de fortificații cât și acestea din urmă sunt nominalizate în integralitate ca ansamblu în Lista Monumentelor Istorice (2015) nr. SB-II-s-A-12011, precum și separat, ca obiecte individuale, nominalizate (clasate) cu statutul de monumente istorice, după caz, încadrate în grupele valorice A (importantă universală sau națională) sau B (importantă locală).

De asemenea ZCP – Centrul istoric include și aria de protecție a nucleului istoric al orașului – respectiv a zonei *intra-muros*, delimitată pe baza aplicării distanței legale de 100 metri și coroborarea cu rectificările generate de limite cadastrale, ax de drum sau, după caz, prin aplicarea criteriilor specifice care vizează impactul culoarelor sau punctelor prielnice de vizibilitate, relații de funcționalitate care generează dependențe etc.



Dată fiind importanța foarte mare a resursei culturale a țesutului urban din zona *intra-muros* și din perimetrul vecin *extra-muros* (importantă relevantă la nivelul evoluției istorice din punct de vedere cultural, social, economic, politic, urbanistic, arhitectural etc. la nivelul provinciei istorice a Transilvaniei), atât în ceea ce privește întregul ansamblu dar și componentele sale construite sau neconstruite, gradul de protecție al zonei construite protejate ZCP – Centrul Istoric preconizat este maxim.

Se protejează valorile arhitectural-urbanistice, istorice și memoriale, împreună cu trăsăturile de peisaj urban, funcțiunile, fondul construit valoros.

Se încurajează regenerarea urbană în sensul fluentizării spațiilor publice și verzi, al legăturilor pietonale și al celor favorabile transporturilor neconvenționale, al revizuirii mobilărilor urbane și plasticii unor construcții neinteresante.

Reglementările ZCP sunt totodată și reglementările-servituțiile impuse în Zonele de Protecție ale Monumentelor Istorice pentru imobilele monumentele istorice care se află în ZCP.

IDENTIFICARE SUBZONE CONSTRUITE PROTEJATE / CARACTERISTICI FUNCȚIONALE:

Zona Construită Protejată Centrul Istoric, este subîmpărțită conform delimitărilor prezente și preluate din PUG 2011, corelat cu studiul de fundamentare, după cum urmează:

SZCP Centrul Istoric 1 (Zona Piața Huet) - funcțiuni de cult și de reprezentare, combinate cu locuire de tip urban și funcțiuni publice de tip central, administrație publică, servicii.

SZCP Centrul Istoric 2 (Zona Piața Mare și Piața Mică) - funcțiuni de centru istoric comercial și de reprezentare, combinate cu locuire de tip urban și cu funcțiuni publice de tip central, administrație publică, servicii.

SZCP Centrul Istoric 3 (Zona Nicolae Bălcescu) - funcțiuni specifice arterelor comerciale (caracter pietonal pronunțat) și de reprezentare, combinate cu locuire de tip urban și cu funcțiuni publice de tip central, servicii.

SZCP Centrul Istoric 4 (Zona Mitropoliei) - funcțiuni de locuire de tip urban de tip central, cu un grad de reprezentare mediu în expresia fondului construit, mixate cu servicii conexe locuirii și cu unele funcțiuni de tip central în lungul străzii principale a subzonei, servicii.

SZCP Centrul Istoric 5 (Zona Teatrul Gong) - funcțiuni de locuire de tip urban de tip intra-muros, cu un grad de reprezentare mediu-scăzut în expresia fondului construit, sporadic se remarcă prezența unor funcțiuni de tip central sau comerț-servicii conexe locuirii, servicii.

SZCP Centrul Istoric 6 (Zona 9mai - Faurului - Turnului) - funcțiuni specifice arterelor comerciale (caracter pietonal pronunțat) racordată la sistemul drumurilor comerciale în teritoriu, mixate cu locuire de tip urban, servicii.

SZCP Centrul Istoric 7 (Zona Mobilei) - funcțiuni de locuire de tip urban de tip intra-muros, cu un grad de reprezentare mediu-scăzut în expresia fondului construit, sporadic se remarcă prezența unor funcțiuni de tip comerț / servicii conexe locuirii

SZCP Centrul Istoric 8 (Avram Iancu - Magheru) - funcțiuni de locuire de tip urban de tip central, cu un grad de reprezentare mediu în expresia fondului construit, mixate cu servicii conexe locuirii și cu unele funcțiuni de tip central în lungul străzilor principale ale subzonei

SZCP Centrul Istoric_09 (Zona Timotei Popovici - Tipografilor - Filarmonicii) - funcțiuni de locuire de tip urban de tip central, cu un grad de reprezentare mediu și ridicat în expresia fondului construit, sporadic se remarcă prezența unor servicii conexe locuirii

SZCP Centrul Istoric_10 (Zona fortificații Coposu) - zonă aferentă sistemului defensiv al cetății - în momentul de față, conține o multitudine de funcțiuni publice de loisir, cultură, educație și sănătate

SZCP Centrul Istoric_11 (Zona Cazarma 90) - zonă aferentă sistemului defensiv al cetății, fost bastion, cu rol actual de parcaj public și spații verzi, vizat ca potențial amplasament pentru o dotare culturală/ comercială cu parcaj subteran multietajat, în conjuncție cu zona de vis-a-vis a ZCP-9 - Piața Unirii.

SZCP Centrul Istoric_12 (Zona Parcul Astra) - zonă aferentă sistemului defensiv al cetății cu rol actual de zona de loisir, în conjuncție cu polul funcțional multivalent învecinat și cu funcțiuni reprezentative ulterioare de tip central.

SZCP Centrul Istoric_13 (Zona Bastionului - Alba Iulia) - zonă aferentă sistemului defensiv al cetății - funcțiuni mixte - comerț-servicii și de sănătate.

SZCP Centrul Istoric_14 (Zona Filozofilor) - funcțiuni de locuire extra-muros unde predomină clădiri cu grad de reprezentativitate scăzut în expresia fondului construit, combinate cu funcțiuni de tip comerț-servicii

SZCP Centrul Istoric_15 (Zona Scandia) - funcțiuni proto-industriale care și-au păstrat caracterul productiv pe parcursul perioadei istorice de referință, până în perioada recentă

SZCP Centrul Istoric_16 (Zona Morilor) - funcțiuni de locuire extra-muros, fără un grad de reprezentare notabil în expresia fondului construit, sporadic se remarcă prezența unor funcțiuni de tip comerț- servicii conexe locuirii

SZCP Centrul Istoric_17 (Zona Dârstelor - Piața Cibin) – funcțiuni de locuire fără un grad de reprezentare notabil în expresia fondului construit, funcțiuni de tip comerț-servicii, ocupând zona non-aedificandi sau înlocuind elemente majore ale sistemului defensiv

SZCP Centrul Istoric_18 (Zona Zidului - Valea Mare - Plopilor) - funcțiuni de locuire de tip urban de tip *intra-muros*, fără un grad de reprezentare notabil în expresia fondului construit, sporadic se remarcă prezența unor funcțiuni de tip comerț-servicii conexe locuirii

SZCP Centrul Istoric_19 (Zona Ocnei) - funcțiuni specifice arterelor comerciale (caracter pietonal pronunțat) de legătură între nucleul central și drumuri de legătură cu teritoriul, mixate cu locuire de tip urban

SZCP Centrul Istoric_20 (Zona Pielarilor - Strada Nouă) - funcțiuni de locuire de tip urban de tip *intra-muros*, fără un grad de reprezentare notabil în expresia fondului construit, sporadic prezenta unor funcțiuni de tip comerț-servicii conexe locuirii

SZCP Centrul Istoric_21 (Zona Teclu) - funcțiuni de tip comerț-servicii, locuire fără un grad de reprezentare notabil în expresia fondului construit, ocupând zona non-aedificandi sau înlocuind elemente majore ale sistemului defensiv

SZCP Centrul Istoric_22 (Zona Regele Ferdinand) - porțiuni de țesut urban restructurată după principiile urbanismului socialist post 1975 (combinație a urbanismului liber cu cel de tip tradițional)

SZCP Centrul Istoric_23 (Zona Pescarilor) – funcțiuni de locuire fără un grad de reprezentare notabil în expresia fondului construit, sporadic funcțiuni de tip comerț-servicii, ocupând zona non-aedificandi

SZCP Centrul Istoric_24 (Zona Uzinei) - porțiuni de țesut urban restructurată după principiile urbanismului socialist post 1975 (combinație a urbanismului liber cu cel de tip tradițional)

SZCP Centrul Istoric_25 (Piața Gării) - funcțiune de infrastructură de circulație - nod intermodal ce integrează și alte funcțiuni de servicii, locuire și activități economice, fost industriale cu potențial semnificativ de a genera o zonă cu caracter central.

A. CONDIȚIONĂRI GENERALE

Prevederile documentațiilor urbanistice aprobate (P.U.Z., P.U.D.), valabile la data intrării în vigoare a prezentei documentații PUG, se mențin până la expirare, în conformitate cu prevederile legale și coroborat cu prevederile Subcap. 3.3 ale prezentului Regulament; ulterior expirării valabilității unei documentații de urbanism (P.U.Z., P.U.D.), se vor aplica reglementările prevăzute în prezenta documentație, conform subzonei funcționale în care sunt încadrate.

Reglementarea ZCP, prin realizarea unui Regulament de Zonă Construită Protejată, împreună cu detalieri privind distribuția funcțiunilor admise, modalități și condiții de intervenție, indicatori, regim de înălțime, se poate realiza strict pe bază de PUZ pentru Zone Construite Protejate (PUZ-CP), elaborat și aprobat conform prevederilor legale aplicabile.



La elaborarea documentațiilor de intervenție în ZCP, respectiv la etapele de elaborare a PUZ-CP, se va trata în mod expres analiza peisajului urban istoric înscris în Lista Indicativă a României pentru Lista Patrimoniului Mondial UNESCO, impactul demersurilor asupra obiectivelor de patrimoniu cultural imobil construit, peisager și arheologic protejat prin instrumente legale sau susceptibil pentru aplicarea prevederilor legale de protecție, respectiv formularea unor propuneri de reglementare prin care să se asigure protejarea autenticității și integrității.

Obiective ale intervențiilor în zonă:

(1) Autorizarea oricăror intervenții urbanistice sau de arhitectură în perimetrul delimitat ca zonă istorică/de protecție se va face urmărind condiția subordonării acestora principiului conservării integrate și al continuității istorice.

(2) Scopul principal al reglementărilor pentru această zonă este menținerea și potențarea coerenței ansamblului istoric. Toate intervențiile propuse (construcții noi, extinderi, reabilitări, amenajări de spațiu public) trebuie să contribuie activ la:

- a) Consolidarea identității culturale și a morfologiei urbane existente;
- b) Deparazitarea vizuală și arhitecturală a fondului construit, prin eliminarea elementelor disonante care alterează percepția asupra monumentelor sau ansamblurilor;
- c) Restaurarea și reabilitarea prudentă a fondului construit valoros, cu prioritate pentru păstrarea autenticității materialelor și detaliilor originale;
- d) Ridicarea standardului de calitate a finisării urbane (pavaje, iluminat, mobilier urban, fațade), utilizând soluții durabile și materiale compatibile cu caracterul istoric.

Documentul de aplicare la nominalizarea UNESCO subliniază că majoritatea monumentelor sunt concentrate în „perimetrul central al celor trei piețe” și pe patru artere principale ale Orașului de Sus (Nicolae Bălcescu, Mitropoliei, Avram Iancu, General Magheru), plus resturi ale liniilor fortificate I–III.

Obiective/repere din documentul de aplicare la nominalizarea UNESCO menționate:

SZCP Centrul Istoric 1 – Zona Piața Huet

- Piața Huet (Huet Square) ca spațiu public major al nucleului istoric.
- Biserica Evanghelică (Lutheran Parish Church) și Vicarajul Evanghelic (Lutheran Vicarage) – apar explicit în traseele tematice (VIP/standard).

SZCP Centrul Istoric 2 – Zona Piața Mare și Piața Mică

- Piața Mare (Grand Square) și Piața Mică (Lesser Square) – nucleul concentrării de monumente.
- Turnul Sfatului (Town Hall Tower) – reper major al Pieței Mici și al traseelor turistice.
- Palatul Brukenthal (Brukenthal Palace) – reper major al Pieței Mari (menționat explicit).
- Podul Minciunilor (Liars' Bridge) – inclus în trasee și asociat tematic fortificațiilor/legăturilor.
- Hala/Loggia Măcelarilor (Butchers Warehouse / Fleischerlauben) – menționată în traseul standard.
- Biserica Romano-Catolică (Roman Catholic Parish Church) – apare ca reper al Pieței Mari și în tabelul de dominante vizuale.

SZCP Centrul Istoric 3 – Zona Nicolae Bălcescu

- Str. Nicolae Bălcescu – una dintre arterele principale ale Orașului de Sus, indicată ca zonă cu densitate mare de monumente.

SZCP Centrul Istoric 4 – Zona Mitropoliei

- Str. Mitropoliei – una dintre arterele principale ale Oraşului de Sus.
- Biserica Reformată Maghiară (Hungarian Reformed Church), Catedrala Ortodoxă Română (Romanian Orthodox Cathedral) şi Biserica Luterană „Johanniskirche” – menţionate explicit în relaţie cu Str. Mitropoliei (dominante vizuale).
- Primăria Veche / Old Town Hall (Altes Rathaus – Casa Altemberger) – inclusă explicit în traseul VIP.

SZCP Centrul Istoric 5 – Zona Teatrul Gong

- Str. Alexandru Odobescu apare în tabelul UNESCO ca punct de observaţie către Biserica Evanghelică şi Primăria Veche (Old Town Hall).
- Str. Alexandru Odobescu apare şi în lista rampelor/scărilor (structuri de legătură în ţesutul istoric).

SZCP Centrul Istoric 6 – Zona 9 Mai – Faurului – Turnului

- Str. Turnului, Str. Faurului, Str. 9 Mai – apar explicit în tururi/trasee.
- Colţul Păcatelor (Penance Corner) şi Scările/Turnul Scărilor – Pasajul Scărilor (Tower Stairs / Stairway Passage) – apar explicit în traseul standard.
- Vechiul Azil / Old Hospice – apare explicit în turul standard.
- Scara Aurarilor (Aurarilor Stairway) – apare explicit în turul standard.
- UNESCO tratează aceste legături (scări/pasaje) ca elemente structurante ale peisajului urban istoric.

SZCP Centrul Istoric 7 – Zona Movilei

- Str. Movilei (menţionată explicit inclusiv ca reper urbanistic/structural, cu exemple de amenajări zid de sprijin/pante).

SZCP Centrul Istoric 8 – Zona Avram Iancu – Magheru

- Str. Avram Iancu şi Str. General Magheru – indicate ca artere principale cu monumente.
- Biserica Ursulinelor (Church of the Ursuline Sisters) – menţionată explicit (inclusiv ca dominantă vizuală).
- În tabelul UNESCO, de pe Str. Avram Iancu se relevă vizibilitatea către turla Bisericii Evanghelice şi Turnul Sfatului (dominante peste acoperişuri).

SZCP Centrul Istoric 9 – Zona Timotei Popovici – Tipografilor – Filarmonicii

- Str. Tipografilor şi Str. Timotei Popovici – menţionate explicit în trasee;
- Piaţa Schiller (Schiller Square) – descrisă ca piaţetă transversală între Timotei Popovici şi Tipografilor.

Subzonele fortificaţiilor din ZCP 1 (SZCP 10–13)

În documentaţia UNESCO, fortificaţiile sunt tratate drept elemente majore: ziduri, cortine, turnuri, rondeluri şi bastioane, cu menţiuni explicite pentru segmente/obiective precum Cetăţii, Turnul Gros, bastioane (Haller/Soldisch), plus trasee tematice dedicate fortificaţiilor.

SZCP Centrul Istoric 10 – Zona fortificații Coposu

- Str. Cetății și turnurile de pe Cetății (turnuri de breaslă) + segmentul de fortificații asociat.
- Referințe la intervenții/întreținere pe fortificații de-a lungul zonei de promenadă (Coposu/Promenade) și la bastioane.

SZCP Centrul Istoric 11 – Zona Cazarma 90

Parte a sistemului defensiv (bastioane/structuri asociate) tratat ca obiectiv în tururile tematice și în secțiunile privind fortificațiile.

SZCP Centrul Istoric 12 – Zona Parcul Astra

În documentația UNESCO, spațiile publice/amenajările și traseele pietonale asociate nucleului istoric (piețe–pasaje–fortificații) sunt tratate în relație cu prezentarea și promovarea proprietății.

SZCP Centrul Istoric 13 – Zona Bastionului – Alba Iulia

- Bastioane și alte structuri de fortificație ale ansamblului (în special în traseul „Fortifications”).

Subzonele 14–25 din ZCP 1 (extinderi/țesuturi adiacente nucleului)

Pentru aceste SZCP, documentația UNESCO furnizează mai ales străzi/puncte de belvedere (dominante vizuale către monumente) și/sau repere funcționale (ex. piață, gară), iar în unele cazuri obiective punctuale (ex. Piața Cibin, Str. Ocnei, Str. Nouă etc.).

SZCP 17 – Zona Dârstelor – Piața Cibin

- Piața Cibin (Cibin Market) – menționată în UNESCO (inclusiv ca reper urbanistic).

SZCP 18 – Zona Zidului – Valea Mare – Plopilor

- Str. Plopilor – menționată în trasee.

SZCP 19 – Zona Ocnei

- Str. Ocnei – menționată în trasee și ca ax de vizibilitate către Biserica Evanghelică și Turnul Sfatului.

SZCP 20 – Zona Pielarilor – Strada Nouă

- Str. Nouă (Nouă Street) – menționată (inclusiv la categoria de locuințe/edificii).
- Turnul Pielarilor (Curriers Tower) – menționat în turul tematic al fortificațiilor.

SZCP 21 – Zona Teclu

- Str. Nicolae Teclu – apare în tabelul UNESCO ca ax de vizibilitate către Biserica Evanghelică și Turnul Sfatului.

SZCP 23 – Zona Pescarilor

- Târgul Peștelui (Târgul Peștelui / Fish Market) – apare explicit ca reper (cu relație vizuală către turnurile Catedralei Ortodoxe).
- Str. Târgului (Târgului Street) apare în lista de locuințe/repere (prin adresare și/sau trasee).

SZCP 24 – Zona Uzinei

Documentul de aplicare la nominalizarea UNESCO tratează și intruziuni/țesuturi noi în raport cu peisajul istoric;

SZCP 25 – Piața Gării

- Gara / Railway Station – menționată în UNESCO în contextul modernizării și al proiectelor corelate cu nominalizarea.
- Puncte de observație „din fața gării / din gară” pentru perceperea peisajului urban istoric.

Până la elaborarea PUZ-CP, orice intervenție în ZCP sau asupra monumentelor istorice, în zona lor de protecție sau în ansamblurile urbane clasate în LMI se va face respectând legislația în vigoare, respectiv prevederile prezentei documentații. Autorizarea intervențiilor se va face pe baza și în conformitate cu avizele Ministerului Culturii sau ale organismelor sale descentralizate.

Trama stradală existentă se păstrează în totalitate, se pot accepta intervenții pentru refacerea tramei stradale istorice exclusiv în baza studiului de fundamentare și concluziilor PUZ-CP.

Parcelarul existent în ZCP-01 se conservă. Operațiunile funciare sunt permise exclusiv în sensul refacerii parcelarului istoric în baza studiului de fundamentare și concluziilor PUZ-CP.

Modul de ocupare a terenului, aspectul și orientarea clădirilor vor fi reglementate prin prevederile PUZ-CP, până la elaborarea și aprobarea acestuia fiind permise exclusiv lucrări de întreținere, conservare și punere în valoare a clădirilor, lucrări de reabilitare și modernizare a infrastructurii precum și realizarea de construcții noi, cu respectarea prevederilor legale aplicabile și condiția sine-qua-non de reversibilitate absolută a intervenției.

Plantația de aliniament în lungul tuturor străzilor din ZCP-01 va fi păstrată și completată prin replantarea vegetației îmbătrânite sau tăiate cu aceleași specii

Ansamblul principalelor unități funcționale de loisir – Parcul Astra, Parcul Cetății, Parcul Tineretului și Culoarul Căminului – vor fi incluse într-un program concertat de protecție și întreținere, grefat pe fondul planului de dezvoltare a sistemului de spații verzi publice, necesar de elaborat la nivelul întregii unități administrativ-teritoriale.

Reglementările ZCP sunt totodată și reglementările-servituțiale impuse în Zonele de Protecție ale Monumentelor Istorice pentru imobilele monumentele istorice care se află în ZCP.

Pe parcelele pe care se află sedii de instituții publice sau obiective de utilitate publică, construirea de clădiri noi sau schimbări ale destinației, **cu sau în altceva decât obiectiv de utilitate publică**, se pot autoriza numai pe baza PUZ-CP.



Pentru parcelele ocupate de instituții publice sau lăcașuri de cult, amplasarea clădirilor noi se va face în urma aprobării PUZ-CP, pe baza reglementărilor acestuia, excepție făcând situațiile precizate la Art. 9.9 ale prezentului Regulament sau alte prevederi legale aplicabile.

Pentru Siturile arheologice și zonele de protecție a acestora se aplică prevederile aferente Partea II. Cap 4.2.

B. INTERVENȚII ÎN ZCP 1:

Categoriile generale de intervenții admisibile în ZCP 1 - Centrul Istoric, până la aprobarea PUZ-CP, cu obligativitatea obținerii avizului Direcției Județene de Cultură sau Ministerului Culturii:

- a) intervenții care renovează, conservă, restaurează și pun în valoare imobilele din țesutul protejat, monumentele istorice și imobile propuse spre clasare în LMI (clădirile/construcțiile, anexele și amenajările), în baza studiilor de specialitate, arhitecturale și/sau istorice și cu condiția respectării legislației în vigoare privind protejarea monumentelor istorice și zonelor construite protejate;
- b) punerea în valoare a imobilelor monument istoric, a imobilelor din ansamblurile propuse pentru clasare și a celor situate în zonele acestora de protecție, prin intervenții ce țin de protejarea imaginii și a țesutului urban în care sunt amplasate;
- c) este permisă edificarea de volume noi pe parcelele din zona construită protejată numai în condițiile prevăzute de legislație și având la bază studii de specialitate, arhitecturale și/sau istorice și urbanistice, de vizibilitate și amplasament, întocmite de specialist/expert atestat de Ministerul Culturii;
- d) îmbunătățirea stării de conservare a fondului construit al ZCP;
- e) asanarea prin demolare / desfacere a corpurilor de construcții existente și elemente de construcție care au proprietăți nocive / parazitare și reduc valoarea culturală a clădirii, în conformitate cu prevederile studiilor (istorice) de fundamentare sau a celor elaborate în acest sens;
- f) reconstruirea sau construirea în conformitate cu prevederile studiilor de specialitate (arhitecturale și/sau istorice și urbanistice, de vizibilitate și amplasament) a corpurilor și elementelor de construcție demolate, menționate în lucrările admise la punctul anterior, cu condiția păstrării dimensiunilor volumului demolat / îndepărtat / reconstruit.
- g) se vor putea autoriza, fără elaborarea de documentații de urbanism, lucrări ce vizează amenajări de funcționalizare a podurilor existente, cu păstrarea volumului exterior existent al imobilului, chiar dacă aceasta conduce la modificarea coeficientului de utilizare a terenului (CUT), în baza prevederilor Art. 11[^]1, din Legea 50/1991, actualizată; pentru aceste situații se va obține în mod obligatoriu avizul Direcției Județene de Cultură Sibiu, în baza studiilor de specialitate elaborate conform prevederilor legale. Autorizarea acestor lucrări se va putea realiza pentru întreg imobilul sau corpul de clădire, fiind interzisă realizarea de intervenții parțiale pe suprafețele podurilor existente. Podurile identificate prin studii de specialitate ca având valoare patrimonială (la clădiri monument sau ambientale) vor fi restaurate și puse în valoare păstrând caracterul original al spațiului. Conversia funcțională a acestora este permisă doar dacă structura de rezistență a imobilului suportă noua funcțiune fără consolidări distructive și dacă soluția de proiectare a accesului la acest nivel nu afectează elementele arhitecturale valoroase. Sunt interzise intervențiile care modifică volumetria acoperișului percepută din spațiul public sau care alterează coerența șarpantei istorice, admitându-se doar compartimentări interioare reversibile și ușoare;
- h) se vor putea autoriza, cu sau fără elaborarea de documentații de urbanism, după caz, lucrări ce vizează realizarea de construcții subterane ce țin, în principal, de obiectivele de utilitate publică; aceste intervenții se vor putea realiza numai în condițiile prevăzute de legislația aplicabilă și, având la bază studii de specialitate, arhitecturale, arheologice și/sau istorice și urbanistice, de



vizibilitate și amplasament, circulație, după caz, întocmite de specialiști / experți atestați;

i) reabilitarea suprafețelor neconstruite sau eliberate conform punctelor anterioare, inclusiv realizarea de soluții de dirijare a apelor pluviale sau drenare a acestor suprafețe, împreună cu refacerea suprafețelor de pavaje sau zone verzi pe baza de documentații aprobate de Ministerul Culturii sau de organismele sale descentralizate.

j) elementele de signalistică - acestea vor ocupa zonele fără decorații arhitecturale ale fațadelor și vor avea dimensiuni proporționale cu fațada clădirii și cu înscrisurile pe care le cuprind, pe baza de documentații aprobate de Ministerul Culturii sau de organismele sale descentralizate; este interzisă închiderea unor unghiuri de vedere de interes major spre imobilele monument istoric sau ansamblul propus pentru clasare, prin poziționarea elementelor de signalistică.

k) Înlocuirea / reabilitarea rețelelor de distribuție a energiei electrice, gazelor naturale, apei potabile și canalizării menajere, canalizării pluviale; noile rețele și elemente ale acestora vor fi amplasate în mod obligatoriu în subteran, inclusiv căminele de vizitare, firidele de branșament, etc.

l) excepție de la punctul anterior o face iluminatul public pe acele străzi unde, în baza concluziilor și recomandărilor studiului de fundamentare (istoric) ale documentațiilor de proiect se prevede alt tip de montaj sau suspendare ale acestora;

m) refacerea sistemului rutier și/sau pietonal, parțial sau total, cu condiția limitării gradului de impermeabilitate a pavajului la maxim 70% pe o distanță de cel puțin 1 metru de la soclul clădirilor adiacente;

n) amplasarea și/sau construirea de structuri provizorii autoportante, cu condiția reversibilității absolute a intervenției și obținerea de autorizații provizorii pentru aceste construcții pe o perioadă determinată de timp. În această categorie se înscriu corturi și scene pentru evenimente, rulote și chioșcuri, tarabe pentru târguri, terase, împreună cu mobilierul aferent, umbrele, jardiniere, decorațiuni de sezon, etc. respectiv, nu fac parte structurile autoportante de tip panou pentru afișarea reclamelor tratate la alineatele 4-5 ale punctului următor;

Categoriile de intervenții interzise până la aprobarea PUZ-CP Centrul Istoric, sunt:

- o) desființarea imobilelor monument istoric și a celor propuse pentru clasare;
- p) construirea pe terenuri libere la momentul aprobării prezentei documentații PUG, altele decât cele definite la alineatele anterioare;
- q) demolarea și/sau edificarea de imobile noi pe terenuri considerate "eliberabile", cu excepția situațiilor menționate la în cadrul categoriilor de intervenții admisibile în ZCP – încadrarea acestor terenuri precum și posibilitățile de edificare vor fi definite exclusiv prin PUZ-CP Centrul Istoric, elaborat conform metodologiei în vigoare;
- r) amplasarea și/sau construirea de structuri autoportante de tip panou pentru afișarea reclamelor, pe domeniul public, cu excepția SZCP 11, 15, 16, 17, 23, 25; în restul subzonelor definite în cadrul ZCP 1- Centrul Istoric publicitatea se va limita la mobilierul urban specific, tip tambur de afișaj, amplasat exclusiv pe suprafețe pietonale, în piețe sau la intersecțiile căilor de circulație majore;
- s) amplasarea de panouri pentru afișarea reclamelor pe clădiri existente, cu excepția subzonelor enumerate la punctul anterior și doar în cazul amplasării pe calcanele clădirilor existente;
- t) amplasarea de reclame tipărite/serigrafiate pe suport din hârtie/carton, textil sau plastic-textil altele decât cele destinate mediatizării de evenimente, ce în sine au un caracter foarte limitat în timp, aprobate conform legislației aplicabile;

u) autorizarea (inclusiv intrarea în legalitate) unor construcții temporare sau realizate anterior fără autorizație de construire și avizul Direcției Județene de Cultură (reparații, extinderi, mansardări) care pot afecta monumentele istorice sau zonele de protecție ale acestora;

v) Orice derogare de la prevederile prezentului regulament este permisă în condițiile prevăzute de legislație și având la bază un studiu istorico-arhitectural și/sau urbanistic întocmit de specialist atestat de Ministerul Culturii.

Desființarea imobilelor monument istoric și a celor propuse pentru clasare este interzisă, cu respectarea prevederilor legale aplicabile.

C. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ:

Se vor urmări prevederile Subcap. 6.36 - 6.41 cu privire la asigurarea obiectivelor de utilitate publică.

În cadrul procesului de avizare / autorizare a diverselor investiții private de pe cuprinsul ZCP Centrul Istoric se vor urmări propunerile prevăzute în cadrul PMUD al Municipiului Sibiu și impune condiționările derivate din implementarea acestora în propuneri de modernizare a elementelor de circulație și mobilitate din cadrul SZCP Centrul Istoric, în măsura în care aceste sunt integrate în lista de investiții a municipiului Sibiu la momentul respectiv; pentru investițiile publice, prevederile PMUD au caracter director.

Obiectivele cuprinse în propunerile PMUD sunt următoarele:

- **B09 Ramificații velo ale pistei de pe malul Cibinului** - Se propune realizarea unei piste de biciclete pe str. Turnului prin reducerea numărului de locuri de parcare de-a lungul străzii. Proiectul vine în completarea traseului velo care va fi implementat pe malurile Cibinului (în cadrul proiectului finanțat POR 2014-2020). Realizarea acestui proiect va conduce la extinderea, ramificarea, unei rețele velo secundare, care să conecteze mai eficient zonele de locuire și zonele de interes public, să crească accesibilitatea cu mijloace alternative de deplasare către Centrul Istoric, oferind astfel o infrastructură sigură și continuă, o alternativă reală pentru utilizarea autoturismului personal ca principal mijloc de deplasare, în special în zona centrală a municipiului. Acest proiect va fi complementar cu un amplu proiect de regenerare urbană, *P03 - Realizarea parcarilor de mare capacitate în proximitatea zonelor pietonale/centrului istoric - Parcare supratrană Piața Cibin (în curs de implementare)*.

- **B10 Culoarul Orașului de Jos** - va asigura conexiunea cu alte proiecte complementare, având rolul de a întregi rețeaua velo în zona centrului istoric: pista de biciclete de pe str. Târgului și continuitate către pista de pe malul Cibinului și proiectul Coridorului de mobilitate durabilă Terezian, care presupune conexiune cu str. Gladiolelor prin podul Terezia; în același timp, traseul prezentului proiect va lega Piața Mica de restul rețelei velo planificate la nivelul PMUD. Proiectul presupune recăștigarea spațiului public ocupat de autoturismele parcate, redarea frumuseții străzilor din vechiul centru istoric prin limitarea numărului de autoturisme și încurajarea deplasărilor nemotorizate în această zonă. Culoarul se va realiza prin reorganizarea spațiilor de parcare (marcate prin piatră cubică). Parcățile la 45° se vor transforma în parcări la bordură. Se va realiza astfel un culoar pentru deplasări velo, separate de fluxul pietonal sau cel auto. Pista propusă pe str. Ocnei se va realiza prin eliminarea parcarilor la bordura.

- **D07 Coridor mobilitate durabilă – Policlinică – Terezian (parțial)** - coridorul propune amenajarea de infrastructură dedicată pentru deplasările nemotorizate, ca soluție alternativă deplasărilor cotidiene motorizate. Culoarul reprezentat de străzile Bălea – Constituției – Rusciorului reprezintă la nivelul rețelei stradale municipale coridorul de mobilitate urbană cu a doua cea mai mare cerere de transport după traseul care se suprapune peste traseul DN1 (V.Milea – Sos. Alba Iulia).

- **D13 Crearea unui coridor favorabil deplasărilor nemotorizate pentru a face legătura între zona istorică pietonizată și gară** (în curs de implementare) - proiectul propune extinderea zonei pietonale din centrul municipiului, prin transformarea străzilor Avram Iancu și G-ral Magheru în străzi

pietonale, cu circulație carosabilă accidentală. Se propune un profil stradal unitar, care va îngloba atât suprafața actuală carosabilă, cât și trotuarele existente. La intersectarea cu str. Constituției se va ridica suprafața carosabilă a străzii de penetrație la nivelul arterei pietonale, pietonii având prioritatea în traversarea acestor intersecții, ridicarea nivelului trecerilor de pietoni actuale astfel încât să fie o continuitate naturală a coridorului pietonal, șoferii fiind atenționați că trec printr-o zonă în care trebuie să reducă viteza.

- **P02 Realizarea parcarilor de mare capacitate în proximitatea zonelor pietonale/centrului istoric - Parcare subterană Piața Gării** (în curs de implementare) - proiectul propune o amenajare integrată, cu 5.000 mp amprentă la sol, construcție subterană a parcarii pe două nivele, amenajare terminal intermodal la suprafață, precum și regenerarea zonei urbane din fața Gării CFR, cu peste 2.000 de metri pătrați de spații verzi. Proiectul de regenerare a pieței va fi complementar cu transformarea străzii Avram Iancu în pietonală și reconfigurarea altor din zonă, astfel încât între Piața Gării să fie legată de centrul istoric printr-un "culoar verde". Traseul pietonal care va lega zona Gării de Piața Mare, pe strada General Magheru până la strada Filarmonicii și respectiv pe strada Avram Iancu, prin obiectivul D13 *Crearea unui coridor favorabil deplasărilor nemotorizate pentru a face legătura între zona istorică pietonizată și gară*, ce presupune reconfigurarea spațiului public care să îl facă mai atractiv și mai sigur pentru deplasarea pietonilor.

- **P03 Realizarea parcarilor de mare capacitate în proximitatea zonelor pietonale/centrului istoric - Parcare supraterană Piața Cibin** (în curs de implementare) - proiectul propune o amenajare integrată, cu 9.300 mp amprentă la sol, amplasată deasupra spațiilor comerciale și de depozitare ale Pieței Agroalimentare, construcție supraterană a parcarii pe două nivele, integrarea stațiilor de autobuz și a zonelor pietonale la suprafață, precum și regenerarea zonei urbane din zona pieței Cibin, conform soluțiilor selectate în urma concursului de soluții de arhitectura organizat în parteneriat cu Ordinul Arhitecților din România. Proiectul de regenerare a pieței va fi complementar cu transformarea străzii Turnului în cadrul proiectului B09 - Ramificații velo ale pistei de pe malul Cibinului și reconfigurarea altor din zonă, astfel încât Piața Cibin să fie legată de centrul istoric printr-un "culoar verde"

- **R01 Pasaj rutier subteran Oberth-Coposu** - Proiectul presupune realizarea unui pasaj rutier subteran pe direcția Str. Herman Oberth – str. Constituției pentru a fluidiza circulația pe direcția nord-sud, pe inelul rutier principal, degrevan din același timp fluxurile de circulație dinspre cartierul Gusterita către centrul orasului.

SZCP Centrul Istoric_11 (Zona Cazarma 90) - zonă aferentă sistemului defensiv al cetății, fost bastion, cu rol actual de parcaj public și spații verzi, vizat ca potențial amplasament pentru o dotare culturală/ comercială cu parcaj subteran multi-etajat, în conjuncție cu zona de vis-a-vis a ZCP-9 - Piața Unirii.

Se vor respecta propunerile de realiniere / reconfigurare a aliniamentelor prevăzute prin prezenta documentație PUG.

D. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI:

Pentru intervențiile cu poziții și/sau dimensiuni semnificative se recomandă selectarea soluțiilor urbanistice și arhitecturale pe baza unor concursuri de soluții.

Se va proteja perspectiva din spațiile publice spre munții Făgăraș prin stabilirea unor culoare de vizibilitate pe baza de documentații specifice.

Sunt propuse, conform Studiului Istoric General, aferent prezentei documentații, evaluarea în continuare și realizare de demersuri în vederea clasării conform *Anexei 5 - LISTA IMOBILELOR PROPUSE SPRE CLASARE CA MONUMENT ISTORIC*

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

ZCP 1

- 1.1. Toate spațiile verzi publice, înscrise în Registrul spațiilor verzi, își păstrează destinația;
- 1.2. Amplasamentele instituțiilor publice, funcțiunilor de agrement și loisir cu acces public, funcțiunilor aferente echipării tehnico-edilitare, echipamentele de interes public, aferente zonelor (funcțiunii) de locuire, funcțiunile aferente infrastructurii de transport public (cu excepția service-urilor și spălătorilor auto) și spațiile verzi și amenajările peisagere aferente domeniului public existente păstrează utilizarea actuală.
- 1.3. Conversiile spațiilor existente vor ține cont în cât mai mare măsură de funcțiunea inițială a spațiului, cu excepția celor industriale și/sau productive, fiind recomandată atribuirea de funcțiuni ce sunt înrudite sau conexe utilizării inițiale ale spațiilor / imobilelor, cel puțin în zona parterului, în relația cu spațiul public;
- 1.4. Toate imobilele prevăzute cu funcțiuni cu acces public, servicii, comerț etc., la parter, vor fi prevăzute cu goluri vitrate către domeniul public, respectând în același timp tipologia de fațadă și caracterul imobilului.
- 1.5. Pentru toate SZCP-urile:
 - 1.5.1. Spații verzi și amenajări peisagere aferente domeniului public;
 - 1.5.2. Funcțiuni de agrement și loisir cu acces public;
 - 1.5.3. Amenajări temporare destinate diverselor evenimente și manifestări, cu condiția reversibilității totale ale intervențiilor;
 - 1.5.4. Căi de comunicații și transporturi;
- 1.6. Pentru toate SZCP-urile, cu excepția SZCP Centrul Istoric 22, SZCP Centrul Istoric 24, SZCP Centrul Istoric 25:
 - 1.6.1. Instituții publice;
 - 1.6.2. Funcțiuni comerciale și de servicii (terțiare) cu caracter urban;
- 1.7. Pentru toate subzonele, cu excepția SZCP Centrul Istoric 10, SZCP Centrul Istoric 11:
 - 1.7.1. Funcțiuni de locuire, conform specificațiilor de mai jos, pentru anumite SZCP;
- 1.8. Până la aprobarea PUZ-CP funcțiunile de cult se vor păstra ca atare, fiind permise intervenții de mentenanță, reabilitare, modernizare, fără alte extinderi ale spațiilor locuibile decât cele în volumele corpurilor existente (cu respectarea cumulativă a condițiilor enunțate în prezentul Regulament).
- 1.9. Pentru:
 - SZCP Centrul Istoric 1
 - SZCP Centrul Istoric 2
 - SZCP Centrul Istoric 3
 - SZCP Centrul Istoric 4
 - SZCP Centrul Istoric 8
 - SZCP Centrul Istoric 9

SZCP Centrul Istoric 12

SZCP Centrul Istoric 13

SZCP Centrul Istoric 17 (suplimentar față de cele de mai jos - piață agro-alimentară)

SZCP Centrul Istoric 25

1.9.1. În cazul clădirilor construite inițial pentru funcțiuni de locuire, se va menține funcțiunea rezidențială într-o proporție minimă de 40% din suprafața desfășurată construită la nivel de parcelă, cel puțin până la realizare PUZ-CP.

1.9.2. Clădirile orientate spre spațiul public, prevăzute cu funcțiuni de interes / acces public vor avea aceste spații amplasate cel puțin la nivelul parterului.

1.10. Pentru:

SZCP Centrul Istoric 5

SZCP Centrul Istoric 6

SZCP Centrul Istoric 7

SZCP Centrul Istoric 14

SZCP Centrul Istoric 15 - modificarea funcțiunilor se va face conform PUZ-CP

SZCP Centrul Istoric 16

SZCP Centrul Istoric 18

SZCP Centrul Istoric 19

SZCP Centrul Istoric 20

SZCP Centrul Istoric 21

SZCP Centrul Istoric 23

1.10.1. pentru funcțiunile de servicii (de proximitate) și echipamente de interes public, aferente zonelor (funcțiunii) de locuire, în cazul clădirilor construite inițial pentru funcțiuni de locuire, se va menține funcțiunea rezidențială într-o proporție minimă de 60% din suprafața desfășurată construită la nivel de parcelă, cel puțin până la realizare PUZ-CP.

1.11. Pentru:

SZCP Centrul Istoric 10

SZCP Centrul Istoric 11

1.11.1. Echipamente de interes public, aferente zonelor (funcțiunii) de locuire

1.11.2. Parcul Tineretului își va menține utilizarea actuală. Zona delimitată de strada Constituției, strada Funarilor și strada Manejului își va menține caracterul predominant verde - aceste prevederi nu se pot modifica prin PUZ / PUZ-CP.

1.11.3. Amenajări ale spațiului public, alei pietonale și cicliste, 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.

1.11.4. Se păstrează funcțiunile de sănătate existente, până la realizarea unui nou sediu spitalicesc unde acestea vor fi recolate. După relocarea funcțiunilor de sănătate, zona va primi utilizarea funcțională de tip Instituții Publice (IP) și Comerț și Servicii (CS), exclus locuire.

- 1.11.5. Amplasamentul situat la intersecția Bd. Coposu, cu Bd. Vasile Milea, cu zona Teatrului și a Pieții Unirii ce include și amplasamentul fostei Cazarme 90 și vestigiile bastionului porții Cisnădiei, este rezervat realizării unui centru de conferințe, congrese și spectacole. Pentru acest obiectiv se impune studierea simultană a SZCP Centru Istoric 11 și ZCP Piața Unirii, cu toate implicațiile ce rezultă din necesitatea punerii în valoare a vestigiilor istorice menționate. Restaurarea / reconstrucția parțială a bastionului Cisnădiei prin integrarea în volumul acestuia a unui parcaj subteran se poate face în baza unui studiu care să asigure compatibilizarea cu centrul de conferințe, congrese și spectacole care va face obiectul unei documentații de urbanism comune pentru SZCP Centru Istoric 11 și ZCP Piața Unirii.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

ZCP 1

2.1. Pentru toate subzonele:

- 2.1.1. Procentul minim de locuire prevăzut la Art.1 - Utilizări admise, poate fi modificat doar prin PUZ-CP, aprobat conform procedurilor legale.
- 2.1.2. Restructurarea suprafețelor industriale poate fi realizată doar prin PUZ-CP, elaborat pe întreaga suprafață a SZCP, aprobat conform procedurilor legale.
- 2.1.3. Unitățile de alimentație publică sunt admise în următoarele condiții:
- a) asigură izolarea totală a aburului, mirosului și zgomotului față de locuințele învecinate;
 - b) respectă orele de liniște definite conform regulamentelor locale aprobate;
 - c) în cazul amplasării în cadrul imobilelor de locuit, autorizarea acestora se va face doar cu acordul prealabil al proprietarilor direct afectați cu care se învecinează, pe plan orizontal și vertical, spațiul supus schimbării iar în cazul ocupării parțiale sau integrale a unei parcele schimbarea destinației se va face doar cu acordul prealabil al proprietarilor direct afectați cu care se învecinează;
 - d) Suprafața destinată serviciilor de tip alimentație publică, va dispune de utilitățile, spațiile și anexele minimale necesare funcționării, conform prevederilor legale (după caz, grup sanitar cu apă caldă și rece, bucătăria echipată și compartimentată în funcție de specificul preparatelor calde sau reci realizate și a structurii materiilor prime cu respectarea normelor sanitar-veterinare, spălător de veselă / vase, depozit pentru alimente / băuturi, spațiu pentru depozitarea ambalajelor / resturilor menajere, grup social pentru personal cu vestiar);

2.2. Pentru toate subzonele, cu excepția SZCP Centrul Istoric 10, SZCP Centrul Istoric 11, SZCP Centrul Istoric 22, SZCP Centrul Istoric 24 și SZCP Centrul Istoric 25:

- 2.2.3. Servicii aferente zonelor (funcțiunii) de locuire (servicii de proximitate) și echipamente de interes public, aferente zonelor (funcțiunii) de locuire, conform Anexei 6 - CLASIFICAREA UTILIZĂRILOR ADMISE PE CATEGORII DE FUNCȚIUNI la prezentul regulament, cu următoarele condiții:
- a) suprafața destinată serviciilor va fi amplasată cel puțin la nivelul parterului imobilului, atunci când acesta conține și alte tipuri de funcțiuni;
 - b) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
 - c) respectă orele de liniște definite conform regulamentelor locale aprobate;

2.3. Pentru:**SZCP Centrul Istoric 22****SZCP Centrul Istoric 24****SZCP Centrul Istoric 25**

- 2.3.1. Se admit reparații și modificări interioare ale locuințelor existente, cu condiția ca acestea să se mențină în interiorul volumului existent al clădirii și să nu aducă modificări imaginii exterioare a clădirii.
- 2.3.2. pentru funcțiuni de locuire existente nu se admit modificarea indicatorilor urbanistici existenți prin PUZ-CP;
- 2.3.3. Funcțiuni aferente infrastructurii de transport public, cu condiția asigurării protecției vecinătăților față de poluarea fonică, chimică sau vizuală și să se desfășoare la o distanță minimă normată față de funcțiuni de locuire; desfășurarea activității pentru serviciile de tip service auto, spălătorii se vor desfășura strict în interior;
- 2.3.4. Se admit servicii aferente zonelor de locuințe numai la parterul construcțiilor de locuințe în spații special destinate acestora prin proiectul inițial.
- 2.3.5. Se admit servicii aferente zonelor de locuințe prin schimbarea destinației apartamentelor, cu respectarea următoarelor condiții:
- a) apartamentele sunt situate la parterul clădirilor;
 - b) accesul va fi separat de cel al locatarilor pentru cabinete medicale individuale, cabinete de medicină veterinară;
 - c) accesul se face dintr-o stradă prin fațada principală și nu din curtea locuințelor, din grădină sau din zona spațiilor verzi.
 - d) activitatea nu va perturba locuințele;
- 2.3.6. Prin excepție, se admit următoarele servicii profesionale prin conversia apartamentelor și care vor utiliza accesul locatarilor: cabinete individuale de avocatură și asistență juridică, cabinete individuale de contabilitate, birouri și ateliere de proiectare și design, birouri individuale de consultanță.
- 2.3.7. Instituții publice, cu excepție unitățile de învățământ superior;
- 2.3.8. Funcțiuni comerciale și de servicii (terțiare) cu caracter urban, cu excepție unitățile de învățământ superior;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE**ZCP 1**

3.1. Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la Art. 1 și Art. 2.

3.2. Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

3.3. Pentru**SZCP Centrul Istoric 22****SZCP Centrul Istoric 24****SZCP Centrul Istoric 25**

- 3.3.1. Este interzisă construirea de locuințe noi, în afara de cazul în care se demolează/ desființează locuințele existente, caz în care se vor menține indicatorii urbanistici inițiali, cu avizul Ministerului Culturii sau ale organismelor sale descentralizate.
- 3.3.2. Este interzisă utilizarea suprafețelor aferente clădirilor de locuințe colective existente (locuri de parcare, spații verzi, grădini, accese, alei, platforme gospodărești) pentru construirea de clădiri de altă natură decât echipamentele de interes public.
- 3.3.3. Este interzisă construirea de garaje individuale.

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

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI) ZCP 1

- 4.1. Parcelarul existent în ZCP-01 se conservă. Operațiunile funciare sunt permise exclusiv în sensul refacerii parcelarului istoric în baza studiului de fundamentare, a unor studii, analize și cercetări preliminare a situației istorice, urbanistice și arheologice, precum și a concluziilor PUZ-CP, cu excepțiile de mai jos (zone supuse restructurării - pentru toate parcelele riverane străzii Malului, pentru extinderea amprizei stradale în vederea fluidizării relațiilor de trafic, se recomandă realinierea fronturilor prin PUZ-CP. Prin realiniere, aliniamentul se va retrage cu 5,0 m, măsurat de la poziția inițială, în vederea modernizării și extinderii amprizei stradale):

SZCP Centrul Istoric_15

SZCP Centrul Istoric_16 - parcelele riverane străzii Malului

SZCP Centrul Istoric_17

- 4.2. Parcelarul existent în ZCP-01 este protejat.
- 4.3. Orice operațiune care se realizează asupra parcelarului existent (refacere parcelar istoric, operațiuni de parcelare sau reparcelare, alipire și dezmembrare parcele) necesită avizul Direcției Județene de Cultură.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE ALINIAMENT ZCP 1

- 5.1. În zona intra-muros, corpurile principale se amplasează pe aliniment în regim de construire continuu, iar corpurile secundare se amplasează pe limitele laterale ale parcelei, mobilând astfel două, trei sau patru laturi ale parcelei.
- 5.2. Se va respecta obligatoriu aliniamentul existent.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR ZCP 1

- 6.1. Până la aprobarea PUZ-CP, se va respecta amprenta la sol a clădirilor existente, corpului de clădire sau a elementelor constructive desființate și propuse pentru înlocuire.



6.2. Este obligatorie menținerea amplasării specifice a corpurilor de clădire pe lot, respectiv dispunerea acestora pe o latură (în I), 2 laturi (în L) sau 3 laturi (în U).

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ **ZCP 1**

7.1. Până la aprobarea PUZ-CP, clădirea va respecta amprenta la sol a clădirii menținute, corpului de clădire sau a elementelor constructive desființate.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE **ZCP 1**

8.1. Se vor respecta prevederile Cap. 10.CIRCULAȚII ȘI ACCESE, ACCESE PIETONALE - REGLEMENTĂRI din prezentul Regulament Local de Urbanism, cu următoarele condiționări:

- se interzice obstrucționarea gangurilor de acces
- este obligatorie înlăturarea construcțiilor temporare sau care nu sunt realizate pe baza unei autorizații de construire și care obstrucționează gangurile existente
- orice intervenție de amenajare a gangurilor de acces sau curților interioare se va realiza cu avizul Direcției Județene de Cultură
- este permisă amenajarea curților interioare numai cu suprafețe permeabile și utilizând materiale naturale (de ex. pavaj din piatră naturală);

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR **ZCP 1**

9.1. Se vor respecta prevederile Cap. 11.STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR din prezentul Regulament Local de Urbanism.

9.2. Ulterior realizării parcarilor perimetrale Centrului Istoric se va încuraja folosirea acestora astfel încât spațiile publice și private din zonele protejate să fie folosite cât mai puțin pentru staționarea autovehiculelor.

ARTICOLUL 10 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR **ZCP 1**

10.1. Reguli generale privind toate clădirile

10.1.1. Nu sunt admise:

- a) imitarea stilurilor arhitecturale străine regiunii sau folosirea de materiale tradiționale nespecifice regiunii;
- b) imitarea materialelor naturale, simulări de paramente cu excepția celor istorice-artistice;
- c) decopertările tencuielilor fără un studiu de parament;

d) utilizarea tencuielilor cu ciment, tencuieli rugoase tip strop, calcio-vechio / atât la interior cât și la exterior;

e) placaje cu spărturi de marmură, plăci ceramice, cărămidă aparentă;

f) utilizarea neacoperită a unor materiale care trebuie tencuite sau acoperite cu parament;

g) paramente sau elemente de beton armat lăsate aparente, buciardate sau brut-decofrate decât dacă cofrajele, granulația și culoarea agregatelor și cimentului sunt avizate pozitiv în cadrul Direcției Județene de Cultură;

h) utilizarea în exterior a materialelor pentru construcții provizorii: azbociment, materiale plastice ș.a. utilizarea de tencuieli tip strop, calcio vechio și cu conținut de ciment.

i) imitarea stilurilor istorice sau realizarea de pastişe;

j) la clădirile monument istoric și la cele cu valoare istorică și arhitecturală sau la cele cu valoare ambientală este obligatorie conservarea expresiei arhitecturale și modernizarea fatadelor acestora cu excepția cazurilor în care se revine la o situație inițială sau anterioară considerată favorabilă. Se interzice eliminarea decoratiilor specifice (ancadramente, cornise, brauri, colonete, pilastri, etc).

10.1.2. Orice clădire nouă se va realiza cu o arhitectură, volumetrie și acoperiș care să se încadreze tipologiilor arhitecturale și volumetrice specifice centrului istoric, inclusiv modalitatea de rezolvare a fațadelor, raportul plin- gol etc.

10.1.3. Amplasarea firidelor, bransamentelor, contoarelor, cablurilor și a altor echipamente tehnice pe clădirile din cadrul ZCP -01 se va realiza obligatoriu astfel încât acestea să nu fie vizibile din domeniul public (subterane, îngropate, mascate etc.)

10.2. Reguli generale privind clădirile existente

a) Se vor folosi tencuieli lise / drișcuite/ cu mortar de var- nisip cu zugrăveli de apă în culori pastelate, tradiționale.

b) Clădirile cu valoare de monument sau ambientală trebuie să reprimească aspectul și caracterul original prin suprimarea adăugirilor, mai puțin a celor cu valoare istorică, arheologică sau arhitecturală intrinsecă. În acest ultim caz adăugirile se vor restaura în același regim cu clădirea.

c) Se vor suprima rețelele și conductele parazite.

d) Se va respecta compoziția și concepția originală prin revenirea la forma inițială a decorațiilor, gurilor și profilelor tâmplăriei exterioare precum și a acoperișurilor.

e) Zidăriile din piatră sau elementele de piatră de talie / placaje la socluri sau la elemente de structură, elemente de modernizare : cornise, bandouri, subasmente /, se vor trata conform situației inițiale. Dacă aceste elemente au suferit acoperiri cu tencuieli sau zugrăveli ele vor fi degajate de acoperiri și reparate în starea originală. Pietrele deteriorate vor fi înlocuite prin elemente de aceeași culoare, profil și mărime ca cele originale. Se admite utilizarea pietrei artificiale cu condiția ca pe bază de mostre aceasta să se identifice cu cea naturală. Tencuielile și zugrăvelile vor fi în tente naturale sau colorate, cu excluderea tencuielilor pe bază de ciment pur. Ele se vor executa din mortar de var și nisip în tonalități inspirate din cele istorice conservate sau din cele restaurate de specialiști. Tencuiala va lăsa aparente elemente de decor arhitectural, ancadramente, care vor trebui restaurate.

10.3. Reguli privind golurile:

a) Noile goluri în ziduri vor fi dimensionate și proporționate în corelare cu golurile existente la aceeași clădire sau la clădiri similare urmărind logica statică a construcțiilor.

b) La clădirile cu valoare de monument sau cu valoare ambientală, refacerea tâmplăriei se va face identic atunci când există elemente martor; atunci când acestea nu există, refacerea va urmări un model relevant pe o construcție de același tip și din aceeași epocă.

c) Se interzice confecționarea elementelor de marchetărie din metal cromat sau strălucitor, în special pentru mânere de uși sau de porți.

d) Se interzice amplasarea grilajelor de protecție fixe sau mobile la exteriorul golurilor cu excepția celor istorice-artistice.

e) Obloanele exterioare tradiționale din lemn se vor executa asemănător cu cele originale sau cu modele comparabile.

f) Se vor folosi uși exterioare de lemn ale căror compoziții, proporții și desen vor fi compatibile cu specificul clădirii. Lemnul va fi tratat sau vopsit, urmărind caracterul de epocă al edificiului. Nu se recomandă uși prefabricate în stil rustic sau alte diverse stiluri.

Nu sunt admise:

g) utilizarea tâmplăriei metalice, din aluminiu, sau materiale plastice, chiar dacă materialul protector imită materialul tradițional;

h) înlocuirea tâmplăriei de lemn cu tâmplărie de lemn cu dimensiuni, secțiuni, împărțiri și sens de deschidere nespecifice.

i) Se vor păstra și recondiționa tâmplăriile istorice ;

j) În situația în care există ferestre actuale , de factură recentă, care nu respectă tipologia golurilor, secțiunile și împărțirile specifice ale tâmplăriei, este obligatorie refacerea acestora conform tipologiei originale sau cu modele comparabile ;

10.4. Acoperișuri

10.4.1. Nu sunt admise următoarele materiale:

- a) azbociment;
- b) materiale plastice;
- c) carton asfaltat;
- d) tablă.

10.4.2. Acoperișurile vor trebui să conserve materialele și forma originală. Învelitorile acoperișurilor vor fi realizate din țiglă ceramică tip solzi în culori naturale. Coamele se vor realiza cu țigle speciale prinse cu mortar de var.

10.4.3. Lucarnele se vor conserva în forma în care există și se vor restaura, fără a fi înlocuite cu lucarne nespecifice și netradiționale; cele de lemn se vor trata cu insecticide și fungicide și se vor vopsi.

10.4.4. Părțile metalice ale acoperișurilor și racordurilor pentru scurgerea apelor pluviale executate din tablă zincată, se vor lăcuși în tente de culoare închisă. Se recomandă folosirea tablei de cupru, zinc sau a celei arămite.

10.4.5. Nu se admite utilizarea ferestrelor de mansardă tip VELUX, vizibile din domeniul public.

10.4.6. Se recomandă ca șarpantele de factură gotică sau barocă, valoroase și relativ rare, să fie consolidate, restaurate și puse în valoare fără modificări structurale sau de compartimentare..

10.4.7. În situația ccosntrucțiilor noi se pot admite și învelitori de tablă fălțuită de culoare gri .



10.4.8. În situația în care au fost realizate lucrări fără avizul Direcției Județene de Cultură și fără autorizație de construire și acestea deteriorează aspectul specific/ volumetria specifică a clădirii este obligatorie refacerea acestora în baza unor studii specifice avizate conform prevederilor legale în vigoare, astfel încât să asigure conservarea aspectului arhitectural specific zonei protejate sau imobilelor monument istoric.

10.5. Coșuri și elemente de ventilație

10.5.1. Coșurile de fum și de ventilație se vor restaura și se vor realiza după modele existente. Coșurile originare din cărămidă aparentă se vor rostui cu mortar, iar cele tencuite vor relua aspectul fațadelor de același tip. Coronamentele și capacele se vor realiza în acord cu vechile modele.

10.5.2. Se interzic: coșuri de fum din beton aparent, coronamente metalice sau din beton și diverse sisteme de ventilație aparente. Elementele de îmbunătățire a tirajului se vor amplasa discret, invizibile din domeniul public.

10.6. Elemente secundare

10.6.1. Lucrările vechi de feronerie se vor conserva și restaura.

10.6.2. Curțile de serviciu, spațiile gospodărești sau locurile de depozitare a pubelelor vor fi mascate în interiorul imobilelor.

10.6.3. La clădirile cu statut de monument, fațadele spre curțile interioare vor face obiectul unui proiect de restaurare, împreună cu amenajarea terenului aferent și a pavajului acestuia.

10.6.4. Refacerea sau modificarea tratamentului solului va trebui să facă obiectul unui studiu de pavaj, dalaj sau îmbrăcăminte, adăugat documentației necesare pentru obținerea autorizației de construire.

10.7. Fațade comerciale - vitrine

10.7.1. Dispozițiile se aplică la toate imobilele existente.

10.7.2. Documentațiile pentru autorizarea acestor lucrări vor fi însoțite de plan de situație, relevu al fațadei care se modifică și fotografii ale fațadelor învecinate.

10.7.3. Din documentație trebuie să rezulte la o scară suficientă modul de tratare a golurilor, tratamentul structurii, propunerile de amenajări interioare, valorificarea elementelor existente. Documentația se va completa cu detalii privind inscripțiile proiectate (număr, dispoziții, dimensiuni, materiale, culoare, iluminare) și de un memoriu explicativ.

10.7.4. Pentru imobilele vechi cu goluri la parter, vechile străpungeri sau goluri vor fi conservate sau reconstituite cu ocazia operațiunilor de amenajare. Nu se admite comasarea golurilor.

10.8. Firme, materiale și culori

10.8.1. Firmele, materialele și culorile vor fi supuse autorizării. Documentația tehnică se va completa cu eșantioane de materiale și culori.

10.8.2. Firmele vor putea fi paralele sau perpendiculare pe fațadă. Aspectul general va fi în acord cu arhitectura imobilului sau a imobilelor vecine.

10.8.3. Se recomandă dimensiuni mici, discrete, respectarea compoziției fațadei precum și a elementelor de decor ale căror logică nu trebuie contrazisă prin modul de amplasare a firmei.

10.8.4. Nu sunt admise:

a) dispozitive sclipitoare, stridente sau cu iluminat agresiv;

b) inscripții pe balcoane, cornișe sau acoperișuri.

c) însemnele paralele cu fațada se vor limita la lungimea vitrinei, respectând trama parcelară dacă mai multe parter-uri de clădiri alipite sunt unificate prin aceeași funcțiune. Literele vor fi aplicate sau pictate direct pe suprafața fațadei fără suport unitar.

ARTICOLUL 11 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**ZCP 1**

11.1. Se vor respecta prevederile Cap. 12.CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI A EVACUĂRII DEȘEURILOR din prezentul Regulament Local de Urbanism.

ARTICOLUL 12 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**ZCP 1**

12.1. Se vor aplica prevederile Cap. 13.SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE din prezentul Regulament Local de Urbanism, cu următoarele condiționări:

a) Până la aprobarea PUZ-CP, amenajarea spațiilor libere, spațiilor publice, plantările, tăierile de arbori, lucrările de modificare sau refacere a pavajului se vor face cu avizul Direcției Județene de Cultură.

b) Este interzisă amplasarea de construcții în grădinile istorice din interiorul insulei delimitate de străzile 9 Mai, L. Rebreanu, Nouă și Brutarilor.

c) Este interzisă amplasarea de construcții în zonele verzi și parcuri.

d) Zona delimitată de str. Constituției, str. Funarilor și str. Manejului va menține caracterul predominant al spațiilor verzi.

e) Se va studia posibilitatea creării unui culoar verde în jurul centrului istoric.

12.2. Plantația de aliniament în lungul tuturor străzilor din ZCP-01 va fi păstrată și completată prin replantarea vegetației îmbătrânite sau tăiate cu aceleași specii, în măsura în care studiul de fundamentare al PUZ-CP nu va stabili ca prioritară vizibilitatea neîngrădită a fondului construit.

12.3. Ansamblul principalelor unități funcționale de loisir – Parcul Astra, Parcul Cetății, Parcul Tineretului și Culoarul Cîbinului – vor fi incluse într-un program concertat de protecție și întreținere, grefat pe fondul planului de dezvoltare a sistemului de spații verzi publice, necesar de elaborat la nivelul întregii unități administrativ-teritoriale.

ARTICOLUL 13 - ÎMPREJMUIRI**ZCP 1**

13.1. Se vor aplica prevederile Cap. 15. ÎMPREJMUIRI din prezentul Regulament Local de Urbanism, coroborat cu prevederile Secțiunii II, Art.10 precum și a prevederilor studiilor istorice.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**ARTICOLUL 14 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR****ZCP 1****14.1. Până la aprobarea PUZ-CP se va menține regimul de înălțime existent**

14.2. Este interzisă modificarea regimului de înălțime față de cel predominant al zonei învecinate - reprezentând insula și ambele fronturi ale străzii. Regimul de înălțime predominant reprezintă regimul de înălțime al majorității clădirilor ce compun ambele fronturi stradale și insula în care se realizează intervenția.

14.3. În zonele de protecție ale monumentelor istorice, imobilelor propuse spre clasare se impune regula non-altius-tollendi, asigurându-se astfel dominanța acestora în țesutul urban existent (prin raportarea clădirilor noi la înălțimea la cornișa clădirii protejate).

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT %)**ZCP 1**

15.1. Până la aprobarea PUZ-CP se va menține POT existent pentru parcele construite.

15.2. Parcelele neconstruite la data intrării în vigoare a PUG se mențin neconstruibile până la elaborarea PUZ-CP; Pentru acestea POT se va stabili în baza PUZ- CP.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**ZCP 1**

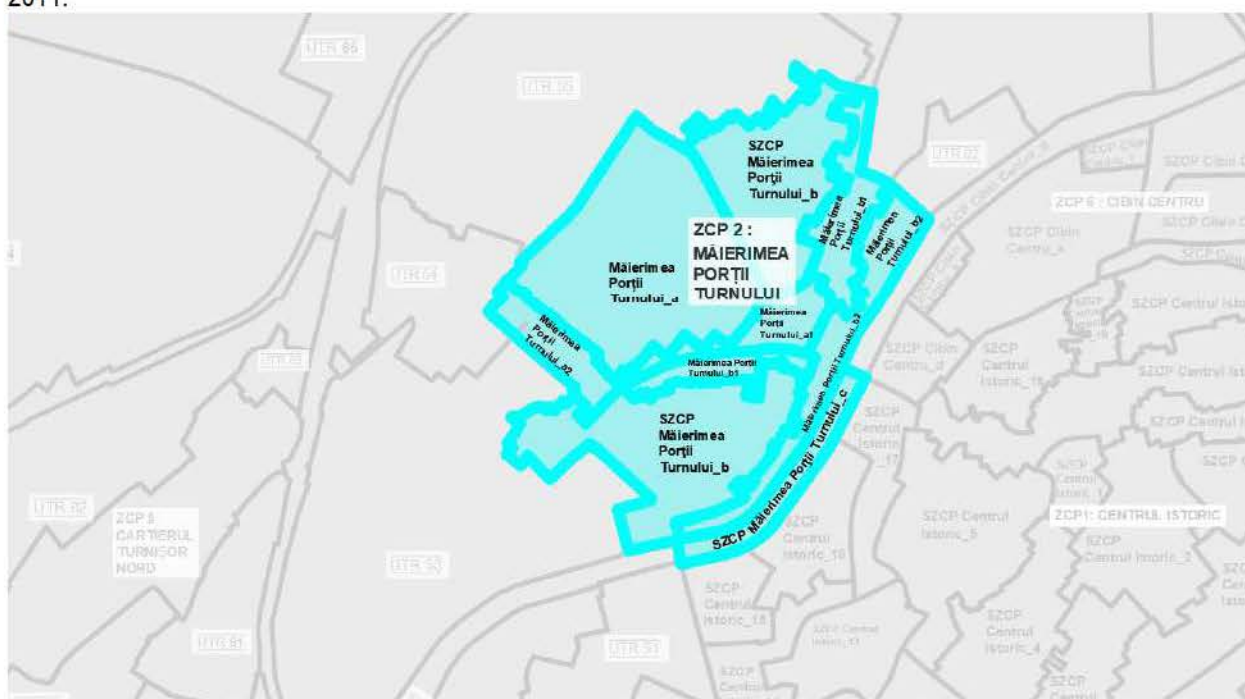
16.1. Până la aprobarea PUZ-CP se va menține CUT existent, excepție făcând intervențiile indicate drept admisibile, prevăzute în cadrul categoriile generale de intervenții admisibile în ZCP.

16.2. Parcelele neconstruite la data intrării în vigoare a PUG se mențin neconstruibile până la elaborarea PUZ- CP; Pentru acestea CUT se va stabili în baza PUZ- CP.

ZCP 2 - MĂIERIMEA PORȚII TURNULUI

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

ZCP – Măierimea Porții Turnului – a fost instituită prin PUG 2011. Zona construită protejată se găsește în aria de protecție a Centrului Istoric al municipiului Sibiu – nominalizat în Lista Monumentelor Istorice 2015. Zona istorică de referință care stă la baza delimitării zonei construite protejate este constituită din arealul din afara nucleului istoric al orașului, ocupat de Măierimea Porții Ocnei – respectiv de zona istoric ocupată de gospodării care includeau și arii destinate grădinilor și culturilor agricole / livezi/ vii – amplasat pe malul nordic al Căminului, inclusiv țigănia asociată, ansamblul *Theresianum* (grajdurile garnizoanei imperiale și administrația acestora, ulterior orfelinatul și biserica păstrate până astăzi) – zonă ocupată de coloniștii de origine germanică așezați aici după includerea Transilvaniei în Imperiul Habsburgic (*landleri*), precum și ariile ocupate de târgurile istorice de vite și de cai. Limita zonei construite protejate este cea instituită prin PUG 2011.



Dată fiind importanța ridicată a resursei culturale a țesutului urban din zona vizată, atât la nivelul de ansamblu dar și la nivelul componentelor sale construite sau neconstruite (parcelar, tramă stradală, zone amenajate sau cu potențial de amenajare din perspectiva evoluției istorice) din perspectiva dezvoltării așezării în afara nucleului istoric (zona extra muros), gradul de protecție al zonei construite protejate ZCP – Măierimea Porții Turnului preconizat este mare.

Se protejează valorile arhitectural-urbanistice, istorice și memoriale, împreună cu trăsăturile de peisaj urban, funcțiunile, fondul construit valoros, țesut urban constituit.

Se încurajează regenerarea urbană în sensul fluentizării spațiilor publice și verzi, al legăturilor pietonale și al celor favorabile transporturilor neconvenționale, al revizuirii mobilărilor urbane și plasticii unor construcții neinteresante.

Reglementările ZCP sunt totodată și reglementările-servituțile impuse în Zonele de Protecție ale Monumentelor Istorice pentru imobilele monumentele istorice care se află în ZCP.

Acest ZCP este constituit din următoarele subzone:

- SZCP Măierimea Porții Turnului_a – parcelarea câmpului Konrad
- SZCP Măierimea Porții Turnului_a1 – parcelarea câmpului Konrad riverană străzii Reconstrucției
- SZCP Măierimea Porții Turnului_a2 – parcelele riverane străzilor M. Kogălniceanu
- SZCP Măierimea Porții Turnului_b – structuri diverse
- SZCP Măierimea Porții Turnului_b1 – parcelele riverane străzilor Reconstrucției și Lungă
- SZCP Măierimea Porții Turnului_b2 – parcelele riverane străzii Râului
- SZCP Măierimea Porții Turnului_c – malurile Cîbinului

A. CONDIȚIONĂRI GENERALE

Prevederile documentațiilor urbanistice aprobate (P.U.Z., P.U.D.), valabile la data intrării în vigoare a prezentei documentații PUG, se mențin până la expirare, în conformitate cu prevederile legale și coroborat cu prevederile Subcap. 3.3 ale prezentului Regulament; ulterior expirării valabilității unei documentații de urbanism (P.U.Z., P.U.D.), se vor aplica reglementările prevăzute în prezenta documentație, conform subzonei funcționale în care sunt încadrate.

Reglementarea ZCP, prin realizarea unui Regulament de Zonă Construită Protejată, împreună cu detalieri privind distribuția funcțiunilor admise, modalități și condiții de intervenție, indicatori, regim de înălțime, se poate realiza strict pe bază de PUZ pentru Zone Construite Protejate (PUZ-CP), elaborat și aprobat conform prevederilor legale aplicabile.

La elaborarea documentațiilor de intervenție în ZCP, respectiv la etapele de elaborare a PUZ-CP, se va trata în mod expres analiza peisajului urban istoric înscris în Lista Indicativă a României pentru Lista Patrimoniului Mondial UNESCO, impactul demersurilor asupra obiectivelor de patrimoniu cultural imobil construit, peisager și arheologic protejat prin instrumente legale sau susceptibil pentru aplicarea prevederilor legale de protecție, respectiv formularea unor propuneri de reglementare prin care să se asigure protejarea autenticității și integrității.

Elemente de relevanță UNESCO (peisaj/culoare de percepție) tratate în documentul de aplicare:

- Documentul de aplicare la nominalizarea UNESCO indică malurile râului Cîbin și podurile ca puncte de percepție/vizibilitate ale orașului istoric (dinspre NV).
- În PUG există explicit subzona „SZCP Măierimea Porții Turnului_c – malurile Cîbinului”, care poate prelua această referință UNESCO la nivel de „caracter al zonei”.

Până la elaborarea PUZ-CP, orice intervenție asupra monumentelor istorice, în zona lor de protecție sau în ansamblurile urbane clasate în LMI se va face respectând legislația în vigoare. Autorizarea intervențiilor se va face pe baza și în conformitate cu avizele Ministerului Culturii sau ale organismelor sale descentralizate.

Reglementările ZCP sunt totodată și reglementările – servituțile impuse în Zonele de Protecție ale Monumentelor Istorice pentru imobilele monumentele istorice care se află în ZCP.

Pe parcelele pe care se află sedii de instituții publice sau obiective de utilitate publică, construirea de clădiri noi sau schimbări ale destinației, **cu sau în altceva decât obiectiv de utilitate publică**, se pot autoriza numai pe baza PUZ-CP.

Pentru parcelele ocupate de instituții publice sau lăcașuri de cult, amplasarea clădirilor noi se va face în urma aprobării PUZ-CP, pe baza reglementărilor acestuia, excepție făcând situațiile precizate la Art. 9.9 ale prezentului Regulament sau alte prevederi legale aplicabile.

Pentru siturile arheologice și zonele de protecție a acestora se aplică prevederile aferente Partea II. Cap 4.2.

B. INTERVENȚII ÎN ZCP 2:

Categoriile generale de intervenții admisibile în ZCP 2 - Măierimea Porții Turnului, până la aprobarea PUZ-CP, cu obligativitatea obținerii avizului Direcției Județene de Cultură sau Ministerului Culturii:

- intervenții care renovează, conservă, restaurează și pun în valoare imobilele din țesutul protejat, monumentele istorice și imobile propuse spre clasare în LMI (clădirile/construcțiile, anexele și amenajările), în baza studiilor de specialitate, arhitecturale și/sau istorice și cu condiția respectării legislației în vigoare privind protejarea monumentelor istorice și zonelor construite protejate;
- punerea în valoare a imobilelor monument istoric, a imobilelor din ansamblul propus pentru clasare și a celor situate în zonele acestora de protecție, prin protejarea imaginii și a țesutului urban în care sunt amplasate;
- este permisă edificarea de volume noi pe parcelele din zona construită protejată numai în condițiile prevăzute de legislație și având la bază un studiu istorico-arhitectural, urbanistic, de vizibilitate și amplasament întocmit de specialist/expert atestat de Ministerul Culturii
- îmbunătățirea stării de conservare a fondului construit al ZCP;
- asanarea prin demolare / desfacere a corpurilor de construcții existente și elemente de construcție care au proprietăți nocive / parazitare și reduc valoarea culturală a clădirii, în conformitate cu prevederile studiilor (istorice) de fundamentare sau a celor elaborate în acest sens;
- reconstruirea sau construirea în conformitate cu prevederile studiilor de specialitate (arhitecturale și/sau istorice și urbanistice, de vizibilitate și amplasament) a corpurilor și elementelor de construcție demolate, menționate în lucrările admise la punctul anterior, cu condiția păstrării dimensiunilor volumului demolat / îndepărtat / reconstruit;
- se vor putea autoriza, fără elaborarea de documentații de urbanism, pentru lucrări ce vizează amenajări de funcționalizare a podurilor existente, cu păstrarea volumului exterior existent al imobilului, chiar dacă aceasta conduce la modificarea coeficientului de utilizare a terenului (CUT), în baza prevederilor Art. 11¹, din Legea 50/1991, actualizată; pentru aceste situații se va obține în mod obligatoriu avizul Direcției Județene de Cultură Sibiu, în baza studiilor de specialitate elaborate conform prevederilor legale. Autorizarea acestor lucrări se va putea realiza pentru întreg imobilul sau corpul de clădire, fiind interzisă realizarea de intervenții parțiale pe suprafețele podurilor existente. Podurile identificate prin studii de specialitate ca având valoare patrimonială (la clădiri monument sau ambientale) vor fi restaurate și puse în valoare păstrând caracterul original al spațiului. Conversia funcțională a acestora este permisă doar dacă structura de rezistență a imobilului suportă noua funcțiune fără consolidări distructive și dacă soluția de proiectare a accesului la acest nivel nu afectează elementele

arhitecturale valoroase. Sunt interzise intervențiile care modifică volumetria acoperișului percepută din spațiul public sau care alterează coerența șarpantei istorice, admitându-se doar compartimentări interioare reversibile și ușoare;

- se vor putea autoriza, cu sau fără elaborarea de documentații de urbanism, după caz, lucrări ce vizează realizarea de construcții subterane ce țin, în principal, de obiectivele de utilitate publică; aceste intervenții se vor putea realiza numai în condițiile prevăzute de legislația aplicabilă și, având la bază studii de specialitate, arhitecturale, arheologice și/sau istorice și urbanistice, de vizibilitate și amplasament, circulație, după caz, întocmite de specialiști / experți atestați;

- inserții de construcții noi în condițiile legislației de protejare a patrimoniului și numai cu avizul Ministerului Culturii; acestea vor respecta caracterul funcțional al vecinătăților, organizarea spațială existentă și în special scara și mărimea lotului, impuse de calitatea și valoarea ansamblului de construcții existente.

- reabilitarea suprafețelor neconstruite sau eliberate conform punctelor anterioare, inclusiv realizarea de soluții de dirijare a apelor pluviale sau drenare a acestor suprafețe, împreună cu refacerea suprafețelor de pavaje sau zone verzi pe baza de documentații aprobate de Ministerul Culturii sau de organismele sale descentralizate.

- elementele de signalistică - acestea vor ocupa zonele fără decorații arhitecturale ale fațadelor și vor avea dimensiuni proporționate cu fațada clădirii și cu înscrisurile pe care le cuprind, pe baza de documentații aprobate de Ministerul Culturii sau de organismele sale descentralizate; este interzisă închiderea unor unghiuri de vedere de interes major spre imobilele monument istoric sau ansamblul propus pentru clasare, prin poziționarea elementelor de signalistică.

- Înlocuirea / reabilitarea rețelelor de distribuție a energiei electrice, gazelor naturale, apei potabile și canalizării menajere, canalizării pluviale; noile rețele și elemente ale acestora vor fi amplasate în mod obligatoriu în subteran, inclusiv căminele de vizitare, firdizele de branșament, etc.

- excepție de la punctul anterior o face iluminatul public pe acele străzi unde, în baza concluziilor și recomandărilor studiului de fundamentare (istoric) ale documentațiilor de proiect se prevede alt tip de montaj sau suspendare ale acestora;

- refacerea sistemului rutier și/sau pietonal, parțial sau total, cu condiția limitării gradului de impermeabilitate a pavajului la maxim 70% pe o distanță de cel puțin 1 metru de la soclul clădirilor adiacente;

- amplasarea și/sau construirea de structuri provizorii autoportante, cu condiția reversibilității absolute a intervenției și obținerea de autorizații provizorii pentru aceste construcții pe o perioadă de timp determinată. În această categorie se înscriu corturi și scene pentru evenimente, rulote și chioșcuri, tarabe pentru târguri, terase împreună cu mobilierul aferent, umbrele, jardiniere, decorațiuni de sezon, etc.

Pentru zonele de protecție a monumentelor istorice se vor respecta următoarele:

- Autorizarea intervențiilor se va face pe baza și în conformitate cu avizele Ministerului Culturii sau ale organismelor sale descentralizate.

- asigurarea vizibilității directe și/sau indirecte a obiectivelor și a eventualelor co-vizibilități;

- asigurarea unui cadru de "securitate" spațială (eliminarea riscurilor unor construcții neadecvate care să contrasteze funcțional, estetic sau să altereze percepția în cazurile în care se utilizează spații libere sau eliberate din preajma monumentelor);



- intervențiile vor urmări respectarea cadrului controlat și percepția favorabilă a monumentelor, fără a constrânge buna lor funcționare.
- este obligatorie fundamentarea intervențiilor asupra imobilelor protejate prin studii de specialitate (studii de specialitate, arhitecturale și/sau istorice și urbanistice întocmite de specialiști atestați de Ministerul Culturii)
- orice derogare de la prevederile prezentului regulament este permisă în condițiile prevăzute de legislație și având la bază un studiu istorico-arhitectural și/sau urbanistic întocmit de specialist atestat de Ministerul Culturii.

Categoriile de intervenții interzise până la aprobarea PUZ-CP Măierimea Porții Turnului, sunt:

- este interzisă desființarea imobilelor monument istoric și a celor propuse pentru clasare;
- Construirea pe terenuri libere la momentul aprobării prezentei documentații PUG, altele decât cele definite la alineatele anterioare;
- Demolare și/sau edificarea de imobile noi pe terenuri considerate "eliberabile", cu excepția situațiilor menționate la în cadrul categoriilor de intervenții admisibile în ZCP – încadrarea acestor terenuri precum și posibilitățile de edificare vor fi definite exclusiv prin PUZ-CP **ZCP – Măierimea Porții Turnului**, elaborat conform metodologiei în vigoare.
- amplasarea de panouri de mari dimensiuni pentru afișarea reclamelor pe clădiri existente, cu excepția cazurilor amplasării pe calcanele clădirilor existente;

Pentru zonele de protecție a monumentelor istorice se vor respecta următoarele:

- Autorizarea intervențiilor se va face pe baza și în conformitate cu avizele Ministerului Culturii sau ale organismelor sale descentralizate.
- asigurarea vizibilității directe și/sau indirecte a obiectivelor și a eventualelor co-vizibilități;
- asigurarea unui cadru de "securitate" spațială (eliminarea riscurilor unor construcții neadecvate care să contrasteze funcțional, estetic sau să altereze percepția în cazurile în care se utilizează spații libere sau eliberate din preajma monumentelor);
- intervențiile vor urmări respectarea cadrului controlat și percepția favorabilă a monumentelor, fără a constrânge buna lor funcționare.
- este obligatorie fundamentarea intervențiilor asupra imobilelor protejate prin studii de specialitate (studii de specialitate, arhitecturale și/sau istorice și urbanistice întocmite de specialiști atestați de Ministerul Culturii).
- orice derogare de la prevederile prezentului regulament este permisă în condițiile prevăzute de legislație și având la bază un studiu istorico-arhitectural și/sau urbanistic întocmit de specialist atestat de Ministerul Culturii.

Desființarea imobilelor monument istoric și a celor propuse pentru clasare este interzisă, cu respectarea prevederilor legale aplicabile.

C. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ:

Se vor urmări prevederile Subcap. 6.36 - 6.41 cu privire la asigurarea obiectivelor de utilitate publică.

În cadrul procesului de avizare / autorizare a diverselor investiții private de pe cuprinsul ZCP Măierimea Porții Turnului se vor urmări propunerile prevăzute în cadrul PMUD al Municipiului Sibiu și impune condiționările derivate din implementarea acestora în propuneri de modernizare a elementelor de circulație și mobilitate din cadrul ZCP Măierimea Porții Turnului, în măsura în care aceste sunt integrate în lista de investiții a municipiului Sibiu la momentul; pentru investițiile publice, prevederile PMUD au caracter director.

Obiectivele cuprinse în propunerile PMUD sunt următoarele:

- parte din **C05 Coridor integrat de mobilitate urbană** - Str. Lungă - propunerea prezintă doua segmente diferite din punct de vedere al dimensiunii disponibile pentru reorganizarea spațiului de circulație, astfel: între str. Rusciorului și str. Popa Șapca se propune un profil cu patru benzi de circulație, din care doua benzi dedicate pentru transportul public, alături de care se va structura o pista de biciclete cu lățime de minim 2m, circulație în ambele sensuri, dispusa pe o singura parte a străzii; între strada Popa Șapca și str. Reconstrucției, se va păstra traseul pistei de biciclete, însă dimensiunea dintre imobile este mai redusă și nu permite amenajarea benzilor dedicate. Se vor păstra parcarile în aliniament (pe partea opusă pistei de biciclete), iar circulația auto se va derula pe o singura banda pe sens, în comun cu mijloacele de transport public, în acest segment numărul liniilor de transport fiind redus (doar linia 18 și linia E3)
- parte din **D18 Trasee de mobilitate durabilă în cartierul Terezian** - obiectiv ce presupune amenajarea de infrastructuri pentru deplasările cu bicicleta în cartierul Terezian, în zona str. Tractorului și a lacului Binder, integrând pista de biciclete existentă pe aceasta stradă. Prin acest proiect se dorește conectarea acestei zone cu o dinamică ridicată în ceea ce privește dezvoltarea imobiliară, de restul rețelei urbane velo, asigurând astfel o infrastructura continua și sigura pentru acest tip de deplasări, în vederea reducerii emisiilor poluante

Se vor respecta propunerile de realiniere / reconfigurare a aliniamentelor prevăzute prin prezenta documentație PUG.

D. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI:

Sunt propuse, conform Studiului Istoric General, aferent prezentei documentații, evaluarea în continuare și realizare de demersuri în vedere clasării următoarelor obiective:

108	Clădire industrială	Str. Mihail Kogălniceanu, nr. 1
109	Liceul Tehnologic de Construcții și Arhitectură Carol I	Str. Pedagogilor, nr. 7
110	Universitatea Româno-Germană	Str. Râului, nr. 23

Suprafețe ocupate în momentul actual de funcțiuni industriale / productive pentru care este prevăzută conversia către funcțiuni mixte:

- Parcelele amplasate pe insula delimitată de străzile Râului, Lungă și Popa Șapcă
- Interiorul insulei delimitate de străzile Reconstrucției, Pedagogilor și Grădinarilor

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

ZCP 2

- 1.1. Toate spațiile verzi publice, înscrise în Registrul spațiilor verzi, își păstrează destinația
- 1.2. Amplasamentele instituțiilor publice, funcțiunilor de agrement și loisir cu acces public, funcțiunilor aferente echipării tehnico-edilitare, echipamentele de interes public, aferente zonelor (funcțiunii) de locuire, funcțiunile aferente infrastructurii de transport public (cu excepția service-urilor și spălătoriilor auto) și spațiile verzi și amenajările peisagere aferente domeniului public existente păstrează utilizarea actuală.
- 1.3. Conversiile spațiilor existente vor ține cont în cât mai mare măsură de funcțiunea inițială a spațiului, fiind recomandată o corelare cu cea nou propusă în sensul atribuirii de funcțiuni ce sunt înrudite sau conexe utilizării inițiale ale spațiilor / imobilelor, cel puțin în zona parterului, în relația cu spațiul public.

1.4. Pentru toate SZCP-urile:

- 1.4.1. Căi de comunicații și transporturi;
- 1.4.2. Spații verzi și amenajări peisagere aferente domeniului public;

1.5. Pentru SZCP Măierimea Porții Turnului_a:

- 1.5.1. Locuințe individuale.
- 1.5.2. Parcul Reconstrucției are destinația spații verzi. Această destinație nu poate fi modificată prin PUZ-CP. Se admit amenajări ale spațiului public, alei pietonale și cicliste, lucrări de modelare a terenului, fântâni și jocuri de apă, mobilier urban, locuri de joacă pentru copii, amenajări și instalații de agrement și loisir.

1.6. Pentru

SZCP Măierimea Porții Turnului_a1 și

SZCP Măierimea Porții Turnului_a2:

- 1.6.1. Funcțiuni de locuire;
- 1.6.2. Funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare
- 1.6.3. Echipamente de interes public, aferente zonelor (funcțiunii) de locuire

1.7. Pentru SZCP Măierimea Porții Turnului_b:

- 1.7.1. Locuințe individuale;

1.8. Pentru

SZCP Măierimea Porții Turnului_b1 și

SZCP Măierimea Porții Turnului_b2:

- 1.8.1. Funcțiuni de locuire,

- 1.8.2. Funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare
- 1.8.3. Echipamente de interes public, aferente zonelor (funcțiunii) de locuire

1.9. Pentru SZCP Măierimea Porții Turnului_c:

- 1.9.1. Lucrări hidrotehnice și lucrări de amenajare a bazinelor hidrografice, cf. legii.
- 1.9.2. Poduri și pasaje.
- 1.9.3. Spații verzi și plantate de folosință generală.
- 1.9.4. Amenajări ale malurilor, alei pietonale și cicliste, mobilier urban, locuri de joacă (parțial, proiecte implementate sau în curs de implementare) etc.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

ZCP 2

2.1. Pentru toate subzonele (cu excepția Parcului Reconstrucției):

- 2.1.1. Instituții publice și funcțiuni comerciale și de servicii (terțiare) cu caracter urban, în condițiile respectării pentru funcțiunile de învățământ a elaborării unui Plan Urbanistic de Detaliu pentru organizarea ocupării parcelei, în cazul construcțiilor noi sau extinderilor; pe parcelă nu vor exista alte funcțiuni.
- 2.1.2. Servicii aferente zonelor (funcțiunii) de locuire (servicii de proximitate) și echipamente de interes public, aferente zonelor (funcțiunii) de locuire, conform Anexei 6 - CLASIFICAREA UTILIZĂRILOR ADMISE PE CATEGORII DE FUNCȚIUNI la prezentul regulament, cu următoarele condiții:
 - a) suprafața destinată serviciilor va fi amplasată cel puțin la nivelul parterului imobilului, atunci când acesta conține și alte tipuri de funcțiuni;
 - b) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
 - c) respectă orele de liniște definite conform regulamentelor locale aprobate;
 - d) în cazul amplasării în cadrul imobilelor de locuit, autorizarea acestora se va face doar cu acordul prealabil al proprietarilor direct afectați cu care se învecinează, pe plan orizontal și vertical, spațiul supus schimbării iar în cazul ocupării parțiale sau integrale a unei parcele schimbarea destinației se va face doar cu acordul prealabil al proprietarilor direct afectați cu care se învecinează;

2.2. Pentru

SZCP Măierimea Porții Turnului_a și

SZCP Măierimea Porții Turnului_b

cu excepția parcelelor riverane străzilor M. Kogălniceanu, Reconstrucției, Râului, Lungă:

- 2.2.1. Unitățile de alimentație publică se vor aproba în baza documentațiilor de tip PUD, aprobate cf. legii;
- 2.2.2. Funcțiuni turistice cu caracter central, cu respectarea următoarelor condiții:
 - a) încadrarea în prevederile normativelor în vigoare privind proiectarea construcțiilor turistice;
 - b) elaborarea unui Plan Urbanistic de Detaliu pentru organizarea ocupării parcelei, în cazul construcțiilor noi sau extinderilor; pe parcelă nu vor exista alte funcțiuni;
 - c) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
 - d) respectă orele de liniște definite conform regulamentelor locale aprobate;

- 2.2.3. Funcțiuni aferente infrastructurii de transport public, cu condiția asigurării protecției vecinătăților față de poluarea fonică, chimică sau vizuală și să se desfășoare la o distanță minimă normată față de funcțiuni de locuire; desfășurarea activității pentru serviciile de tip service auto, spălătorii se vor desfășura strict în interior;

2.3. Pentru Parcului Reconstrucției

- 2.3.1. Sunt admise lucrări ce țin și sunt compatibile cu utilizarea de spațiu verde public, cu respectarea cumulativă a tuturor prevederilor prezentei documentații din PARTEA II, precum și a prevederilor legislației aplicabile.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

ZCP 2

3.1. Pentru toate SZCP-urile:

- 3.1.1. Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.
- 3.1.2. Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

3.2. Pentru SZCP Măierimea Porții Turnului_c

- 3.2.1. Este interzisă construirea de clădiri.

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

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

ZCP 2

4.1. Pentru toate SZCP-urile:

- 4.1.1. Până la reglementarea prin PUZ- CP nu sunt admise divizări sau comasări ale parcelelor existente.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE ALINIAMENT

ZCP 2

5.1. Pentru toate SZCP-urile:

- 5.1.1. Clădirile se vor amplasa pe aliniament.

5.2. Pentru

SZCP Măierimea Porții Turnului_b și

SZCP Măierimea Porții Turnului_b1 și

SZCP Măierimea Porții Turnului_b2:

- 5.2.1. Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism.

5.3. Pentru parcelele riverane laturii sudice a str. Reconstrucției:

5.3.1. Clădirile vor păstra retragerile existente față de aliniament.

**ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE
ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR****ZCP 2****6.1. Pentru****SZCP Măierimea Porții Turnului_a și****SZCP Măierimea Porții Turnului_a1 și****SZCP Măierimea Porții Turnului_a2**

6.1.1. Se va respecta tipologia predominantă de ocupare a terenului, cu clădirile aliniate la frontul străzii, alipite la una dintre limitele laterale ale parcelei și retrasă față de cealaltă. Se recomandă configurația în plan „L” a clădirilor, tipică parcelării Konrad, cu latura scurtă spre stradă și cu latura lungă alipită limitei laterale de proprietate. Se recomandă respectarea sistemului de alipire care evită acoperirea reciprocă a calcanelor, în așa fel încât curtea fiecărei locuințe este delimitată de calcanul vecin.

6.1.2. Este obligatorie alipirea clădirilor, la una dintre limitele laterale ale parcelei.

6.1.3. Garajele și alte construcții anexă se vor putea alipi de limitele laterale ale parcelei cu condiția că înălțimea calcanului/calcanelor rezultat/rezultate să nu depășească 3,0 m

6.1.4. Clădirile se vor retrage față de una dintre limitele laterale ale parcelei cu o distanță minimă de 3,0m pe o adâncime maximă de 10,0m, măsurată de la aliniament, după care se va retrage cu minim 6 m față de aceeași limită. Este recomandată prelungirea fațadei principale în dreptul zonei libere rezultate din retragere, pentru realizarea sistemului de acces cu poartă înzidită, tipic parcelării.

6.1.5. Pentru parcelele riverane străzii M. Kogălniceanu și laturii nordice a str. Reconstrucției clădirile se vor alipi obligatoriu cel puțin uneia din limitele laterale ale parcelelor, în funcție de specificul zonei, dar nu pe o adâncime mai mare decât 20,0m de la aliniament și fără a se cupla pe limita de proprietate.

6.1.6. După depășirea adâncimii de 15,0m de la aliniament, clădirile se vor retrage de la ambele limite laterale și de la cea posterioară cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3,0m în cazul limitelor laterale și nu mai puțin decât 5,0m în cazul limitelor posterioare.

6.1.7. Prin excepție, după depășirea adâncimii de 15,0m de la aliniament, se acceptă alipirea pe o singură limită laterală a parcelei, pe toată adâncimea parcelei, cu condiția retragerii față de cealaltă limită laterală cu cel puțin înălțimea clădirii măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5,0m.

6.1.8. Garajele se vor integra în volumul clădirii.

6.2. Pentru**SZCP Măierimea Porții Turnului_b și****SZCP Măierimea Porții Turnului_b1 și****SZCP Măierimea Porții Turnului_b2**



- 6.2.1. Pentru parcelele riverane străzilor Râului și Lungă clădirile se vor alipi obligatoriu ambelor limite laterale ale parcelelor, dar nu pe o adâncime mai mare decât 15,0m de la aliniament.
- 6.2.2. După depășirea adâncimii de 15,0m de la aliniament, clădirile se vor retrage de la ambele limite laterale și de la cea posterioară cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3,0m în cazul limitelor laterale și nu mai puțin decât 5,0m în cazul limitelor posterioare.
- 6.2.3. Prin excepție, după depășirea adâncimii de 15,0m de la aliniament, se acceptă alipirea pe o singură limită laterală a parcelei, pe toată adâncimea parcelei, cu condiția retragerii față de cealaltă limită laterală cu cel puțin înălțimea clădirii măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5,0m.
- 6.2.4. Pentru parcelele riverane laturii sudice a str. Reconstrucției, clădirile se vor retrage de la ambele limite laterale ale parcelei cu o distanță minimă egală cu 3,0m. Prin excepție, în cazul existenței unui calcan vecin pe una dintre limitele laterale, clădirea se va alipi acestei limite, dar nu pe o adâncime mai mare decât 15,0m, măsurată de la aliniament. Clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5,0m.
- 6.2.5. Pentru toate celelalte parcele, amplasarea clădirilor față de limitele laterale sau posterioare ale parcelelor se va reglementa pe bază de PUZ-CP, aprobat conform legii. Până la aprobarea PUZ-CP, amplasarea clădirilor față de limitele laterale sau posterioare ale parcelelor se va face pe bază de PUD, aprobat conform legii.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**ZCP 2****7.1. Pentru toate SZCP-urile:**

- 7.1.1. Clădirile vor păstra între ele o distanță minimă egală cu înălțimea celei mai înalte dintre ele, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5,0m.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**ZCP 2**

- 8.1. În lungul străzilor Kogălniceanu, Reconstrucției, Lungă (continuând până la lacul Binder, în afara prezentului ZCP) se va avea în vedere realizarea unui culoar verde.
- 8.2. Reorganizarea nodului de circulație de la intersecția străzilor Reconstrucției / Lungă / Râului / Căminului este necesară în vederea asigurării fluxurilor de trafic din direcția zonei de dezvoltare Vest (axa Calea Șurii Mici - str. Kogălniceanu - str. Reconstrucției).

8.3. Pentru toate SZCP-urile:

- 8.3.1. Se vor respecta prevederile Cap. 10.CIRCULAȚII ȘI ACCESE, ACCESE PIETONALE - REGLEMENTĂRI din prezentul Regulament Local de Urbanism, coroborate cu propunerile din PMUD.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**ZCP 2****REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AL MUNICIPIULUI SIBIU**

9.1. Pentru parcelele riverane străzilor M. Kogălniceanu, Râului, Lungă și laturii nordice a străzii Reconstrucției se va evita amplasarea parcajelor la sol în zona cuprinsă între clădire și limita posterioară a parcelei. Se recomandă amplasarea subterană a parcajelor.

9.2. Pentru toate SZCP-urile:

9.2.1. Se vor respecta prevederile Cap. 11. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR din prezentul Regulament Local de Urbanism.

ARTICOLUL 10 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

ZCP 2

10.1. Pentru toate SZCP-urile:

- 10.1.1. Volumetria se va conforma specificului arhitectural al ZCP și se va conforma tipologiilor specifice de clădiri de locuit existente în cadrul ZCP.
- 10.1.2. Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 45 grade. Cornișele vor fi de tip urban.
- 10.1.3. Raportul plin-gol va fi apropiat de cel predominant în zonă.
- 10.1.4. Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – țiglă ceramică sau tablă lisă fălțuită pentru acoperișuri înclinate, tencuieli pentru fațade, tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale. Pentru tâmplării (uși și ferestre) se recomandă lemnul.
- 10.1.5. Culoarele vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise.
- 10.1.6. La clădirile existente se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brăuri, colonete, pilaștri, tâmplării etc) cu ocazia renovării sau a reabilitării termice. În cazul restructurării/extinderii aceste elemente se vor îngloba în conceptul general.
- 10.1.7. Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 30x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.
- 10.1.8. Se vor păstra și recondiționa tâmplăriile istorice ;
- 10.1.9. În situația în care există ferestre actuale, de factură recentă, care nu respectă tipologia golurilor, secțiunile și împărțirile specifice ale tâmplăriei, este obligatorie refacerea acestora conform tipologiei originale sau cu modele comparabile ;
- 10.1.10. Se interzice imitarea stilurilor istorice sau realizarea de pastişe;

10.2. Pentru

SZCP Măierimea Porții Turnului_a și

SZCP Măierimea Porții Turnului_a1 și

SZCP Măierimea Porții Turnului_a2

10.2.1. Orientarea clădirilor se va conforma tipologiei caselor tradiționale specifice cartierului.

10.2.2. Clădirile vor avea acoperiș în pantă, cu excepția celor realizate pe parcelele riverane străzilor Kogălniceanu și Reconstrucției, unde se poate opta pentru alte tipuri de acoperire. Acoperișul va respecta următoarele condiții:

- a) panta va fi constantă (nu vor exista frângeri);
- b) acoperișul clădirii va fi în două ape, urmând tipologia specifică a gospodăriilor tradiționale din zonă;
- c) înclinația acoperișului va fi cuprinsă între 35 – 45 de grade;
- d) învelitoarea va fi realizată din țiglă ceramică, având culori apropiate de cea clasică: roșu-cărămiziu sau brun.

10.2.3. Clădirile se vor orienta cu aticul sau cornișa către stradă, nefiind admisă orientarea pinionului către stradă.

10.2.4. Se recomandă utilizarea obloanelor de lemn tipice parcelării. Nu se admite utilizarea de obloane exterioare din PVC.

10.3. Pentru

SZCP Măierimea Porții Turnului_b și

SZCP Măierimea Porții Turnului_b1 și

SZCP Măierimea Porții Turnului_b2

10.3.1. Se recomandă realizarea acoperișurilor în pantă, cu excepția parcelelor riverane străzilor Reconstrucției, Lungă și Râului, unde se poate opta pentru alte tipuri de acoperire.

ARTICOLUL 11 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

ZCP 2

11.1. Pentru toate SZCP-urile: Se vor respecta prevederile Cap. 12.CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI A EVACUĂRII DEȘEURILOR din prezentul Regulament Local de Urbanism.

ARTICOLUL 12 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

ZCP 2

12.1. Pentru toate SZCP-urile: Se vor aplica prevederile Cap. 13.SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE din prezentul Regulament Local de Urbanism, cu următoarele condiționări:

- a) Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor sau în care împiedică realizarea construcției.
- b) Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele, minimum trei arbori.
- c) Ambele maluri ale râului Cibin pot fi amenajate sub forma unei promenade pietonale / ciclistice, în acord cu amenajarea de ansamblu a malurilor pe întreg parcursul din intravilan.
- d) Pentru loturile conținute în parcelarul istoric se păstrează suprafețele verzi conform planurilor de mobilitate inițiale.

ARTICOLUL 13 - ÎMPREJMUIRI**ZCP 2**

13.1. Pentru toate SZCP-urile: Se vor aplica prevederile Cap. 15. ÎMPREJMUIRI din prezentul Regulament Local de Urbanism.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**ARTICOLUL 14 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR****ZCP 2****14.1. Pentru toate SZCP-urile:**

- 14.1.1. este interzisă modificarea regimului de înălțime față de cel predominant al zonei învecinate - reprezentând insula și ambele fronturi ale străzii. Regimul de înălțime predominant reprezintă regimul de înălțime al majorității clădirilor ce compun ambele fronturi stradale și insula în care se realizează intervenția.
- 14.1.2. în zonele de protecție ale monumentelor istorice, imobilelor propuse spre clasare se impune regula *non-altius-tollendi*, asigurându-se astfel dominanța acestora în țesutul urban existent (prin raportarea clădirilor noi la înălțimea la cornișa clădirii protejate).

14.2. Pentru SZCP Măierimea Porții Turnului_a – parcelarea câmpului Konrad

- 14.2.1. Pentru alte funcțiuni decât cele de Instituții publice, regimul de înălțime maxim admis este de un nivel suprateran. Suplimentar, este admisă o mansardă. Nu se admit demisoluri. Regimul de înălțime nu poate depăși (S)+P+M
- 14.2.2. înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 5,0m.
- 14.2.3. înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 9 m.
- 14.2.4. Imobilele cu funcțiunea de Instituții publice, regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane. Suplimentar, este admisă o mansardă. Nu se admit demisoluri. Regimul de înălțime nu poate depăși (S)+P+E+M
- 14.2.5. înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 9 m.
- 14.2.6. înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 14 m.

14.3. Pentru SZCP Măierimea Porții Turnului_a1:

- 14.3.1. Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane. Suplimentar, este admisă o mansardă, sau un nivel retras, conform definiției din glosarul anexat. Regimul de înălțime nu poate depăși nici una dintre următoarele configurații: (S)+P+1+R/M, (S)+D+P+R/M. Înălțimea maximă admisă a

clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8,0m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12,0m.

14.3.2. Regimul minim de înălțime admis pentru corpurile de clădire noi amplasate pe aliniament este (S)+P+1.

14.4. Pentru SZCP Măierimea Porții Turnului_a2:

14.4.1. Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supratere. Suplimentar, este admisă o mansardă, sau un nivel retras, conform definiției din glosarul anexat. Regimul de înălțime nu poate depăși nici una dintre următoarele configurații: (S)+P+2+R/M, (S)+D+P+1+R/M. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12,0m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 16,0m.

14.4.2. Regimul minim de înălțime admis pentru corpurile de clădire noi amplasate pe aliniament este (S)+P+2.

14.5. Pentru SZCP Măierimea Porții Turnului_b

14.5.1. Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supratere. Suplimentar, este admisă o mansardă, sau un nivel retras, conform definiției din glosarul anexat. Regimul de înălțime nu poate depăși nici una dintre următoarele configurații: (S)+P+1+R/M, (S)+D+P+R/M. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8,0m.

14.5.2. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12,0m.

14.6. Pentru SZCP Măierimea Porții Turnului_b1:

14.6.1. Regimul minim de înălțime admis pentru corpurile de clădire noi amplasate pe aliniament este (S)+P+1+R/M.

14.6.2. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8,0m.

14.6.3. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12,0m.

14.7. Pentru SZCP Măierimea Porții Turnului_b2 :

14.7.1. Regimul de înălțime maxim admis este de patru niveluri supratere. Suplimentar, este admisă o mansardă, sau un nivel retras, conform definiției din glosarul anexat. Nu se admit demisoluri orientate spre stradă. Regimul de înălțime nu poate depăși nici una dintre următoarele configurații: (S)+P+3+R/M, (S)+D+P+2+R/M.

14.7.2. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 16,0m.

14.7.3. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 20,0m.

14.7.4. Regimul minim de înălțime admis pentru corpurile de clădire noi amplasate pe aliniament este (S)+P+3.

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT %)

ZCP 2

15.1. Pentru suprafețele ocupate de obiective publice, se va urmări POT conform temei program iar pentru extinderi, respectiv construirea de corpuri noi de clădire se vor stabili conform PUZ-CP și/sau prevederile legale aplicabile.

15.2. Pentru SZCP Măierimea Porții Turnului_a:

- a) Pentru parcelele cu suprafața mai mică decât 320 mp se admite un POT maxim de 50%.
- b) Pentru parcelele cu suprafața cuprinsă între 320 mp și 700 mp se admite un POT maxim de 35%.
- c) Pentru parcelele cu suprafața mai mare decât 700 mp se admite un POT maxim de 30%.

15.3. Pentru

SZCP Măierimea Porții Turnului_a1 și

SZCP Măierimea Porții Turnului_a2:

- a) Pentru parcelele cu adâncimea de cel mult 25,0m, se admite un POT maxim de 60%.
- b) Pentru parcelele cu adâncimea mai mare decât 25,0m, se admite un POT maxim de 40%.

15.4. Pentru SZCP Măierimea Porții Turnului_b:

- a) Se admite un POT maxim de 35%.

15.5. Pentru

SZCP Măierimea Porții Turnului_b1 și

SZCP Măierimea Porții Turnului_b2:

- a) Pentru parcelele cu adâncimea de cel mult 25,0m, se admite un POT maxim de 60%.
- b) Pentru parcelele cu adâncimea mai mare decât 25,0m, se admite un POT maxim de 40%.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

ZCP 2

16.1. Pentru suprafețele ocupate de obiective publice, se va urmări CUT conform temei program iar pentru extinderi, respectiv construirea de corpuri noi de clădire se vor stabili conform PUZ-CP și/sau prevederile legale aplicabile.

16.2. Pentru

SZCP Măierimea Porții Turnului_a – parcelarea câmpului Konrad

- a) Pentru parcelele cu suprafața mai mică decât 320 mp se admite un CUT maxim de 0,70.

- b) Pentru parcelele cu suprafața cuprinsă între 320 mp și 700 mp se admite un CUT maxim de 0,60.
- c) Pentru parcelele cu suprafața mai mare decât 700 mp se admite un CUT maxim de 0,50.

16.3. Pentru parcelele riverane străzilor M. Kogălniceanu

- a) Pentru parcelele cu adâncimea de cel mult 25,0m, se admite un CUT maxim de 1,50.
- b) Pentru parcelele cu adâncimea mai mare decât 25,0m, se admite un CUT maxim de 1,20.

16.4. Pentru parcelele riverane laturii nordice a străzii Reconstrucției

- a) Pentru parcelele cu adâncimea de cel mult 25,0m, se admite un CUT maxim de 1,80.
- b) Pentru parcelele cu adâncimea mai mare decât 25,0m, se admite un CUT maxim de 1,20.

16.5. Pentru SZCP Măierimea Porții Turnului_b – structuri diverse

- a) Se admite un CUT maxim de 0,9.

16.6. Pentru parcelele riverane străzilor Reconstrucției și Lungă:

- a) Pentru parcelele cu adâncimea de cel mult 25,0m, se admite un CUT maxim de 1,80.
- b) Pentru parcelele cu adâncimea mai mare decât 25,0m, se admite un CUT maxim de 1,20.

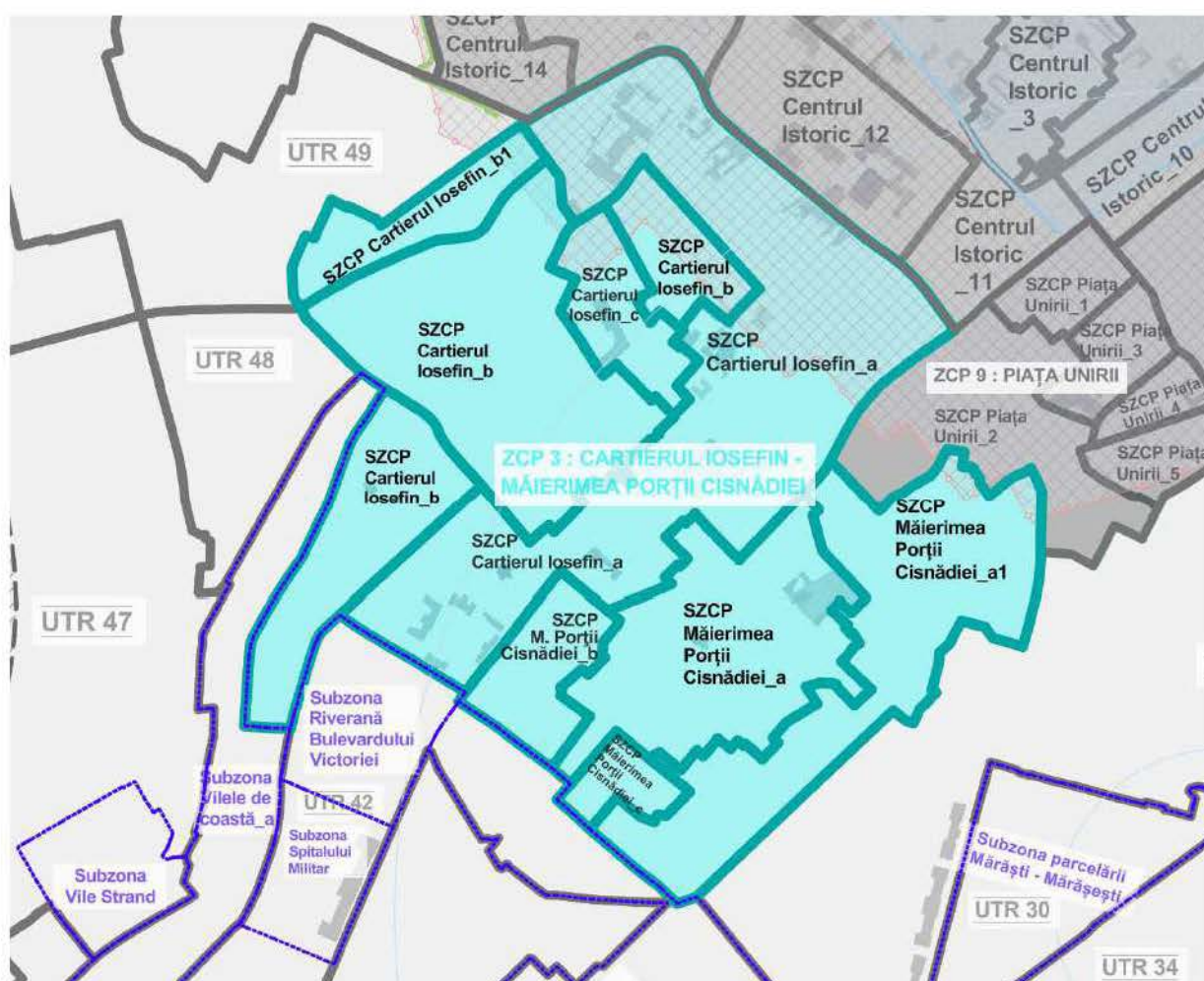
16.7. Pentru parcelele riverane străzii Râului:

- a) Pentru parcelele cu adâncimea de cel mult 25,0m, se admite un CUT maxim de 2,40.
- b) Pentru parcelele cu adâncimea mai mare decât 25,0m, se admite un CUT maxim de 1,60.

ZCP 3 - CARTIERUL IOSEFIN - MĂIERIMEA PORȚII CISNĂDIEI

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

ZCP – Cartierul Iosefin - Măierimea Porții Cisnădiei – a fost instituită prin PUG 2011. Zona construită protejată se găsește în aria de protecție a Centrului Istoric al municipiului Sibiu – nominalizat în Lista Monumentelor Istorice 2015 – reglementările urbanistice instituite, urmând să fie relaționate în consecință. Zona istorică de referință care stă la baza delimitării zonei construite protejate este constituită în principal din teritoriul ocupat de parcelarea pentru locuințe individuale urbane, inițiată în anul 1773 de către municipalitate pe terenul ocupat de citadela tip Vauban începută în 1702, lucrările fiind oprite un an mai târziu. Limita zonei construite protejate este



cea instituită prin PUG 2011.

Dată fiind importanță foarte mare a resursei culturale a țesutului urban din vecinătatea zonei *intra muros* (importanță relevantă la nivelul evoluției istorice din punct de vedere cultural, social, economic, politic, urbanistic, arhitectural etc. la nivelul provinciei istorice a Transilvaniei), atât la scara întregului ansamblu dar și la cea a componentelor sale construite sau neconstruite, gradul de protecție al zonei construite protejate Cartierul Iosefin - Măierimea Porții Cisnădiei preconizat este maxim.



Se protejează valorile arhitectural-urbanistice, istorice și memoriale, împreună cu trăsăturile de peisaj urban, funcțiunile, fondul construit valoros, țesut urban constituit.

Se încurajează regenerarea urbană în sensul fluentizării spațiilor publice și verzi, al legăturilor pietonale și al celor favorabile transporturilor neconvenționale, al culoarelor verzi, al revizuirii mobilărilor urbane și plasticii unor construcții neinteresante.

Reglementările ZCP sunt totodată și reglementările-servituțile impuse în Zonele de Protecție ale Monumentelor Istorice pentru imobilele monumentele istorice care se află în ZCP.

Acest ZCP este constituit din următoarele subzone:

- **SZCP Cartierul Iosefin_a – Subzona Bulevardului Victoriei – str. Andrei Șaguna – str. Banatului - parțial șos. Alba Iulia (între bastionul Soldisch și intersecția cu str. Morilor).**
- **SZCP Cartierul Iosefin_b – Subzona rezidențială str. George Coșbuc – str. Dealului – str. Băii – str. Transilvaniei - str. Munteniei - str. Theodor Neculuță**
- **SZCP Cartierul Iosefin_b1 – Subzona riverană la Șos. Alba Iulia (inclusiv laturile de Nord ale str. Vasile Cârlova și str. Tudor Arghezi) paralel cu limita UTR49**
- **SZCP Cartierul Iosefin_c**
- **SZCP Măierimea Porții Cisnădiei_a – Subzona rezidențială, cu parcellar intact**
- **SZCP Măierimea Porții Cisnădiei_a1 – parcelele riverane străzilor Școala de Înot și str. Someșului**
- **SZCP Măierimea Porții Cisnădiei_b – Subzona locuințelor colective riveran Bulevardului Victoriei**
- **SZCP Măierimea Porții Cisnădiei_c – Subzona dotărilor de agrement și sportive**

A. CONDIȚIONĂRI GENERALE

Prevederile documentațiilor urbanistice aprobate (P.U.Z., P.U.D.), valabile la data intrării în vigoare a prezentei documentații PUG, se mențin până la expirare, în conformitate cu prevederile legale și coroborat cu prevederile Subcap. 3.3 ale prezentului Regulament; ulterior expirării valabilității unei documentații de urbanism (P.U.Z., P.U.D.), se vor aplica reglementările prevăzute în prezenta documentație, conform subzonei funcționale în care sunt încadrate.

Reglementarea ZCP, prin realizarea unui Regulament de Zonă Construită Protejată, împreună cu detalieri privind distribuția funcțiunilor admise, modalități și condiții de intervenție, indicatori, regim de înălțime, se poate realiza strict pe bază de PUZ pentru Zone Construite Protejate (PUZ-CP), elaborat și aprobat conform prevederilor legale aplicabile.

La elaborarea documentațiilor de intervenție în ZCP, respectiv la etapele de elaborare a PUZ-CP, se va trata în mod expres analiza peisajului urban istoric înscris în Lista Indicativă a României pentru Lista Patrimoniului Mondial UNESCO, impactul demersurilor asupra obiectivelor de patrimoniu cultural imobil construit, peisager și arheologic protejat prin instrumente legale sau susceptibil pentru aplicarea prevederilor legale de protecție, respectiv formularea unor propuneri de reglementare prin care să se asigure protejarea autenticității și integrității.

Până la elaborarea PUZ-CP, orice intervenție asupra monumentelor istorice, în zona lor de protecție sau în ansamblurile urbane clasate în LMI se va face respectând legislația în vigoare. Autorizarea intervențiilor se va face pe baza și în conformitate cu avizele Ministerului Culturii sau ale organismelor sale descentralizate.

Reglementările ZCP sunt totodată și reglementările – servituțile impuse în Zonele de Protecție ale Monumentelor Istorice pentru imobilele monumentele istorice care se află în ZCP.

Pe parcelele pe care se află sedii de instituții publice sau obiective de utilitate publică, construirea de clădiri noi sau schimbări ale destinației, **cu sau în altceva decât obiectiv de utilitate publică**, se pot autoriza numai pe baza PUZ-CP.

Pentru parcelele ocupate de instituții publice sau lăcașuri de cult, amplasarea clădirilor noi se va face în urma aprobării PUZ-CP, pe baza reglementărilor acestuia, excepție făcând situațiile precizate la Art. 9.9 ale prezentului Regulament sau alte prevederi legale aplicabile.

Pentru **SZCP Măierimea Porții Cislădiei_c – Subzona dotărilor de agrement și sportive** se instituie interdicție temporară de construire, până la aprobarea PUZ-CP ZCP Cartierul Iosefin – Măierimea Porții Cislădiei. Prin excepție, se pot autoriza lucrări de întreținere sau reparații ale construcțiilor existente, numai dacă nu modifică înălțimea clădirilor sau indicatorii urbanistici existenți (cu excepția intervențiilor de mansardare care vor fi permise conform prevederilor Cap.B ale prezentei Secțiunii) și lucrări de amenajare peisagistică și amplasare de mobilier urban. Interdicția de construire nu se referă la construcții temporare, care se pot autoriza conform prezentului regulament. Pentru suprafețele libere, riverane la Bd. Victoriei nu se admite construirea de imobile sau corpuri de clădire noi, supraterane.

Pentru siturile arheologice și zonele de protecție a acestora se aplică prevederile aferente Partea II. Cap 4.2.

B. INTERVENȚII ÎN ZCP 3

Categoriile generale de intervenții admisibile în ZCP 3 - Cartierul Iosefin - Măierimea Porții Cislădiei, până la aprobarea PUZ-CP, cu obligativitatea obținerii avizului Direcției Județene de Cultură sau Ministerului Culturii:

- intervenții care renovează, conservă, restaurează și pun în valoare imobilele din țesutul protejat, monumentele istorice și imobile propuse spre clasare în LMI (clădirile/construcțiile, anexele și amenajările), în baza studiilor de specialitate, arhitecturale și/sau istorice și cu condiția respectării legislației în vigoare privind protejarea monumentelor istorice și zonelor construite protejate;
- punerea în valoare a imobilelor monument istoric, a imobilelor din ansamblul propus pentru clasare și a celor situate în zonele acestora de protecție, prin protejarea imaginii și a țesutului urban în care sunt amplasate;
- este permisă edificarea de volume noi pe parcelele din zona construită protejată numai în condițiile prevăzute de legislație și având la bază un studiu istorico-arhitectural, urbanistic, de vizibilitate și amplasament întocmit de specialist/expert atestat de Ministerul Culturii
- îmbunătățirea stării de conservare a fondului construit al ZCP;
- asanarea prin demolare / desfacere a corpurilor de construcții existente și elemente de construcție care au proprietăți nocive / parazitare și reduc valoarea culturală a clădirii, în conformitate cu prevederile studiilor (istorice) de fundamentare sau a celor elaborate în acest sens;
- reconstruirea sau construirea în conformitate cu prevederile studiilor de specialitate (arhitecturale și/sau istorice și urbanistice, de vizibilitate și amplasament) a corpurilor și elementelor de construcție

demolate, menționate în lucrările admise la punctul anterior, cu condiția păstrării dimensiunilor volumului demolat / îndepărtat / reconstruit;

- se vor putea autoriza, fără elaborarea de documentații de urbanism, pentru lucrări ce vizează amenajări de funcționalizare a podurilor existente, cu păstrarea volumului exterior existent al imobilului, chiar dacă aceasta conduce la modificarea coeficientului de utilizare a terenului (CUT), în baza prevederilor Art. 11¹, din Legea 50/1991, actualizată; pentru aceste situații se va obține în mod obligatoriu avizul Direcției Județene de Cultură Sibiu, în baza studiilor de specialitate elaborate conform prevederilor legale. Autorizarea acestor lucrări se va putea realiza pentru întreg imobilul sau corpul de clădire, fiind interzisă realizarea de intervenții parțiale pe suprafețele podurilor existente. Podurile identificate prin studii de specialitate ca având valoare patrimonială (la clădiri monument sau ambientale) vor fi restaurate și puse în valoare păstrând caracterul original al spațiului. Conversia funcțională a acestora este permisă doar dacă structura de rezistență a imobilului suportă noua funcțiune fără consolidări distructive și dacă soluția de proiectare a accesului la acest nivel nu afectează elementele arhitecturale valoroase. Sunt interzise intervențiile care modifică volumetria acoperișului percepută din spațiul public sau care alterează coerența șarpantei istorice, admitându-se doar compartimentări interioare reversibile și ușoare;

- inserarea sau edificarea de construcții noi, pe terenuri partial ocupate sau libere, în conformitate cu specificațiile tehnice, acolo unde sunt explicit formulate, privind modul de amplasare, regim de înălțime, indicatori etc. și în condițiile legislației de protejare a patrimoniului și numai cu avizul Ministerului Culturii; acestea vor respecta caracterul funcțional al vecinătăților, organizarea spațială existentă și în special scara și mărimea lotului, impuse de calitatea și valoarea ansamblului de construcții existente.

- reabilitarea suprafețelor neconstruite sau eliberate conform punctelor anterioare, inclusiv realizarea de soluții de dirijare a apelor pluviale sau drenare a acestor suprafețe, împreună cu refacerea suprafețelor de pavaje sau zone verzi pe baza de documentații aprobate de Ministerul Culturii sau de organismele sale descentralizate.

- elementele de signalistică - acestea vor ocupa zonele fără decorații arhitecturale ale fațadelor și vor avea dimensiuni proporționate cu fațada clădirii și cu înscrisurile pe care le cuprind, pe baza de documentații aprobate de Ministerul Culturii sau de organismele sale descentralizate; este interzisă închiderea unor unghiuri de vedere de interes major spre imobilele monument istoric sau ansamblul propus pentru clasare, prin poziționarea elementelor de signalistică.

- Înlocuirea / reabilitarea rețelelor de distribuție a energiei electrice, gazelor naturale, apei potabile și canalizării menajere, canalizării pluviale; noile rețele și elemente ale acestora vor fi amplasate în mod obligatoriu în subteran, inclusiv căminele de vizitare, firidele de bransament, etc.

- excepție de la punctul anterior o face iluminatul public pe acele străzi unde, în baza concluziilor și recomandărilor studiului de fundamentare (istoric) ale documentațiilor de proiect se prevede alt tip de montaj sau suspendare ale acestora;

- refacerea sistemului rutier și/sau pietonal, parțial sau total, cu condiția limitării gradului de impermeabilitate a pavajului la maxim 70% pe o distanță de cel puțin 1 metru de la soclul clădirilor adiacente;

- amplasarea și/sau construirea de structuri provizorii autoportante, cu condiția reversibilității absolute a intervenției și obținerea de autorizații provizorii pentru aceste construcții pe o perioadă de timp determinată. În această categorie se înscriu corturi și scene pentru evenimente, rulote și chioșcuri, tarabe pentru târguri, terase împreună cu mobilierul aferent, umbrele, jardiniere, decorațiuni de sezon, etc.

Categoriile de intervenții interzise până la aprobarea PUZ-CP ZCP Cartierul Iosefin - Măierimea Porții Cîsnădiei, sunt:

- desființarea imobilelor monument istoric și a celor propuse pentru clasare;
- construirea pe terenuri libere la momentul aprobării prezentei documentații PUG, altele decât cele definite la alineatele anterioare;
- demolare și/sau edificarea de imobile noi pe terenuri considerate "eliberabile", cu excepția situațiilor menționate la în cadrul categoriilor de intervenții admisibile în ZCP – încadrarea acestor terenuri precum și posibilitățile de edificare vor fi definite exclusiv prin PUZ-CP ZCP – Cartierul Iosefin - Măierimea Porții Cîsnădiei, elaborat conform metodologiei în vigoare.
- amplasarea de panouri de mari dimensiuni pentru afișarea reclamelor pe clădiri existente, cu excepția cazurilor amplasării pe calcanele clădirilor existente;

Pentru zonele de protecție a monumentelor istorice se vor respecta următoarele:

- autorizarea intervențiilor se va face pe baza și în conformitate cu avizele Ministerului Culturii sau ale organismelor sale descentralizate.
- asigurarea vizibilității directe și/sau indirecte a obiectivelor și a eventualelor co-vizibilități;
- asigurarea unui cadru de "securitate" spațială (eliminarea riscurilor unor construcții neadecvate care să contrasteze funcțional, estetic sau să altereze percepția în cazurile în care se utilizează spații libere sau eliberate din preajma monumentelor);
- intervențiile vor urmări respectarea cadrului controlat și percepția favorabilă a monumentelor, fără a constrânge buna lor funcționare.
- este obligatorie fundamentarea intervențiilor asupra imobilelor protejate prin studii de specialitate (studii de specialitate, arhitecturale și/sau istorice și urbanistice întocmite de specialiști atestați de Ministerul Culturii)
- orice derogare de la prevederile prezentului regulament este permisă în condițiile prevăzute de legislație și având la bază un studiu istorico-arhitectural și/sau urbanistic întocmit de specialist atestat de Ministerul Culturii.

Desființarea imobilelor monument istoric și a celor propuse pentru clasare este interzisă, cu respectarea prevederilor legale aplicabile.

C. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Se vor urmări prevederile Subcap. 6.36 - 6.41 cu privire la asigurarea obiectivelor de utilitate publică.

În cadrul procesului de avizare / autorizare a diverselor investiții private de pe cuprinsul ZCP Cartierul Iosefin - Măierimea Porții Cîsnădiei se vor urmări propunerile prevăzute în cadrul PMUD al Municipiului Sibiu și impune condiționările derivate din implementarea acestora în propuneri de modernizare a elementelor de circulație și mobilitate din cadrul ZCP Cartierul Iosefin - Măierimea Porții Cîsnădiei, în măsura în care aceste sunt integrate în lista de investiții a municipiului Sibiu la momentul; pentru investițiile publice, prevederile PMUD au caracter director.

Obiectivele cuprinse în propunerile PMUD sunt următoarele:

- Parte din **D02 Coridor mobilitate durabilă - Promenada Victoriei** - proiectul presupune transformarea Bd. Victoriei în arteră prioritară pentru deplasări nemotorizate, urmând să constituie o cale de legătură pietonală atractivă între zona pietonală centrală (Piața Unirii și Centrul Istoric) și Parcul Sub

Arini. Se dorește reconfigurarea tramei stradale, prin introducerea unei piste de biciclete în dublu sens, lățime 2.5m, lărgirea trotuarelor, amplasarea de aliniamente de spațiu verde și vegetație, reducerea spațiului carosabil (2 benzi de 3m lățime fiecare).

- **D03 Coridor mobilitate durabilă - Traseu nemotorizat sigur între Parcul Sub Arini și Piața Unirii** - proiectul presupune realizarea unui traseu direct, sigur și destinat deplasărilor nemotorizate (velo și pietonale) între Parcul Sub Arini și zona centrală a municipiului – Piața Unirii/Cazarma 90, Magazinul Dumbrava și Casa de Cultură, fiind amplasat pe străzile Zaharia Boiu și Emil Cioran.

- **Parte din D05 Coridor mobilitate durabilă – Circular Hipodrom (componenta străzii Școala de Înot)** - proiectul propune realizarea unui traseu velo continuu, sigur, separat de celelalte fluxuri de mobilitate – pietonal și auto – care va integra tronsoane existente de infrastructura velo – Alea Mihai Eminescu, Str. Școala de Înot, Nicolae Iorga sau segmente de infrastructura velo care sunt propuse a se realiza în cadrul unor proiecte complementare, cum este cazul pistei velo de pe str. Nicolae Iorga, segmentul Calea Dumbrăvii – Bd. Mihai Viteazu, astfel încât să se realizeze un traseu continuu care să pornească și să revină în parcul Sub Arini, după ce a traversat cartierele din proximitate, unind atât zonele de locuire, cât și radialele principale ale rețelei velo (existente și proiectate), pe următorul traseu: Str. Mihail Sebastian, Str. Anton Pann, Str. Nicolae Iorga, Str. Hipodromului, Calea Dumbrăvii, Str. M. Lomonosov, Școala de Înot, Alea Mihai Eminescu.

- **Parte din D08 Coridor mobilitate durabilă - Cârlova - Transilvaniei - Dealului (Piața Iosefin)** - proiectul propune revitalizarea și punerea în valoare a potențialului urbanistic și arhitectonic al Cartierului Iosefin, cartier cu numeroase clădiri monument, prin restructurarea spațiului ocupat de circulații auto și parcuri de autoturisme și crearea unei infrastructuri pentru deplasări pietonale și zone de promenadă.

- **D09 Conexiuni velo-pietonale în parcul Sub Arini** - proiectul propune realizarea unei legături velo directe, sigure și separate de alte fluxuri de mobilitate între Str. Școala de Înot – Str. Zaharia Boiu – Str. Rotașului, deservind zone de agrement (Complexul de Natație Olimpia) și realizând o conexiune către căminele studențești de pe str. Victoriei.

- **D11 Coridor mobilitate durabilă - Promenada Dr. Ion Rațiu - Av. Ilie Măcelaru** - proiectul presupune transformarea străzilor dr. Ion Rațiu și Av. Ilie Măcelaru în străzi cu caracter de promenadă. Pentru realizarea acestui coridor, este necesară restructurarea spațiilor de parcare actuale, lărgirea spațiilor pietonale și construirea unor piste de biciclete. Caracterul de promenadă va fi susținut și de funcțiunile prezente pe traseu (învățământ și comerț).

- **R02 Pasaj rutier subteran Șos. Alba Iulia – Piața Unirii** - Proiectul presupune realizarea unui pasaj rutier subteran pe direcția Piața Unirii – Andrei Saguna – Sos. Alba Iulia, profitând de diferențele de nivel dinspre cele două capete. Pasajul subteran va acomoda circulației pe 4 benzi carosabile, câte două pe sens. Spațiul ramas disponibil după coborârea traficului în subteran va fi destinat deplasărilor nemotorizate – lărgirea trotuarelor, pista de biciclete, banda de circulație pentru mijloacele de transport în comun și pentru riverani pe str. Andrei Șaguna.

Se vor respecta propunerile de realiniere / reconfigurare a aliniamentelor prevăzute prin prezenta documentație PUG.

D. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

Sunt propuse, conform Studiului Istoric General, aferent prezentei documentații, evaluarea în continuare și realizare de demersuri în vederea clasării următoarelor obiective:

111	Casă	Bd. Victoriei, nr. 6
112	Universitatea Româno-germană	Bd. Victoriei, nr. 12

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

ZCP 3

- 1.1. Toate spațiile verzi publice, înscrise în Registrul spațiilor verzi, își păstrează destinația
- 1.2. Amplasamentele instituțiilor publice, funcțiunilor de agrement și loisir cu acces public, funcțiunilor aferente echipării tehnico-edilitare, echipamentele de interes public, aferente zonelor (funcțiunii) de locuire, funcțiunile aferente infrastructurii de transport public (cu excepția service-urilor și spălătoriilor auto) și spațiile verzi și amenajările peisagere aferente domeniului public existente păstrează utilizarea actuală.
- 1.3. Conversiile spațiilor existente vor ține cont în cât mai mare măsură de funcțiunea inițială a spațiului, fiind recomandată o corelare cu cea nou propusă în sensul atribuirii de funcțiuni ce sunt înrudite sau conexe utilizării inițiale ale spațiilor / imobilelor, cel puțin în zona parterului, în relația cu spațiul public.

1.4. Pentru toate SZCP-urile:

- 1.4.1. Căi de comunicații și transporturi;
- 1.4.2. Spații verzi și amenajări peisagere aferente domeniului public;

1.5. Pentru

SZCP SZCP Cartierul Iosefin_a și**SZCP Cartierul Iosefin_b1 și****SZCP Cartierul Iosefin_c:**

- 1.5.1. Parcelele pe care se află sedii de Instituții publice își păstrează destinația.
- 1.5.2. Parcul Petőfi Sándor va păstra destinația: spații verzi.
- 1.5.3. Funcțiuni de locuire;
- 1.5.4. Instituții publice;
- 1.5.5. Funcțiuni comerciale și de servicii (terțiare) cu caracter urban, cu excepția alimentației publice integrate funcțiunii de locuire;
- 1.5.6. Funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare
- 1.5.7. Servicii aferente zonelor (funcțiunii) de locuire (servicii de proximitate)
- 1.5.8. Echipamente de interes public, aferente zonelor (funcțiunii) de locuire
- 1.5.9. Parterul clădirilor noi, în zona de contact cu domeniul public, va fi ocupat în mod obligatoriu de alte utilizări decât cea de locuire.
- 1.5.10. Parcelele riverane la strada Andrei Șaguna: clădirile noi orientate spre spațiul public vor avea la parter funcțiuni de interes / acces public, cu acces direct, pe cel puțin ¼ din lungimea fațadelor de contact cu spațiul public.

1.6. Pentru SZCP Cartierul Iosefin_b și

Pentru SZCP Măierimea Porții Cislădiei_a și a1:

- 1.6.1. Funcțiuni de locuire;
- 1.6.2. Instituții publice;
- 1.6.3. Funcțiuni comerciale și de servicii (terțiare) cu caracter urban, în condițiile enunțate la Art. 2 al prezentei Secțiuni pentru parcelele riverane străzilor Școala de Înot, Someșului și Justiției;

1.7. Pentru SZCP Măierimea Porții Cislădiei_b:

- 1.7.1. Locuințe colective.
- 1.7.2. Unități de cazare pentru studenți și facilități aferente.

1.8. Pentru SZCP Măierimea Porții Cislădiei_c:

- 1.8.1. Instituții publice;
- 1.8.2. Funcțiuni comerciale și de servicii (terțiare) cu caracter urban cu excepția unităților care comercializează materiale de construcții, piețe agroalimentare, hypermarketuri;
- 1.8.3. Funcțiuni de agrement și loisir cu acces public
- 1.8.4. Funcțiuni de loisir cu caracter tematic

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

ZCP 3

2.1. Pentru SZCP Cartierul Iosefin_b:

- 2.1.1. Servicii aferente zonelor (funcțiunii) de locuire (servicii de proximitate) și echipamente de interes public, aferente zonelor (funcțiunii) de locuire, conform *Anexei 6 - CLASIFICAREA UTILIZĂRILOR ADMISE PE CATEGORII DE FUNCȚIUNI* la prezentul regulament, cu următoarele condiții:
 - a) suprafața destinată serviciilor va fi amplasată cel puțin la nivelul parterului imobilului, atunci când acesta conține și alte tipuri de funcțiuni;
 - b) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
 - c) respectă orele de liniște definite conform regulamentelor locale aprobate;
- 2.1.2. În cazul amplasării în cadrul imobilelor de locuit, autorizarea acestora se va face doar cu acordul prealabil al proprietarilor direct afectați cu care se învecinează, pe plan orizontal și vertical, spațiul supus schimbării iar în cazul ocupării parțiale sau integrale a unei parcele schimbarea destinației se va face doar cu acordul prealabil al proprietarilor direct afectați cu care se învecinează;

2.1.3. Funcțiuni de învățământ, cu respectarea următoarelor condiții:

- a) urmărirea condițiilor minimale (privind suprafețele utile, desfășurate, libere, regim de înălțime, indicatori, etc) care revin fiecărui loc, conform normelor de proiectare în domeniu, respectiv a prezentului Regulament;
- b) elaborarea unui Plan Urbanistic de Detaliu pentru organizarea ocupării parcelei, în cazul construcțiilor noi; pe parcelă nu vor exista alte funcțiuni.

2.1.4. Funcțiuni turistice cu caracter central, cu respectarea următoarelor condiții:

- a) încadrarea în prevederile normativelor în vigoare privind proiectarea construcțiilor turistice;
- b) elaborarea unui Plan Urbanistic de Detaliu pentru organizarea ocupării parcelei, în cazul construcțiilor noi sau extinderilor; pe parcelă nu vor exista alte funcțiuni;
- c) respectă orele de liniște definite conform regulamentelor locale aprobate;

2.2. Pentru SZCP Măierimea Porții Cisdădiei_a:

2.2.1. Servicii aferente zonelor (funcțiunii) de locuire (servicii de proximitate) și echipamente de interes public, aferente zonelor (funcțiunii) de locuire, conform *Anexei 6 - CLASIFICAREA UTILIZĂRILOR ADMISE PE CATEGORII DE FUNCȚIUNI* la prezentul regulament, cu următoarele condiții:

- a) suprafața destinată serviciilor va fi amplasată cel puțin la nivelul parterului imobilului, atunci când acesta conține și alte tipuri de funcțiuni;
- b) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
- c) respectă orele de liniște definite conform regulamentelor locale aprobate;

2.2.2. În cazul amplasării în cadrul imobilelor de locuit, autorizarea acestora se va face doar cu acordul prealabil al proprietarilor direct afectați cu care se învecinează, pe plan orizontal și vertical, spațiul supus schimbării iar în cazul ocupării parțiale sau integrale a unei parcele schimbarea destinației se va face doar cu acordul prealabil al proprietarilor direct afectați cu care se învecinează;

2.2.3. Funcțiuni de învățământ, cu respectarea următoarelor condiții:

- a) urmărirea condițiilor minimale (privind suprafețele utile, desfășurate, libere, regim de înălțime, indicatori, etc) care revin fiecărui loc, conform normelor de proiectare în domeniu, respectiv a prezentului Regulament;
- b) elaborarea unui Plan Urbanistic de Detaliu pentru organizarea ocupării parcelei, în cazul construcțiilor noi; pe parcelă nu vor exista alte funcțiuni.

2.2.4. Funcțiuni turistice cu caracter central, cu respectarea următoarelor condiții:

- a) încadrarea în prevederile normativelor în vigoare privind proiectarea construcțiilor turistice;
- b) elaborarea unui Plan Urbanistic de Detaliu pentru organizarea ocupării parcelei, în cazul construcțiilor noi sau extinderilor; pe parcelă nu vor exista alte funcțiuni;
- c) respectă orele de liniște definite conform regulamentelor locale aprobate;

2.3. Pentru SZCP Măierimea Porții Cislădiei_a1

- 2.3.1. Funcțiuni comerciale și de servicii (terțiare) cu caracter urban, cu excepția alimentației publice integrate funcțiunii de locuire;
- 2.3.2. Funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare, cu condiția să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, respectiv a asigurării orelor de liniște definite conform regulamentelor locale aprobate;
- 2.3.3. Servicii aferente zonelor (funcțiunii) de locuire (servicii de proximitate), cu condiția să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, respectiv a asigurării orelor de liniște definite conform regulamentelor locale aprobate;
- 2.3.4. Echipamente de interes public, aferente zonelor (funcțiunii) de locuire, cu condiția să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, respectiv a asigurării orelor de liniște definite conform regulamentelor locale aprobate;
 - a) Funcțiuni turistice cu caracter central, cu respectarea următoarelor condiții:
 - b) încadrarea în prevederile normativelor în vigoare privind proiectarea construcțiilor turistice;
 - c) elaborarea unui Plan Urbanistic de Detaliu pentru organizarea ocupării parcelei, în cazul construcțiilor noi sau extinderilor; pe parcelă nu vor exista alte funcțiuni;
 - d) respectă orele de liniște definite conform regulamentelor locale aprobate;

2.4. Pentru SZCP Măierimea Porții Cislădiei_b

- 2.4.1. Se admit Servicii aferente zonelor (funcțiunii) de locuire (servicii de proximitate), conform *Anexei 6 - CLASIFICAREA UTILIZĂRILOR ADMISE PE CATEGORII DE FUNCȚIUNI* la prezentul Regulament, numai la parterul construcțiilor de locuințe în spații special destinate acestora prin proiectul inițial dar și prin conversia apartamentelor, cu respectarea următoarelor condiții:
 - a) apartamentele ce fac obiectul conversiei sunt situate la parterul clădirilor;
 - b) accesul va fi separat de cel al locatarilor pentru cabinete medicale individuale, cabinete de medicină veterinară;
 - c) accesul se face dintr-o stradă prin fațada principală și nu din curtea locuințelor, din grădină sau din zona spațiilor verzi;
 - d) activitatea nu va perturba locuințele.
- 2.4.2. Prin excepție se admit următoarele servicii profesionale prin conversia apartamentelor și care pot utiliza accesul locatarilor: cabinete individuale de avocatură și asistență juridică, cabinete individuale de contabilitate, birouri și ateliere de proiectare și design, birouri individuale de consultanță.
- 2.4.3. Se admit echipamente publice aferente zonelor de locuințe, cu condiția respectării distanțelor necesare față de clădirile de locuințe și a păstrării în cât mai mare măsură a suprafețelor verzi.
- 2.4.4. **Intervențiile pe suprafețele libere existente, în afara celor riverane la Bd. Victoriei, se vor armoniza funcțional cu vecinătățile și nu vor propune funcțiuni incompatibile în contact direct cu cele existente. În situația propunerii de regimuri de înălțime mai mari de P+2,**

intervențiile se vor putea realiza doar pe baza de PUD/PUZ-CP, după caz, aprobat conform legii.

2.5. Pentru SZCP Măierimea Porții Cisnădiei_c

- 2.5.1. 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.
- 2.5.2. 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.
- 2.5.3. Se admite extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente, cu respectarea condițiilor de amplasare, echipare și configurare precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului prevăzute de prezentul regulament. În cazul mansardărilor, suprafața nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber $\geq 1,40$ m).

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

ZCP 3

- 3.1. Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la Art.1 și Art.2.
- 3.2. Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.
- 3.3. Pentru SZCP Măierimea Porții Cisnădiei_c – Subzona dotărilor de agrement și sportive
 - 3.3.1. Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la la Art.1 și Art.2. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ-CP.

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

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

ZCP 3

- 4.1. Parcelarul existent este protejat.
- 4.2. Orice operațiune care se realizează asupra parcelarului existent (refacere parcelar istoric, operațiuni de parcelare sau reparcare, alipire și dezmembrare parcele) necesită avizul Direcției Județene de Cultură.

4.3. Pentru

SZCP Cartierul Iosefin_a și

SZCP Cartierul Iosefin_b și

SZCP Cartierul Iosefin_b1 și**SZCP Cartierul Iosefin_c**

Se interzic operațiunile de parcelare, reparcelare, comasare sau divizare a parcelelor, altele decât cele de revenire la parcelarul inițial, istoric - prevedere definitivă ce nu poate fi modificată prin PUZ.

4.4. Pentru**SZCP Măierimea Porții Cisnădiei_a și****SZCP Măierimea Porții Cisnădiei_a1 și****SZCP Măierimea Porții Cisnădiei_b****SZCP Măierimea Porții Cisnădiei_c**

Se interzic operațiunile de parcelare, reparcelare, comasare sau divizare a parcelelor până la elaborarea și aprobarea PUZ-CP.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**ZCP 3**

5.1. La amplasarea clădirilor noi față de aliniamente se va ține seama de proiectele de utilitate publică prinse în PMUD al municipiului Sibiu și cuprinse pe lista de investiții a Primăriei, la momentul inițierii demersurilor de autorizare a clădirilor.

5.2. Pentru**SZCP Cartierul Iosefin_a și****SZCP Cartierul Iosefin_b și****SZCP Cartierul Iosefin_b1 și****SZCP Cartierul Iosefin_c**

5.2.1. Clădirile se vor amplasa pe aliniament (sau aliniamentul nou prevăzut de proiectele de modernizare a infrastructurii de circulație) sau tangent la aliniament, acolo unde parcelarul este amplasat în curbe, cu excepția cvartalului cuprins între străzile Ioan Rațiu, Bulevardul Victoriei, Banatului și George Coșbuc, unde clădirile se vor retrage cu o distanță cuprinsă între 3,0 și 5,0 m de la aliniament, conform modulul de construire existent, respectiv a cvartalului cuprins între străzile Ioan Rațiu, Dealului, Banatului și George Coșbuc, unde se păstrează amplasarea actuală față de aliniament.

5.2.2. În cazurile în care parcelele au front la două străzi, regula de amplasare se aplică ambelor aliniamente.

5.3. Pentru**SZCP Măierimea Porții Cisnădiei_a și****SZCP Măierimea Porții Cisnădiei_a1**

5.3.1. Clădirile se vor amplasa pe aliniament.

5.3.2. Fac excepție parcelele accesate prin intermediul unei fundături (zona str. Dr. Ștefan Stăncă – Școala nr. 5) sau alei (zona Școala de Înot – patinoar), unde se vor păstra retragerile existente. Pentru situațiile în care retragerea față de aliniament nu poate fi impusă datorită lipsei construcțiilor sau a unei amplasări neregulate, se va replica retragerea frontului de vis-a-vis, atunci când există, sau se va aplica o retragere între 3m și 5m în funcție de regimul de înălțime sau profilul aleii / fundăturii, stabilite pe bază de studiu de context local.

5.3.3. Garajele se vor integra volumului clădirii.

5.4. Pentru

SZCP Măierimea Porții Cisnădiei_b și

SZCP Măierimea Porții Cisnădiei_c

Clădirile vor păstra amplasarea actuală față de aliniament.

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

ZCP 3

6.1. Pentru

SZCP Cartierul Iosefin_a și

SZCP Cartierul Iosefin_b și

SZCP Cartierul Iosefin_b1 și

SZCP Cartierul Iosefin_c

SZCP Măierimea Porții Cisnădiei_a

6.1.1. Clădirile se vor alipi obligatoriu ambelor limite laterale ale parcelelor, dar nu pe o adâncime mai mare decât 15,0m de la aliniament.

6.1.2. După depășirea adâncimii de 15,0m de la aliniament, clădirile se vor retrage de la ambele limite laterale și de la cea posterioară cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3,0m în cazul limitelor laterale și nu mai puțin decât 5,0m în cazul limitelor posterioare.

6.1.3. Prin excepție, după depășirea adâncimii de 15,0m de la aliniament, se acceptă alipirea pe o singură limită laterală a parcelei, pe toată adâncimea parcelei, cu condiția retragerii față de cealaltă limită laterală cu cel puțin înălțimea clădirii măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5,0m.

6.1.4. Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu față de limitele laterale de proprietate față de care clădirea învecinată este retrasă, cu o distanță cel puțin egală cu o treime din înălțimea clădirii, măsurată la cornișă superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3,0m.

6.1.5. Clădirile se vor retrage față de limitele posterioare ale parcelelor cu o distanță cel puțin egală cu înălțimea clădirii, măsurată la cornișă superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5,0m.

6.1.6. Fac excepție parcelele din cvartalul cuprins între străzile Ioan Rațiu, Bulevardul Victoriei, Banatului și George Coșbuc și imobilele riverane la șos. Alba Iulia, de la intersecția cu str. Morilor și Turismului, până la delimitarea SZCP către UTR49, unde, atunci când nu adăpostesc funcțiuni de locuire, clădirile se vor retrage de la limitele laterale ale parcelei cu 1/3 din înălțimea clădirii, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3,0m și se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță egală cu cel puțin înălțimea

clădirii, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5,0m. Pentru parcelele de colț, limitele cu alte loturi se consideră limite laterale.

6.1.7. Garajele se vor integra în volumul clădirii.

6.2. SZCP Măierimea Porții Cisdădiei_a1

6.2.1. Clădirile se vor alipi obligatoriu cel puțin uneia din limitele laterale ale parcelelor, în funcție de specificul zonei, dar nu pe o adâncime mai mare decât 15,0m de la aliniament și fără a se cupla pe limita de proprietate.

6.2.2. După depășirea adâncimii de 15,0m de la aliniament, clădirile se vor retrage de la ambele limite laterale și de la cea posterioară cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3,0m față de limitelor laterale și nu mai puțin decât 5,0m în cazul limitelor posterioare.

6.2.3. Prin excepție:

- a) după depășirea adâncimii de 15,0m de la aliniament, se acceptă alipirea pe o singură limită laterală a parcelei, pe toată adâncimea acesteia, cu condiția retragerii față de cealaltă limită laterală cu cel puțin înălțimea clădirii măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5,0m.
- b) parcelele accesate prin intermediul unei fundături (zona str. Dr. Ștefan Stăncă – Școala nr. 5) sau alei (zona Școala de Înot – patinoar), se vor păstra retragerile existente raportate la regimul de înălțime. Pentru situațiile în care retragerea față de limitele laterale sau posterioare nu poate fi impusă datorită lipsei construcțiilor sau a unei amplasări neregulate, se va aplica o retragere de jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3,0m față de limitelor laterale și nu mai puțin decât 5,0m în cazul limitelor posterioare

6.2.4. Garajele se vor integra volumului clădirii.

6.3. Pentru SZCP Măierimea Porții Cisdădiei_b

Clădirile se vor retrage față de limitele laterale și posterioare ale parcelei cu o distanță cel puțin egală cu jumătatea înălțimii clădirii, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3,0m.

6.4. Pentru SZCP Măierimea Porții Cisdădiei_c

Clădirile se vor retrage față de limitele laterale și posterioare ale parcelei cu cel puțin 5,0m.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

ZCP 3

7.1. Pentru toate SZCP-urile:

Clădirile vor păstra între ele o distanță minimă egală cu înălțimea celei mai înalte dintre ele, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5,0m.

7.2. Prin excepție, pentru SZCP Măierimea Porții Cisdădiei_c

Până la elaborarea PUZ- CP este interzisă amplasarea unor clădiri noi pe parcelele construite.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**ZCP 3****8.1. Pentru toate SZCP-urile:**

Se vor respecta prevederile *Cap. 10.CIRCULAȚII ȘI ACCESE, ACCESE PIETONALE - REGLEMENTĂRI* din prezentul Regulament Local de Urbanism.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**ZCP 3****9.1. Pentru toate SZCP-urile:**

9.1.1. Se vor respecta prevederile *Cap. 11.STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR* din prezentul Regulament Local de Urbanism, cu următoarele condiționări:

9.1.2. Este interzisă amplasarea parcajelor la sol în zona cuprinsă între clădire și limita posterioară a parcelei. Se recomandă amplasarea subterană a parcajelor.

9.2. Pentru Măierimea Porții Cisnădiei_b

Pentru parcele riverane și/sau cu acces indirect străzilor Școala de Înot, Zaharia Boiu și Someșului, este interzisă amplasarea parcajelor la sol în zona cuprinsă între clădire și limita posterioară a parcelei. Se recomandă amplasarea subterană a parcajelor. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ-CP sau PUD.

9.3. Pentru SZCP Măierimea Porții Cisnădiei_c

Se interzice amenajarea de parcaje supraterane, cu excepția capătului străzii Zaharia Boiu.

ARTICOLUL 10 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**ZCP 3****10.1. Pentru toate SZCP-urile:**

10.1.1. Arhitectura și amenajarea spațiilor publice vor fi de factură contemporană și vor reflecta poziția și rolul central al zonei.

10.1.2. Nu se admite imitarea stilurilor arhitecturale istorice, în sensul realizării de pastişe arhitecturale.

10.1.3. Materialele folosite vor fi în acord cu cele predominante în Centrul Istoric, nefiind admise pentru fațade panouri din sticlă cu efect de oglindire, placaje din materiale plastice, placaje ceramice și din piatră artificială pozate cu mortar, panouri compozite din foi de aluminiu cu miez de mase plastice sau panouri cu imitații de materiale naturale. Se recomandă folosirea tencuielilor, a pietrei naturale mate, a placajelor ceramice mate cu montaj uscat și a sticlei cu transparență maximă.

10.1.4. Cromatica și limbajul stilistic pentru clădiri noi vor fi contemporane, discrete și adecvate contextului elevat, reabilitarea clădirilor existente fiind necesar a fi executată urmărind principiile specifice restaurării componentelor de patrimoniu cultural.

10.1.5. Orientarea clădirilor se va face obligatoriu cu o fațadă principală spre stradă, grădinile decorative amenajate spre aliniament (acolo unde se practica retragerea de la aliniament cf. celor de mai sus) fiind obligatoriu vizibile prin împrejmirile transparente tip grilaj peste soclul opac de max. 0,8m înălțime.

10.1.6. La clădirile existente se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brăuri, colonete, pilaștri, tâmplării etc) cu ocazia renovării sau a reabilitării termice. În cazul restructurării/extinderii aceste elemente se vor îngloba în conceptul general.

10.1.7. Pentru imobilele cu regim mediu de înălțime, acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 45 grade sau ape frânte, cu pante similare celor predominante în zonă. Cornișele vor fi de tip urban.

10.1.8. Raportul plin-gol va fi apropiat de cel predominant în zonă.

10.1.9. Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – țiglă ceramică sau tablă lisă fălțuită pentru acoperișuri înclinate, tencuieli pentru fațade, tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale. Pentru tâmplării (uși și ferestre) se recomandă lemnul.

10.1.10. Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice.

10.1.11. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise.

10.1.12. Volumetria se va conforma specificului arhitectural al ZCP și se va conforma tipologiilor specifice de clădiri existente în cadrul ZCP. Raportul plin-gol va fi corelat cu cel predominant în zonă.

10.1.13. Se vor păstra și recondiționa tâmplăriile istorice ;

10.1.14. În situația în care există ferestre actuale, de factură recentă, care nu respectă tipologia golurilor, secțiunile și împărțirile specifice ale tâmplăriei, este obligatorie refacerea acestora conform tipologiei originale sau cu modele comparabile ;

ARTICOLUL 11 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

ZCP 3

11.1 Pentru toate SZCP-urile:

Se vor respecta prevederile *Cap. 12.CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI A EVACUĂRII DEȘEURILOR* din prezentul Regulament Local de Urbanism.

ARTICOLUL 12 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

ZCP 3

12.1. Pentru toate SZCP-urile:

Se vor aplica prevederile *Cap. 13.SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE* din prezentul Regulament Local de Urbanism, cu următoarele condiționări:

12.2. SZCP Cartierul Iosefin_b și

SZCP Măierimea Porții Cisnădiei_a

Pentru toate funcțiunile se vor asigura spații verzi și plantate pe o suprafață reprezentând cel puțin 25% din suprafața parcelei dacă prevederile *Cap. 13.SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE* nu precizează valori mai mari.

ARTICOLUL 13 - ÎMPREJMUIRI**ZCP 3****13.1. Pentru toate SZCP-urile:**

Se vor aplica prevederile *Cap. 15. ÎMPREJMUIRI* din prezentul Regulament Local de Urbanism.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

În zonele afectate de zonele cu risc, identificate conform prezentei documentații PUG sau prin studii independente, se vor respecta condițiile impuse de studiile geotehnice specifice sau cele impuse de studiile de risc elaborate pe aceste zone..

a) este interzisă modificarea regimului de înălțime față de cel predominant al zonei învecinate - reprezentând insula și ambele fronturi ale străzii. Regimul de înălțime predominant reprezintă regimul de înălțime al majorității clădirilor ce compun ambele fronturi stradale și insula în care se realizează intervenția.

b) în zonele de protecție ale monumentelor istorice, imobilelor propuse spre clasare se impune regula *non-altius-tollendi*, asigurându-se astfel dominanța acestora în țesutul urban existent (prin raportarea clădirilor noi la înălțimea la cornișa clădirii protejate).

ARTICOLUL 14 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**ZCP 3****14.1. Pentru:****SZCP Cartierul Iosefin_a și****SZCP Cartierul Iosefin_c**

14.1.1. Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane. Suplimentar, se admite un nivel retras sau o mansardă, conform definițiilor din glosarul anexat. Regimul de înălțime nu poate depăși nici una dintre următoarele configurații: (S)+P+2+R/M, (S)+D+P+1+R/M

14.1.2. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12,0m.

14.1.3. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 16,0m.

14.1.4. Regimul minim de înălțime admis pentru corpurile de clădire noi amplasate pe aliniament este (S)+P+1.

14.2. Pentru parcelele riverane străzii Banatului, regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane peste eventualul demisol. Suplimentar, este admisă o mansardă sau un nivel retras, conform definițiilor din glosarul anexat. Regimul de înălțime nu poate depăși nici una dintre următoarele configurații: (S)+D+P+1+R/M sau (S)+P+1+R/M.



14.2.1. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 10,0m.

14.2.2. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 13,0m.

14.2.3. Regimul minim de înălțime admis pentru corpurile de clădire noi amplasate pe aliniament este (S)+D+P+1.

14.2.4. Demisolul, acolo unde nu este în contact cu domeniul public (strada), nu poate depăși înălțimea de 1,0m de la cota terenului amenajat / trotuar.

14.3. Pentru SZCP Cartierul Iosefin_b

14.3.1. Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane peste eventualul demisol. Suplimentar, este admisă o mansardă sau un nivel retras, conform definițiilor din glosarul anexat. Regimul de înălțime nu poate depăși nici una dintre următoarele configurații: (S)+D+P+1+R/M sau (S)+P+1+R/M.

14.3.2. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 10,0m.

14.3.3. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 13,0m.

14.3.4. Nu se admit demisoluri orientate spre stradă.

14.3.5. Regimul minim de înălțime admis pentru corpurile de clădire noi amplasate pe aliniament este (S)+D+P+1.

14.3.6. Demisolul, acolo unde nu este în contact cu domeniul public (strada), nu poate depăși înălțimea de 1,0m de la cota terenului amenajat / trotuar.

14.4. Pentru SZCP Cartierul Iosefin_b1

14.4.1. Parcelele riverane la șos. Alba Iulia, de la intersecția cu str. Morilor și Turismului, până la delimitarea cu SZCP către UTR48, regimul de înălțime maxim admis este de patru niveluri supraterane. Suplimentar, se admite un nivel retras sau o mansardă, conform definițiilor din glosarul anexat.

14.4.2. Regimul de înălțime nu poate depăși nici una dintre următoarele configurații: (S)+P+2+R/M, (S)+D+P+2.

14.4.3. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 16,0m.

14.4.4. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 19,0m.

14.4.5. Regimul minim de înălțime admis pentru corpurile de clădire noi amplasate pe aliniament este (S)+P+2.

14.5. Pentru SZCP Măierimea Porții Cisnădiei_a

14.5.1. Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane peste eventualul demisol. Suplimentar, este admisă o mansardă sau un nivel retras, conform definițiilor din glosarul anexat. Regimul de înălțime nu poate depăși nici una dintre următoarele configurații: (S)+D+P+1+R/M sau (S)+P+R/M

14.5.2. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8,0m.

14.5.3. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12,0m.

14.5.4. Înălțimea la cornișa superioară a clădirii sau atic va fi cuprinsă în intervalul 1/3-2/3 din deschiderea frontului la stradă.

14.5.5. Demisolul nu poate depăși înălțimea de 1,0m de la cota terenului amenajat / trotuar.

14.6. Pentru SZCP Măierimea Porții Cisnădiei_a1

14.6.1. Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane. Suplimentar, se admite un nivel retras sau o mansardă, conform definițiilor din glosarul anexat. Regimul de înălțime nu poate depăși nici una dintre următoarele configurații: (S)+D+P+1+R/M sau (S)+P+2+R/M.

14.6.2. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12,0m.

14.6.3. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 16,0m.

14.6.4. Nu se admit demisoluri orientate spre stradă.

14.6.5. Regimul minim de înălțime admis pentru corpurile de clădire noi amplasate pe aliniament este (S)+D+P+2.

14.6.6. Demisolul, acolo unde nu este în contact cu domeniul public (strada), nu poate depăși înălțimea de 1,0m de la cota terenului amenajat / trotuar.

14.7. SZCP Măierimea Porții Cisnădiei_b

14.7.1. Regimul de înălțime maxim admis se menține conform situației existente. Suplimentar, este admisă o mansardă sau un nivel retras, conform definițiilor din glosarul anexat.

14.7.2. Pentru suprafețele de teren neconstruite, negrevate de sarcini sau de amenajări de suprafețe verzi cu acces public, dispunând de gabarite semnificative, se admite reglementarea regimului maxim de înălțime, prin armonizarea și racordarea cu situația înălțimii vecinătăților și în limita acestora, fără a produce umbră excesivă sau conflicte de regim de înălțime pe zonele de contact. **Aceste situații se vor putea realiza doar pe baza de PUD/PUZ-CP, după caz, aprobat conform legii.**

14.7.3. Pentru situații de vecinătate cu zone / subzone funcționale prevăzute cu regim de înălțime mai scăzut, pe o adâncime de minim 20m față de această limită, nu este permisă depășirea regimului de înălțime cu mai mult de două niveluri față de regimul de înălțime al zonei învecinate.

14.8. SZCP Măierimea Porții Cisnădiei_c

Clădirile permanente vor avea un regim maxim de înălțime de (S)+D+P și nu vor depăși înălțimea de 5,0m. Construcțiile și instalațiile temporare vor fi configurate conform documentației tehnice.

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT %)**ZCP 3****15.1. Pentru parcelele pe care se află instituții publice - conform prevederilor legale aplicabile, cu următoarele două excepții, ce nu se pot modifica prin PUZ-CP:**

15.1.1. Pentru parcela bulevardul Victoriei nr. 38 se admite un POT maxim de 15%.

15.1.2. Pentru parcela bulevardul Victoriei nr. 40 se admite un POT maxim de 25%.

15.2. Pentru SZCP Cartierul Iosefin_a

Se admite un POT maxim de 55%.

15.3. Pentru SZCP Cartierul Iosefin_b1

15.3.1. Se admite un POT maxim de 55% pentru imobile în care funcțiunea de locuire este limitată la 70% din SCD.

15.3.2. Se admite un POT maxim de 35% pentru imobile în care funcțiunea de locuire este peste la 70% din SCD.

15.4. Pentru SZCP Cartierul Iosefin_c

Se admite un POT maxim de 40%.

15.5. Pentru

SZCP Cartierul Iosefin_b și

SZCP Măierimea Porții Cisnădiei_b

15.5.1. Se admite un POT maxim de 35%.

15.5.2. Pentru parcelele riverane străzii Banatului se admite un POT maxim de 55%.

15.6. Pentru

SZCP Măierimea Porții Cisnădiei_a

15.6.1. Se admite un POT maxim de 35%.

15.7. Pentru SZCP Măierimea Porții Cisnădiei_a1:

15.7.1. Pentru parcelele cu adâncimea de cel mult 25,0m, se admite un POT maxim de 60%.

15.7.2. Pentru parcelele cu adâncimea mai mare decât 25,0m, se admite un POT maxim de 40%.

**15.8. Pentru SZCP Măierimea Porții Cisnădiei_c**

15.8.1. Se admite un POT maxim de 20%.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**ZCP 3****16.1. Pentru parcelele pe care se află instituții publice - conform prevederilor legale aplicabile, cu următoarele două excepții, ce nu se pot modifica prin PUZ-CP:**

16.1.1. Pentru parcela bulevardul Victoriei nr. 38 se admite un CUT maxim de 0,30.

16.1.2. Pentru parcela bulevardul Victoriei nr. 40 se admite un CUT maxim de 0,50.

16.2. Pentru SZCP Cartierul Iosefin_a

16.2.1. Se admite un CUT maxim de 1,60.

16.3. Pentru SZCP Cartierul Iosefin_b1

16.3.1. Se admite un CUT maxim de 1,60 pentru imobile în care funcțiunea de locuire este limitată la 70% din SCD.

16.3.2. Se admite un CUT maxim de 1,20 pentru imobile în care funcțiunea de locuire este peste la 70% din SCD.

16.4. Pentru SZCP Cartierul Iosefin_c

16.4.1. Se admite un CUT maxim de 0,90.

16.5. Pentru SZCP Cartierul Iosefin_b

16.5.1. Se admite un CUT maxim de 0,70.

16.5.2. Pentru parcelele riverane străzii Banatului se admite un CUT maxim de 1,20.

16.6. Pentru SZCP Măierimea Porții Cisnădiei_a

16.6.1. Se admite un CUT maxim de 0,70.

16.7. Pentru SZCP Măierimea Porții Cisnădiei_a1:

16.7.1. Pentru parcelele cu adâncimea de cel mult 25,0m, se admite un CUT maxim de 1,20.

16.7.2. Pentru parcelele cu adâncimea mai mare decât 25,0m, se admite un CUT maxim de 1,00.

16.8. Pentru SZCP Măierimea Porții Cisnădiei_b

- 16.8.1. Se va respecta CUT existent, până la elaborarea PUZ-CP, cu respectarea reglementărilor din Secțiunile I și II, respectiv prevederile Parții II a prezentului Regulament.
- 16.8.2. Pentru suprafețele de teren neconstruite, negrevate de sarcini sau de amenajări de suprafețe verzi cu acces public, dispunând de gabarite semnificative, se va putea reglementa indicatorul CUT, în corelare cu regimul de înălțime, prin armonizarea și racordarea cu situația înălțimii vecinătăților și în limita acestora, fără a produce umbrire excesivă sau conflicte de regim de înălțime pe zonele de contact. Aceste situații se vor putea realiza doar pe baza de PUZ-CP, după caz, aprobat conform legii.

16.9. Pentru SZCP Măierimea Porții Cisnădiei_c

- 16.9.1. Se admite un CUT maxim de 0,60.

ZCP 4 - CARTIERUL GUȘTERIȚA

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

ZCP – Cartierul Gușterița – a fost instituită prin PUG 2011. Zona istorică de referință care stă la baza delimitării zonei construite protejate este alcătuită din arealul ocupat de nucleul central al vechiului sat săsesc Gușterița (*Hammersdorf*), constituit în jurul ansamblului bisericii medievale fortificate (biserică romanică, construită în secolul al XIII-lea, cu modificări însemnate în perioada gotică, în secolul al XV-lea). Înainte de înglobarea sa în teritoriul administrativ al orașului Sibiu la începutul celui de-al Doilea Război Mondial, Gușterița avea un caracter etnic pestriț, influențat fără îndoială de apropierea de Sibiu.

Limita zonei construite protejate este cea instituită prin P.U.G. 2011, aceasta fiind recomandat să fie ajustată pe baza concluziilor unui studiu urbanistic aprofundat al zonei construite protejate și a vecinătăților imediate.



Data fiind importanța ridicată a resursei culturale a țesutului urban din zona vizată, atât la nivelul de ansamblu dar și la nivelul componentelor sale construite sau neconstruite (parcelar, tramă stradală, zone amenajate sau cu potențial de amenajare din perspectiva evoluției istorice) din perspectiva dezvoltării așezării în afara nucleului istoric (zona extra muros), gradul de protecție al zonei construite protejate ZCP – Cartierul Gușterița preconizat este mare.

Se protejează valorile arhitectural-urbanistice, istorice și memoriale, împreună cu trăsăturile de peisaj urban, funcțiunile, fondul construit valoros;

Se încurajează regenerarea urbană în sensul fluentizării spațiilor publice și verzi, al legăturilor pietonale și al celor favorabile transporturilor neconvenționale, al revizuirii mobilărilor urbane și plasticii unor construcții neinteresante. Conform reperelor identificate în cadrul documentației de aplicare UNESCO, se remarcă rolul acestui ZCP de belvedere / setting pentru peisajul urban istoric.

Reglementările ZCP sunt totodată și reglementările-servituțiile impuse în Zonele de Protecție ale Monumentelor Istorice pentru imobilele monumentele istorice care se află în ZCP.

A. CONDIȚIONĂRI GENERALE

Prevederile documentațiilor urbanistice aprobate (P.U.Z., P.U.D.), valabile la data intrării în vigoare a prezentei documentații PUG, se mențin până la expirare, în conformitate cu prevederile legale și coroborat cu prevederile Subcap. 3.3 ale prezentului Regulament; ulterior expirării valabilității unei documentații de urbanism (P.U.Z., P.U.D.), se vor aplica reglementările prevăzute în prezenta documentație, conform subzonei funcționale în care sunt încadrate.

Reglementarea ZCP, prin realizarea unui Regulament de Zonă Construită Protejată, împreună cu detalieri privind distribuția funcțiunilor admise, modalități și condiții de intervenție, indicatori, regim de înălțime, se poate realiza strict pe bază de PUZ pentru Zone Construite Protejate (PUZ-CP), elaborat și aprobat conform prevederilor legale aplicabile.

La elaborarea documentațiilor de intervenție în ZCP, respectiv la etapele de elaborare a PUZ-CP, se va trata în mod expres analiza peisajului urban istoric înscris în Lista Indicativă a României pentru Lista Patrimoniului Mondial UNESCO, impactul demersurilor asupra obiectivelor de patrimoniu cultural imobil construit, peisager și arheologic protejat prin instrumente legale sau susceptibil pentru aplicarea prevederilor legale de protecție, respectiv formularea unor propuneri de reglementare prin care să se asigure protejarea autenticității și integrității.

Elemente de relevanță UNESCO (belvedere):

- documentul de aplicare UNESCO indică explicit Dealul Gușteriței / Gușterița Hill ca punct de belvedere (panoramă asupra orașului istoric).

Până la elaborarea PUZ-CP, orice intervenție asupra monumentelor istorice, în zona lor de protecție sau în ansamblurile urbane clasate în LMI se va face respectând legislația în vigoare. Autorizarea intervențiilor se va face pe baza și în conformitate cu avizele Ministerului Culturii sau ale organismelor sale descentralizate.

Reglementările ZCP sunt totodată și reglementările – servituțile impuse în Zonele de Protecție ale Monumentelor Istorice pentru imobilele monumentele istorice care se află în ZCP.

Pe parcelele pe care se află sedii de instituții publice sau obiective de utilitate publică, construirea de clădiri noi sau schimbări ale destinației, **cu sau în altceva decât obiectiv de utilitate publică**, se pot autoriza numai pe baza PUZ-CP.

Pentru parcelele ocupate de instituții publice sau lăcașuri de cult, amplasarea clădirilor noi se va face în urma aprobării PUZ-CP, pe baza reglementărilor acestuia, excepție făcând situațiile precizate la Art. 9.9 ale prezentului Regulament sau alte prevederi legale aplicabile.

Pentru siturile arheologice și zonele de protecție a acestora se aplică prevederile aferente Partea II. Cap 4.2.

B. INTERVENȚII ÎN ZCP 4

Categoriile generale de intervenții admisibile în ZCP 4 – Cartierul Gușterița, până la aprobarea PUZ-CP, cu obligativitatea obținerii avizului Direcției Județene de Cultură sau Ministerului Culturii:

- intervenții care renovează, conservă, restaurează și pun în valoare imobilele din țesutul protejat, monumentele istorice și imobile propuse spre clasare în LMI (clădirile/construcțiile, anexele și amenajările), în baza studiilor de specialitate, arhitecturale și/sau istorice și cu condiția respectării legislației în vigoare privind protejarea monumentelor istorice și zonelor construite protejate;
- punerea în valoare a imobilelor monument istoric, a imobilelor din ansamblul propus pentru clasare și a celor situate în zonele acestora de protecție, prin protejarea imaginii și a țesutului urban în care sunt amplasate;
- este permisă edificarea de volume noi pe parcelele din zona construită protejată numai în condițiile prevăzute de legislație și având la bază un studiu istorico-arhitectural, urbanistic, de vizibilitate și amplasament întocmit de specialist/expert atestat de Ministerul Culturii
- îmbunătățirea stării de conservare a fondului construit al ZCP;
- asanarea prin demolare / desfacere a corpurilor de construcții existente și elemente de construcție care au proprietăți nocive / parazitare și reduc valoarea culturală a clădirii, în conformitate cu prevederile studiilor (istorice) de fundamentare sau a celor elaborate în acest sens;
- reconstruirea sau construirea în conformitate cu prevederile studiilor de specialitate (arhitecturale și/sau istorice și urbanistice, de vizibilitate și amplasament) a corpurilor și elementelor de construcție demolate, menționate în lucrările admise la punctul anterior, cu condiția păstrării dimensiunilor volumului demolat / îndepărtat / reconstruit;
- se vor putea autoriza, fără elaborarea de documentații de urbanism, pentru lucrări ce vizează amenajări de funcționalizare a podurilor existente, cu păstrarea volumului exterior existent al imobilului, chiar dacă aceasta conduce la modificarea coeficientului de utilizare a terenului (CUT), în baza prevederilor Art. 11¹, din Legea 50/1991, actualizată; pentru aceste situații se va obține în mod obligatoriu avizul Direcției Județene de Cultură Sibiu, în baza studiilor de specialitate elaborate conform prevederilor legale. Autorizarea acestor lucrări se va putea realiza pentru întreg imobilul sau corpul de clădire, fiind interzisă realizarea de intervenții parțiale pe suprafețele podurilor existente. Podurile identificate prin studii de specialitate ca având valoare patrimonială (la clădiri monument sau ambientale) vor fi restaurate și puse în valoare păstrând caracterul original al spațiului. Conversia funcțională a acestora este permisă doar dacă structura de rezistență a imobilului suportă noua funcțiune fără consolidări distructive și dacă soluția de proiectare a accesului la acest nivel nu afectează elementele arhitecturale valoroase. Sunt interzise intervențiile care modifică volumetria acoperișului percepută din spațiul public sau care alterează coerența șarpantei istorice, admitându-se doar compartimentări interioare reversibile și ușoare;
- inserții de construcții noi în condițiile legislației de protejare a patrimoniului și numai cu avizul Ministerului Culturii; acestea vor respecta caracterul funcțional al vecinătăților, organizarea spațială existentă și în special scara și mărimea lotului, impuse de calitatea și valoarea ansamblului de construcții existente.
- reabilitarea suprafețelor neconstruite sau eliberate conform punctelor anterioare, inclusiv realizarea de soluții de dirijare a apelor pluviale sau drenare a acestor suprafețe, împreună cu refacerea suprafețelor de pavaje sau zone verzi pe baza de documentații aprobate de Ministerul Culturii sau de organisme sale descentralizate.
- elementele de signalistică - acestea vor ocupa zonele fără decorații arhitecturale ale fațadelor și



vor avea dimensiuni proporționate cu fațada clădirii și cu înscrisurile pe care le cuprind, pe baza de documentații aprobate de Ministerul Culturii sau de organismele sale descentralizate; este interzisă închiderea unor unghiuri de vedere de interes major spre imobilele monument istoric sau ansamblul propus pentru clasare, prin poziționarea elementelor de signalistică.

- înlocuirea / reabilitarea rețelelor de distribuție a energiei electrice, gazelor naturale, apei potabile și canalizării menajere, canalizării pluviale; noile rețele și elemente ale acestora vor fi amplasate în mod obligatoriu în subteran, inclusiv căminele de vizitare, firidele de branșament, etc.
- excepție de la punctul anterior o face iluminatul public pe acele străzi unde, în baza concluziilor și recomandărilor studiului de fundamentare (istoric) ale documentațiilor de proiect se prevede alt tip de montaj sau suspendare ale acestora;
- amplasarea și/sau construirea de structuri provizorii autoportante, cu condiția reversibilității absolute a intervenției și obținerea de autorizații provizorii pentru aceste construcții pe o perioadă de timp determinată. În această categorie se înscriu corturi și scene pentru evenimente, rulote și chioșcuri, tarabe pentru târguri, terase împreună cu mobilierul aferent, umbrele, jardiniere, decorațiuni de sezon, etc.

Categoriile de intervenții interzise până la aprobarea PUZ-CP ZCP – Cartierul Gușterița, sunt:

- este interzisă desființarea imobilelor monument istoric și a celor propuse pentru clasare;
- construirea pe terenuri libere la momentul aprobării prezentei documentații PUG, altele decât cele definite la alineatele anterioare;
- demolare și/sau edificarea de imobile noi pe terenuri considerate "eliberabile", cu excepția situațiilor menționate la în cadrul categoriilor de intervenții admisibile în ZCP – încadrarea acestor terenuri precum și posibilitățile de edificare vor fi definite exclusiv prin PUZ-CP ZCP – Cartierul Gușterița, elaborat conform metodologiei în vigoare.

Pentru zonele de protecție a monumentelor istorice se vor respecta următoarele:

- autorizarea intervențiilor se va face pe baza și în conformitate cu avizele Ministerului Culturii sau ale organismelor sale descentralizate.
- asigurarea vizibilității directe și/sau indirecte a obiectivelor și a eventualelor co-vizibilități;
- asigurarea unui cadru de "securitate" spațială (eliminarea riscurilor unor construcții neadecvate care să contrasteze funcțional, estetic sau să altereze percepția în cazurile în care se utilizează spații libere sau eliberate din preajma monumentelor);
- intervențiile vor urmări respectarea cadrului controlat și percepția favorabilă a monumentelor, fără a constrânge buna lor funcționare.
- este obligatorie fundamentarea intervențiilor asupra imobilelor protejate prin studii de specialitate (studii de specialitate, arhitecturale și/sau istorice și urbanistice întocmite de specialiști atestați de Ministerul Culturii)
- orice derogare de la prevederile prezentului regulament este permisă în condițiile prevăzute de legislație și având la bază un studiu istorico-arhitectural și/sau urbanistic întocmit de specialist atestat de Ministerul Culturii.

Desființarea imobilelor monument istoric și a celor propuse pentru clasare este interzisă, cu respectarea prevederilor legale aplicabile.

C. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ:

Se vor urmări prevederile Subcap. 6.36 - 6.41 cu privire la asigurarea obiectivelor de utilitate publică.

În cadrul procesului de avizare / autorizare a diverselor investiții private de pe cuprinsul ZCP – Cartierul Gușterița se vor urmări programele de modernizare și extindere a infrastructurii rutiere și de rețele edilitare ale Primăriei Sibiu.

Se vor respecta propunerile de realiniere / reconfigurare a aliniamentelor prevăzute prin prezenta documentație PUG.

D. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI:

Reamenajarea și reconfigurarea spațiilor publice din jurul bisericii fortificate, cu o importantă componentă pietonală și verde.

Includerea zonei în traseele de transport alternativ ce vor face legătura între zona centrală și Gușter-Land.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

ZCP 4

- 1.1. Toate spațiile verzi publice, înscrise în Registrul spațiilor verzi, își păstrează destinația
- 1.2. Amplasamentele instituțiilor publice, funcțiunilor de agrement și loisir cu acces public, funcțiunilor aferente echipării tehnico-edilitare, echipamentele de interes public, aferente zonelor (funcțiunii) de locuire, funcțiunile aferente infrastructurii de transport public (cu excepția service-urilor și spălătoriilor auto) și spațiile verzi și amenajările peisagere aferente domeniului public existente păstrează utilizarea actuală.
- 1.3. Funcțiuni de locuire;
- 1.4. Instituții publice;
- 1.5. Funcțiuni comerciale și de servicii (terțiare) cu caracter urban, cu excepția alimentației publice integrate funcțiunii de locuire;
- 1.6. Căi de comunicații și transporturi;
- 1.7. Spații verzi și amenajări peisagere aferente domeniului public;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

ZCP 4

2.1. Servicii aferente zonelor (funcțiunii) de locuire (servicii de proximitate), conform *ANEXA 6 - CLASIFICAREA UTILIZĂRILOR ADMISE PE CATEGORII DE FUNCȚIUNI* la prezentul regulament, cu următoarele condiții:

- 2.1.1. suprafața destinată serviciilor va fi amplasată cel puțin la nivelul parterului imobilului, atunci când acesta conține și alte tipuri de funcțiuni;



- 2.1.2. să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
- 2.1.3. respectă orele de liniște definite conform regulamentelor locale aprobate;
- 2.2. în cazul amplasării în cadrul imobilelor de locuit, autorizarea acestora se va face doar cu acordul prealabil al proprietarilor direct afectați cu care se învecinează, pe plan orizontal și vertical, spațiul supus schimbării iar în cazul ocupării parțiale sau integrale a unei parcele schimbarea destinației se va face doar cu acordul prealabil al proprietarilor direct afectați cu care se învecinează;

2.3. Funcțiuni de învățământ, cu respectarea următoarelor condiții:

- 2.3.1. urmărirea condițiilor minimale (privind suprafețele utile, desfășurate, libere, regim de înălțime, indicatori, etc) care revin fiecărui loc, conform normelor de proiectare în domeniu, respectiv a prezentului Regulament;
- 2.3.2. elaborarea unui Plan Urbanistic de Detaliu pentru organizarea ocupării parcelei, în cazul construcțiilor noi; pe parcelă nu vor exista alte funcțiuni.

2.4. Funcțiuni turistice cu caracter central, cu respectarea următoarelor condiții:

- 2.4.1. încadrarea în prevederile normativelor în vigoare privind proiectarea construcțiilor turistice;
- 2.4.2. elaborarea unui Plan Urbanistic de Detaliu pentru organizarea ocupării parcelei, în cazul construcțiilor noi sau extinderilor; pe parcelă nu vor exista alte funcțiuni;
- 2.4.3. activitatea se va desfășura numai în interiorul parcelelor.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE**ZCP 4**

- 3.1. Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la Art.1 și Art. 2.
- 3.2. 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 CONFORMARE A CLĂDIRILOR**ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)****ZCP 4**

- 4.1. Amplasarea, orientarea și configurarea clădirilor de locuit și a celor anexe se va înscrie în tipologia gospodăriei tradiționale specifice cartierului.
- 4.2. Clădirea care desparte curtea gospodăriei (orientată spre stradă) de zona posterioară a parcelei (neconstruibilă) poate avea utilizarea tradițională de șură sau poate avea orice altă utilizare permisă prin prezentul regulament cu condiția păstrării unui aspect și a unei volumetrii apropiate de ce a construcției cu utilizarea tradițională de șură.

- 4.3. Se interzic operațiunile de parcelare, reparcelare, divizare sau comasare a parcelelor.
- 4.4. Fac excepție parcelele riverane străzii Podului, situate la sud de strada Podului, care pot fi divizate odată cu urbanizarea zonei aflate între Cibin și Gușterița, cf. PUG. Divizarea este permisă în sensul împărțirii parcelelor existente în două, în lungul unei limite transversale pe parcela inițială, cu condiția asigurării acceselor carosabile a loturilor nou create la drumuri publice. Se interzic divizări ale parcelelor în lungul unor limite (tăieri) longitudinale, adică paralelele cu limitele laterale ale parcelelor inițiale. Parcelele rezultate în urma divizării se supun reglementărilor prezentului regulament pentru prezenta UTR.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE ALINIAMENT**ZCP 4**

- 5.1. Clădirile se vor amplasa pe aliniament - se va menține frontul existent.
- 5.2. Construcțiile nu vor depăși (în partea posterioară) distanța de 45,0 m de la aliniament, pentru menținerea grădinilor tradiționale, excepție făcând situațiile delimitate diferit prin studiu istoric, PUZ-CP sau intervențiile ce prevăd realizare de clădiri de tip șură (sau volumetrii similare) organizate aliniat cu construcțiile istorice de același tip existente pe parcelele vecine, situație în care amplasarea conform specificului existent, alipit de limitele de proprietate, are prioritate.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**ZCP 4**

- 6.1. Clădirile se vor alipi limitei laterale ale parcelei care nu prezintă calcan (în sensul perpetuării regulii tipologice existente) și se vor retrage de la cealaltă limită laterală cu o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3,0m. Este posibilă prelungirea fațadei principale în dreptul zonei libere rezultate din retragere, pentru realizarea sistemului de acces cu poartă înzidită, tipic gospodăriilor din zonă.
- 6.2. Șurile sau clădirile cu volumetrie similară, ce pot fi realizate în locul șurilor, conform prevederilor Art. 4, care delimitează clădirile și curțile față de terenul agricol se vor putea alipi ambelor limite laterale ale parcelei.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**ZCP 4**

- 7.1. Clădirile de locuințe vor păstra între ele o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii mai înalte, dar nu mai puțin decât 5,0m.
- 7.2. Excepție fac intervențiile ce prevăd realizare de clădiri de tip șură (sau volumetrii similare) organizate aliniat cu construcțiile istorice de același tip existente pe parcelele vecine, situație în care amplasarea conform specificului existent, alipit de limitele de proprietate, are prioritate.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**ZCP 4**

- 8.1. Se vor respecta prevederile Cap. 10.CIRCULAȚII ȘI ACCESE, ACCESE PIETONALE - REGLEMENTĂRI din prezentul Regulament Local de Urbanism, cu următoarele condiționări:

- 8.1.1. Aleile carosabile și pietonale din cadrul lotului vor fi pavate cu pavaj natural sau artificial, plăci prefabricate, plăci de gazon, pietriș sau zgură, evitând suprafețele de asfalt sau beton.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**ZCP 4**

- 9.1. Se vor respecta prevederile Cap. 11.STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR din prezentul Regulament Local de Urbanism.

ARTICOLUL 10 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**ZCP 4**

- 10.1. Clădirile noi sau cele ce fac obiectul intervențiilor semnificative de renovare, reabilitare sau extindere vor fi prevăzute acoperiș în pantă. Acoperișul va respecta următoarele condiții:
- 10.1.1. panta va fi constantă (fără ape frânte);
 - 10.1.2. acoperișul clădirii va fi în două ape, urmând tipologia specifică a gospodăriilor tradiționale din zonă;
 - 10.1.3. înclinația acoperișului va fi cuprinsă între 45 – 55 de grade;
 - 10.1.4. învelitoarea va fi realizată din țiglă ceramică, având culori apropiate de cea clasică: roșu-cărămiziu sau brun.
- 10.2. Arhitectura clădirilor va exprima caracterul programului (locuire). Se recomandă o expresie arhitecturală reținută, în acord cu caracterul arhitectural al zonei.
- 10.3. Volumetria se va conforma specificului arhitectural al ZCP și se va conforma tipologiilor specifice de clădiri existente în cadrul ZCP. Raportul plin-gol va fi corelat cu cel predominant în zonă.
- 10.4. Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – țiglă ceramică sau tablă lisă fâltuită pentru acoperișuri înclinate, tencuieli pentru fațade, tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale. Pentru tâmplării (uși și ferestre) se recomandă lemnul.
- 10.5. Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise.
- 10.6. La clădirile existente se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brăuri, colonete, pilaștri, tâmplării etc) cu ocazia renovării sau a reabilitării termice. În cazul restructurării/extinderii aceste elemente se vor îngloba în conceptul general.
- 10.7. Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 50x80 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.
- 10.8. Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se totodată unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul cartier.
- 10.9. Se vor păstra și recondiționa tâmplăriile istorice ;
- 10.10. În situația în care există ferestre actuale, de factură recentă, care nu respectă tipologia golurilor, secțiunile și împărțirile specifice ale tâmplăriei, este obligatorie refacerea acestora conform tipologiei originale sau cu modele comparabile ;
- 10.11. Se interzice imitarea stilurilor istorice sau realizarea de pastișe;

ARTICOLUL 11 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**ZCP 4**

- 11.1. Se vor respecta prevederile Cap. 12.CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI A EVACUĂRII DEȘEURILOR din prezentul Regulament Local de Urbanism.

ARTICOLUL 12 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**ZCP 4**

- 12.1. Se vor aplica prevederile Cap. 13.SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE din prezentul Regulament Local de Urbanism, cu următoarele condiționări:

ARTICOLUL 13 - ÎMPREJMUIRI**ZCP 4**

- 13.1. Se vor aplica prevederile Cap. 15.ÎMPREJMUIRI din prezentul Regulament Local de Urbanism, cu următoarele condiționări:
- 13.1.1. Pe aliniament se recomandă realizarea porților înzidite tradiționale, în prelungirea fațadei principale. Nu se admit, pe nici o latură a parcelei, împrejmuiri realizate din dale prefabricate din beton.
- 13.1.2. Împrejmuirile laterale și posterioare vor putea fi dublate de garduri vii.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

În zonele afectate de zonele cu risc, identificate conform prezentei documentații PUG sau prin studii independente, se vor respecta condițiile impuse de studiile geotehnice specifice sau cele impuse de studiile de risc elaborate pe aceste zone.

Este interzisă modificarea regimului de înălțime față de cel predominant al zonei învecinate - reprezentând insula și ambele fronturi ale străzii. Regimul de înălțime predominant reprezintă regimul de înălțime al majorității clădirilor ce compun ambele fronturi stradale și insula în care se realizează intervenția.

În zonele de protecție ale monumentelor istorice, imobilelor propuse spre clasare se impune regula *non-altius-tollendi*, asigurându-se astfel dominanța acestora în țesutul urban existent (prin raportarea clădirilor noi la înălțimea la cornișa clădirii protejate).

ARTICOLUL 14 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**ZCP 4**

- 14.1. Pentru clădirile orientate spre stradă, regimul de înălțime maxim admis este de un nivel suprateran. Suplimentar, este admisă o mansardă, conform definiției din glosarul anexat. Nu se admit demisoluri. Regimul de înălțime nu poate depăși (S)+P+M
- 14.2. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 5,0m.

- 14.3. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 9 m.
- 14.4. Pentru clădirea care desparte curtea gospodăriei (orientată spre stradă) de zona posterioară a parcelei (neconstruibilă), având în mod tradițional funcțiunea de șură, se admite un regim maxim de înălțime de (S)+P+1+M.
- 14.5. Înălțimea maximă admisă a acestui corp de clădire, măsurată la cornișa superioară, va fi de 7 m.

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT %)

ZCP 4

- 15.1. Parcelele pe care se află ale instituțiilor publice își păstrează indicatorii existenți până la realizare PUZ-CP și/sau conform prevederilor legale aplicabile.
- 15.2. Se admite un POT maxim de 30%.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

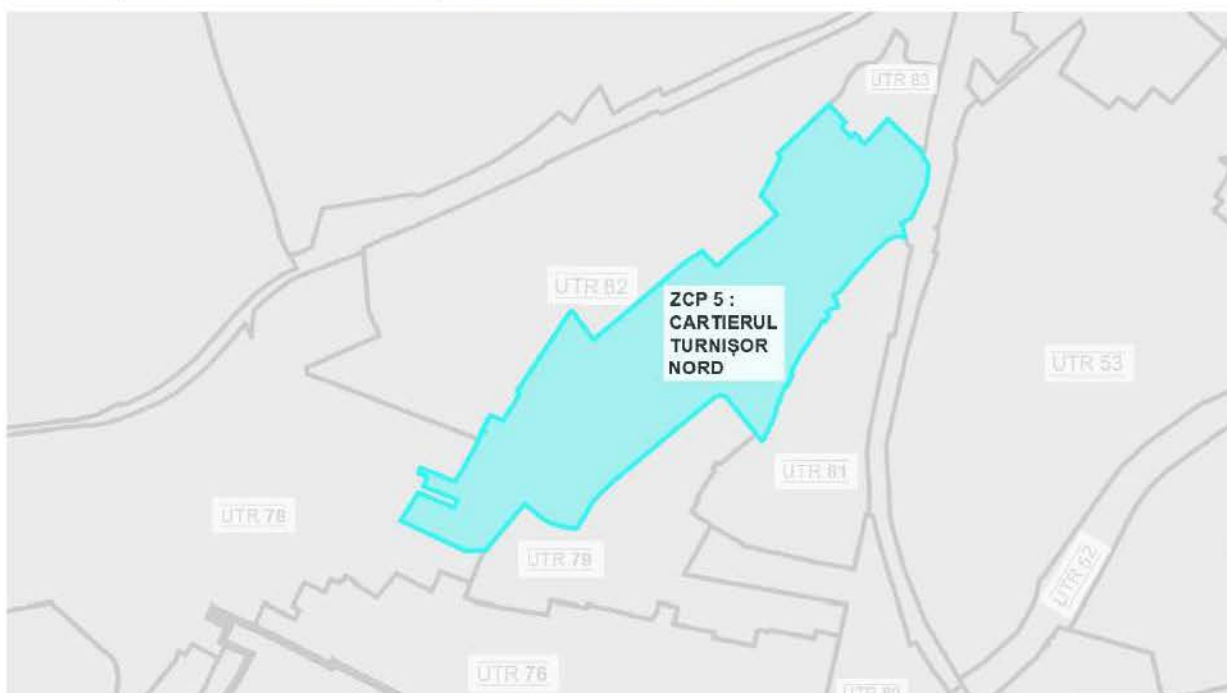
ZCP 4

- 16.1. Parcelele pe care se află ale instituțiilor publice sau funcțiilor de cult își păstrează indicatorii existenți până la realizare PUZ-CP și/sau conform prevederilor legale aplicabile.
- 16.2. Se admite un CUT maxim de 0,70.

ZCP 5 – CARTIERUL TURNIȘOR NORD

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

ZCP – Cartierul Turnișor Nord – a fost instituită prin PUG 2011. Zona istorică de referință care stă la baza delimitării zonei construite protejate este alcătuită din teritoriul ocupat de acea parte coerentă a vechiului sat săsesc Turnișor (*Neppendorf*), constituită în jurul nucleului așezării, marcat de ansamblul bisericii fortificate, precum și de extinderea spre nord-est în lungul drumului principal care traversa așezarea. Așezarea a fost întemeiată de sași și este atestată documentar din anul 1336. La sfârșitul anilor 1980, în cadrul politicii de sistematizare inițiate de guvernul României (la momentul respectiv Republica Socialistă România), o parte a caselor săsești au fost demolate și înlocuite cu blocuri de locuințe din materiale prefabricate.



Data fiind importanța ridicată a resursei culturale a țesutului urban din zona vizată, atât la nivelul de ansamblu dar și la nivelul componentelor sale construite sau neconstruite (parcelar, tramă stradală, zone amenajate sau cu potențial de amenajare din perspectiva evoluției istorice) din perspectiva dezvoltării așezării în afara nucleului istoric (zona *extra-muros*), gradul de protecție al zonei construite protejate ZCP – Cartierul Turnișor Nord preconizat este mare.

Se protejează valorile arhitectural-urbanistice, istorice și memoriale, împreună cu trăsăturile de peisaj urban, funcțiunile, fondul construit valoros;.

Se încurajează regenerarea urbană în sensul fluentizării spațiilor publice și verzi, al legăturilor pietonale și al celor favorabile transporturilor neconvenționale, al revizuirii mobilărilor urbane și plasticii unor construcții neinteresante.

Reglementările ZCP sunt totodată și reglementările-servituțile impuse în Zonele de Protecție ale Monumentelor Istorice pentru imobilele monumentele istorice care se află în ZCP.

A. CONDIȚIONĂRI GENERALE

Prevederile documentațiilor urbanistice aprobate (P.U.Z., P.U.D.), valabile la data intrării în vigoare a prezentei documentații PUG, se mențin până la expirare, în conformitate cu prevederile legale și coroborat cu prevederile Subcap. 3.3 ale prezentului Regulament; ulterior expirării valabilității unei documentații de urbanism (P.U.Z., P.U.D.), se vor aplica reglementările prevăzute în prezenta documentație, conform subzonei funcționale în care sunt încadrate.

Reglementarea ZCP, prin realizarea unui Regulament de Zonă Construită Protejată, împreună cu detalieri privind distribuția funcțiunilor admise, modalități și condiții de intervenție, indicatori, regim de înălțime, se poate realiza strict pe bază de PUZ pentru Zone Construite Protejate (PUZ-CP), elaborat și aprobat conform prevederilor legale aplicabile.

La elaborarea documentațiilor de intervenție în ZCP, respectiv la etapele de elaborare a PUZ-CP, se va trata în mod expres analiza peisajului urban istoric înscris în Lista Indicativă a României pentru Lista Patrimoniului Mondial UNESCO, impactul demersurilor asupra obiectivelor de patrimoniu cultural imobil construit, peisager și arheologic protejat prin instrumente legale sau susceptibil pentru aplicarea prevederilor legale de protecție, respectiv formularea unor propuneri de reglementare prin care să se asigure protejarea autenticității și integrității.

Până la elaborarea PUZ-CP, orice intervenție asupra monumentelor istorice, în zona lor de protecție sau în ansamblurile urbane clasate în LMI se va face respectând legislația în vigoare. Autorizarea intervențiilor se va face pe baza și în conformitate cu avizele Ministerului Culturii sau ale organismelor sale descentralizate.

Reglementările ZCP sunt totodată și reglementările – servituțile impuse în Zonele de Protecție ale Monumentelor Istorice pentru imobilele monumentele istorice care se află în ZCP.

Pe parcelele pe care se află sedii de instituții publice sau obiective de utilitate publică, construirea de clădiri noi sau schimbări ale destinației, **cu sau în altceva decât obiectiv de utilitate publică**, se pot autoriza numai pe baza PUZ-CP.

Pentru parcelele ocupate de instituții publice sau lăcașuri de cult, amplasarea clădirilor noi se va face în urma aprobării PUZ-CP, pe baza reglementărilor acestuia, excepție făcând situațiile precizate la Art. 9.9 ale prezentului Regulament sau alte prevederi legale aplicabile.

Pentru siturile arheologice și zonele de protecție a acestora se aplică prevederile aferente Partea II. Cap 4.2.

B. INTERVENȚII ÎN ZCP 5

Categoriile generale de intervenții admisibile în ZCP 5 – Cartierul Turnișor Nord, până la aprobarea PUZ-CP, cu obligativitatea obținerii avizului Direcției Județene de Cultură sau Ministerului Culturii:

- intervenții care renovează, conservă, restaurează și pun în valoare imobilele din țesutul protejat și imobile propuse spre clasare în LMI (clădirile/construcțiile, anexele și amenajările), în baza studiilor de specialitate, arhitecturale și/sau istorice și cu condiția respectării legislației în vigoare privind protejarea monumentelor istorice și zonelor construite protejate;
- punerea în valoare prin protejarea imaginii și a țesutului urban în care sunt amplasate;
- îmbunătățirea stării de conservare a fondului construit al ZCP;

- asanarea prin demolare / desfacere a corpurilor de construcții existente și elemente de construcție care au proprietăți nocive / parazitare și reduc valoarea culturală a clădirii, în conformitate cu prevederile studiilor (istorice) de fundamentare sau a celor elaborate în acest sens;

- reconstruirea sau construirea în conformitate cu prevederile studiilor de specialitate (arhitecturale și/sau istorice și urbanistice, de vizibilitate și amplasament) a corpurilor și elementelor de construcție demolate, menționate în lucrările admise la punctul anterior, cu condiția păstrării dimensiunilor volumului demolat / îndepărtat / reconstruit;

- se vor putea autoriza, fără elaborarea de documentații de urbanism, pentru lucrări ce vizează amenajări de funcționalizare a podurilor existente, cu păstrarea volumului exterior existent al imobilului, chiar dacă aceasta conduce la modificarea coeficientului de utilizare a terenului (CUT), în baza prevederilor Art. 11¹, din Legea 50/1991, actualizată; pentru aceste situații se va obține în mod obligatoriu avizul Direcției Județene de Cultură Sibiu, în baza studiilor de specialitate elaborate conform prevederilor legale. Autorizarea acestor lucrări se va putea realiza pentru întreg imobilul sau corpul de clădire, fiind interzisă realizarea de intervenții parțiale pe suprafețele podurilor existente. Podurile identificate prin studii de specialitate ca având valoare patrimonială (la clădiri monument sau ambientale) vor fi restaurate și puse în valoare păstrând caracterul original al spațiului. Conversia funcțională a acestora este permisă doar dacă structura de rezistență a imobilului suportă noua funcțiune fără consolidări distructive și dacă soluția de proiectare a accesului la acest nivel nu afectează elementele arhitecturale valoroase. Sunt interzise intervențiile care modifică volumetria acoperișului percepută din spațiul public sau care alterează coerența șarpantei istorice, admitându-se doar compartimentări interioare reversibile și ușoare.

- inserții de construcții noi în condițiile legislației de protejare a patrimoniului și numai cu avizul Ministerului Culturii; acestea vor respecta caracterul funcțional al vecinătăților, organizarea spațială existentă și în special scara și mărimea lotului, impuse de calitatea și valoarea ansamblului de construcții existente.

- reabilitarea suprafețelor neconstruite sau eliberate conform punctelor anterioare, inclusiv realizarea de soluții de dirijare a apelor pluviale sau drenare a acestor suprafețe, împreună cu refacerea suprafețelor de pavaje sau zone verzi pe baza de documentații aprobate de Ministerul Culturii sau de organismele sale descentralizate.

- elementele de signalistică - acestea vor ocupa zonele fără decorații arhitecturale ale fațadelor și vor avea dimensiuni proporționale cu fațada clădirii și cu înscrisurile pe care le cuprind, pe baza de documentații aprobate de Ministerul Culturii sau de organismele sale descentralizate; este interzisă închiderea unor unghiuri de vedere de interes major spre imobilele monument istoric sau ansamblul propus pentru clasare, prin poziționarea elementelor de signalistică.

- Înlocuirea / reabilitarea rețelelor de distribuție a energiei electrice, gazelor naturale, apei potabile și canalizării menajere, canalizării pluviale; noile rețele și elemente ale acestora vor fi amplasate în mod obligatoriu în subteran, inclusiv căminele de vizitare, firidele de bransament, etc.

- amplasarea și/sau construirea de structuri provizorii autoportante, cu condiția reversibilității absolute a intervenției și obținerea de autorizații provizorii pentru aceste construcții pe o perioadă de timp determinată. În această categorie se înscriu corturi și scene pentru evenimente, rulote și chioșcuri, tarabe pentru târguri, terase împreună cu mobilierul aferent, umbrele, jardiniere, decorațiuni de sezon, etc.

Categoriile de intervenții interzise până la aprobarea PUZ-CP ZCP – Cartierul Turnișor Nord, sunt:

- este interzisă desființarea eventualelor imobile propuse pentru clasare;
- Construirea pe terenuri libere la momentul aprobării prezentei documentații PUG, altele decât cele definite la alineatele anterioare;

- Demolare și/sau edificarea de imobile noi pe terenuri considerate "eliberabile", cu excepția situațiilor menționate la în cadrul categoriilor de intervenții admisibile în ZCP – încadrarea acestor terenuri precum și posibilitățile de edificare vor fi definite exclusiv prin PUZ-CP ZCP – Cartierul Turnișor Nord, elaborat conform metodologiei în vigoare.

Pentru zonele de protecție a monumentelor istorice se vor respecta următoarele:

- Autorizarea intervențiilor se va face pe baza și în conformitate cu avizele Ministerului Culturii sau ale organismelor sale descentralizate.
- asigurarea vizibilității directe și/sau indirecte a obiectivelor și a eventualelor co-vizibilități;
- asigurarea unui cadru de "securitate" spațială (eliminarea riscurilor unor construcții neadecvate care să contrasteze funcțional, estetic sau să altereze percepția în cazurile în care se utilizează spații libere sau eliberate din preajma monumentelor);
- intervențiile vor urmări respectarea cadrului controlat și percepția favorabilă a monumentelor, fără a constrânge buna lor funcționare.
- este obligatorie fundamentarea intervențiilor asupra imobilelor protejate prin studii de specialitate (studii de specialitate, arhitecturale și/sau istorice și urbanistice întocmite de specialiști atestați de Ministerul Culturii)
- Orice derogare de la prevederile prezentului regulament este permisă în condițiile prevăzute de legislație și având la bază un studiu istorico-arhitectural și/sau urbanistic întocmit de specialist atestat de Ministerul Culturii.

Desființarea imobilelor monument istoric și a celor propuse pentru clasare este interzisă, cu respectarea prevederilor legale aplicabile.

C. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Se vor urmări prevederile Subcap. 6.36 - 6.41 cu privire la asigurarea obiectivelor de utilitate publică.

În cadrul procesului de avizare / autorizare a diverselor investiții private de pe cuprinsul ZCP – Cartierul Turnișor Nord se vor urmări propunerile prevăzute în cadrul PMUD al Municipiului Sibiu și impune condiționările derivate din implementarea acestora în propuneri de modernizare a elementelor de circulație și mobilitate din cadrul ZCP – Cartierul Turnișor Nord, în măsura în care aceste sunt integrate în lista de investiții a municipiului Sibiu la momentul; pentru investițiile publice, prevederile PMUD au caracter director.

Obiectivele cuprinse în propunerile PMUD sunt următoarele:

- parte din **A01 Tren urban în zona metropolitană Sibiu [TUS]** - În vederea asigurării unui mod de transport rapid pentru locuitorii orașului, dar mai ales pentru cei care au locul de muncă în zona platformei din vest, ținând seama de disponibilitatea restrânsă a spațiului urban precum și de existența infrastructurii feroviare, se propune realizarea unei linii de transport de tip tren sau tram-tren pe traseul Centru – Zona Vest; proiectul propune reabilitarea suprastructurii de cale ferată existentă, modernizarea stațiilor de călători de-a lungul traseului și construirea de noi stații pe traseu: construcția/modernizarea peroanelor, construcția suprastructurilor de adăpostire a călătorilor, dotarea cu mobilier urban specific, construcția/modernizarea clădirilor tehnice și de adăpostire.

- parte din **A03 Asigurarea infrastructurii de acces către trenul urban și multi-modalitate - Stația 6** - Pentru a facilita accesul către serviciul de transport public bazat pe trenul urban, este necesară asigurarea infrastructurii și reorganizarea serviciilor de transport public cu autobuzele, pentru corelarea

celor doua sisteme de transport, integrarea acestora și deservirea în mod real a cartierelor de locuire și a punctelor de interes din proximitatea gărilor. Stația 06 [Gara Turnișor] – este o stație existentă, care va fi modernizată în cadrul proiectului TUS. Va deservi cartierul Turnișor, cartier cu o densitate de 1093 – 4872 locuitori/ km² împreună cu amenajarea unei parcuri cu o suprafață de 2500 m², destinată pentru 150 locuri de parcare.

- parte din **D19 Coridor mobilitate durabilă - Turnișor - Piața Cibin** - Coridorul de mobilitate durabilă Turnișor - Piața Cibin este unul dintre principalele coridoare multimodale propuse la nivelul rețelei urbane Sibiu deoarece traversează întregul cartier Turnișor, un cartier cu o populație de peste 10.000 de locuitori (aproape 6% din întreaga populație a municipiului) și realizează o legătură directă între zona Zăvoi și centrul orașului – Piața Cibin. Proiectul are ca scop încurajarea utilizării în condiții de siguranță ridicată a bicicletei de către toate categoriile de utilizatori care în alte condiții nu ar folosi bicicleta pentru deplasări cotidiene. În același timp, va contribui la creșterea calității mediului urban, prin organizarea echilibrată a spațiilor pietonale, a parcarilor și a zonelor carosabile. Proiectul se va realiza prin reconfigurarea tramei stradale, restructurarea spațiului destinat utilizării autoturismului (atât în deplasare, cât și staționar), reabilitarea trotuarelor și aliniamentelor de vegetație, amenajarea unei piste de biciclete sigure și separată de celelalte fluxuri de mobilitate. Se vor respecta propunerile de realiniere / reconfigurare a aliniamentelor prevăzute prin prezenta documentație PUG.

D. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI:

Urmărirea posibilităților de implementare a unor dotări de utilitate publică, pentru deservirea cartierului Turnișor Nord.

Conform PUZ-CP.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

ZCP 5

- 1.1. Toate spațiile verzi publice, înscrise în Registrul spațiilor verzi, își păstrează destinația
- 1.2. Amplasamentele instituțiilor publice, funcțiunilor de agrement și loisir cu acces public, funcțiunilor aferente echipării tehnico-edilitare, echipamentele de interes public, aferente zonelor (funcțiunii) de locuire, funcțiunile aferente infrastructurii de transport public (cu excepția service-urilor și spălătoriilor auto) și spațiile verzi și amenajările peisagere aferente domeniului public existente păstrează utilizarea actuală.
- 1.3. Pentru restul parcelelor:
 - 1.3.1. locuințe individuale.
 - 1.3.2. Căi de comunicații și transporturi;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

ZCP 5

- 2.1. Servicii aferente zonelor (funcțiunii) de locuire (servicii de proximitate), instituții publice, funcțiuni comerciale și de servicii (terțiare) cu caracter urban, în toate cazurile cu condiția asigurării funcțiunii de locuire pe fiecare parcelă în proporție minimă de 40% din suprafața construită desfășurată (SCD).

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE**ZCP 5**

- 3.1. Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la Art. 1 și Art.2. Sunt interzise locuințele colective.
- 3.2. 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 CONFORMARE A CLĂDIRILOR

Modalitățile de creștere a densității ocupării terenurilor prin accesarea acestora de pe actualele funduri de lot, de pe străzi existente sau propuse, se va reglementa prin PUZ-CP.

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)**ZCP 5**

- 4.1. Nu se admit modificări ale parcelarului istoric.
- 4.2. Se recomandă păstrarea grădinilor parcelarului istoric prin limitare adâncimii pe care se pot amplasa clădiri pe loturile existente.
- 4.3. Parcelarul existent este protejat.
- 4.4. Orice operațiune care se realizează asupra parcelarului existent (refacere parcelar istoric) necesită avizul Direcției Județene de Cultură.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE ALINIAMENT**ZCP 5**

- 5.1. Clădirile se vor amplasa pe aliniament.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**ZCP 5**

6.1. Clădirile se vor alipi limitei laterale ale parcelei care nu prezintă calcan (în sensul perpetuării regulii tipologice existente) și se vor retrage de la cealaltă limită laterală cu o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3,0m.

6.2. Construcțiile, inclusiv anexele nu vor depăși (în partea posterioară) distanța de 45,0 m de la aliniament, dacă studiul istoric nu precizează altfel, pentru menținerea grădinilor tradiționale, excepție făcând situațiile delimitate diferit prin studiu istoric, PUZ-CP sau intervențiile ce prevăd realizare de clădiri de tip șură (sau volumetrii similare) organizate aliniate cu construcțiile istorice de același tip existente pe parcelele vecine, dacă există pe cel

puțin una din laturi, situație în care amplasarea conform specificului existent, alipit de limitele de proprietate, are prioritate.

6.3. Este posibilă prelungirea fațadei principale în dreptul zonei libere rezultate din retragere, pentru realizarea sistemului de acces cu poartă înzidită, tipic gospodăriilor din zonă.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**ZCP 5**

7.1. Clădirile de locuințe vor păstra între ele o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii mai înalte, dar nu mai puțin decât 5,0m.

7.2. Excepție fac intervențiile ce prevăd realizare de clădiri de tip șură (sau volumetrii similare) organizate aliniat cu construcțiile istorice de același tip existente pe parcelele vecine, situație în care amplasarea conform specificului existent, alipit de limitele de proprietate, are prioritate.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**ZCP 5**

8.1. Se vor respecta prevederile Cap. 10.CIRCULAȚII ȘI ACCESE, ACCESE PIETONALE - REGLEMENTĂRI din prezentul Regulament Local de Urbanism, cu următoarele condiționări:

8.1.1. Aleile carosabile și pietonale din cadrul lotului vor fi pavate cu pavaj natural sau artificial, plăci prefabricate, plăci de gazon, pietriș sau zgură, evitând suprafețele de asfalt sau beton.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**ZCP 5**

9.1. Se vor respecta prevederile Cap. 11.STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR din prezentul Regulamentul Local de Urbanism.

ARTICOLUL 10 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**ZCP 5**

10.1. Arhitectura clădirilor va exprima caracterul programului (locuire).

10.2. Clădirile vor avea acoperiș în pantă. Acoperișul va respecta următoarele condiții:

10.1.1. panta va fi constantă (nu vor exista frângeri);

10.1.2. acoperișul clădirii va fi în două ape, urmând tipologia specifică a gospodăriilor tradiționale din zonă;

10.1.3. înclinația acoperișului va fi cuprinsă între 45 – 55 de grade;

10.1.4. învelitoarea va fi realizată din țiglă ceramică, având culori apropiate de cea clasică: roșu-cărămiziu sau brun.

10.3. Volumetria se va conforma specificului arhitectural al ZCP și se va conforma tipologiilor specifice de clădiri existente în cadrul ZCP. Raportul plin-gol va fi corelat cu cel predominant în zonă.

- 10.4. Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – țiglă ceramică sau tablă lisă fâltuită pentru acoperișuri înclinate, tencuieli pentru fațade, tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale. Pentru tâmplării (uși și ferestre) se recomandă lemnul.
- 10.5. Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise.
- 10.6. La clădirile existente se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brâuri, colonete, pilaștri, tâmplării etc) cu ocazia renovării sau a reabilitării termice. În cazul restructurării/extinderii aceste elemente se vor îngloba în conceptul general.
- 10.7. Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 50x80 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.
- 10.8. Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se totodată unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu rezidențial.
- 10.9. Se vor păstra și recondiționa tâmplăriile istorice;
- 10.10. În situația în care există ferestre actuale, de factură recentă, care nu respectă tipologia golurilor, secțiunile și împărțirile specifice ale tâmplăriei, este obligatorie refacerea acestora conform tipologiei originale sau cu modele comparabile ;
- 10.11. Se interzice imitarea stilurilor istorice sau realizarea de pastișe;

ARTICOLUL 11 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

ZCP 5

- 11.1. Se vor respecta prevederile Cap. 12.CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI A EVACUĂRII DEȘEURILOR din prezentul Regulament Local de Urbanism.

ARTICOLUL 12 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

ZCP 5

- 12.2. Se vor aplica prevederile Cap. 13.SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE din prezentul Regulament Local de Urbanism, cu următoarele condiționări:
 - 12.2.1. Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor sau în care împiedică realizarea construcției.
 - 12.2.2. Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele, minimum trei arbori.
 - 12.2.3. Pentru funcțiunile de locuire se vor asigura spații verzi și plantate, grădini, livezi sau culturi agricole pe o suprafață reprezentând cel puțin 50% din suprafața parcelei.

ARTICOLUL 13 - ÎMPREJMUIRI

ZCP 5

- 13.2. Se vor aplica prevederile Cap. 15.ÎMPREJMUIRI din prezentul Regulament Local de Urbanism, cu următoarele condiționări:

- 13.2.1. Pe aliniament se recomandă realizarea porților înzidite tradiționale, în prelungirea fațadei principale. Nu se admit, pe nici o latură a parcelei, împrejmuiri realizate din dale prefabricate din beton.
- 13.2.2. Împrejmuirile laterale și posterioare vor putea fi dublate de garduri vii.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

În zonele afectate de zonele cu risc, identificate conform prezentei documentații PUG sau prin studii independente, se vor respecta condițiile impuse de studiile geotehnice specifice sau cele impuse de studiile de risc elaborate pe aceste zone.

este interzisă modificarea regimului de înălțime față de cel predominant al zonei învecinate - reprezentând insula și ambele fronturi ale străzii. Regimul de înălțime predominant reprezintă regimul de înălțime al majorității clădirilor ce compun ambele fronturi stradale și insula în care se realizează intervenția.

În zonele de protecție ale monumentelor istorice, imobilelor propuse spre clasare se impune regula *non-altius-tollendi*, asigurându-se astfel dominanța acestora în țesutul urban existent (prin raportarea clădirilor noi la înălțimea la cornișa clădirii protejate).

În cazul realinierilor de front, dacă aceasta este necesară, pentru parcele construibile, la calculul indicatorilor urbanistici se va lua în calcul parcela existentă anterior realizării operațiunii de realiniere, la care se va adăuga 1/2 din suprafața acesteia.

ARTICOLUL 14 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

ZCP 5

14.1. Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane. Suplimentar, este admisă o mansardă sau un nivel retras, conform definițiilor din glosarul anexat. Regimul de înălțime nu poate depăși nici una dintre următoarele configurații: (S)+P+1+R/M, (S)+D+P+R/M.

14.2. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8,0m.

14.3. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12,0m.

14.4. Nu se admit demisoluri orientate spre stradă.

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT %)

ZCP 5

15.1. Se admite un POT maxim de 30%.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

ZCP 5

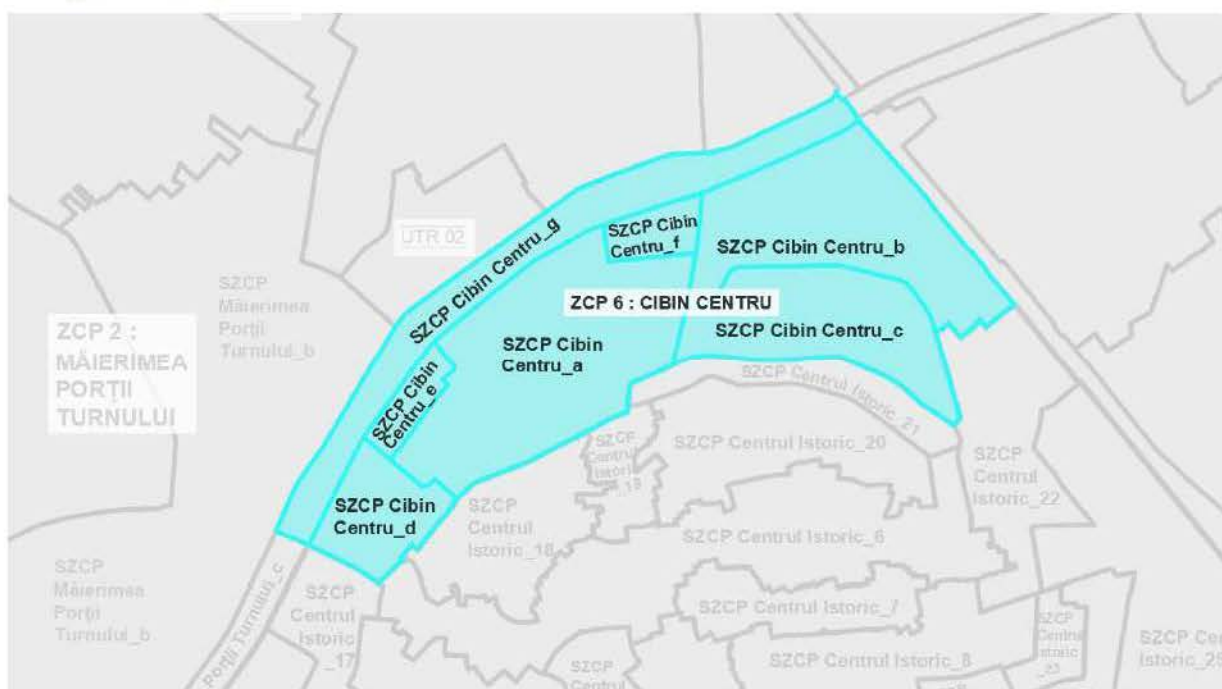
16.1. Se admite un CUT maxim de 0,40.

ZCP 6 – CIBIN CENTRU

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

ZCP – Zona industrială Cibin - Centru – a fost instituită prin PUG 2011. Zona construită protejată se găsește în aria de protecție a Centrului Istoric al municipiului Sibiu – nominalizat în Lista Monumentelor Istorice 2015.

Zona istorică de referință care stă la baza delimitării **zonei construite protejate** este constituită din arealul ocupat de construcțiile istorice dedicate funcțiunilor manufacturiere, preindustriale, ulterior ocupate de atelierele fabricii de mașini Rieger, abatorul, fabrica de postavuri, fabrica de spirt, fabrica de cazane de aburi, inclusiv fosta cazarmă a Honvezilor.



Dată fiind importanța ridicată a resursei culturale a țesutului urban din zona vizată, atât la nivelul de ansamblu dar și la nivelul componentelor sale construite sau neconstruite (parcelar, tramă stradală, zone amenajate sau cu potențial de amenajare din perspectiva evoluției istorice) din perspectiva dezvoltării așezării în afara nucleului istoric (zona extra muros), gradul de protecție al zonei construite protejate ZCP – Zona industrială Cibin - Centru preconizat este mare.

Se protejează valorile arhitectural-urbanistice, istorice și memoriale, împreună cu trăsăturile de peisaj urban, funcțiunile, fondul construit valoros;.

Se încurajează regenerarea urbană în sensul fluentizării spațiilor publice și verzi, al legăturilor pietonale și al celor favorabile transporturilor neconvenționale, al revizuirii mobilărilor urbane și plasticii unor construcții neinteresante.

Întreaga zonă este prevăzută să asigure extinderea funcțiunilor tipice zonei centrale spre nord și, prin acesta, să impulsioneze dezvoltarea socio-economică a Orașului de Jos și a cartierului Terezian.

Zona este supusă unui regim de restructurare, urmărindu-se înlocuirea activităților industriale cu utilizări cu caracter central și mixt, optimizarea legăturilor de circulație auto și pietonale între Centrul Istoric și cartierul

Terezian și asigurarea suprafețelor necesare unor obiective și funcțiuni necesare în zona centrală a orașului. Se urmărește, de asemenea, preservarea și valorificarea, în cât mai mare măsură, a patrimoniului industrial concentrat în zona fostelor ateliere Rieger.

Reglementările ZCP sunt totodată și reglementările-servituțiile impuse în Zonele de Protecție ale Monumentelor Istorice pentru imobilele monumentele istorice care se află în ZCP.

Acest ZCP este constituit din următoarele subzone:

- a) **SZCP Cibin Centru_a - Atelierele Rieger**
- b) **SZCP Cibin Centru_b - Libertatea - Amylon - Abator**
- c) **SZCP Cibin Centru_c - Cochet - Victoria**
- d) **SZCP Cibin Centru_d - Pim – Siemens**
- e) **SZCP Cibin Centru_e - parcele rezidențiale str. Cîbinului**
- f) **SZCP Cibin Centru_f - agrement și servicii cu acces public**
- g) **SZCP Cibin Centru_g – malurile Cîbinului**

A. CONDIȚIONĂRI GENERALE

ZCP 6 - Cibin Centru este printre puținele și cele mai importante suprafețe, adiacente Centrului Istoric al municipiului Sibiu, ce reprezintă rezervă de dezvoltare în interiorul ținutului constituit prin conversia suprafețelor utilizate până acum pentru activități industriale în sensul revigorării activităților economice de servicii și comerț, a unor suprafețe destinate parcurului pietonal, de agrement, precum și asigurarea conexiunilor centrului cu zonele de Nord și Vest ale municipiului.

Prevederile documentațiilor urbanistice aprobate (P.U.Z., P.U.D.), valabile la data intrării în vigoare a prezentei documentații PUG, se mențin până la expirare, în conformitate cu prevederile legale și coroborat cu prevederile Subcap. 3.3 ale prezentului Regulament; ulterior expirării valabilității unei documentații de urbanism (P.U.Z., P.U.D.), se vor aplica reglementările prevăzute în prezenta documentație, conform subzonei funcționale în care sunt încadrate.

Reglementarea ZCP, prin realizarea unui Regulament de Zonă Construită Protejată, împreună cu detalieri privind distribuția funcțiilor admise, modalități și condiții de intervenție, indicatori, regim de înălțime, se poate realiza strict pe bază de PUZ pentru Zone Construite Protejate (PUZ-CP), elaborat și aprobat conform prevederilor legale aplicabile.

La elaborarea documentațiilor de intervenție în ZCP, respectiv la etapele de elaborare a PUZ-CP, se va trata în mod expres analiza peisajului urban istoric înscris în Lista Indicativă a României pentru Lista Patrimoniului Mondial UNESCO, impactul demersurilor asupra obiectivelor de patrimoniu cultural imobil construit, peisager și arheologic protejat prin instrumente legale sau susceptibil pentru aplicarea prevederilor legale de protecție, respectiv formularea unor propuneri de reglementare prin care să se asigure protejarea autenticității și integrității.

Până la elaborarea PUZ-CP, orice intervenție asupra monumentelor istorice, în zona lor de protecție sau în ansamblurile urbane clasate în LMI se va face respectând legislația în vigoare. Autorizarea intervențiilor se va face pe baza și în conformitate cu avizele Ministerului Culturii sau ale organismelor sale descentralizate.

Reglementările ZCP sunt totodată și reglementările – servituțile impuse în Zonele de Protecție ale Monumentelor Istorice pentru imobilele monumentele istorice care se află în ZCP.

Pe parcelele pe care se află sedii de instituții publice sau obiective de utilitate publică, construirea de clădiri noi sau schimbări ale destinației, **cu sau în altceva decât obiectiv de utilitate publică**, se pot autoriza numai pe baza PUZ-CP.

Pentru parcelele ocupate de instituții publice sau lăcașuri de cult, amplasarea clădirilor noi se va face în urma aprobării PUZ-CP, pe baza reglementărilor acestuia, excepție făcând situațiile precizate la Art. 9.9 ale prezentului Regulament sau alte prevederi legale aplicabile.

Următoarele subzone vor fi tratate în mod obligatoriu în interiorul aceluiași PUZ-CP: SZCP Cibin Centru_a - Atelierele Rieger, SZCP Cibin Centru_d - Pim – Siemens, SZCP Cibin Centru_e - parcele rezidențiale str. Cîbinului.

Pentru unitatea de referință ZCP Cibin Centru se instituie interdicție temporară de construire sau de demolare până la aprobarea PUZ-CP Cibin Centru.

Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD.

Eliberarea autorizațiilor de construire se va condiționa prin efectuarea în prealabil a unui studiu de investigare și evaluare a poluării solului și subsolului în urma activităților cu caracter industrial, conform prevederilor Legii nr. 74/2019 și a tuturor normelor aplicabile, și prin asigurarea măsurilor și responsabilităților de remediere a calității solului și subsolului și de reconstrucție ecologică, după caz.

Subzona SZCP Cibin Centru_f are utilizarea de Zonă de agrement și servicii și se va institui prin aplicarea procedurilor legale valabile în acest sens.

Pentru siturile arheologice și zonele de protecție a acestora se aplică prevederile aferente Partea II. Cap 4.2.

B. INTERVENȚII ÎN ZCP 6

Categoriile generale de intervenții admisibile în ZCP 6 - ZCP Cibin Centru, până la aprobarea PUZ-CP, cu obligativitatea obținerii avizului Direcției Județene de Cultură sau Ministerului Culturii:

- intervenții care renovează, conservă, restaurează și pun în valoare imobilele din țesutul protejat, monumentele istorice și imobile propuse spre clasare în LMI (clădirile/construcțiile, anexele și amenajările), în baza studiilor de specialitate, arhitecturale și/sau istorice și cu condiția respectării legislației în vigoare privind protejarea monumentelor istorice și zonelor construite protejate;
- punerea în valoare a imobilelor monument istoric, a imobilelor din ansamblul propus pentru clasare și a celor situate în zonele acestora de protecție, prin protejarea imaginii și a țesutului urban în care sunt amplasate;
- este permisă edificarea de volume noi pe parcelele din zona construită protejată numai în condițiile prevăzute de legislație și având la bază un studiu istorico-arhitectural, urbanistic, de vizibilitate și amplasament întocmit de specialist/expert atestat de Ministerul Culturii;
- îmbunătățirea stării de conservare a fondului construit al ZCP;
- asanarea prin demolare / desfacere a corpurilor de construcții existente și elemente de construcție care au proprietăți nocive / parazitare și reduc valoarea culturală a clădirii, în conformitate cu prevederile studiilor (istorice) de fundamentare;

- reconstruirea sau construirea în conformitate cu prevederile studiilor de specialitate (arhitecturale și/sau istorice și urbanistice, de vizibilitate și amplasament) a corpurilor și elementelor de construcție demolate, menționate în lucrările admise la punctul anterior, cu condiția păstrării dimensiunilor volumului demolat / îndepărtat / reconstruit;

- se vor putea autoriza, fără elaborarea de documentații de urbanism, pentru lucrări ce vizează amenajări de funcționalizare a podurilor existente, cu păstrarea volumului exterior existent al imobilului, chiar dacă aceasta conduce la modificarea coeficientului de utilizare a terenului (CUT), în baza prevederilor Art. 11¹, din Legea 50/1991, actualizată; pentru aceste situații se va obține în mod obligatoriu avizul Direcției Județene de Cultură Sibiu, în baza studiilor de specialitate elaborate conform prevederilor legale. Autorizarea acestor lucrări se va putea realiza pentru întreg imobilul sau corpul de clădire, fiind interzisă realizarea de intervenții parțiale pe suprafețele podurilor existente. Podurile identificate prin studii de specialitate ca având valoare patrimonială (la clădiri monument sau ambientale) vor fi restaurate și puse în valoare păstrând caracterul original al spațiului. Conversia funcțională a acestora este permisă doar dacă structura de rezistență a imobilului suportă noua funcțiune fără consolidări distructive și dacă soluția de proiectare a accesului la acest nivel nu afectează elementele arhitecturale valoroase. Sunt interzise intervențiile care modifică volumetria acoperișului percepută din spațiul public sau care alterează coerența șarpantei istorice, admitându-se doar compartimentări interioare reversibile și ușoare;

- inserții de construcții noi în condițiile legislației de protejare a patrimoniului și numai cu avizul Ministerului Culturii; acestea vor respecta caracterul funcțional al vecinătăților, organizarea spațială existentă și în special scara și mărimea lotului, impuse de calitatea și valoarea ansamblului de construcții existente;

- reabilitarea suprafețelor neconstruite sau eliberate conform punctelor anterioare, inclusiv realizarea de soluții de dirijare a apelor pluviale sau drenare a acestor suprafețe, împreună cu refacerea suprafețelor de pavaje sau zone verzi pe baza de documentații aprobate de Ministerul Culturii sau de organismele sale descentralizate;

- elementele de signalistică - acestea vor ocupa zonele fără decorații arhitecturale ale fațadelor și vor avea dimensiuni proporționate cu fațada clădirii și cu înscrisurile pe care le cuprind, pe baza de documentații aprobate de Ministerul Culturii sau de organismele sale descentralizate; este interzisă închiderea unor unghiuri de vedere de interes major spre imobilele monument istoric sau ansamblul propus pentru clasare, prin poziționarea elementelor de signalistică;

- înlocuirea / reabilitarea rețelelor de distribuție a energiei electrice, gazelor naturale, apei potabile și canalizării menajere, canalizării pluviale; noile rețele și elemente ale acestora vor fi amplasate în mod obligatoriu în subteran, inclusiv căminele de vizitare, firidele de branșament, etc;

- amplasarea și/sau construirea de structuri provizorii autoportante, cu condiția reversibilității absolute a intervenției și obținerea de autorizații provizorii pentru aceste construcții pe o perioadă de timp determinată. În această categorie se înscriu corturi și scene pentru evenimente, rulote și chioșcuri, tarabe pentru târguri, terase împreună cu mobilierul aferent, umbrele, jardiniere, decorațiuni de sezon, etc.

Categoriile de intervenții interzise până la aprobarea PUZ-CP ZCP Cibin Centru, sunt:

- este interzisă desființarea imobilelor monument istoric și a celor propuse pentru clasare;
- construirea pe terenuri libere la momentul aprobării prezentei documentații PUG, altele decât cele definite la alineatele anterioare;
- demolare și/sau edificarea de imobile noi pe terenuri considerate "eliberabile", cu excepția situațiilor menționate la în cadrul categoriilor de intervenții admisibile în ZCP – încadrarea acestor terenuri

precum și posibilitățile de edificare vor fi definite exclusiv prin PUZ-CP ZCP Cîbin Centru, elaborat conform metodologiei în vigoare.

- amplasarea de panouri de mari dimensiuni pentru afișarea reclamelor pe clădiri existente, cu excepția cazurilor amplasării pe calcanele clădirilor existente;

Pentru zonele de protecție a monumentelor istorice se vor respecta următoarele:

- autorizarea intervențiilor se va face pe baza și în conformitate cu avizele Ministerului Culturii sau ale organismelor sale descentralizate.
- asigurarea vizibilității directe și/sau indirecte a obiectivelor și a eventualelor co-vizibilități;
- asigurarea unui cadru de "securitate" spațială (eliminarea riscurilor unor construcții neadecvate care să contrasteze funcțional, estetic sau să altereze percepția în cazurile în care se utilizează spații libere sau eliberate din preajma monumentelor);
- intervențiile vor urmări respectarea cadrului controlat și percepția favorabilă a monumentelor, fără a constrânge buna lor funcționare.
- este obligatorie fundamentarea intervențiilor asupra imobilelor protejate prin studii de specialitate (studii de specialitate, arhitecturale și/sau istorice și urbanistice întocmite de specialiști atestați de Ministerul Culturii)
- orice derogare de la prevederile prezentului regulament este permisă în condițiile prevăzute de legislație și având la bază un studiu istorico-arhitectural și/sau urbanistic întocmit de specialist atestat de Ministerul Culturii.

Desființarea imobilelor monument istoric și a celor propuse pentru clasare este interzisă, cu respectarea prevederilor legale aplicabile.

C. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ:

Se vor urmări prevederile Subcap. 6.36 - 6.46 cu privire la asigurarea obiectivelor de utilitate publică.

În zonele delimitate prin prezenta documentație ca făcând obiectul demersurilor de restructurare a funcțiunilor existente, pe baza documentațiilor urbanistice adecvate, se vor asigura în mod obligatoriu dotări și echipamente aferente obiectivelor de utilitate publică, dimensionate raportat la numărul de utilizatori estimat prin proiectele de dezvoltare.

În cadrul procesului de avizare / autorizare a diverselor investiții private de pe cuprinsul ZCP Cîbin Centru se vor urmări propunerile prevăzute în cadrul PMUD al Municipiului Sibiu și impune condiționările derivate din implementarea acestora în propuneri de modernizare a elementelor de circulație și mobilitate din cadrul ZCP Cîbin Centru, în măsura în care aceste sunt integrate în lista de investiții a municipiului Sibiu la momentul; pentru investițiile publice, prevederile PMUD au caracter director.

Obiectivele cuprinse în propunerile PMUD sunt următoarele:

- a) **B09 Ramificații velo ale pistei de pe malul Cîbinului** - propune realizarea unei piste de biciclete pe str. Turnului prin reducerea numărului de locuri de parcare de-a lungul străzii. Proiectul vine în completarea traseului velo care va fi implementat pe malurile Cîbinului (în cadrul proiectului finanțat POR 2014-2020). Acest proiect va fi complementar cu un amplu proiect de regenerare urbană, P03 - Realizarea parcarilor de mare capacitate în proximitatea zonelor pietonale/centrului istoric - Parcare supradetrană Piața Cîbin.

b) **B10 Culoarul Oraşului de Jos** - proiectul presupune recâştigarea spaţiului public ocupat de autoturismele parcate, redarea frumuseţii străzilor din vechiul centru istoric prin limitarea numărului de autoturisme şi încurajarea deplasărilor nemotorizate în această zonă. Culoarul se va realiza prin reorganizarea spaţiilor de parcare (marcate prin piatra cubica). Parcărilor la 45° se vor transforma în parcări la bordura. Se va realiza astfel un culoar pentru deplasări velo, separate de fluxul pietonal sau cel auto. Pista propusă pe str. Ocnei se va realiza prin eliminarea parcărilor la bordură.

c) Parte din **D07 Coridor mobilitate durabilă – Policlinică – Terezian** - proiectul prevede amenajarea de infrastructura dedicata pentru deplasările nemotorizate, ca soluţie alternativă deplasărilor cotidiene motorizate. Culoarul reprezentat de străzile Bălea – Constituţiei – Rusciorului reprezintă la nivelul reţelei stradale municipale coridorul de mobilitate urbana cu a doua cea mai mare cerere de transport după traseul care se suprapune peste traseul DN1 (V.Milea – Sos. Alba Iulia). Este evident că lărgirea străzii, creşterea numărului de benzi carosabile, nu ar putea reprezenta soluţia reducerii valorilor de trafic ce utilizează acest coridor. Aceasta abordare este imposibila în primul rând datorita fondului construit pe ambele părţi ale străzii, care ar necesita astfel anumite intervenţii foarte intruzive şi ineficiente. În acest context, este necesara realizarea unei infrastructuri dedicate pentru deplasările în moduri active, nepoluante şi nemotorizate.

d) Parte din **D12 Culoarul Terezian** - regenerarea, reorganizarea şi modernizarea infrastructurii urbane pe trei segmente distincte, cu specific diferit şi constrângeri aparte: segmentul străzii Gladiolilor, Podul Terezia şi strada de legătură între Strada Cibinului şi str. Ocnei. Obiectivul proiectului este creşterea conectivităţii Cartierului Terezian la reţeaua de infrastructura velo majora a municipiului, creşterea accesibilităţii înspre şi dinspre cartier urmare a refacerii designului stradal şi urban urmând principiile unei mobilităţi durabile şi nepoluante şi a eliminării barierelor fizice reprezentate de Râul Cibin. În urma acestei reorientări arhitecturale, funcţionale şi conceptuale, se urmăreşte reducerea emisiilor de gaze cu efect de sera generate de deplasările cu autoturismele personale şi încurajarea deplasărilor nemotorizate spre şi dinspre cartierul Terezian.

Se vor respecta propunerile de realiniere / reconfigurare a alinimentelor, străpungerile precum şi modernizările intersecţiilor prevăzute prin prezenta documentaţie PUG.

D. MĂSURI ŞI RECOMANDĂRI

Studierea în cadrul soluţiilor de restructurare a ZCP a posibilităţilor de amplasarea a unui parcaj public multietajat pentru deservirea Centrului Istoric în ceea ce priveşte volumul de autovehicule ce îl accesează din direcţia Căii Şurii Mari - Terezian - Căii Şurii Mici.

Integrarea tramei stradale uzinale şi unei cât mai mari părţi a patrimoniului industrial construit în subzona SZCP Cibin Centru_a - Atelierele Rieger în cadrul propunerilor de restructurare şi reutilizarea acestora pentru noi funcţiuni din domeniul terţiar: comerţ, servicii, unităţi de cazare. Se vor avea în vedere spre conservare şi reutilizare toate clădirile industriale construite anterior anului 1970.

Se va studia integrarea amenajărilor malurilor Cibinului în cadrul demersurilor de restructurare a ZCP privind potenţialul de agrement precum şi conexiunile alte zone din oraş.

Sunt propuse, conform Studiului Istoric General, aferent prezentei documentaţii, evaluarea în continuare şi realizare de demersuri în vedere clasării următoarelor obiective:

113	Casă	Str. Nicolae Teclu, nr. 29
-----	------	----------------------------

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

ZCP 6

- 1.1. Toate spațiile verzi publice, înscrise în Registrul spațiilor verzi, își păstrează destinația
- 1.2. Amplasamentele instituțiilor publice, funcțiunilor de agrement și loisir cu acces public, funcțiunilor aferente echipării tehnico-edilitare, echipamentele de interes public, aferente zonelor (funcțiunii) de locuire, funcțiunile aferente infrastructurii de transport public (cu excepția service-urilor și spălătoriilor auto) și spațiile verzi și amenajările peisagere aferente domeniului public existente păstrează utilizarea actuală.

1.3. Pentru toate SZCP-urile:

Căi de comunicații și transporturi;

1.4. SZCP Cibin Centru_a - Atelierele Rieger

- a) Instituții publice;
- b) Funcțiuni comerciale și de servicii (terțiare) cu caracter urban;
- c) Servicii aferente zonelor (funcțiunii) de locuire (servicii de proximitate) și Echipamente de interes public, aferente zonelor (funcțiunii) de locuire;
- d) Funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare

1.4.1. Clădirile orientate spre spațiul public vor avea la parter funcțiuni de interes public, cu acces direct, pe cel puțin ¼ din lungimea fațadelor de contact cu spațiul public. Spații verzi, conform PUG și PUZ-CP;

1.5. Pentru

SZCP Cibin Centru_b - Libertatea - Amylon - Abator și

SZCP Cibin Centru_c - Cochet - Victoria și

SZCP Cibin Centru_d - Pim - Siemens și

SZCP Cibin Centru_e - parcele rezidențiale str. Cîbinului

- a) Funcțiuni de locuire;
- b) Servicii aferente zonelor (funcțiunii) de locuire (servicii de proximitate)
- c) Echipamente de interes public, aferente zonelor (funcțiunii) de locuire;
- d) funcțiuni administrative, funcțiuni financiar-bancare, funcțiuni comerciale cu caracter central, funcțiuni de cultură, funcțiuni de învățământ, funcțiuni de sănătate, funcțiuni de turism cu caracter central;
- e) Funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare

1.5.1. Se recomandă ca fațadele orientate spre spațiul public al străzilor principale, piețelor sau scuarurilor să conțină la parter funcțiuni de interes public cu acces direct.

1.6. SZCP Cibin Centru_f - agrement și servicii cu acces public

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AL MUNICIPIULUI SIBIU

- a) Funcțiuni de agrement și loisir cu acces public;
- b) Servicii aferente zonelor (funcțiunii) de locuire (servicii de proximitate)
- c) Echipamente de interes public, aferente zonelor (funcțiunii) de locuire
- d) Funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare;
- e) Spații publice, pietonale, spații verzi;
- f) Instituții publice;
- g) Funcțiuni comerciale și de servicii (terțiare) cu caracter urban;
- h) Servicii generale, cu excepția atelierelor poluante, service auto, spălătorii auto.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**ZCP 6****2.1. SZCP Cibin Centru_f - agrement și servicii cu acces public și****SZCP Cibin Centru_g - malurile Cibinului**

- a) Funcțiuni comerciale (cu caracter central) cu excepția unităților care comercializează materiale de construcții, piețe agroalimentare, hypermarketuri;
- b) 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.
- c) 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.
- d) Lucrări hidrotehnice și lucrări de amenajare a bazinelor hidrografice, cf. legii. Poduri și pasarele pietonale.
- e) Căi de comunicație rutieră.
- f) Spații verzi și plantate de folosință generală.
- g) Amenajări ale malurilor, alei pietonale și ciclistice, mobilier urban, locuri de joacă etc.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE**ZCP 6**

3.1. Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la Art. 1 și Art. 2.

3.2. Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

3.3. SZCP Cibin Centru_g – malurile Cibinului

Este interzisă construirea de clădiri.

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

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

ZCP 6

4.1. Pentru toate parcelele riverane străzii Cîbinului, pentru extinderea amprizei stradale în vederea fluidizării relațiilor de trafic, se recomandă realinierea fronturilor prin PUZ-CP. Prin realiniere, aliniamentul se va retrage cu 5,0m, măsurat de la poziția inițială, în vederea modernizării și extinderii amprizei stradale.

4.2. Autorizația va putea fi condiționată de efectuarea dezmembrărilor pentru realizarea sistematizărilor stradale și a realiniierilor stradale. Parcele rezultate și destinate realiniierilor, cuprinse între aliniamentul vechi și cel retras, vor trece în proprietate publică gratuită sau în caz contrar vor fi grevate de o interdicție definitivă de construire cu excepția lucrărilor de interes și/sau utilitate publică.

4.3. Reglementarea prin PUZ-CP va studia posibilitățile de generare a unui țesut urban adaptate condițiilor de vecinătate cu celelalte ZCP și, în mod expres, generarea unui tip de ocupare a terenurilor care să nu necesite împrejurări, urmărind generarea unei zone deschise accesului pietonal, în ansamblu și realizarea de conexiuni pietonale între Centrul Istoric și cartierele de peste Cîbin.

4.4. Cu excepția măsurilor de realiniere, nu se admit modificări ale parcelarului istoric valoros, identificat prin studiile istorice.

4.5. SZCP Cîbin Centru_e – parcele rezidențiale str. Cîbinului

4.5.1. Se admit operațiuni de comasare și divizare, altele decât în scopul realinierii, cu condiția ca toate parcelele rezultate să îndeplinească cumulativ următoarele condiții:

- a) încadrarea în indicatorii urbanistici POT și CUT reglementați;
- b) parcela va avea front la stradă;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE ALINIAMENT

ZCP 6

5.1 Pentru întreaga zonă UTR Cîbin Centru, la clădirile care la parter au funcțiuni cu acces public, accesul se va face la nivelul spațiului public, neadmițându-se ca nivelurile subterane să depășească în zona fațadei cota de călcare a spațiului public.

5.2. SZCP Cîbin Centru_a - Atelierele Rieger

5.2.1. Conform PUZ-CP, cu excepția segmentului străzii Ocnei cuprins între str.Zidului și str. Cîbinului (segment ce se va redeschide circulației publice), unde pe latura de vest se va păstra alinierea dată de fațada de est a liceului Independența .

5.2.2. Se recomandă păstrarea clădirilor industriale realizate anterior anului 1970 și reutilizarea lor conform prezentului regulament. În cazul halelor care prezintă tracturi de birouri sau compatibile acestor funcțiuni, se recomandă păstrarea acestor părți și integrarea lor în clădirile care vor înlocui restul clădirii, respectiv fostele spații de producție.

5.2.3. În cazul înlocuirii clădirilor industriale propuse spre clasare, clădirile noi vor respecta amprenta la sol a clădirilor înlocuite, fără a depăși înălțimea acestora cu mai mult decât 4 m.

5.3 SZCP Cibin Centru_b - Libertatea - Amylon - Abator

Conform PUZ-CP aprobat.

5.4 SZCP Cibin Centru_c - Cochet - Victoria

Conform situației existente până la elaborarea PUZ-CP, cu excepția laturii nordice a străzii Teclu, unde clădirile se vor dispune pe aliniament.

5.5 SZCP Cibin Centru_d - Pim - Siemens

Conform situației existente până la elaborarea PUZ-CP.

5.6 SZCP Cibin Centru_e – parcele rezidențiale str. Cîbinului

5.6.1. Prin realiniere, aliniamentul existent se retrage cu 5,0m, la toate parcelele cuprinse în SZCP Cibin Centru_e. În urma realinierii, clădirile se vor amplasa pe noul aliniament.

5.6.2. Autorizația va putea fi condiționată de efectuarea dezmembrărilor pentru realizarea sistematizărilor stradale și a realinierilor stradale. Parcele rezultate și destinate realinierilor, cuprinse între aliniamentul vechi și cel retras, vor trece în proprietate publică sau în caz contrar vor fi grevate de o interdicție definitivă de construire cu excepția lucrărilor de interes și/sau utilitate publică.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

ZCP 6

6.1. SZCP Cibin Centru_a - Atelierele Rieger

SZCP Cibin Centru_d - Pim – Siemens

Nu se vor amplasa clădiri noi pe parcelele construite până la reglementarea acestora prin PUZ-CP.

6.1.1. Se recomandă păstrarea clădirilor industriale realizate anterior anului 1970 și reutilizarea lor conform prezentului regulament. În cazul hănelor care prezintă tracturi de birouri, se recomandă păstrarea acestor părți și integrarea lor în clădirile care vor înlocui restul clădirii, respectiv fostele spații de producție.

6.1.2. În cazul înlocuirii clădirilor industriale propuse spre clasare, clădirile noi vor respecta amprenta la sol a clădirilor înlocuite, fără a depăși înălțimea acestora cu mai mult decât 4 m. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ.

6.2. SZCP Cibin Centru_b - Libertatea - Amylon - Abator

Conform PUZ-CP aprobat.

6.3. SZCP Cibin Centru_c - Cochet – Victoria

6.3.1. Până la reglementarea prin PUZ-CP se vor respecta retragerile existente, cu excepția laturii nordice a străzii Teclu, unde clădirile se vor alipi obligatoriu uneia din limitele laterale ale parcelelor, dar nu pe o adâncime mai mare decât 15,0m de la aliniament.

6.3.2. După depășirea adâncimii de 15,0m de la aliniament, clădirile se vor retrage de la ambele limite laterale și de la cea posterioară cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3,0m în cazul limitelor laterale și nu mai puțin decât 5,0m în cazul limitelor posterioare.

6.3.3. Prin excepție, după depășirea adâncimii de 15,0m de la aliniament, se acceptă alipirea pe o singură limită laterală a parcelei, pe toată adâncimea parcelei, cu condiția retragerii față de cealaltă limită laterală cu cel puțin înălțimea clădirii măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5,0m.

6.4. SZCP Cibin Centru_e – parcele rezidențiale str. Cîbinului

6.4.1. Clădirile se vor alipi obligatoriu uneia din limitele laterale ale parcelelor, dar nu pe o adâncime mai mare decât 15,0m de la aliniament.

6.4.2. După depășirea adâncimii de 15,0m de la aliniament, clădirile se vor retrage de la ambele limite laterale și de la cea posterioară cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3,0m în cazul limitelor laterale și nu mai puțin decât 5,0m în cazul limitelor posterioare.

6.4.3. Prin excepție, după depășirea adâncimii de 15,0m de la aliniament, se acceptă alipirea pe o singură limită laterală a parcelei, pe toată adâncimea parcelei, cu condiția retragerii față de cealaltă limită laterală cu cel puțin înălțimea clădirii măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5,0m.

6.4.4. Fac excepție parcelele de capăt, unde clădirile se vor retrage de la limita laterală exterioară (învecinată cu incinta industrială) cu minim 3,0m.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ ZCP 6

7.1. SZCP Cibin Centru_a - Atelierele Rieger

7.1.1. Distanța între clădiri nu va fi mai mică decât înălțimea celei mai înalte dintre ele. Se recomandă păstrarea clădirilor industriale realizate anterior anului 1970 și reutilizarea lor conform prezentului regulament. În cazul halelor care prezintă tracturi de birouri, se recomandă păstrarea acestor părți și integrarea lor în clădirile care vor înlocui restul clădirii, respectiv fostele spații de producție.

7.1.2. În cazul înlocuirii clădirilor industriale propuse spre clasare, clădirile noi vor respecta amprenta la sol a clădirilor înlocuite, fără a depăși înălțimea acestora cu mai mult decât 4 m. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ.

7.2. SZCP Cibin Centru_b - Libertatea - Amylon - Abator și

SZCP Cibin Centru_c - Cochet - Victoria și

SZCP Cibin Centru_d - Pim - Siemens

Se va stabili pe bază de PUZ-CP. Până la elaborarea PUZ-CP, clădirile se vor retrage unele față de celelalte cu cel puțin înălțimea clădirii celei mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt.

7.3. SZCP Cibin Centru_e – parcele rezidențiale str. Cibinului

Clădirile se vor retrage unele față de celelalte cu cel puțin înălțimea clădirii celei mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

ZCP 6

8.1. Se vor respecta prevederile *Cap. 10.CIRCULAȚII ȘI ACCESE, ACCESE PIETONALE - REGLEMENTĂRI* din prezentul Regulament Local de Urbanism.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

ZCP 6

9.1. Se vor respecta prevederile *Cap. 11.STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR* din prezentul Regulament Local de Urbanism.

9.2. SZCP Cibin Centru_e – parcele rezidențiale str. Cibinului

Este interzisă amplasarea parcajelor la sol în zona cuprinsă între clădire și limita posterioară a parcelei. Se recomandă amplasarea subterană a parcajelor.

ARTICOLUL 10 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

ZCP 6

10.1. Arhitectura și amenajarea spațiilor publice vor fi de factură contemporană, vor reflecta poziția și rolul central al zonei și, prin calitatea lor, vor fi în acord cu proximitatea patrimoniului construit al Centrului Istoric.

10.2. Nu se admite imitarea stilurilor arhitecturale istorice, în sensul realizării de pastişe arhitecturale.

10.3. Materialele folosite vor fi în acord cu cele predominante în Centrul Istoric, nefiind admise pentru fațade panouri din sticlă cu efect de oglindire, placaje din materiale plastice, placaje ceramice și din piatră artificială pozate cu mortar, panouri compozite din foi de aluminiu cu miez de mase plastice sau panouri cu imitații de materiale naturale. Se recomandă folosirea tencuielilor, a pietrei naturale mate, a placajelor ceramice mate cu montaj uscat și a sticlei cu transparență maximă.

10.4. Soluțiile de acoperire a clădirilor vor fi supuse evaluării din partea CZMI. Pentru facilitarea acestei evaluări, documentația depusă spre avizare va conține în mod obligatoriu ilustrări tridimensionale și, după caz, machete ale propunerii și ale contextului urban afectat.

10.5. Volumetria se va conforma specificului arhitectural al ZCP și se va conforma tipologiilor specifice de clădiri existente în cadrul ZCP. Raportul plin-gol va fi corelat cu cel predominant în zonă.

10.1. Se vor păstra și recondiționa tâmplăriile istorice ;

10.2. În situația în care există ferestre actuale, de factură recentă, care nu respectă tipologia golurilor, secțiunile și împărțirile specifice ale tâmplăriei, este obligatorie refacerea acestora conform tipologiei originale sau cu modele comparabile ;

ARTICOLUL 11 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**ZCP 6**

11.1. Se vor respecta prevederile *Cap. 12.CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI A EVACUĂRII DEȘEURILOR* din prezentul Regulament Local de Urbanism.

ARTICOLUL 12 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**ZCP 6**

12.1. Amenajarea spațiilor verzi se va face pe baza unor documentații tehnice de specialitate și a studiilor istorice și de vizibilitate.

12.2. Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor sau în care împiedică realizarea construcției. Se vor păstra și proteja arborii maturi de pe latura de sud-est a unității de referință SZCP Cibin Centru_a, care mărginesc drumul uzinal între Turnul cu Pulbere și Turnul Pielarilor.

12.3. Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele, minimum trei arbori. Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare patru locuri de parcare.

12.4. Necesarul de spații libere și plantate aferent subzonelor poate fi comasat în zone verzi care deserveșc întreaga UTR în condițiile reglementării unei zone deschise traficului pietonal, în ansamblu. În acest sens, se consideră că suprafața subzonei SZCP Cibin Centru_f - agrement și servicii cu acces public participă la satisfacerea necesarului de spații libere de folosință comună și asigurare necesarului de spații verzi putându-se realiza la nivel de ZCP sau SZCP.

12.5. Pentru fiecare subzonă a prezentei UTR se vor asigura spații libere publice (spații verzi și plantate, scuaruri, alei pietonale, piațete urbane, grădini urbane), în proporție minimă de (conform HG 525/1996, *Anexa 6 - CLASIFICAREA UTILIZĂRIILOR ADMISE PE CATEGORII DE FUNCȚIUNI* și RLU aferent PUG, *Cap. 13.SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE* al prezentului Regulament), cu amendamente, după cum urmează:

12.6. SZCP Cibin Centru_a - Atelierele Rieger

Pentru situații în care se prevăd mai multe dintre utilizările de mai sus în interiorul aceleiași parcele, se vor asigura spații verzi în proporție minimă de 20% din suprafața parcelei.

12.7. SZCP Cibin Centru_b - Libertatea - Amylon – Abator

Conform PUZ-CP aprobat.

ARTICOLUL 13 - ÎMPREJMUIRI**ZCP 6**

13.1. Până la aprobare PUZ-CP se vor aplica prevederile *Cap. 15.ÎMPREJMUIRI* din prezentul Regulament Local de Urbanism pentru situațiile ce necesită realizarea / reabilitarea de împrejurimi iar în cadrul etapei de elaborare a PUZ-CP se va studia prevederea unui tip de ocupare a terenurilor care să nu necesite împrejurimi, urmărind generarea unei zone deschise accesului pietonal, în ansamblu.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

În zonele afectate de zonele cu risc, identificate conform prezentei documentații PUG sau prin studii independente, se vor respecta condițiile impuse de studiile geotehnice specifice sau cele impuse de studiile de risc elaborate pe aceste zone..

a) este interzisă modificarea regimului de înălțime față de cel predominant al zonei învecinate - reprezentând insula și ambele fronturi ale străzii. Regimul de înălțime predominant reprezintă regimul de înălțime al majorității clădirilor ce compun ambele fronturi stradale și insula în care se realizează intervenția.

b) în zonele de protecție ale monumentelor istorice, imobilelor propuse spre clasare se impune regula *non-altius-tollendi*, asigurându-se astfel dominanța acestora în țesutul urban existent (prin raportarea clădirilor noi la înălțimea la cornișa clădirii protejate).

ARTICOLUL 14 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

ZCP 6

14.1. Regimul de înălțime maxim admis este de patru niveluri supraterane. Suplimentar, este admisă o mansardă sau un nivel retras, conform definițiilor din glosarul anexat. Regimul de înălțime nu poate depăși nici una dintre următoarele configurații: (S)+P+3+R/M, (S)+D+P+2+R/M.

14.2. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 16,0m.

14.3. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 20,0m.

14.4. Nu se admit demisoluri orientate spre spații publice.

14.5. SZCP Cibin Centru_e – parcele rezidențiale str. Cibinului

14.5.1. Regimul minim de înălțime admis pentru corpurile de clădire noi amplasate pe aliniament este (S)+P+2. Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane. Suplimentar, este admisă o mansardă sau un nivel retras, conform definițiilor din glosarul anexat. Regimul de înălțime nu poate depăși nici una dintre următoarele configurații: (S)+P+2+M, (S)+P+2+R, (S)+D+P+1+R/M

14.5.2. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12,0m.

14.5.3. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 16,0m.

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT %)

ZCP 6

15.1. La realizarea PUZ-CP se vor avea în vedere aplicarea de indicatori similari zonelor cu caracter central sau mixte de tip M1 sau M3, împreună cu distribuția judicioasă a spațiilor plantate, care să permită circulația pietonală liberă, în ansamblul ZCP sau SZCP

**15.2. Pentru**

SZCP Cibin Centru_b - Libertatea - Amylon - Abator și

SZCP Cibin Centru_f și

SZCP Cibin Centru_g

Conform PUZ-CP aprobat

15.3. Pentru

SZCP Cibin Centru_a - Atelierele Rieger și

SZCP Cibin Centru_c - Cochet - Victoria și

SZCP Cibin Centru_d - Pim - Siemens

Se mențin indicatorii existenți până la elaborarea PUZ-CP.

15.4. SZCP Cibin Centru_e – parcele rezidențiale str. Cîbinului

Se admite un POT maxim de 60%.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**ZCP 6**

16.1. La realizarea PUZ-CP se vor avea în vedere aplicarea de indicatori similari zonelor cu caracter central sau mixte de tip M1 sau M3, împreună cu distribuția judicioasă a spațiilor plantate, care să permită circulația pietonală liberă, în ansamblul ZCP sau SZCP.

16.2. Pentru

SZCP Cibin Centru_b - Libertatea - Amylon - Abator și

SZCP Cibin Centru_f și

SZCP Cibin Centru_g

Conform PUZ-CP aprobat.

16.2. Pentru

SZCP Cibin Centru_a - Atelierele Rieger și

SZCP Cibin Centru_c - Cochet - Victoria și

SZCP Cibin Centru_d - Pim - Siemens

Se mențin indicatorii existenți până la elaborarea PUZ-CP.

16.3 SZCP Cibin Centru_e – parcele rezidențiale str. Cîbinului

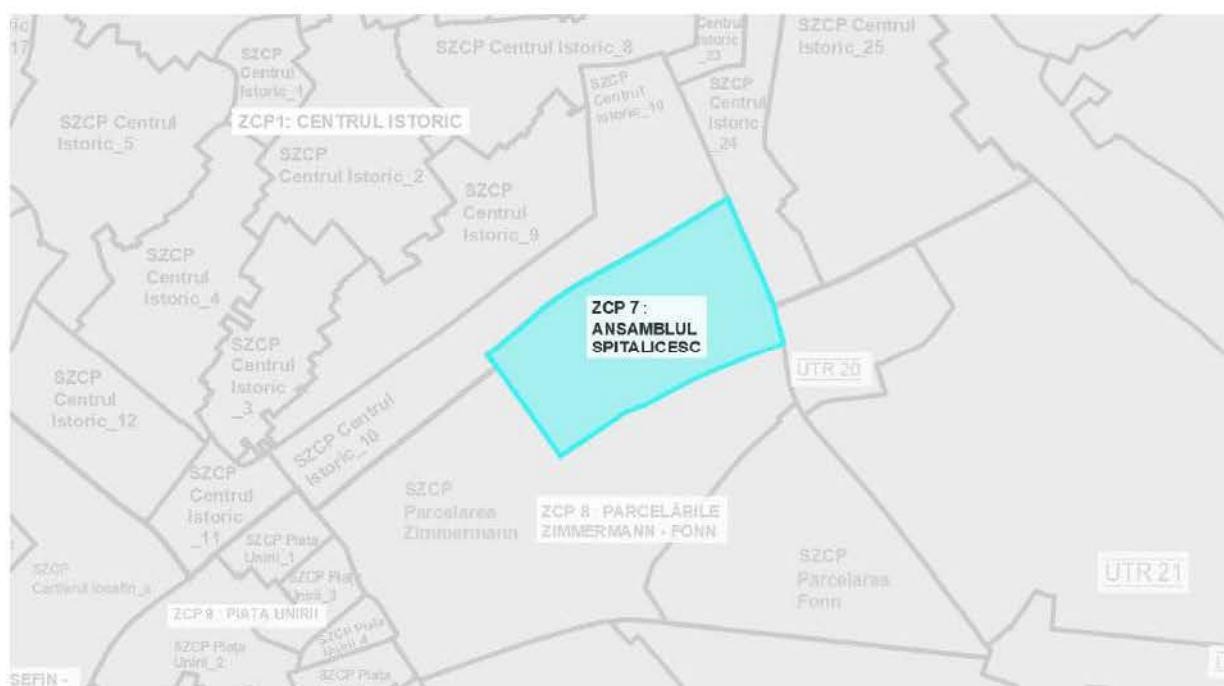
Se admite un CUT maxim de 1,80.

ZCP 7 – ANSAMBLUL SPITALICESC

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

ZCP – Ansamblul spitalicesc – a fost instituită prin PUG 2011. Zona construită protejată se găsește în aria de protecție a Centrului Istoric al municipiului Sibiu – nominalizat în Lista Monumentelor Istorice 2015 – reglementările urbanistice instituite, urmând să fie relaționate în consecință.

Zona istorică de referință care stă la baza delimitării zonei construite protejate este formată din arealul aferent spitalului orașenesc „Franz Josef”, a fostului cimitir din fața „Porții Morților” sau, „Porții Leșurilor” (astăzi ocupat de construcția noului spital județean) și scolii de gimnastică.



Data fiind importanța ridicată a resursei culturale (inclusiv cea memorială) a țesutului urban din zona vizată, atât la nivelul de ansamblu dar și la nivelul componentelor sale construite sau neconstruite (parcelar, tramă stradală, zone amenajate sau cu potențial de amenajare din perspectiva evoluției istorice) din perspectiva dezvoltării așezării în afara nucleului istoric (zona extra muros), gradul de protecție al zonei construite protejate ZCP – Ansamblul spitalicesc preconizat este mare.

Se protejează valorile arhitectural-urbanistice, istorice și memoriale, împreună cu trăsăturile de peisaj urban, funcțiunile, fondul construit valoros;

Se încurajează regenerarea urbană în sensul fluentizării spațiilor publice și verzi, al legăturilor pietonale și al celor favorabile transporturilor neconvenționale, al revizuirii mobilărilor urbane și plasticii unor construcții neinteresante.

Parte din funcțiunile de sănătate existente vor putea fi relocalate în cadrul zonei noului Spital Județean (proiect în curs de implementare), locație capabilă să asigure spații adecvate activităților medicale și o bună accesibilitate. Odată cu relocarea integrală sau parțială a funcțiunilor de sănătate, zona este rezervată dotărilor administrative cu caracter public, culturale, dotărilor și echipamentelor de utilitate publică și universitare.

Reglementările ZCP sunt totodată și reglementările-servituțiile impuse în Zonele de Protecție ale Monumentelor Istorice pentru imobilele monumentele istorice care se află în ZCP.

A. CONDIȚIONĂRI GENERALE

ZCP 7 - Ansamblul Spitalicesc este printre puținele și cele mai importante suprafețe, adiacente Centrului Istoric al municipiului Sibiu, ce reprezintă rezervă de dezvoltare funcțiunilor de administrație publică, culturale și universitare ce poate contribui la decongestionarea zonei Centrului Istoric al municipiului Sibiu.

Prevederile documentațiilor urbanistice aprobate (P.U.Z., P.U.D.), valabile la data intrării în vigoare a prezentei documentații PUG, se mențin până la expirare, în conformitate cu prevederile legale și coroborat cu prevederile Subcap. 3.3 ale prezentului Regulament; ulterior expirării valabilității unei documentații de urbanism (P.U.Z., P.U.D.), se vor aplica reglementările prevăzute în prezenta documentație, conform subzonei funcționale în care sunt încadrate.

Reglementarea ZCP, prin realizarea unui Regulament de Zonă Construită Protejată, împreună cu detalieri privind distribuția funcțiunilor admise, modalități și condiții de intervenție, indicatori, regim de înălțime, se poate realiza strict pe bază de PUZ pentru Zone Construite Protejate (PUZ-CP), elaborat și aprobat conform prevederilor legale aplicabile.

La elaborarea documentațiilor de intervenție în ZCP, respectiv la etapele de elaborare a PUZ-CP, se va trata în mod expres analiza peisajului urban istoric înscris în Lista Indicativă a României pentru Lista Patrimoniului Mondial UNESCO, impactul demersurilor asupra obiectivelor de patrimoniu cultural imobil construit, peisager și arheologic protejat prin instrumente legale sau susceptibil pentru aplicarea prevederilor legale de protecție, respectiv formularea unor propuneri de reglementare prin care să se asigure protejarea autenticității și integrității.

Până la elaborarea PUZ-CP, orice intervenție asupra monumentelor istorice, în zona lor de protecție sau în ansamblurile urbane clasate în LMI se va face respectând legislația în vigoare. Autorizarea intervențiilor se va face pe baza și în conformitate cu avizele Ministerului Culturii sau ale organismelor sale descentralizate.

Reglementările ZCP sunt totodată și reglementările – servituțiile impuse în Zonele de Protecție ale Monumentelor Istorice pentru imobilele monumentele istorice care se află în ZCP.

Pe parcelele pe care se află sedii de instituții publice sau obiective de utilitate publică, construirea de clădiri noi sau schimbări ale destinației, cu sau în altceva decât obiectiv de utilitate publică, se pot autoriza numai pe baza PUZ-CP.

Pentru parcelele ocupate de instituții publice sau lăcașuri de cult, amplasarea clădirilor noi se va face în urma aprobării PUZ-CP, pe baza reglementărilor acestuia, excepție făcând situațiile precizate la Art. 9.9 ale prezentului Regulament sau alte prevederi legale aplicabile.

Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD.

Eliberarea autorizațiilor de construire se va condiționa prin efectuarea în prealabil a unui studiu de investigare și evaluare a poluării solului și subsolului în urma activităților cu caracter industrial, conform prevederilor Legii nr. 74/2019 și a tuturor normelor aplicabile, și prin asigurarea măsurilor și responsabilităților de remediere a calității solului și subsolului și de reconstrucție ecologică, după caz.

Pentru siturile arheologice și zonele de protecție a acestora se aplică prevederile aferente Partea II. Cap 4.2.

B. INTERVENȚII ÎN ZCP 7

Categoriile generale de intervenții admisibile în ZCP 7 - Ansamblul Spitalicesc, până la aprobarea PUZ-CP, cu obligativitatea obținerii avizului Direcției Județene de Cultură sau Ministerului Culturii:

- intervenții care renovează, conservă, restaurează și pun în valoare imobilele din țesutul protejat, imobile propuse spre clasare în LMI (clădirile/construcțiile, anexele și amenajările), în baza studiilor de specialitate, arhitecturale și/sau istorice și cu condiția respectării legislației în vigoare privind protejarea monumentelor istorice și zonelor construite protejate;
- punerea în valoare a imobilelor monument istoric, a imobilelor din ansamblul propus pentru clasare și a celor situate în zonele acestora de protecție, prin protejarea imaginii și a țesutului urban în care sunt amplasate;
- este permisă edificarea de volume noi pe parcelele din zona construită protejată numai în condițiile prevăzute de legislație și având la bază un studiu istorico-arhitectural, urbanistic, de vizibilitate și amplasament întocmit de specialist/expert atestat de Ministerul Culturii;
- îmbunătățirea stării de conservare a fondului construit al ZCP;
- asanarea prin demolare / desfacere a corpurilor de construcții existente și elemente de construcție care au proprietăți nocive / parazitare și reduc valoarea culturală a clădirii, în conformitate cu prevederile studiilor (istorice) de fundamentare;
- reconstruirea sau construirea în conformitate cu prevederile studiilor de specialitate (arhitecturale și/sau istorice și urbanistice, de vizibilitate și amplasament) a corpurilor și elementelor de construcție demolate, menționate în lucrările admise la punctul anterior, cu condiția păstrării dimensiunilor volumului demolat / îndepărtat / reconstruit;
- reabilitarea suprafețelor neconstruite sau eliberate conform punctelor anterioare, inclusiv realizarea de soluții de dirijare a apelor pluviale sau drenare a acestor suprafețe, împreună cu refacerea suprafețelor de pavaje sau zone verzi; atunci când intervențiile se realizează pe suprafețe însemnate (de ex. întreaga curte interioară a unui imobil sau aceste suprafețe sunt vizibile din spațiul public) autorizarea lucrărilor se va realiza pe baza de documentații aprobate de Ministerul Culturii sau de organismele sale descentralizate.
- elementele de signalistică - acestea vor ocupa zonele fără decorații arhitecturale ale fațadelor și vor avea dimensiuni proporționale cu fațada clădirii și cu înscrisurile pe care le cuprind, pe baza de documentații aprobate de Ministerul Culturii sau de organismele sale descentralizate; este interzisă închiderea unor unghiuri de vedere de interes major spre imobilele monument istoric sau ansamblul propus pentru clasare, prin poziționarea elementelor de signalistică.
- înlocuirea / reabilitarea rețelelor de distribuție a energiei electrice, gazelor naturale, apei potabile și canalizării menajere, canalizării pluviale; noile rețele și elemente ale acestora vor fi amplasate în mod obligatoriu în subteran, inclusiv căminele de vizitare, firidele de branșament, etc.
- amplasarea și/sau construirea de structuri provizorii autoportante, cu condiția reversibilității absolute a intervenției și obținerea de autorizații provizorii pentru aceste construcții pe o perioadă de timp determinată. În această categorie se înscriu corturi și scene pentru evenimente, rulote și chioșcuri, tarabe pentru târguri, terase împreună cu mobilierul aferent, umbrele, jardiniere, decorațiuni de sezon, etc.

Categoriile de intervenții interzise până la aprobarea PUZ-CP ZCP Cibin Centru, sunt:

- este interzisă desființarea imobilelor monument istoric și a celor propuse pentru clasare;



- construirea pe terenuri libere la momentul aprobării prezentei documentații PUG, altele decât cele definite la alineatele anterioare;
- demolare și/sau edificarea de imobile noi pe terenuri considerate "eliberabile", cu excepția situațiilor menționate la în cadrul categoriilor de intervenții admisibile în ZCP – încadrarea acestor terenuri precum și posibilitățile de edificare vor fi definite exclusiv prin PUZ-CP ZCP Cibin Centru, elaborat conform metodologiei în vigoare.
- amplasarea de panouri de mari dimensiuni pentru afișarea reclamelor pe clădiri existente, cu excepția cazurilor amplasării pe calcanele clădirilor existente;

Pentru zonele de protecție a monumentelor istorice se vor respecta următoarele:

- autorizarea intervențiilor se va face pe baza și în conformitate cu avizele Ministerului Culturii sau ale organismelor sale descentralizate;
- asigurarea vizibilității directe și/sau indirecte a obiectivelor și a eventualelor co-vizibilități;
- asigurarea unui cadru de "securitate" spațială (eliminarea riscurilor unor construcții neadecvate care să contrasteze funcțional, estetic sau să altereze percepția în cazurile în care se utilizează spații libere sau eliberate din preajma monumentelor);
- intervențiile vor urmări respectarea cadrului controlat și percepția favorabilă a monumentelor, fără a constrânge buna lor funcționare;
- este obligatorie fundamentarea intervențiilor asupra imobilelor protejate prin studii de specialitate (studii de specialitate, arhitecturale și/sau istorice și urbanistice întocmite de specialiști atestați de Ministerul Culturii);
- orice derogare de la prevederile prezentului regulament este permisă în condițiile prevăzute de legislație și având la bază un studiu istorico-arhitectural și/sau urbanistic întocmit de specialist atestat de Ministerul Culturii.

Desființarea imobilelor monument istoric și a celor propuse pentru clasare este interzisă, cu respectarea prevederilor legale aplicabile.

C. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ:

Se vor urmări prevederile Subcap. 6.36 - 6.46 cu privire la asigurarea obiectivelor de utilitate publică.

În cadrul procesului de avizare / autorizare a diverselor investiții ZCP Ansamblul Spitalicesc se vor urmări propunerile prevăzute în cadrul PMUD al Municipiului Sibiu și impune condiționările derivate din implementarea acestora în propuneri de modernizare a elementelor de circulație și mobilitate din cadrul ZCP în măsura în care aceste sunt integrate în lista de investiții a municipiului Sibiu la momentul; pentru investițiile publice, prevederile PMUD au caracter director.

Obiectivele cuprinse în propunerile PMUD sunt următoarele:

- c) Parte din **R01 Pasaj rutier subteran Oberth-Coposu** - presupune realizarea unui pasaj rutier subteran pe direcția Str. Hermann Oberth – str. Constituției pentru a fluidiza circulația pe direcția nord-sud, pe inelul rutier principal, degrevând în același timp fluxurile de circulație dinspre cartierul Gușterița către centrul orașului..

Se vor respecta propunerile de realiniere / reconfigurare a aliniamentelor, străpunerile precum și modernizările intersecțiilor prevăzute prin prezenta documentație PUG.

D. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

Studierea în cadrul soluțiilor de restructurare a ZCP a posibilităților de amplasarea a unui parcaj public multietajat pentru deservirea Centrului Istoric în ceea ce privește volumul de autovehicule ce îl accesează din direcția Căii Șurii Mari - Terezian - Căii Șurii Mici.

Sunt propuse, conform Studiului Istoric General, aferent prezentei documentații, evaluarea în continuare și realizare de demersuri în vedere clasării următoarelor obiective:

114	Spitalul Franz Josef	Bd. Corneliu Coposu, nr. 2-4
-----	----------------------	------------------------------

Teritoriul minim de reglementare al PUZ-CP este ZCP Ansamblul Spitalicesc.

Nu se admite elaborarea PUZ-CP pentru părți ale ZCP Ansamblul Spitalicesc.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

ZCP 7

- 1.1. Toate spațiile verzi publice, înscrise în Registrul spațiilor verzi, își păstrează destinația.
- 1.2. Amplasamentele instituțiilor publice, funcțiunilor de agrement și loisir cu acces public, funcțiunilor aferente echipării tehnico-edilitare, echipamentele de interes public, aferente zonelor (funcțiunii) de locuire, funcțiunile aferente infrastructurii de transport public (cu excepția service-urilor și spălătoriilor auto) și spațiile verzi și amenajările peisagere aferente domeniului public existente păstrează utilizarea actuală.
 - a) Se păstrează utilizările existente: funcțiuni de sănătate, până la realizarea noului Spital Județean, unde acestea vor fi relocate.
 - b) După relocarea integrală sau parțială a funcțiunilor de sănătate, zona este rezervată dotărilor administrative cu caracter public, culturale, dotărilor și echipamentelor de utilitate publică și universitare.
- 1.3. Instituții publice;
- 1.4. Funcțiuni comerciale și de servicii (terțiare) cu caracter urban;
 - a) Se păstrează și se pot extinde utilizările: funcțiuni de învățământ și spații verzi;
 - b) Spații verzi și amenajări peisagere aferente domeniului public;
 - c) Obiective ale echipamentelor de utilitate publică;
 - d) Funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare.
- 1.5. Căi de comunicații și transporturi;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**ZCP 7**

2.1. Până la aprobare PUZ-CP se admit lucrări de reabilitare, modernizare și restructurare a spațiilor spitalicești, cu condiția ca acestea fie menținute în volumetria clădirilor existente. Sunt admise intervenții ce țin de măsuri de conformare la cerințele de securitate la incendiu, siguranță în exploatare în sensul de de realizare de circulații verticale, căi de evacuare, etc. în condițiile avizării de către Ministerul Culturii sau a organismelor sale descentralizate.

- a) Se admit spații de cazare pentru cadrele medicale (exclusiv locuințe de serviciu) și studenți, într-o proporție echilibrată (până la 15% din SCD a ansamblului), raportată la capacitatea funcțiunilor spitalicești și cele de învățământ;
- b) Funcțiuni aferente infrastructurii de transport public, cu excepția spălătoriilor, service-urilor auto și a stațiilor de combustibili.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE**ZCP 7**

3.1. Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la Art.1 și Art. 2.

3.2. Sunt interzise construcții noi cu utilizarea funcțiuni de sănătate, în înțelesul precizat în glosarul anexat.

3.3. 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 CONFORMARE A CLĂDIRILOR**ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)****ZCP 7**

4.1. Nu se admit operațiuni de divizare, parcelare sau reparcelare a parcelelor.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE ALINIAMENT**ZCP 7**

5.1. Se păstrează amplasarea existentă a clădirilor față de aliniament, până la aprobarea PUZ-CP.

5.2. Clădirile dispuse (și accesibile) către spațiul public, perimetral ansamblului, vor fi amplasate pe aliniament.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**ZCP 7**

6.1. Conform situației existente, până la elaborarea PUZ-CP.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**ZCP 7**

7.1. Distanța minimă între clădiri va fi cel puțin de 1,5 ori înălțimea celei mai înalte dintre ele.

7.2. Dispunerea pavilionară a imobilelor este recomandată atât pentru clădirile din interiorul incintei cât și pentru dispunerea imobilelor în lungul aliniamentului pentru a păstra culoare de vizibilitate între incintă și spațiul public exterior.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**ZCP 7**

8.1. Se vor respecta prevederile *Cap. 10.CIRCULAȚII ȘI ACCESE, ACCESE PIETONALE - REGLEMENTĂRI* din prezentul Regulament Local de Urbanism, cu următoarele condiționări:

- a) Se va limita accesul carosabil la zona perimetrală a zonei, rezervându-se o proporție cât mai mare a circulațiilor interioare viitorului complex pentru pietoni, bicicliști și vehicule de intervenție pentru situații de urgență.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**ZCP 7**

9.1. Se vor respecta prevederile *Cap. 11.STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR* din prezentul Regulament Local de Urbanism, cu următoarele condiționări:

- a) Staționarea autovehiculelor se va face exclusiv pe suprafețele parcelelor, în afara spațiului public.
- b) Se recomandă gararea subterană a vehiculelor.

ARTICOLUL 10 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**ZCP 7**

10.1. Se vor respecta prevederile *Cap. 14.ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR* din prezentul Regulament Local de Urbanism, cu următoarele condiționări:

- a) Arhitectura și amenajarea spațiilor publice vor fi de factură contemporană, vor reflecta poziția și rolul central al zonei și, prin calitatea lor, vor fi în acord cu proximitatea patrimoniului construit al Centrului Istoric.
- b) Nu se admite imitarea stilurilor arhitecturale istorice.
- c) Se recomandă folosirea tencuielilor, a pietrei naturale mate, a placajelor ceramice mate cu montaj uscat și a sticlei cu transparență maximă.
- d) La clădirile existente se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brâuri, colonete, pilaștri, tâmplării etc) cu ocazia renovării sau a reabilitării termice. În cazul restructurării/extinderii aceste elemente se vor îngloba în conceptul general.
- e) Volumetria se va conforma specificului arhitectural al ZCP și se va conforma tipologiilor specifice de clădiri existente în cadrul ZCP. Raportul plin-gol va fi corelat cu cel predominant în zonă.
- f) Se vor păstra și recondiționa tâmplăriile istorice ;



- g) În situația în care există ferestre actuale, de factură recentă, care nu respectă tipologia golurilor, secțiunile și împărțirile specifice ale tâmplăriei, este obligatorie refacerea acestora conform tipologiei originale sau cu modele comparabile ;
- h) Se interzice imitarea stilurilor istorice sau realizarea de pastişe;

ARTICOLUL 11 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**ZCP 7**

11.1. Se vor respecta prevederile *Cap. 12.CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI A EVACUĂRII DEȘEURILOR* din prezentul Regulament Local de Urbanism.

ARTICOLUL 12 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**ZCP 7**

12.1. Se vor aplica prevederile *Cap. 13.SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE* din prezentul Regulament Local de Urbanism, cu următoarele condiționări:

- a) Se va urmări păstrarea caracterului predominant pietonal și verde al viitorului complex.
- b) Plantațiile din parcul interior existent se vor conserva și pune în valoare prin lucrări în baza unor proiecte de specialitate.
- c) Cursul pâraului Trinkbach va fi descoperit și va fi integrat în cât mai mare măsură amenajărilor spațiilor libere din viitorul complex universitar.
- d) Se recomandă păstrarea vegetației înalte mature, cu excepția situațiilor în care aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor sau în care împiedică realizarea construcției.

ARTICOLUL 13 - ÎMPREJMUIRI**ZCP 7**

13.1. Se vor aplica prevederile *Cap. 15.ÎMPREJMUIRI* din prezentul Regulament Local de Urbanism, cu următoarele condiționări:

- a) Nu se admit împrejmuiri opace care obturează vizibilitatea siluetei Centrului Istoric.
- b) Se vor păstra și restaura împrejmuirile existente ale ansamblului.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

În zonele afectate de zonele cu risc, identificate conform prezentei documentații PUG sau prin studii independente, se vor respecta condițiile impuse de studiile geotehnice specifice sau cele impuse de studiile de risc elaborate pe aceste zone.

- a) este interzisă modificarea regimului de înălțime față de cel predominant al zonei învecinate - reprezentând insula și ambele fronturi ale străzii. Regimul de înălțime predominant reprezintă regimul de înălțime al majorității clădirilor ce compun ambele fronturi stradale și insula în care se realizează intervenția.
- b) în zonele de protecție ale monumentelor istorice, imobilelor propuse spre clasare se impune regula non-altius-tollendi, asigurându-se astfel dominanța acestora în țesutul urban existent (prin raportarea clădirilor noi la înălțimea la cornișa clădirii protejate).

ARTICOLUL 14 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**ZCP 7**

14.1. Regimul de înălțime maxim admis este de patru niveluri supraterane. Suplimentar, se admite un nivel retras sau o mansardă, conform definițiilor din glosarul anexat. Regimul de înălțime nu poate depăși nici una dintre următoarele configurații: (S)+P+3+R, (S)+P+3+M, (S)+D+P+2+R, (S)+D+P+2+M.

14.2. Poziționarea construcțiilor mai înalte se realiza pe baza unui studiu de vizibilitate.

14.3. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 19 m.

14.4. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 23,0m.

14.5. Demisolurile vor putea depăși local nivelul terenului amenajat înconjurător cu cel mult 2/3 din înălțimea sa liberă, dar nu mai mult decât 2,5,0m.

14.6. Numărul nivelurilor subterane va fi determinat de necesarul de locuri de parcare și spații tehnice. Clădirile vor ține seama de conformația terenului.

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT %)**ZCP 7**

15.1. Se admite un POT maxim de 50%.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**ZCP 7**

16.1. Se admite un CUT maxim de 2,00.

ZCP 8 – PARCELĂRILE ZIMMERMANN – FONN

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

ZCP – Parcelarea Zimmermann-Fonn – a fost instituită prin PUG 2011. Zona construită protejată se găsește în aria de protecție a Centrului Istoric al municipiului Sibiu – nominalizat în Lista Monumentelor Istorice 2015.

Zona istorică de referință care stă la baza delimitării zonei construite protejate este constituită din teritoriul ocupat de:

- parcelarea pentru locuințe individuale urbane, inițiată în anul 1890 de către arhivarul orășenesc Franz Zimmermann pe terenul cunoscut drept Câmpul Haller, precum și de porțiunea de teritoriu învecinat la nord, care a preluat modelul tipologic, constituindu-se astfel într-un nucleu coerent care va putea fi tratat prin reglementări specifice unitare.
- parcelarea aprobată în anul 1903, inițiată de Adolf Fonn pe terenul agricol învecinat la sudul cartierului de vile de pe Câmpul Haller și delimitat de străzile Trei Stejari și Nocrich-ului (astăzi Bălea respectiv Ștefan cel Mare).

Profilul funcțional inițial, de locuire urbană individuală, s-a perpetuat în forma sa de bază până în prezent, excepție făcând dotările de cartier – o serie de funcțiuni publice au fost inserate în ultimele decade în țesutul constituit anterior: școala generală construită în perioada postbelică, unele birouri și servicii cu contact mediu și frecvent cu clienții etc. Parcelarul păstrează un număr semnificativ de loturi rezultate din operațiunea inițială de structurare urbană precum și un număr de loturi divizate în etape ulterioare atât în lungul cât și în lățul parcelei.



Data fiind importanța ridicată a resursei culturale a țesutului urban din zona vizată, atât la nivelul de ansamblu dar și la nivelul componentelor sale construite sau neconstruite (parcelar, tramă stradală, zone amenajate sau cu potențial de amenajare din perspectiva evoluției istorice) din perspectiva dezvoltării așezării în afara nucleului istoric (zona extra muros), gradul de protecție al zonei construite protejate ZCP – Parcelarea Zimmermann-Fonn preconizat este mare.

Se protejează valorile arhitectural-urbanistice, istorice și memoriale, împreună cu trăsăturile de peisaj urban, funcțiunile, fondul construit valoros.

Se încurajează regenerarea urbană în sensul fluentizării spațiilor publice și verzi, al legăturilor pietonale și al celor favorabile transporturilor neconvenționale, al revizuirii mobilărilor urbane și plasticii unor construcții neinteresante.

Reglementările ZCP sunt totodată și reglementările-servituțile impuse în Zonele de Protecție ale Monumentelor Istorice pentru imobilele monumentele istorice care se află în ZCP.

Acest ZCP este constituit din următoarele subzone:

- c) SZCP Parcelarea Zimmermann
- d) SZCP Parcelarea Fonn

A. CONDIȚIONĂRI GENERALE

Prevederile documentațiilor urbanistice aprobate (P.U.Z., P.U.D.), valabile la data intrării în vigoare a prezentei documentații PUG, se mențin până la expirare, în conformitate cu prevederile legale și coroborat cu prevederile Subcap. 3.3 ale prezentului Regulament; ulterior expirării valabilității unei documentații de urbanism (P.U.Z., P.U.D.), se vor aplica reglementările prevăzute în prezenta documentație, conform subzonei funcționale în care sunt încadrate.

Reglementarea ZCP, prin realizarea unui Regulament de Zonă Construită Protejată, împreună cu detalieri privind distribuția funcțiunilor admise, modalități și condiții de intervenție, indicatori, regim de înălțime, se poate realiza strict pe bază de PUZ pentru Zone Construite Protejate (PUZ-CP), elaborat și aprobat conform prevederilor legale aplicabile.

La elaborarea documentațiilor de intervenție în ZCP, respectiv la etapele de elaborare a PUZ-CP, se va trata în mod expres analiza peisajului urban istoric înscris în Lista Indicativă a României pentru Lista Patrimoniului Mondial UNESCO, impactul demersurilor asupra obiectivelor de patrimoniu cultural imobil construit, peisager și arheologic protejat prin instrumente legale sau susceptibil pentru aplicarea prevederilor legale de protecție, respectiv formularea unor propuneri de reglementare prin care să se asigure protejarea autenticității și integrității.

Până la elaborarea PUZ-CP, orice intervenție asupra monumentelor istorice, în zona lor de protecție sau în ansamblurile urbane clasate în LMI se va face respectând legislația în vigoare. Autorizarea intervențiilor se va face pe baza și în conformitate cu avizele Ministerului Culturii sau ale organismelor sale descentralizate.

Reglementările ZCP sunt totodată și reglementările – servituțile impuse în Zonele de Protecție ale Monumentelor Istorice pentru imobilele monumentele istorice care se află în ZCP.

Pe parcelele pe care se află sedii de instituții publice sau obiective de utilitate publică, construirea de clădiri noi sau schimbări ale destinației, **cu sau în altceva decât obiectiv de utilitate publică**, se pot autoriza numai pe baza PUZ-CP.

Pentru parcelele ocupate de instituții publice sau lăcașuri de cult, amplasarea clădirilor noi se va face în urma aprobării PUZ-CP, pe baza reglementărilor acestuia, excepție făcând situațiile precizate la Art. 9.9 ale prezentului Regulament sau alte prevederi legale aplicabile.

Pentru siturile arheologice și zonele de protecție a acestora se aplică prevederile aferente Partea II. Cap 4.2.

B. INTERVENȚII ÎN ZCP 8

Categoriile generale de intervenții admisibile în ZCP 8 – Parcelarea Zimmermann-Fonn, până la aprobarea PUZ-CP, cu obligativitatea obținerii avizului Direcției Județene de Cultură sau Ministerului Culturii:

- intervenții care renovează, conservă, restaurează și pun în valoare imobilele din țesutul protejat, monumentele istorice și imobile propuse spre clasare în LMI (clădirile/construcțiile, anexele și amenajările), în baza studiilor de specialitate, arhitecturale și/sau istorice și cu condiția respectării legislației în vigoare privind protejarea monumentelor istorice și zonelor construite protejate;
- punerea în valoare a imobilelor monument istoric, a imobilelor din ansamblul propus pentru clasare și a celor situate în zonele acestora de protecție, prin protejarea imaginii și a țesutului urban în care sunt amplasate;
- este permisă edificarea de volume noi pe parcelele din zona construită protejată numai în condițiile prevăzute de legislație și având la bază un studiu istorico-arhitectural, urbanistic, de vizibilitate și amplasament întocmit de specialist/expert atestat de Ministerul Culturii
- îmbunătățirea stării de conservare a fondului construit al ZCP;
- asanarea prin demolare / desfacere a corpurilor de construcții existente și elemente de construcție care au proprietăți nocive / parazitare și reduc valoarea culturală a clădirii, în conformitate cu prevederile studiilor (istorice) de fundamentare sau a celor elaborate în acest sens;
- reconstruirea sau construirea în conformitate cu prevederile studiilor de specialitate (arhitecturale și/sau istorice și urbanistice, de vizibilitate și amplasament) a corpurilor și elementelor de construcție demolate, menționate în lucrările admise la punctul anterior, cu condiția păstrării dimensiunilor volumului demolat / îndepărtat / reconstruit;
- se vor putea autoriza, fără elaborarea de documentații de urbanism, pentru lucrări ce vizează amenajări de funcționalizare a podurilor existente, cu păstrarea volumului exterior existent al imobilului, chiar dacă aceasta conduce la modificarea coeficientului de utilizare a terenului (CUT), în baza prevederilor Art. 11¹, din Legea 50/1991, actualizată; pentru aceste situații se va obține în mod obligatoriu avizul Direcției Județene de Cultură Sibiu, în baza studiilor de specialitate elaborate conform prevederilor legale. Autorizarea acestor lucrări se va putea realiza pentru întreg imobilul sau corpul de clădire, fiind interzisă realizarea de intervenții parțiale pe suprafețele podurilor existente. Podurile identificate prin studii de specialitate ca având valoare patrimonială (la clădiri monument sau ambientale) vor fi restaurate și puse în valoare păstrând caracterul original al spațiului. Conversia funcțională a acestora este permisă doar dacă structura de rezistență a imobilului suportă noua funcțiune fără consolidări distructive și dacă soluția de proiectare a accesului la acest nivel nu afectează elementele arhitecturale valoroase. Sunt interzise intervențiile care modifică volumetria acoperișului percepută din spațiul public sau care alterează coerența șarpantei istorice, admitându-se doar compartimentări interioare reversibile și ușoare.
- inserții de construcții noi în condițiile legislației de protejare a patrimoniului și numai cu avizul Ministerului Culturii; acestea vor respecta caracterul funcțional al vecinătăților, organizarea spațială existentă și în special scara și mărimea lotului, impuse de calitatea și valoarea ansamblului de construcții existente.
- reabilitarea suprafețelor neconstruite sau eliberate conform punctelor anterioare, inclusiv realizarea de soluții de dirijare a apelor pluviale sau drenare a acestor suprafețe, împreună cu refacerea suprafețelor de pavaje sau zone verzi pe baza de documentații aprobate de Ministerul Culturii sau de organisme sale descentralizate.

- elementele de signalistică - acestea vor ocupa zonele fără decorații arhitecturale ale fațadelor și vor avea dimensiuni proporționale cu fațada clădirii și cu înscrisurile pe care le cuprind, pe baza de documentații aprobate de Ministerul Culturii sau de organismele sale descentralizate; este interzisă închiderea unor unghiuri de vedere de interes major spre imobilele monument istoric sau ansamblul propus pentru clasare, prin poziționarea elementelor de signalistică.

- înlocuirea / reabilitarea rețelelor de distribuție a energiei electrice, gazelor naturale, apei potabile și canalizării menajere, canalizării pluviale; noile rețele și elemente ale acestora vor fi amplasate în mod obligatoriu în subteran, inclusiv căminele de vizitare, fridele de branșament, etc.

- excepție de la punctul anterior o face iluminatul public pe acele străzi unde, în baza concluziilor și recomandărilor studiului de fundamentare (istoric) ale documentațiilor de proiect se prevede alt tip de montaj sau suspendare ale acestora;

- refacerea sistemului rutier și/sau pietonal, parțial sau total, cu condiția limitării gradului de impermeabilitate a pavajului la maxim 70% pe o distanță de cel puțin 1 metru de la soclul clădirilor adiacente;

- amplasarea și/sau construirea de structuri provizorii autoportante, cu condiția reversibilității absolute a intervenției și obținerea de autorizații provizorii pentru aceste construcții pe o perioadă de timp determinată. În această categorie se înscriu corturi și scene pentru evenimente, rulote și chioșcuri, tarabe pentru târguri, terase împreună cu mobilierul aferent, umbrele, jardiniere, decorațiuni de sezon, etc.

Categoriile de intervenții interzise până la aprobarea PUZ-CP ZCP – Parcelarea Zimmermann-Fonn, sunt:

- este interzisă desființarea imobilelor monument istoric și a celor propuse pentru clasare;
- construirea pe terenuri libere la momentul aprobării prezentei documentații PUG, altele decât cele definite la alineatele anterioare;
- demolare și/sau edificarea de imobile noi pe terenuri considerate "eliberabile", cu excepția situațiilor menționate la în cadrul categoriilor de intervenții admisibile în ZCP – încadrarea acestor terenuri precum și posibilitățile de edificare vor fi definite exclusiv prin PUZ-CP ZCP – Cartierul Iosefin - Măierimea Porții Cisdădiei, elaborat conform metodologiei în vigoare.
- amplasarea de panouri de mari dimensiuni pentru afișarea reclamelor pe clădiri existente, cu excepția cazurilor amplasării pe calcanele clădirilor existente;

Pentru zonele de protecție a monumentelor istorice se vor respecta următoarele:

- autorizarea intervențiilor se va face pe baza și în conformitate cu avizele Ministerului Culturii sau ale organismelor sale descentralizate;
- asigurarea vizibilității directe și/sau indirecte a obiectivelor și a eventualelor co-vizibilități;
- asigurarea unui cadru de "securitate" spațială (eliminarea riscurilor unor construcții neadecvate care să contrasteze funcțional, estetic sau să altereze percepția în cazurile în care se utilizează spații libere sau eliberate din preajma monumentelor);
- intervențiile vor urmări respectarea cadrului controlat și percepția favorabilă a monumentelor, fără a constrânge buna lor funcționare;
- este obligatorie fundamentarea intervențiilor asupra imobilelor protejate prin studii de specialitate (studii de specialitate, arhitecturale și/sau istorice și urbanistice întocmite de specialiști atestați de Ministerul Culturii);
- orice derogare de la prevederile prezentului regulament este permisă în condițiile prevăzute de legislație și având la bază un studiu istorico-arhitectural și/sau urbanistic întocmit de specialist atestat de

Ministerul Culturii.

Desființarea imobilelor monument istoric și a celor propuse pentru clasare este interzisă, cu respectarea prevederilor legale aplicabile.

C. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ:

Se vor urmări prevederile Subcap. 6.36 - 6.46 cu privire la asigurarea obiectivelor de utilitate publică.

În cadrul procesului de avizare / autorizare a diverselor investiții private de pe cuprinsul **ZCP – Parcelarea Zimmermann-Fonn** se vor urmări propunerile prevăzute în cadrul PMUD al Municipiului Sibiu și impune condiționările derivate din implementarea acestora în propuneri de modernizare a elementelor de circulație și mobilitate din cadrul ZCP, în măsura în care aceste sunt integrate în lista de investiții a municipiului Sibiu la momentul; pentru investițiile publice, prevederile PMUD au caracter director.

Obiectivele cuprinse în propunerile PMUD sunt următoarele:

a) Parte din **D07 Coridor mobilitate durabilă – Policlinică – Terezian** - proiectul propune amenajarea de infrastructura dedicata pentru deplasările nemotorizate, ca soluție alternativă deplasărilor cotidiene motorizate. Culoarul reprezentat de străzile Bălea – Constituției – Rusciorului reprezintă la nivelul rețelei stradale municipale coridorul de mobilitate urbana cu a doua cea mai mare cerere de transport după traseul care se suprapune peste traseul DN1 (V.Milea – Sos. Alba Iulia). Se propune realizarea unui coridor favorabil deplasărilor nemotorizate, prin restructurarea spațiilor carosabile, eliminarea sau reconfigurarea spațiilor ocupate de parcuri auto și punctual, restructurarea spațiilor pietonale. Proiectul va propune în același timp regenerarea/modernizarea Parcului Policlinicii.

b) **D15 Coridor mobilitate durabilă – Ștefan cel Mare - Coposu** - proiectul presupune redefinirea spațiului public de pe străzile Ștefan cel Mare și Berăriei prin reechilibrarea spațiilor destinate deplasărilor nemotorizate față de spațiile ocupate în mod activ și pasiv de mașini, cu scopul încurajării deplasărilor nemotorizate, a scăderii utilizării autoturismelor personale și, implicit, a nivelului de gaze cu efect de seră generate de acestea, precum și creșterea siguranței pietonilor de-a lungul acestui coridor de mobilitate durabilă. Parte din acest coridor se suprapune pe traseul drumului județean DJ106.

c) Parte din **D16 Traseul velo prin străzi de tip "home-zone" pentru conectarea cartierelor Vasile Aaron și Trei Stejari** - proiectul propune din punct de vedere funcțional, asigura conexiunea velo sigură și continuă între pista de biciclete propusă pe Str. Semaforului, pista de pe segmentul Ștefan cel Mare spre str. Berăriei și traseul velo propus pe Str. Bălea – Herman Oberth, reprezentând o alternativă sigură pentru deplasările pe benzile ciclabile de pe str. Ștefan cel Mare. Obiectivul proiectului este reducerea emisiilor GES ca urmare a scăderii utilizării autoturismului personal ca mod principal de deplasare, în urma realizării unei infrastructuri pentru deplasări velo sigure și conectate la rețeaua municipală.

Se vor respecta propunerile de realiniere / reconfigurare a aliniamentelor prevăzute prin prezenta documentație PUG.

D. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI:

Sunt propuse, conform Studiului Istoric General, aferent prezentei documentații, evaluarea în continuare și realizare de demersuri în vederea clasării următoarelor obiective:

115	Casă	Str. Constantin Noica, nr. 23
116	Casă	Str. Constantin Noica, nr. 25
117	Casă	Str. Constantin Noica, nr. 39

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

ZCP 8

- 1.1. Toate spațiile verzi publice, înscrise în Registrul spațiilor verzi, își păstrează destinația
- 1.2. Amplasamentele instituțiilor publice, funcțiunilor de agrement și loisir cu acces public, funcțiunilor aferente echipării tehnico-edilitare, echipamentele de interes public, aferente zonelor (funcțiunii) de locuire, funcțiunile aferente infrastructurii de transport public (cu excepția service-urilor și spălătoriilor auto) și spațiile verzi și amenajările peisagere aferente domeniului public existente păstrează utilizarea actuală.
- 1.3. Pentru toate SZCP-urile:
 - a) Locuințe individuale.
 - b) Căi de comunicații și transporturi;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

ZCP 8

2.1. Pentru toate SZCP-urile:

2.1.2. Servicii aferente zonelor funcțiunii de locuire (servicii de proximitate), conform Anexei 6 - CLASIFICAREA UTILIZĂRILOR ADMISE PE CATEGORII DE FUNCȚIUNI la prezentul regulament, cu următoarele condiții:

- a) suprafața destinată serviciilor va fi amplasată cel puțin la nivelul parterului imobilului, atunci când acesta conține și alte tipuri de funcțiuni;
- b) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
- c) respectă orele de liniște definite conform regulamentelor locale aprobate;

2.1.3. În cazul amplasării în cadrul imobilelor de locuit, autorizarea acestora se va face doar cu acordul prealabil al proprietarilor direct afectați cu care se învecinează, pe plan orizontal și vertical, spațiul supus schimbării iar în cazul ocupării parțiale sau integrale a unei parcele schimbarea destinației se va face doar cu acordul prealabil al proprietarilor direct afectați cu care se învecinează;

2.1.4. Funcțiuni de învățământ, cu respectarea următoarelor condiții:

- a) urmărirea condițiilor minimale (privind suprafețele utile, desfășurate, libere, regim de înălțime, indicatori, etc) care revin fiecărui loc, conform normelor de proiectare în domeniu, respectiv a prezentului Regulament;

b) elaborarea unui Plan Urbanistic de Detaliu pentru organizarea ocupării parcelei, în cazul construcțiilor noi; pe parcelă nu vor exista alte funcțiuni.

2.1.5. Funcțiuni turistice cu caracter central, cu respectarea următoarelor condiții:

a) încadrarea în prevederile normativelor în vigoare privind proiectarea construcțiilor turistice;

b) elaborarea unui Plan Urbanistic de Detaliu pentru organizarea ocupării parcelei, în cazul construcțiilor noi sau extinderilor; pe parcelă nu vor exista alte funcțiuni;

c) respectă orele de liniște definite conform regulamentelor locale aprobate;

2.1.6. Se admit următoarele servicii profesionale prin conversia apartamentelor situate la parterul clădirilor și care vor utiliza acces distinct: cabinete medicale individuale, cabinete de medicină veterinară.

2.1.7. Se admit următoarele servicii profesionale prin conversia apartamentelor situate în imobile cu alte funcțiuni și care vor utiliza accesul locatarilor: cabinete individuale de avocatură și asistență juridică, cabinete individuale de contabilitate, birouri și ateliere de proiectare și design, birouri individuale de consultanță.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

ZCP 8

3.1. Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la Art. 1 și Art. 2.

3.2. 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 CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

ZCP 8

4.1. Se interzic operațiunile de parcelare, reparcelare altele decât cele realizate cu scopul revenirii la forma inițială a parcelarului istoric.

4.2. Este interzisă divizarea parcelelor cu excepția celei aferente școlii generale, în eventualitatea relocării acesteia.

4.3. Comasarea parcelelor existente se poate realiza în condițiile legislației în vigoare, exclusiv cu scopul revenirii la forma inițială a parcelarului istoric.

4.4. Parcelarul existent este protejat.

4.5. Orice operațiune care se realizează asupra parcelarului existent (refacere parcelar istoric, operațiuni de parcelare sau reparcelare, alipire și dezmembrare parcele) necesită avizul Direcției Județene de Cultură.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

ZCP 8

5.1. În situația reconstruirii imobilelor, avizate în condițiile normelor aplicabile, se va păstra retragerea de la aliniament a imobilului inițial.

5.2. Se recomandă integrarea garajelor în volumetriile imobilelor noi.

5.3. Garajele și alte anexe se vor retrage cu minimum 6m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism.

5.4. SZCP Parcelarea Zimmermann

Clădirile noi se vor retrage față de aliniament cu 5m sau aliniat cu imobilele vecine, atunci când atât stânga cât și dreapta imobilele prezintă retrageri similare de la aliniament.

5.5. SZCP Parcelarea Fonn

Clădirile noi se vor retrage față de aliniament cu 6m sau aliniat cu imobilele vecine, atunci când atât stânga cât și dreapta imobilele prezintă retrageri similare de la aliniament.

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

ZCP 8

6.1. Clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu o distanță minimă egală cu 1/2 din înălțimea clădirii măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3,0m.

6.2. Garajele, inclusiv cele anexe, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 3,0m, iar lungimea cumulată a calcanului rezultat să nu depășească 10,0m; atunci când acestea se amplasează detașat de limita de proprietate, se vor respecta prevederile alineatului anterior.

6.3. Garajele se vor retrage cu cel puțin 7 m față de limitele posteriore ale parcelei.

6.4. SZCP Parcelarea Zimmermann

6.4.1. Clădirile, inclusiv cele anexe, se vor retrage față de limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 7 m.

6.4.2. Se recomandă ca amprenta clădirii să respecte un raport lățime la front / adâncime cuprins între 0,8 și 1,2.

6.5. SZCP Parcelarea Fonn

Clădirile, inclusiv cele anexe, se vor retrage față de limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu 1/2 din înălțimea clădirii măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5,0m.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

ZCP 8

7.1. Nu se admite construirea mai multor clădiri pe o parcelă, cu excepția celor cu funcțiune anexă: garaje, pergole, anexe ale grădinilor etc.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

ZCP 8

8.1. Se vor respecta prevederile *Cap. 10.CIRCULAȚII ȘI ACCESE, ACCESE PIETONALE - REGLEMENTĂRI* din prezentul Regulament Local de Urbanism, cu următoarele condiționări:

a) *Aleile carosabile și pietonale din cadrul lotului vor fi pavate cu pavaj natural sau artificial, plăci prefabricate, plăci de gazon, pietriș sau zgură, evitând suprafețele de asfalt sau beton.*

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

ZCP 8

9.1. Se vor respecta prevederile *Cap. 11.STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR* din prezentul Regulament Local de Urbanism.

ARTICOLUL 10 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

ZCP 8

10.1. Aspectul clădirilor va fi astfel controlat, încât pentru cele situate în jumătatea superioară a intervalelor combinate ale indicatorilor prezentați anterior, volumetria clădirii să compenseze prin rezalături, retragerea nivelului superior sau alte metode similare, masivitatea relativă de gabarit a construcției.

10.2. Cromatica și limbajul stilistic pentru clădiri noi vor fi contemporane, discrete și adecvate contextului elevat, reabilitarea clădirilor existente fiind necesar a fi executată urmărind principiile specifice restaurării componentelor de patrimoniu cultural.

10.3. Orientarea clădirilor se va face obligatoriu cu o fațadă principală spre stradă (sau două în cazul parcelelor de colț), grădinile decorative amenajate spre aliniament fiind obligatoriu vizibile prin împrejmuirile transparente tip grilaj peste soclul opac de max. 0,8m înălțime.



10.4. Volumetria se va conforma specificului arhitectural al ZCP și se va conforma tipologiilor specifice de clădiri existente în cadrul ZCP. Raportul plin-gol va fi corelat cu cel predominant în zonă.

10.5. Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 45°. Cornișele vor fi de tip urban.

10.6. Raportul plin-gol va fi apropiat de cel predominant în zonă.

10.7. Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – țiglă ceramică sau tablă lisă fălțuită pentru acoperișuri înclinate, tencuieli pentru fațade, tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale. Pentru tâmplării (uși și ferestre) se recomandă lemnul.

10.8. Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise.

10.9. La clădirile existente se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brâuri, colonete, pilaștri, tâmplării etc) cu ocazia renovării sau a reabilitării termice. În cazul restructurării/extinderii aceste elemente se vor îngloba în conceptul general.

10.10. Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 50x80 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.

10.11. Se vor păstra și recondiționa tâmplăriile istorice ;

10.12. În situația în care există ferestre actuale, de factură recentă, care nu respectă tipologia gurilor, secțiunile și împărțirile specifice ale tâmplăriei, este obligatorie refacerea acestora conform tipologiei originale sau cu modele comparabile ;

10.13. Se interzice imitarea stilurilor istorice sau realizarea de pastişe;

ARTICOLUL 11 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

ZCP 8

11.1. Se vor respecta prevederile *Cap. 12.CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI A EVACUĂRII DEȘEURILOR* din prezentul Regulament Local de Urbanism.

ARTICOLUL 12 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

ZCP 8

12.1. Se vor aplica prevederile *Cap. 13.SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE* din prezentul Regulament Local de Urbanism, cu următoarele condiționări:

- a) Pentru toate parcelele, cu excepția celor cu utilizări de instituții publice și de funcțiuni comerciale și de servicii (terțiare) cu caracter urban se vor asigura spații verzi și plantate pe o suprafață reprezentând cel puțin 30% din suprafața parcelei. Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor sau în care împiedică realizarea construcției.
- b) Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele, minimum trei arbori.
- c) Suprafața cuprinsă între aliniament și fațada frontală a clădirii va fi plantată și amenajată sub forma unei grădini decorative, neadmițându-se cultivarea de legume.
- d) Plantația de aliniament în lungul tuturor străzilor din prezenta ZCP va fi păstrată și completată prin replantarea cu aceleași specii a vegetației îmbătrânite sau îndepărtate.

- e) Amenajarea spațiului larg al intersecției străzilor Spartacus / Frații Grahi / Titulescu / Bucegi se va realiza cu plantații de arbuști în sensul dezvoltării rețelei de spații publice de tip piațetă.

ARTICOLUL 13 - ÎMPREJMUIRI**ZCP 8**

13.1. Se vor aplica prevederile *Cap. 15. ÎMPREJMUIRI* din prezentul Regulament Local de Urbanism, cu următoarele condiționări:

- a) Partea superioară a împrejmuirilor de pe aliniament va fi transparentă, executată din grilaj metalic. Nu se admite obturarea parțială sau totală a vizibilității din spațiul public prin dublarea părții superioare a împrejmuirii de pe aliniament cu panouri.
- b) Nu se admit, pe nici o latură a parcelei, împrejmuiri realizate din dale prefabricate din beton.
- c) Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

În zonele afectate de zonele cu risc, identificate conform prezentei documentații PUG sau prin studii independente, se vor respecta condițiile impuse de studiile geotehnice specifice sau cele impuse de studiile de risc elaborate pe aceste zone.

Este interzisă modificarea regimului de înălțime față de cel predominant al zonei învecinate - reprezentând insula și ambele fronturi ale străzii. Regimul de înălțime predominant reprezintă regimul de înălțime al majorității clădirilor ce compun ambele fronturi stradale și insula în care se realizează intervenția.

În zonele de protecție ale monumentelor istorice, imobilelor propuse spre clasare se impune regula *non-altius-tollendi*, asigurându-se astfel dominanța acestora în țesutul urban existent (prin raportarea clădirilor noi la înălțimea la cornișa clădirii protejate).

ARTICOLUL 14 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**ZCP 8**

14.1. Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterene. Suplimentar, este admisă o mansardă sau un nivel retras, conform definițiilor din glosarul anexat. Regimul de înălțime nu poate depăși nici una dintre următoarele configurații: (S)+P+1+R/M, (S)+D+P+R/M.

14.2. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8,0m.

14.3. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12,0m.

14.4. Demisolul nu poate depăși înălțimea de 1,0m de la cota terenului amenajat / trotuar.

14.5. Înălțimea minimă a clădirilor, măsurată la atic sau la cornișa superioară, va fi de 6 m.

**14.6. SZCP Parcelarea Fonn**

14.6.1. Pentru parcelele riverane la strada Ștefan cel Mare, regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supratere. Suplimentar, se admite un nivel retras sau o mansardă, conform definițiilor din glosarul anexat. Regimul de înălțime nu poate depăși nici una dintre următoarele configurații: (S)+P+2+R/M, (S)+D+P+1+R/M.

14.6.2. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12,0m.

14.6.3. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 16,0m.

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT %)**ZCP 8**

15.1. Parcelele pe care se află ale instituțiilor publice își păstrează indicatorii existenți până la realizare PUZ-CP și/sau conform prevederilor legale aplicabile.

15.2. SZCP Parcelarea Zimmermann și**SZCP Parcelarea Fonn**

Se mențin indicatorii urbanistici existenți până la elaborarea PUZ-CP. Pentru parcelele neconstruite nu sunt admise construcții noi până la elaborarea PUZ-CP; pentru acestea, POT se va stabili prin PUZ-CP.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**ZCP 8**

16.1. Parcelele pe care se află ale instituțiilor publice își păstrează indicatorii existenți până la realizare PUZ-CP și/sau conform prevederilor legale aplicabile.

16.2. SZCP Parcelarea Zimmermann și**SZCP Parcelarea Fonn**

Se mențin indicatorii urbanistici existenți până la elaborarea PUZ-CP. Pentru parcelele neconstruite nu sunt admise construcții noi până la elaborarea PUZ-CP; pentru acestea CUT se va stabili prin PUZ-CP.

ZCP 9 – PIAȚA UNIRII

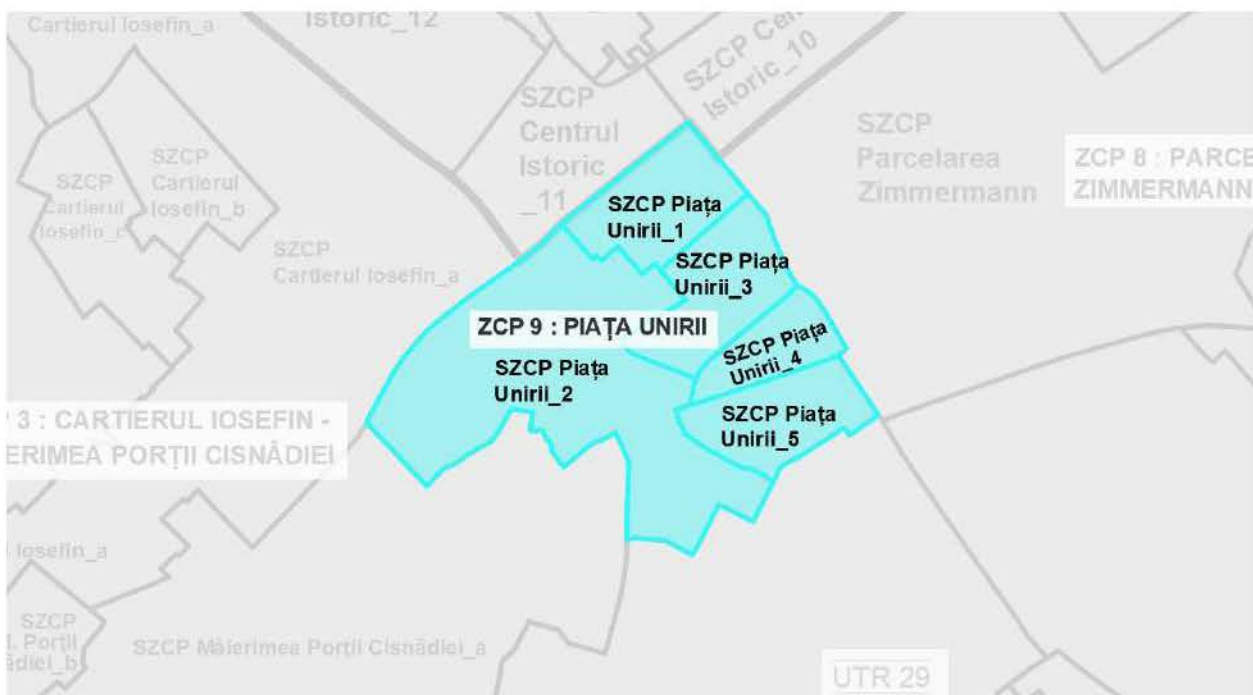
GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

ZCP – Piața Unirii – a fost instituită prin PUG 2011. Zona construită protejată se găsește în aria de protecție a Centrului Istoric al municipiului Sibiu – nominalizat în Lista Monumentelor Istorice 2015.

Zona istorică de referință care stă la baza delimitării prezentei zone construite protejate este constituită din arealul ocupat de funcțiunile istorice de reședințe nobiliare extraurbane, cu domeniul agricol înconjurător, ocupat ulterior în majoritate de fabrica de bere Habermann, manutanța armatei, fabrica de mașini, depozitele de tutun și de lemn, precum și piața Hermann pe fostul bastion al porții Cisnădiei. Zona cuprinde astăzi principalele unități socio-economice și administrative din afara Centrului Istoric.

Piața Unirii se află situată în zona fostei porți a Cisnădiei, care se ridica la capătul vestic al străzii Cisnădiei (azi Nicolae Bălcescu) și făcea legătura între Orașul de Sus și fostul cartier Iosefin. Configurația funcțională a zonei constituie o prezență importantă din punct de vedere al dotărilor publice la scara orașului. Amplasarea clădirii Consiliului Local (fosta primărie) și a clădirii administrative de vis-à-vis în acea zonă – ambele datate la sfârșitul secolului al XIX-lea – evidențiază o direcție de dezvoltare și o arie de polarizare existentă, pe care edificiile teatrului (1937), a hotelului Bulevard și mai apoi a dotărilor civice din anii '70 (Casa de cultură a sindicatelor 1973), hotelul Continental și magazinul Dumbrava) o preiau. În orice caz, organizarea spațială a noului centru, atât în ceea ce privește circulațiile, zona liberă, cât și dispunerea clădirilor, generează o serie de disfuncții care reduc coerența și gradul său de concentrare al vieții urbane. În primul rând, circulațiile carosabile majore ale orașului (bulevardele Andrei Șaguna și Corneliu Coposu) se intersectează în mijlocul pieței, producând o fragmentare decisivă a spațiului, fapt care elimină practic orice valență pietonală și acumulatorie a acestuia, transformându-l într-o zonă de tranzit rapid.

Piața Unirii include două parcuri: Parcul din față hotelului Bulevard și parcul din față Casei de Cultură care include Monumentul Eroilor căzuți la Revoluția din 1989 și o troiță de lemn ridicată în memoria aceluiași eveniment. Pe locul actualei Case de Cultură a existat înainte de primul război mondial Depozitul de lemne al orașului mutat aici în 1839 după demolarea fortificațiilor.



Data fiind importanța ridicată a resursei culturale a țesutului urban din zona vizată, atât la nivelul de ansamblu dar și la nivelul componentelor sale construite sau neconstruite (parcelar, tramă stradală, zone amenajate sau cu potențial de amenajare din perspectiva evoluției istorice) din perspectiva dezvoltării așezării în afara nucleului istoric (zona extra muros), gradul de protecție al zonei construite protejate ZCP – Piața Unirii preconizat este mare.

Se protejează valorile arhitectural-urbanistice, istorice și memoriale, împreună cu trăsăturile de peisaj urban, funcțiunile, fondul construit valoros.

Se încurajează regenerarea urbană în sensul fluentizării spațiilor publice și verzi, al legăturilor pietonale și al celor favorabile transporturilor neconvenționale, al revizuirii mobilărilor urbane și plasticii unor construcții neinteresante.

Reglementările ZCP sunt totodată și reglementările-servituțiile impuse în Zonele de Protecție ale Monumentelor Istorice pentru imobilele monumentele istorice care se află în ZCP.

Zona cuprinde astăzi principalele unități socio-economice și administrative din afara Centrului Istoric. Se prevede păstrarea rolului central al zonei, cu funcțiuni care le completează pe cele din Centrul Istoric.

Principalul obiectiv prevăzut este Centrul de congrese, conferințe și spectacole, considerat un obiectiv strategic prioritar pentru dezvoltarea orașului, croborat cu intervențiile de realizare a parcajului subteran Cazarma 90, în volumul restaurat al Bastionului Poarta Cîsnădiei, obiectiv situat în cadrul SZCP - *Centrul Istoric_11*

ZCP Piața Unirii este constituită din următoarele subzone, preluate conform PUZ-CP aprobat prin HCL 63 din 2018 și integrate în prezenta documentație PUG:

- d) **SZCP Piața Unirii_1 - Teatrul Național Radu Stanca**
- e) **SZCP Piața Unirii_2 - Centrul civic postbelic**
- f) **SZCP Piața Unirii_3 - Zona industrială istorică**
- g) **SZCP Piața Unirii_4 - Parcelarul rezidențial Dobrun – Noica**
- h) **SZCP Piața Unirii_5 - Ansamblul de locuințe colective Constantin Noica - Revoluției**

De asemenea, PUZ-CP aprobat prin HCL 63 din 2018 a prevăzut următoarele etape de dezvoltare ale zonei ce vor fi urmărite în cadrul demersurilor de dezvoltare a zonei:

- a) **ETAPA 0 (consumată)**, în care dorește realizarea Amenajării temporare de spații publice, comerț ocazional și specializat – Habermann Markt:
 - i. pe str. Radu Stanca, în incinta imobilului str. Berăriei nr. 4 se va amenaja și o zonă de parcare auto destinată vizitatorilor.
 - ii. pe zona de vest a pieței se va organiza o zonă de parări, circulație auto și o zonă înverzită în forma de amfiteatru, ca zonă de loisir.
 - iii. se vor asigura 57 locuri de parcare, conform Anexei 2, aferentă Regulamentului Local de Urbanism din P.U.G. aprobat cu HCL 165/2011.
- b) **ETAPA 1, pe termen scurt**, după expirarea perioadei determinate de existență a pieței, dar înainte de construirea Centrului de conferințe, congrese și spectacole în S.I.R. 1 (SZCP Piața Unirii_1 - Teatrul Național Radu Stanca n.n.) cu următoarele măsuri:

i. se va organiza un parcaj subteran pe două niveluri care să deservească funcțiunile reglementate pe parcela din str. Berăriei 4.

ii. parcaj subteran care să deservească funcțiunile din str. Radu Stanca nr. 1.

c) **ETAPA 2, pe termen lung**, după construirea Centrului de conferințe, congrese și spectacole în S.I.R. 1 (SZCP Piața Unirii_1 - Teatrul Național Radu Stanca n.n.):

i. realizarea unor legături între parcajul ce deservește Centrului de conferințe, congrese și spectacole și parcajele subterane din str. Berăriei nr. 4 și Radu Stanca 1.

A. CONDIȚIONĂRI GENERALE

Prevederile documentațiilor urbanistice aprobate (P.U.Z., P.U.D.), valabile la data intrării în vigoare a prezentei documentații PUG, se mențin până la expirare, în conformitate cu prevederile legale și coroborat cu prevederile Subcap. 3.3 ale prezentului Regulament; ulterior expirării valabilității unei documentații de urbanism (P.U.Z., P.U.D.), se vor aplica reglementările prevăzute în prezenta documentație, conform subzonei funcționale în care sunt încadrate.

La elaborarea documentațiilor de intervenție în ZCP, respectiv la etapele de elaborare a PUZ-CP, se va trata în mod expres analiza peisajului urban istoric înscris în Lista Indicativă a României pentru Lista Patrimoniului Mondial UNESCO, impactul demersurilor asupra obiectivelor de patrimoniu cultural imobil construit, peisager și arheologic protejat prin instrumente legale sau susceptibil pentru aplicarea prevederilor legale de protecție, respectiv formularea unor propuneri de reglementare prin care să se asigure protejarea autenticității și integrității.

Elemente de relevanță UNESCO (buffer/setting + puncte de percepție):

- este menționat că lanțul Munților Făgăraș este vizibil din „Buffer Zone” de pe partea superioară a Pieței Unirii.
- sunt incluse și referințe la Constituirea/menținerea coridoarelor vizuale în zona extinsă (ex. linii de vizibilitate către monumente).
- documentul de aplicare UNESCO menționează următoarele imobilele de pe strada Constantin Noica în „Buffer Zone”.

Având în vedere caracterul și modul de reglementare a PUZ-CP realizat și valabil la acest moment pe întreaga suprafață a ZCP - Piața Unirii, după expirarea documentației de PUZ-CP aprobate, orice abateri ale intențiilor de reglementare ce depășesc limitele prevederilor din prezenta documentație vor face obiectul realizării de PUZ-CP.

Reglementarea ZCP, prin realizarea unui Regulament de Zonă Construită Protejată, împreună cu detalieri privind distribuția funcțiunilor admise, modalități și condiții de intervenție, indicatori, regim de înălțime, se poate realiza strict pe bază de PUZ pentru Zone Construite Protejate (PUZ-CP), elaborat și aprobat conform prevederilor legale aplicabile.

Orice intervenție asupra monumentelor istorice, în zona lor de protecție sau în ansamblurile urbane clasate în LMI se va face respectând legislația în vigoare. Autorizarea intervențiilor se va face pe baza și în conformitate cu avizele Ministerului Culturii sau ale organismelor sale descentralizate.

Reglementările ZCP sunt totodată și reglementările – servituțile impuse în Zonele de Protecție ale Monumentelor Istorice pentru imobilele monumentele istorice care se află în ZCP.

Pe parcelele pe care se află sedii de instituții publice sau obiective de utilitate publică, construirea de clădiri noi sau schimbări ale destinației, **cu sau în altceva decât obiectiv de utilitate publică**, se pot autoriza numai pe baza PUZ-CP.

Pentru parcelele ocupate de instituții publice sau lăcașuri de cult, amplasarea clădirilor noi se va face în urma aprobării PUZ-CP, pe baza reglementărilor acestuia, excepție făcând situațiile precizate la Art. 9.9 ale prezentului Regulament sau alte prevederi legale aplicabile.

Pentru siturile arheologice și zonele de protecție a acestora se aplică prevederile aferente Partea II. Cap 4.2.

B. INTERVENȚII ÎN ZCP 9:

Conform PUZ-CP aprobat prin HCL 63 din 2018, până la expirare.

Categoriile generale de intervenții admisibile în ZCP 9 – Piața Unirii, până la aprobarea PUZ-CP, cu obligativitatea obținerii avizului Direcției Județene de Cultură sau Ministerului Culturii:

- intervenții care renovează, conservă, restaurează și pun în valoare imobilele din țesutul protejat, monumentele istorice și imobile propuse spre clasare în LMI (clădirile/construcțiile, anexele și amenajările), în baza studiilor de specialitate, arhitecturale și/sau istorice și cu condiția respectării legislației în vigoare privind protejarea monumentelor istorice și zonelor construite protejate;
- punerea în valoare a imobilelor monument istoric, a imobilelor din ansamblul propus pentru clasare și a celor situate în zonele acestora de protecție, prin protejarea imaginii și a țesutului urban în care sunt amplasate;
- îmbunătățirea stării de conservare a fondului construit al ZCP;
- asanarea prin demolare / desfacere a corpurilor de construcții existente și elemente de construcție care au proprietăți nocive / parazitare și reduc valoarea culturală a clădirii, în conformitate cu prevederile studiilor (istorice) de fundamentare sau a celor elaborate în acest sens;
- reconstruirea sau construirea în conformitate cu prevederile studiilor de specialitate (arhitecturale și/sau istorice și urbanistice, de vizibilitate și amplasament) a corpurilor și elementelor de construcție demolate, menționate în lucrările admise la punctul anterior, cu condiția păstrării dimensiunilor volumului demolat / îndepărtat / reconstruit;
- inserții de construcții noi în condițiile legislației de protejare a patrimoniului și numai cu avizul Ministerului Culturii; acestea vor respecta caracterul funcțional al vecinătăților, sau reglementarea precedentă, organizarea spațială existentă și în special scara și mărimea lotului, impuse de calitatea și valoarea ansamblului de construcții existente, pe bază de PUD sau PUZ, după caz.
- reabilitarea suprafețelor neconstruite sau eliberate conform punctelor anterioare, inclusiv realizarea de soluții de dirijare a apelor pluviale sau drenare a acestor suprafețe, împreună cu refacerea suprafețelor de pavaje sau zone verzi pe baza de documentații aprobate de Ministerul Culturii sau de organisme sale descentralizate.
- elementele de signalistică (exclusiv pentru activitățile complexului) - acestea vor ocupa zonele fără decorații arhitecturale ale fațadelor imobilelor administrative existente (fără valoare arhitecturală sau istorică sau de exponat) pe suprafețe special amenajate în acest sens și fără obturarea vizibilității către punctele determinate ca valoroase prin studii de vizibilitate, și vor avea dimensiuni proporționale cu fațada clădirii și cu înscrisurile pe care le cuprind, pe baza de documentații aprobate de Ministerul Culturii sau de organisme sale descentralizate; este interzisă închiderea unor unghiuri de vedere de interes major spre



peisaje, imobilele monument istoric sau ansamblul propus pentru clasare, prin poziționarea elementelor de signalistică.

- înlocuirea / reabilitarea rețelelor de distribuție a energiei electrice, gazelor naturale, apei potabile și canalizării menajere, canalizării pluviale; noile rețele și elemente ale acestora vor fi amplasate în mod obligatoriu în subteran, inclusiv căminele de vizitare, fridele de branșament, etc.
- amplasarea și/sau construirea de structuri provizorii autoportante, cu condiția reversibilității absolute a intervenției și obținerea de autorizații provizorii pentru aceste construcții pe o perioadă de timp determinată. În această categorie se înscriu corturi și scene pentru evenimente, rulote și chioșcuri, tarabe pentru târguri, terase împreună cu mobilierul aferent, umbrele, jardiniere, decorațiuni de sezon, etc.
- fac excepție de la prevederile articolului precedent elementele de mobilare prevăzute la Etapa 0 a PUZ-CP aprobat cu HCL 63 din 2018 ce vor face obiectul prelungirii duratei lor de viață sau reorganizării modului de dispunere în cadrul suprafeței Pieței Habermann până la demararea etapelor ulterioare prevăzute în PUZ-CP sau inițierea de alte demersuri de reconfigurare / urbanizare a zonei, cu acordul Primăriei și pe baza procedurilor normate.

Categoriile de intervenții interzise până la aprobarea PUZ-CP ZCP – Piața Unirii, sunt:

- este interzisă desființarea imobilelor monument istoric și a celor propuse pentru clasare;
- construirea pe terenuri libere la momentul aprobării prezentei documentații PUG, altele decât cele definite la alineatele anterioare sau prin documentația de PUZ-CP aprobată;
- demolare și/sau edificarea de imobile noi pe terenuri considerate "eliberabile", cu excepția situațiilor menționate la în cadrul categoriilor de intervenții admisibile în ZCP – încadrarea acestor terenuri precum și posibilitățile de edificare definite exclusiv prin PUZ-CP ZCP – Piața Unirii, elaborat conform metodologiei în vigoare.
- amplasarea de panouri de mari dimensiuni pentru afișarea reclamelor pe clădiri existente, cu excepția cazurilor amplasării pe calcanele clădirilor existente;

Pentru zonele de protecție a monumentelor istorice se vor respecta următoarele:

- autorizarea intervențiilor se va face pe baza și în conformitate cu avizele Ministerului Culturii sau ale organismelor sale descentralizate.
- asigurarea vizibilității directe și/sau indirecte a obiectivelor și a eventualelor co-vizibilități;
- asigurarea unui cadru de "securitate" spațială (eliminarea riscurilor unor construcții neadecvate care să contrasteze funcțional, estetic sau să altereze percepția în cazurile în care se utilizează spații libere sau eliberate din preajma monumentelor);
- intervențiile vor urmări respectarea cadrului controlat și percepția favorabilă a monumentelor, fără a constrânge buna lor funcționare.
- este obligatorie fundamentarea intervențiilor asupra imobilelor protejate prin studii de specialitate (studii de specialitate, arhitecturale și/sau istorice și urbanistice întocmite de specialiști atestați de Ministerul Culturii)
- orice derogare de la prevederile prezentului regulament este permisă în condițiile prevăzute de legislație și având la bază un studiu istorico-arhitectural și/sau urbanistic întocmit de specialist atestat de Ministerul Culturii.

Desființarea imobilelor monument istoric și a celor propuse pentru clasare este interzisă, cu respectarea prevederilor legale aplicabile.

C. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Se vor urmări prevederile Subcap. 6.36 - 6.46 cu privire la asigurarea obiectivelor de utilitate publică.

În cadrul procesului de avizare / autorizare a diverselor investiții private de pe cuprinsul ZCP – Piața Unirii se vor urmări propunerile prevăzute în cadrul PMUD al Municipiului Sibiu și impune condiționările derivate din implementarea acestora în propuneri de modernizare a elementelor de circulație și mobilitate din cadrul ZCP – Piața Unirii, în măsura în care aceste sunt integrate în lista de investiții a municipiului Sibiu la momentul; pentru investițiile publice, prevederile PMUD au caracter director.

Obiectivele cuprinse în propunerile PMUD sunt următoarele:

a) Parte din **C03 Coridor integrat de mobilitate urbana - Dumbrăvii - Piața Unirii** - proiectul are ca obiectiv general redefinirea designului și funcționalității arterelor cuprinse, prin reducerea spațiului ocupat în prezent de utilizări ale autoturismelor personale, în favoarea spațiului destinat oamenilor și modurilor nepoluante de deplasare, în corelare cu obiectivele strategice de creștere a calității spațiului urban și de creștere a siguranței pietonilor și bicicliștilor în trafic..

b) Parte din **D15 Coridor mobilitate durabilă – Ștefan cel Mare - Coposu** - proiectul propune ca obiectiv principal redefinirea spațiului public de pe străzile Ștefan cel Mare și Berăriei prin reechilibrarea spațiilor destinate deplasărilor nemotorizate față de spațiile ocupate în mod activ și pasiv de mașini, cu scopul încurajării deplasărilor nemotorizate, a scăderii utilizării autoturismelor personale și, implicit, a nivelului de gaze cu efect de seră generate de acestea, precum și creșterea siguranței pietonilor de-a lungul acestui coridor de mobilitate durabilă. Parte din acest coridor se suprapune pe traseul drumului județean DJ106.

Se vor respecta propunerile de realiniere / reconfigurare a aliniamentelor prevăzute prin prezenta documentație PUG.

Se vor urmări intențiile Primăriei Sibiu cu privire la dezvoltarea Centrului de conferințe și spectacole, aflat la momentul redactării prezentei documentații la faza de studiu de prefezabilitate elaborat - inclus în SIDU Municipiul Sibiu, cu țintă de finalizare anul 2030.

Reabilitarea și reamenajarea spațiilor publice și spațiilor verzi.

Implementarea de soluții pentru asigurarea unei capacități semnificative de parcaje publice prin prevederea de parcaje multietajate (subterane) care să deservească atât ZCP Piața Unirii și viitoarele funcțiuni cât și zone Centrului istoric, accesibil din direcția Sud-Vest.

Prevederi ale PUZ-CP aprobat prin HCL 63 din 2018 ce rămân valabile:

SZCP Piața Unirii_1 - Teatrul Național Radu Stanca

- a) Centru de conferințe, congrese și spectacole pe locația Cazarma 90 - Teatrul Național Radu Stanca - fosta Piață de flori.

SZCP Piața Unirii_2 - Centrul civic postbelic

- a) Măsuri de reconfigurare a spațiului public și a celui de circulație - realizarea de legături de circulație fără intersectarea tipurilor de deplasare
- b) Remodelarea magazinului Dumbrava pentru integrarea în cerințele de imagine / ambianță / vizibilitate ale ZCP
- c) Pentru parcelele din str. Piața Teatrului nr. 5 și 5' se recomandă exproprierea pentru cauză de utilitate publică și comasarea acestora cu parcela viitorului Centru de conferințe, congrese și spectacole.

SZCP Piața Unirii_3 - Zona industrială istorică

- a) Reabilitarea și implementarea de soluții de creștere a accesibilității locației și participarea fizică și de imagine a acesteia în noua amenajare a zonei.

SZCP Piața Unirii_4 - Parcelarul rezidențial Dobrun – Noica

- a) Accesibilizarea din punct de vedere al circulațiilor și vizual al imobilelor cu caracter de reper

SZCP Piața Unirii_5 - Ansamblul de locuințe colective Constantin Noica - Revoluției

- a) Implementarea de soluții pentru eliminarea platformelor de gunoi de suprafață.

D. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

Demersuri de reconfigurare a spațiilor publice și spațiilor verzi cuprinse între Teatrul Radu Stanca, Magazinul Dumbrava, Hotel Ibis și Casa de Cultură.

Se va evita, cu excepția zonei rezidențiale, realizarea de împrejurimi, altele decât cele ce țin de delimitarea spațiilor anexa / deservire tehnică a funcțiunilor principale în sensul prevederii unui tip de ocupare a terenurilor care să nu necesite împrejurimi, urmărind generarea unei zone deschise accesului pietonal, în ansamblu.

SZCP Piața Unirii_1 - Teatrul Național Radu Stanca și

SZCP Piața Unirii_2 - Centrul civic postbelic

- a) Relocarea funcțiunii sportive riverane la strada Berăriei (posibilă zonă de relocare - "La Cascade") și integrarea suprafeței respective în complexul Centrului de conferințe - Teatru.
- b) Pentru intervențiile cu poziții și/sau dimensiuni semnificative se recomandă selectarea soluțiilor urbanistice și arhitecturale pe baza unor concursuri de soluții.
- c) Se va proteja perspectiva din spațiile publice spre munții Făgăraș prin stabilirea unor culoare de vizibilitate pe baza de documentații specifice.

SZCP Piața Unirii_3 - Zona industrială istorică

- a) Reconfigurarea profilului stradal pe tronsonul de Vest al străzii Noica, după intersecția cu str. Berăriei, în favoarea suprafețelor plantate și a benzilor destinate transportului în comun și alternativ.

SZCP Piața Unirii_4 - Parcelarul rezidențial Dobrun – Noica

- a) Restaurarea casei de vara Brukenthal de pe strada Constantin Noica nr. 48.

SZCP Piața Unirii_5 - Ansamblul de locuințe colective Constantin Noica - Revoluției

- a) Reabilitarea termică și edilitară a clădirilor de locuințe colective din vecinătate, pe bază de proiecte unitare. Nu se recomandă aprobarea lucrărilor de reabilitare termică individuală, care tratează părți ale unei clădiri de locuințe colective.
- b) Se recomandă revenirea la imaginea originală a locuințelor prin eliminarea mansardelor. Pentru îmbunătățirea imaginii teraselor vizibile din centrul istoric se recomandă aplicarea de soluții de înierbare / plantare de vegetație pe acestea.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE**ZCP 9**

1.1. Toate spațiile verzi publice, înscrise în Registrul spațiilor verzi, își păstrează destinația

1.2. Amplasamentele instituțiilor publice, funcțiunilor de agrement și loisir cu acces public, funcțiunilor aferente echipării tehnico-edilitare, echipamentele de interes public, aferente zonelor (funcțiunii) de locuire, funcțiunile aferente infrastructurii de transport public (cu excepția service-urilor și spălătoriilor auto) și spațiile verzi și amenajările peisagere aferente domeniului public existente păstrează utilizarea actuală.

1.3. Pentru toate SZCP-urile:

Căi de comunicații și transporturi;

1.4. SZCP Piața Unirii_1 - Teatrul Național Radu Stanca

- a) Centru de conferințe, congrese și spectacole.
- b) Funcțiuni de cultură.
- c) Spații verzi și amenajări peisagere aferente domeniului public
- d) Obiective ale echipamentelor de utilitate publică;

1.5. Pentru**SZCP Piața Unirii_2 - Centrul civic postbelic și****SZCP Piața Unirii_3 - Zona industrială istorică**

- a) Instituții publice;
- b) Funcțiuni comerciale și de servicii (terțiare) cu caracter urban;
- c) Spații publice și spații verzi.
- d) Obiective ale echipamentelor de utilitate publică.

1.6. SZCP Piața Unirii_4 - Parcelarul rezidențial Dobrun – Noica

- a) Funcțiuni de locuire;
- b) Funcțiuni comerciale și de servicii (terțiare) cu caracter urban;
- c) Servicii aferente zonelor (funcțiunii) de locuire (servicii de proximitate);
- d) Spații verzi și amenajări peisagere aferente domeniului public
- e) Obiective ale echipamentelor de utilitate publică.

1.7. SZCP Piața Unirii_5 - Ansamblul de locuințe colective Constantin Noica - Revoluției

- a) Funcțiuni de locuire;
- b) Servicii aferente zonelor (funcțiunii) de locuire (servicii de proximitate)
- c) Echipamente de interes public, aferente zonelor (funcțiunii) de locuire
- d) Funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare.
- e) Obiective ale echipamentelor de utilitate publică.
- f) Străzi, alei pietonale, accese, parcaje la sol (exclus garaje individuale), parcaje colective, spații verzi, locuri de joacă, amenajări ale spațiului public, grădini de folosință individuală în jurul clădirilor de locuințe.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**ZCP 9****2.1. SZCP Piața Unirii_1 - Teatrul Național Radu Stanca**

2.1.1 Funcțiuni comerciale și de servicii (terțiare) cu caracter superior, central - Comerț de factură urbană, servicii cu acces public, alimentație publică, funcțiuni de turism cu caracter central cu condiția ca acestea să ocupe maxim 20% din SCD.

2.2. SZCP Piața Unirii_2 - Centrul civic postbelic

2.2.1. Se admit următoarele servicii profesionale prin conversia apartamentelor situate la parterul clădirilor și care vor utiliza accesul locatarilor: cabinete individuale de avocatură și asistență juridică, cabinete individuale de contabilitate, birouri și ateliere de proiectare și design, birouri individuale de consultanță.

2.2.2. Se admit următoarele servicii profesionale prin conversia apartamentelor situate la parterul clădirilor și care vor utiliza accesul propriu: cabinete medicale individuale, cabinete de medicină veterinară.

2.3. SZCP Piața Unirii_3 - Zona industrială istorică

2.3.1. Amenajare temporară spații publice, comerț ocazional și specializat – Habermann Markt cu condiția limitării perioadei de funcționare a acesteia, cel mult până la demararea etapei 1, conform PUZ-CP aprobat.

2.3.2. Se admite modificarea utilizării locuințelor existente pentru alte funcțiuni cuprinse la Art.1, cu condiția corelării acestor funcțiuni cu cele avute în vedere în vecinătate / SZCP-uri vecine.

2.4. SZCP Piața Unirii_4 - Parcelarul rezidențial Dobrun – Noica

2.4.1. Se admit reparații și modificări interioare ale locuințelor existente, inclusiv cele funcționale, cu condiția ca acestea să se mențină în interiorul volumului existent al clădirii.

2.4.2. Servicii aferente zonelor funcțiunii de locuire (servicii de proximitate), funcțiuni administrative, funcțiuni financiar-bancare, funcțiuni comerciale, funcțiuni de cultură, funcțiuni de învățământ, funcțiuni de turism cu caracter central, în toate cazurile cu condiția asigurării funcțiunii de locuire pe fiecare parcelă în proporție minimă de 40% din suprafața construită desfășurată (SCD).

2.5. SZCP Piața Unirii_5 - Ansamblul de locuințe colective Constantin Noica - Revoluției

2.5.1. Se admit reparații și modificări interioare ale locuințelor existente, inclusiv cele funcționale, cu condiția ca acestea să se mențină în interiorul volumului existent al clădirii.

2.5.2. Se admit Servicii aferente zonelor funcțiunii de locuire (servicii de proximitate) numai la parterul clădirilor de locuințe în spații special destinate acestora prin proiectul inițial.

2.5.3. Se admit următoarele servicii profesionale prin conversia apartamentelor situate la parterul clădirilor și care vor utiliza accesul locatarilor: cabinete individuale de avocatură și asistență juridică, cabinete individuale de contabilitate, birouri și ateliere de proiectare și design, birouri individuale de consultanță.

2.5.4. Se admit următoarele servicii profesionale prin conversia apartamentelor situate la parterul clădirilor și care vor utiliza accesul propriu: cabinete medicale individuale, cabinete de medicină veterinară.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

ZCP 9

3.1. Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la Art.1 și Art.2.

3.2. Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

3.3. SZCP Piața Unirii_5 - Ansamblul de locuințe colective Constantin Noica - Revoluției

3.3.1. Sunt interzise mansardarea și supraetajarea clădirilor de locuințe existente. Este interzisă construirea de locuințe noi.

3.3.2. Este interzisă utilizarea suprafețelor aferente clădirilor de locuințe existente (locuri de parcare, spații verzi, grădini, accese, alei, platforme gospodărești) pentru construirea de clădiri de orice fel.

3.3.3. Este interzisă construirea de garaje individuale.

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

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

ZCP 9

4.1. Pentru

SZCP Piața Unirii_1 - Teatrul Național Radu Stanca și

SZCP Piața Unirii_2 - Centrul civic postbelic și

SZCP Piața Unirii_3 - Zona industrială istorică și

SZCP Piața Unirii_5 - Ansamblul de locuințe colective Constantin Noica - Revoluției

Se admit operațiunile de parcelare, reparcelare, comasare sau divizare a parcelelor, cu respectarea capitolelor 7 și 8 ale prezentului Regulament, prevederilor PUZ-CP și a legislației în vigoare.

4.2. SZCP Piața Unirii_4 - Parcelarul rezidențial Dobrun – Noica

Nu se admit operațiuni de parcelare, reparcelare, divizare sau comasare a parcelelor.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE ALINIAMENT

ZCP 9

5.1. ZCP Piața Unirii_1 - Teatrul Național Radu Stanca

5.1.1. Se va păstra amplasarea existentă până la elaborarea PUZ-CP.

5.1.2. Se va urmări asigurarea unei zone de "detență" față de bulevarde, precum și calitatea de reprezentare a viitoarelor clădiri din aceste subzone.

5.1.3. Clădirea Teatrului Radu Stanca, își va păstra poziționarea actuală.

5.2. SZCP Piața Unirii_2 - Centrul civic postbelic

Clădirile locuințelor colective și cele ale instituțiilor își păstrează poziționarea actuală.

5.3. SZCP Piața Unirii_3 - Zona industrială istorică

5.3.1. Amplasarea clădirii Dobrun (fosta Manutanță) își va păstra poziția.

5.3.2. Se va prelua alinierea istorică pe străzile Dobrun și Berăriei

5.3.3. Str. Radu Stanca vor fi tratate ca stradă interioară, cu posibilitatea de a genera spații publice adiacente de tip piațetă.

5.4. SZCP Piața Unirii_4 - Parcelarul rezidențial Dobrun – Noica

Clădirile se vor dispune pe aliniament. În cazul parcelelor care prezintă front la două străzi, clădirile se vor dispune în mod obligatoriu pe ambele aliniamente.

5.5. SZCP Piața Unirii_5 - Ansamblul de locuințe colective Constantin Noica - Revoluției

Amplasarea clădirilor, amenajarea și mobilarea urbană a spațiilor libere se păstrează.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**ZCP 9****6.1. SZCP Piața Unirii_1 - Teatrul Național Radu Stanca**

6.1.1. Conform PUZ-CP aprobat.

6.1.2. Este necesară detalierea minim prin PUD, odată cu elaborarea temei de proiect pentru concursul de soluții pentru Centrul de Conferințe.

6.2. SZCP Piața Unirii_2 - Centrul civic postbelic

6.2.1. Conform PUZ-CP aprobat.

6.2.2. Se păstrează situația existentă privind retragerile, raportat la modul de ocupare a terenului, construire în regim continuu, cu alipire la calcanele laterale ale clădirilor învecinate - nu se admite construirea de corpuri noi de clădire pentru imobilele cu funcțiune de locuire.

6.2.3. Pentru parcelele instituțiilor publice nu se admite construirea de corpuri noi de clădire.

6.2.4. Clădirile noi se vor retrage minim înălțimea la cornișă, în punctul cel mai înalt.

6.3. SZCP Piața Unirii_3 - Zona industrială istorică

6.3.1. Conform PUZ-CP aprobat.

6.3.2. Amplasarea clădirii Dobrun (fosta Manutanță) își va păstra poziția.

6.3.3. Față de străzile Berăriei și Radu Stanca se va respecta regimul de amplasare izolat, cu retrageri egale cu înălțimea clădirilor propuse, minim 5m.

6.3.4. Amplasarea clădirii Dobrun (fosta Manutanță) își va păstra poziția.

6.3.5. Față de strada Dobrun se vor urmări condițiile de amplasare a frontului de vis-a-vis

6.4. SZCP Piața Unirii_4 - Parcelarul rezidențial Dobrun – Noica

6.4.1. Conform PUZ-CP aprobat.

6.4.2. Se păstrează situația existentă privind retragerile, raportat la modul de ocupare a terenului, construire în regim continuu, cu alipire la calcanele laterale ale clădirilor învecinate.

6.4.3. Clădirile noi se vor realiza în regim continuu și se vor alipi obligatoriu ambelor limite laterale ale

parcelor, dar nu pe o adâncime mai mare decât 15,0m de la aliniament.

6.4.4. După depășirea adâncimii de 15,0m de la aliniament, clădirile se vor retrage de la ambele limite laterale și de la cea posterioară cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3,0m în cazul limitelor laterale și nu mai puțin decât 5,0m în cazul limitelor posterioare.

6.4.5. Prin excepție, după depășirea adâncimii de 15,0m de la aliniament, se acceptă alipirea pe o singură limită laterală a parcelei, pe toată adâncimea parcelei, cu condiția retragerii față de cealaltă limită laterală cu cel puțin înălțimea clădirii măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5,0m.

6.5. SZCP Piața Unirii_5 - Ansamblul de locuințe colective Constantin Noica - Revoluției

6.5.1. Conform PUZ-CP aprobat.

6.5.2. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare se păstrează.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ ZCP 9

7.1. SZCP Piața Unirii_1 - Teatrul Național Radu Stanca

7.1.1. Conform PUZ-CP aprobat.

7.1.2. Este necesară detalierea minim prin PUD, odată cu elaborarea temei de proiect pentru concursul de soluții pentru Centrul de Conferințe.

7.2. SZCP Piața Unirii_2 - Centrul civic postbelic

7.2.1. Conform PUZ-CP aprobat.

7.2.2. Se păstrează situația existentă privind retragerile, raportat la modul de ocupare a terenului, construire în regim continuu, cu alipire la calcanele laterale ale clădirilor învecinate - nu se admite construirea de corpuri noi de clădire pentru imobilele cu funcțiune de locuire.

7.2.3. Pentru parcelele instituțiilor publice nu se admite construirea de corpuri noi de clădire.

7.3. SZCP Piața Unirii_3 - Zona industrială istorică

7.3.1. Conform PUZ-CP aprobat.

7.3.2. Amplasarea clădirii Dobrun (fosta Manutanță) își va păstra poziția.

7.3.3. Clădirile noi vor respecta între ele distanțe egale cu minimum înălțimea clădirii celei mai înalte măsurate la cornișă; distanța se poate reduce în cazul în care se asigură condiții de bună însorire conform unui studiu de specialitate.

7.4. SZCP Piața Unirii_4 - Parcelarul rezidențial Dobrun – Noica

7.4.1. Conform PUZ-CP aprobat.

7.4.2. Se va păstra situația existentă - clădirile noi vor păstra față de cele existente, e aceeași parcelă o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii celei mai înalte dintre ele, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt.

7.5. SZCP Piața Unirii_5 - Ansamblul de locuințe colective Constantin Noica - Revoluției

7.5.1. Conform PUZ-CP aprobat.

7.5.2. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare se păstrează - nu se admite edificarea de clădiri noi, altele decât cele ce țin de echipamentele de utilitate publică.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

ZCP 9

8.1. Conform PUZ-CP aprobat.

8.2. Se vor respecta prevederile *Cap. 10.CIRCULAȚII ȘI ACCESE, ACCESE PIETONALE - REGLEMENTĂRI* din prezentul Regulament Local de Urbanism.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

ZCP 9

9.1. Conform PUZ-CP aprobat.

9.2. Se vor respecta prevederile *Cap. 11.STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR* din prezentul Regulament Local de Urbanism, cu următoarele condiționări:

9.3. Staționarea autovehiculelor se va face exclusiv pe suprafețele parcelelor, în afara spațiului public. Fac excepție parcurile publice amenajate, care se recomandă a funcționa în sistem cu plată.

9.4. Se recomandă realizarea de parcaje subterane, multietajate, pe baza studiilor elaborate la etapa de realizare a temei pentru Centrul de Conferințe.

ARTICOLUL 10 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

ZCP 9

10.1. Arhitectura și amenajarea spațiilor publice vor fi de factură contemporană, vor reflecta poziția și rolul central al zonei și, prin calitatea lor, vor fi în acord cu proximitatea patrimoniului construit al Centrului Istoric.

10.2. Nu se admite imitarea stilurilor arhitecturale istorice sau realizarea de pastişe arhitecturale.

10.3. Materialele folosite vor fi în acord cu cele predominante în Centrul Istoric, nefiind admise pentru fațade panouri din sticlă cu efect de oglindire, placaje din materiale plastice, placaje ceramice și din piatră artificială pozate cu mortar, panouri compozite din foi de aluminiu cu miez de mase plastice sau panouri cu imitații de materiale naturale. Se recomandă folosirea tencuielilor, a pietrei naturale mate, a placajelor ceramice mate cu montaj uscat și a sticlei cu transparență maximă.

10.4. Volumetria se va conforma specificului arhitectural al ZCP și se va conforma tipologiilor specifice de clădiri existente în cadrul ZCP. Raportul plin-gol va fi corelat cu cel predominant în zonă.

10.5. Se vor păstra și recondiționa tâmplăriile istorice ;

10.6. În situația în care există ferestre actuale, de factură recentă, care nu respectă tipologia golurilor, secțiunile și împărțirile specifice ale tâmplăriei, este obligatorie refacerea acestora conform tipologiei originale sau cu modele comparabile ;

10.7. SZCP Piața Unirii_4 - Parcelarul rezidențial Dobrun – Noica

- a) Nu se admit acoperișuri cu pinionul orientat spre stradă. Se recomandă realizarea de acoperișuri terasă sau mascarea acoperișurilor înclinate în spatele aticurilor.
- b) Cornișele vor fi de tip urban.
- c) Raportul plin-gol va fi apropiat de cel predominant în zonă.
- d) Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – tencuieli pentru fațade, tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale. Pentru tâmplării (uși și ferestre) se recomandă lemnul.
- e) Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise.
- f) La clădirile existente se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brăuri, colonete, pilaștri, tâmplării etc) cu ocazia renovării sau a reabilitării termice. În cazul restructurării/extinderii aceste elemente se vor îngloba în conceptul general.
- g) Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 50x80 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.

10.8. SZCP Piața Unirii_5 - Ansamblul de locuințe colective Constantin Noica - Revoluției

- a) Se va urmări păstrarea calităților arhitecturale inițiale ale clădirilor, respectiv refacerea acestora în situațiile în care au fost afectate de intervenții ulterioare.
- b) Se interzice acoperirea clădirilor cu acoperișuri înclinate tip șarpantă sau cu acoperitori plane vizibile din spațiul public.
- c) Toate intervențiile cu impact asupra aspectului fațadelor (schimbări ale tâmplăriilor ferestrelor, termoizolații exterioare, centrale termice sau instalații de climatizare etc) vor avea la bază studii de fațadă, la nivelul întregii clădiri sau a întregii subzone.
- d) Lucrările care aduc modificări asupra aspectului fațadelor se vor realiza pe baza studiului de fațadă și a unui proiect tehnic unitar la nivelul întregii clădiri sau subzone.
- e) Nu se admit modificări locale ale fațadelor, altele decât cele care au ca scop îndepărtarea unor intervenții ulterioare: mansardări, închideri ale balcoanelor, schimbări ale tâmplăriilor ferestrelor, termoizolații exterioare, jaluzele exterioare, centrale termice sau instalații de climatizare etc.
- f) Se interzice închiderea balcoanelor, construirea de balcoane noi sau extinderi ale apartamentelor în afara volumului inițial al clădirii.
- g) Se interzice practicarea de goluri suplimentare în fațade.
- h) Se interzic lucrări de natură a modifica proporțiile golurilor în fațade.
- i) La înlocuirea tâmplăriilor ferestrelor de la locuințe se vor păstra partițiile inițiale ale ferestrelor și dimensiunile elementelor componente ale tâmplăriei.
- j) În cazul termoizolării exterioare sau a renovării fațadelor se recomandă utilizarea de finisaje similare celor inițiale.
- k) Se interzice utilizarea unei cromatici stridente la nivelul fațadelor. Se recomandă utilizarea culorilor similare celor inițiale.
- l) Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 50x80 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.

ARTICOLUL 11 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**ZCP 9**

11.1. Se vor respecta prevederile Cap. 12. **CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI A EVACUĂRII DEȘEURILOR** din prezentul Regulament Local de Urbanism.

ARTICOLUL 12 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**ZCP 9**

12.1. Conform PUZ-CP aprobat.

12.2. Se vor aplica prevederile Cap. 13. **SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE** din prezentul Regulament Local de Urbanism, cu următoarele condiționări:

12.3 Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor sau în care împiedică realizarea construcției.

12.4. Pentru fiecare subzonă a prezentei ZCP se vor asigura spații verzi conform funcțiunilor prevăzute.

12.5. Pentru**SZCP Piața Unirii_1 - Teatrul Național Radu Stanca și****SZCP Piața Unirii_3 - Zona industrială istorică**

Se vor putea organiza suprafețele verzi dimensionate conform prevederilor de mai sus, în comun (sau parțial comasate) pentru cele două SZCP-uri cu intenția de a genera suprafețe mai consistente de zone verzi și accesibile publicului - în cazul aplicării, prevederea se va reglementa prin PUD.

12.6. SZCP Piața Unirii_5 - Ansamblul de locuințe colective Constantin Noica - Revoluției

Se interzice ocuparea spațiilor verzi existente cu locuri de parcare, cu excepția situației în care sunt create spații verzi de aceeași dimensiune la o distanță maximă de 100 m față de spațiile verzi afectate.

ARTICOLUL 13 - ÎMPREJMUIRI**ZCP 9**

13.1. Se vor aplica prevederile Cap. 15. **ÎMPREJMUIRI** din prezentul Regulament Local de Urbanism, cu următoarele condiționări:

- a) Se va evita, cu excepția zonei rezidențiale, realizarea de împrejmuiri, altele decât cele ce țin de delimitarea spațiilor anexa / deservire tehnică a funcțiunilor principale în sensul prevederii unui tip de ocupare a terenurilor care să nu necesite împrejmuiri, urmărind generarea unei zone deschise accesului pietonal, în ansamblu
- b) Nu se admit împrejmuiri opace care obturează vizibilitatea siluetei Centrului Istoric.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

În zonele afectate de zonele cu risc, identificate conform prezentei documentații PUG sau prin studii independente, se vor respecta condițiile impuse de studiile geotehnice specifice sau cele impuse de studiile de risc elaborate pe aceste zone.

- a) regimul de înălțime se va stabili pe bază de PUZ-CP, respectiv a studiilor istorice și de vizibilitate aferente, corelate cu destinația, importanța și reprezentativitatea zonei.

ARTICOLUL 14 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

ZCP 9

14.1. Se vor stabili culoare de vizibilitate principală, corespunzând cel puțin direcțiilor determinate de străzile din zonele vecine din Centrul Istoric ce debușează spre Piața Unirii / Cazarma 90, pentru care va fi obligatorie asigurarea vizibilității nestânjenite către munții Făgăraș, suprapuse peste culoare de vizibilitate stabilite similar dinspre zonele adiacente din ZCP Zimmermann-Fonn și din interiorul ZCP Piața Unirii către Centrul Istoric, generând astfel, suportul pentru determinarea înălțimilor din cadrul ZCP Piața Unirii.

14.2. Se recomandă evitarea realizării de tronsoane ample cu înălțimi uniforme.

14.3. Numărul nivelurilor subterane va fi determinat de necesarul de locuri de parcare și spații tehnice.

14.4. SZCP Piața Unirii_1 - Teatrul Național Radu Stanca și

14.4.1. Conform PUZ-CP aprobat.

14.4.2. Se va stabili pe bază de PUZ-CP, la etapa de elaborare a temei pentru Centrul de Conferințe - acesta va putea afecta / reglementa și SZCP-urile vecine. La determinarea înălțimii clădirilor se va ține seama de impactul acestora asupra siluetei Centrului Istoric precum și asupra perspectivelor interioare Centrului Istoric. Se recomandă elaborarea unui studiu în acest sens.

14.4.3. Se recomandă ca înălțimea maximă a construcțiilor nou propuse să fie corelată cu înălțimea clădirilor din zona învecinată a centrului istoric pentru stabilirea culoarelor de vizibilitate.

14.5. SZCP Piața Unirii_2 - Centrul civic postbelic

14.5.1. Conform PUZ-CP aprobat.

14.5.2. Se va păstra înălțimea actuală pentru imobile de locuințe colective și cele ale instituțiilor publice și de turism.

14.5.3. Pentru parcelele din spatele Teatrului Radu Stanca și magazinului Dumbrava nu va putea depăși configurația (S)+D+P+2+R/M.

14.5.4. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12,5m, conform prevederilor PUZ-CP aprobat.

14.6. SZCP Piața Unirii_3 - Zona industrială istorică

14.6.1. Conform PUZ-CP aprobat.

14.6.2. Pentru parcela imobilului Dobrun (fosta Manutanță) se va păstra situația existentă.

14.7. SZCP Piața Unirii_4 - Parcelarul rezidențial Dobrun – Noica

14.7.1. Conform PUZ-CP aprobat.

14.7.2. Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane. Suplimentar, este admisă o mansardă sau un nivel retras, conform definițiilor din glosarul anexat. Regimul de înălțime nu poate depăși configurația: (S)+D+P+1+R/M.

14.7.3. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, **nu va depăși înălțimea cornișei casei de vară Brukenthal de pe strada Constantin Noica nr. 48.**

14.7.4. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12,0m.

14.7.5. Regimul minim de înălțime va fi (S)+P+1.

14.8. SZCP Piața Unirii_5 - Ansamblul de locuințe colective Constantin Noica - Revoluției

14.8.1. Conform PUZ-CP aprobat.

14.8.2. Se interzice mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente.

14.8.3. Pentru construcții tehnico – edilitare, conform exigențelor specifice.

14.8.4. Pentru echipamente publice și pentru orice alt tip de clădiri, aprobate numai în condițiile prevăzute la Secțiunea I, Art. 1, regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane. Suplimentar, este admis un nivel retras, conform definițiilor din glosarul anexat. Regimul de înălțime nu poate depăși nici una dintre următoarele configurații: (S)+P+1+R, (S)+D+P+R

14.8.5. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 10,0m.

14.8.6. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 15,0m.

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT %)**ZCP 9****15.1. SZCP Piața Unirii_1 - Teatrul Național Radu Stanca**

15.1.1. Conform PUZ-CP aprobat.

15.2. SZCP Piața Unirii_2 - Centrul civic postbelic

15.2.1. Conform PUZ-CP aprobat.

15.2.2. Se mențin indicatorii existenți pentru locuințele colective, instituțiile publice și de turism

15.3. SZCP Piața Unirii_3 - Zona industrială istorică

15.3.1. Conform PUZ-CP aprobat.

15.4. SZCP Piața Unirii_4 - Parcelarul rezidențial Dobrun – Noica

15.4.1. Conform PUZ-CP aprobat.

15.4.2. Se admite un POT maxim de 70%.

15.5. SZCP Piața Unirii_5 - Ansamblul de locuințe colective Constantin Noica - Revoluției

15.5.1. Nu există parcelar. Se mențin indicatorii existenți pentru locuințele colective.

15.5.2. Amplasarea parcajelor, amenajarea și mobilarea urbană a spațiilor libere se va face în urma aprobării PUZ, pe baza reglementărilor acestuia.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**ZCP 9****16.1. SZCP Piața Unirii_1 - Teatrul Național Radu Stanca**

16.1.1 Conform PUZ-CP aprobat.

16.1.2. Se mențin indicatorii existenți pentru locuințele colective, instituțiile publice și de turism.

16.1.3. Se mențin indicatorii existenți până la elaborarea PUZ-CP.

16.2. SZCP Piața Unirii_2 - Centrul civic postbelic

16.2.1. Conform PUZ-CP aprobat.

16.2.2. Se mențin indicatorii existenți pentru locuințele colective, instituțiile publice și de turism.

16.2.3. Se mențin indicatorii existenți până la elaborarea PUZ-CP.

16.3. SZCP Piața Unirii_3 - Zona industrială istorică

16.3.1. Conform PUZ-CP aprobat.

16.4. SZCP Piața Unirii_4 - Parcelarul rezidențial Dobrun – Noica

16.4.1. Conform PUZ-CP aprobat.

16.4.2. Se admite CUT maxim de 1,60.

16.5. SZCP Piața Unirii_5 - Ansamblul de locuințe colective Constantin Noica - Revoluției

16.5.1. Conform PUZ-CP aprobat.

16.5.2. Nu există parcelar. Se mențin indicatorii existenți pentru locuințele colective.

16.5.3. Amplasarea parcajelor, amenajarea și mobilarea urbană a spațiilor libere se va face în urma aprobării PUZ, pe baza reglementărilor acestuia.

ZCP 10 – MUZEUL ASTRA

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona istorică de referință care stă la baza delimitării zonei construite protejate este definită ca ansamblul Muzeului Civilizației și Tehnicii Populare „Astra”, amplasat în pădurea Dumbrava, în vestul orașului. Limita propusă a zonei este stabilită prin delimitarea juridică a proprietății și a fost – a fost instituită prin PUG 2011.



Data fiind importanța foarte mare a resursei culturale a zonei vizate (importanță relevantă la nivelul evoluției istorice), atât la scara întregului ansamblu dar și la cea a componentelor sale construite sau neconstruite, gradul de protecție al zonei construite protejate este maxim zona construită protejată Muzeul satului „Astra” preconizat este maxim.

Reglementările ZCP sunt totodată și reglementările-servituțile impuse în Zonele de Protecție ale Monumentelor Istorice pentru imobilele monumentele istorice care se află în ZCP.

A. CONDIȚIONĂRI GENERALE

Teritoriul minim de studiu al PUZ-CP este ZCP Muzeul Astra. Nu se admite elaborarea PUZ-CP pentru părți ale ZCP Muzeul Astra.

Nu fac obiectul reglementării prin PUZ-CP amplasarea și amenajările ce au caracter de expонат.



Până la aprobarea PUZ-CP autorizarea lucrărilor de construcții se va face conform prezentului regulament, a regulamentului intern cu avizul Direcției Județene de Cultură.

Prevederile documentațiilor urbanistice aprobate (P.U.Z., P.U.D.), valabile la data intrării în vigoare a prezentei documentații PUG, se mențin până la expirare, în conformitate cu prevederile legale și coroborat cu prevederile Subcap. 3.3 ale prezentului Regulament; ulterior expirării valabilității unei documentații de urbanism (P.U.Z., P.U.D.), se vor aplica reglementările prevăzute în prezenta documentație, conform subzonei funcționale în care sunt încadrate.

Reglementarea ZCP, prin realizarea unui Regulament de Zonă Construită Protejată, împreună cu detalieri privind distribuția funcțiunilor admise, modalități și condiții de intervenție, indicatori, regim de înălțime, se poate realiza strict pe bază de PUZ pentru Zone Construite Protejate (PUZ-CP), elaborat și aprobat conform prevederilor legale aplicabile.

La elaborarea documentațiilor de intervenție în ZCP, respectiv la etapele de elaborare a PUZ-CP, se va trata în mod expres analiza peisajului urban istoric înscris în Lista Indicativă a României pentru Lista Patrimoniului Mondial UNESCO, impactul demersurilor asupra obiectivelor de patrimoniu cultural imobil construit, peisager și arheologic protejat prin instrumente legale sau susceptibil pentru aplicarea prevederilor legale de protecție, respectiv formularea unor propuneri de reglementare prin care să se asigure protejarea autenticității și integrității.

Elemente de relevanță UNESCO (promovare/prezentare):

- documentul de aplicare UNESCO include explicit referințe la Muzeul în aer liber/Dumbrava – context de prezentare/promo.

Reglementările ZCP sunt totodată și reglementările – servituțiile impuse în Zonele de Protecție ale Monumentelor Istorice pentru imobilele monumentele istorice care se află în ZCP.

Pe parcelele pe care se află sedii de instituții publice sau obiective de utilitate publică, construirea de clădiri noi sau schimbări ale destinației, **cu sau în altceva decât obiectiv de utilitate publică**, se pot autoriza numai pe baza PUZ-CP.

Pentru parcelele ocupate de instituții publice sau lăcașuri de cult, amplasarea clădirilor noi se va face în urma aprobării PUZ-CP, pe baza reglementărilor acestuia, excepție făcând situațiile precizate la Art. 9.9 ale prezentului Regulament sau alte prevederi legale aplicabile.

Autorizarea executării clădirilor sau amenajărilor de orice fel care nu caracter de exponat, derogările de la prezentul regulament privind regimul de construire, amplasarea clădirilor față de aliniament, utilizarea terenului, înălțimea clădirilor, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de ocupare a terenului sau retragerile față de limitele laterale sau posterioare ale parcelei se poate face numai prin PUZ-CP aprobat conform legii.

Pentru siturile arheologice și zonele de protecție a acestora se aplică prevederile aferente Partea II. Cap 4.2.

B. INTERVENȚII ÎN ZCP 10

Categoriile generale de intervenții admisibile în ZCP 10 – Muzeul Astra, până la aprobarea PUZ-CP, cu obligativitatea obținerii avizului Direcției Județene de Cultură sau Ministerului Culturii:

- intervenții care renovează, conservă, restaurează și pun în valoare imobilele și amenajările cu caracter de exponat;
- inserții de construcții noi în condițiile legislației de protejare a patrimoniului și numai cu avizul



Ministerului Culturii; acestea vor respecta caracterul funcțional actual, organizarea spațială existentă și în special scara și mărimea imobilelor propuse.

- reabilitarea suprafețelor neconstruite sau eliberate conform punctelor anterioare, inclusiv realizarea de soluții de dirijare a apelor pluviale sau drenare a acestor suprafețe, împreună cu refacerea suprafețelor de pavaje sau zone verzi; atunci când intervențiile se realizează pe suprafețe însemnate autorizarea lucrărilor se va realiza pe baza de documentații aprobate de Ministerul Culturii sau de organismele sale descentralizate.

- elementele de signalistică (exclusiv pentru activitățile complexului) - acestea vor ocupa zonele fără decorații arhitecturale ale fațadelor imobilelor administrative existente (fără valoare arhitecturală sau istorică sau de exponat) pe suprafețe special amenajate în acest sens și fără obturarea vizibilității către exponate, și vor avea dimensiuni proporționate cu fațada clădirii și cu înscrisurile pe care le cuprind, pe baza de documentații aprobate de Ministerul Culturii sau de organismele sale descentralizate; este interzisă închiderea unor unghiuri de vedere de interes major spre imobilele monument istoric sau ansamblul propus pentru clasare, prin poziționarea elementelor de signalistică.

- înlocuirea / reabilitarea rețelelor de distribuție a energiei electrice, gazelor naturale, apei potabile și canalizării menajere, canalizării pluviale; noile rețele și elemente ale acestora vor fi amplasate în mod obligatoriu în subteran, inclusiv căminele de vizitare, fridele de bransament, etc.

- amplasarea și/sau construirea de structuri provizorii autoportante, cu condiția reversibilității absolute a intervenției și obținerea de autorizații provizorii pentru aceste construcții pe o perioadă de timp determinată. În această categorie se înscriu corturi și scene pentru evenimente, rulote și chioșcuri, tarabe pentru târguri, terase împreună cu mobilierul aferent, umbrele, jardiniere, decorațiuni de sezon, etc.

Categoriile de intervenții interzise până la aprobarea PUZ-CP ZCP – Piața Unirii, sunt:

- construirea pe terenuri libere la momentul aprobării prezentei documentații PUG, altele decât cele definite la alineatele anterioare;
- amplasarea de panouri pentru afișarea materialelor publicitare cu excepția cazurilor menționate la alineatele precedente.

C. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ:

Se vor reglementa prin PUZ-CP.

Se vor urmări prevederile Subcap. 6.36 - 6.46 cu privire la asigurarea obiectivelor de utilitate publică.

D. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI:

Se va urmări protejarea valorilor arhitectural-urbanistice, istorice și memoriale, împreună cu trăsăturile de peisaj, funcțiunile, fondul construit al exponatelor având în vedere:

- condițiile de amplasare a clădirilor sau amenajărilor care nu au caracter de exponat și organizarea zonelor administrative și de gospodărire a ansamblului muzeal;
- organizarea funcțională a muzeului și posibilitățile de extindere pe termen mediu și lung a zonei expoziționale;
- zonificarea tematică a zonei expoziționale;
- plantări necesare, amenajarea peisagistică de ansamblu, iluminatul public și modernizarea rețelei de infrastructură;

evaluarea posibilității de extindere a muzeului în zona Oraca;

La elaborarea PUZ-CP se va analiza posibilitatea realizării unui acces suplimentar, din zona Căii Poplăcii pentru decongestionarea actualului acces și organizarea de spații de expunere și deservire a publicului suplimentare.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE****ZCP 10**

- 1.1. Toate spațiile verzi publice, înscrise în Registrul spațiilor verzi, își păstrează destinația
- 1.2. Amplasamentele instituțiilor publice, funcțiunilor de agrement și loisir cu acces public, funcțiunilor aferente echipării tehnico-edilitare, echipamentele de interes public, aferente zonelor (funcțiunii) de locuire, funcțiunile aferente infrastructurii de transport public (cu excepția service-urilor și spălătoriilor auto) și spațiile verzi și amenajările peisagere aferente domeniului public existente păstrează utilizarea actuală.
 - a) Se păstrează funcțiunea principală de muzeu etnografic în aer liber.
 - b) Servicii aferente funcțiunii muzeale: alimentație publică, comerț de materiale informative etc.
 - c) Funcțiuni de loisir cu caracter tematic
 - d) Funcțiuni de cultură
 - e) Clădiri administrative, spații tehnice de întreținere a exponatelor, spații pentru cercetare, anexe, spații cu rol expozițional.
 - f) Căi de comunicații și transporturi;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**ZCP 10**

2.1. Amenajări ale infrastructurii de circulație (pietonală și velo) și edilitare cu condiția elaborării și aprobării de studii de peisaj și vizibilitate.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE**ZCP 10**

3.1. Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la Art.1 și Art. 2.

3.2. 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 CONFORMARE A CLĂDIRILOR**ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)****ZCP 10**

4.1. Se interzic operațiunile de parcelare, reparcelare sau divizare, altfel decât din inițiativa administrației publice locale, și doar cu ținta îmbunătățirii condițiilor de deservire și accesibilitate a complexului, respectiv a creșterii paletelor de facilități de interes public asigurate.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE ALINIAMENT**ZCP 10**

5.1. Conform situației existente - până la elaborarea PUZ-CP

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**ZCP 10**

6.1. Conform situației existente - până la elaborarea PUZ-CP

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**ZCP 10**

7.1. Dispunerea pavilionară a imobilelor este recomandată atât pentru clădirile din interiorul incintei cât și pentru dispunerea acestora când sunt amplasate pe aliniament pentru a păstra culoare de vizibilitate între incintă și spațiul public exterior, specific muzeului.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**ZCP 10**

8.1. Până la elaborarea PUZ-CP se vor păstra accesele și aleile existente - se va studia posibilitatea realizării unui acces suplimentar, din zona Căii Poplăcii pentru decongestionarea actualului acces.

8.2. Extinderea rețelei de circulație pietonală, carosabilă și ciclistică se va face doar prin PUZ-CP.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR
ZCP 10

9.1. Extinderea parcajelor existente se va face prin PUZ-CP. Se vor evita defrișările.

ARTICOLUL 10 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR
ZCP 10

10.1. Clădirile fără caracter de exponate vor avea un caracter arhitectural contemporan, discret și neutru. În condițiile în care clădirile fără caracter expozițional sunt noi, se interzice imitarea arhitecturii tradiționale sau a stilurilor istorice.

ARTICOLUL 11 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ
ZCP 10

11.1. Se vor respecta prevederile Cap. 12.CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI A EVACUĂRII DEȘEURILOR din prezentul Regulament Local de Urbanism.

ARTICOLUL 12 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE
ZCP 10

12.1. Se va evita tăierea arborilor, cu excepția situațiilor în care aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor sau în care împiedică realizarea construcției.

12.2. Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele, minimum trei arbori.

12.3. Amenajarea peisagistică a spațiilor libere se va face pe bază de proiecte tehnice de specialitate.

ARTICOLUL 13 - ÎMPREJMUIRI
ZCP 10

13.1. Se vor aplica prevederile Cap. 15.ÎMPREJMUIRI din prezentul Regulament Local de Urbanism.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

În zonele afectate de zonele cu risc, identificate conform prezentei documentații PUG sau prin studii independente, se vor respecta condițiile impuse de studiile geotehnice specifice sau cele impuse de studiile de risc elaborate pe aceste zone.

Este interzisă modificarea regimului de înălțime față de cel predominant al zonei învecinate - reprezentând insula și ambele fronturi ale străzii. Regimul de înălțime predominant reprezintă regimul de înălțime al majorității clădirilor ce compun ambele fronturi stradale și insula în care se realizează intervenția.

În zonele de protecție ale monumentelor istorice, imobilelor propuse spre clasare se impune regula *non-altius-tollendi*, asigurându-se astfel dominanța acestora în țesutul urban existent (prin raportarea clădirilor noi la înălțimea la cornișa clădirii protejate).

ARTICOLUL 14 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR
ZCP 10

14.1. Pentru clădirile fără caracter expozițional regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supratere. Suplimentar, este admisă o mansardă sau un nivel retras, conform definițiilor din glosarul anexat. Regimul de înălțime nu poate depăși nici una dintre următoarele configurații: (S)+P+1+R/M, (S)+D+P+R/M

14.2. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8,0m.

14.3. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12,0m.

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT %)
ZCP 10

15.1. Se mențin indicatorii existenți, până la elaborarea PUZ-CP.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)
ZCP 10

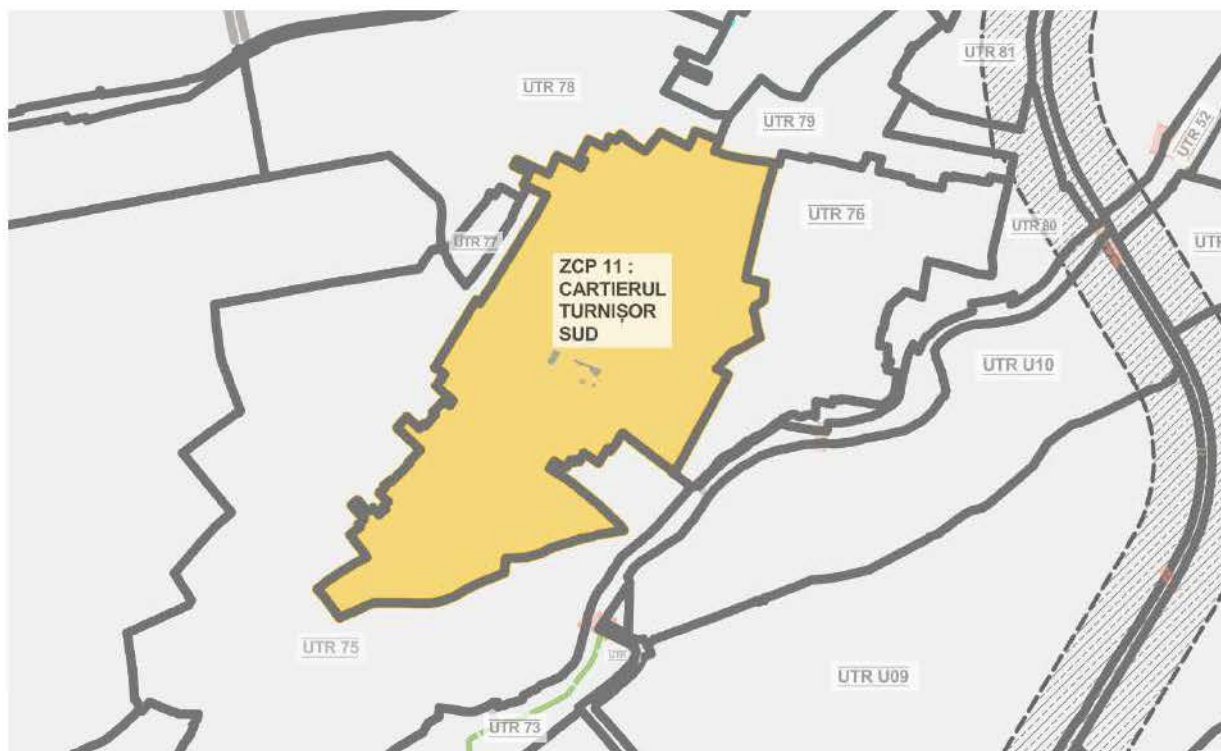
16.1. Se mențin indicatorii existenți, până la elaborarea PUZ-CP.

ZCP 11 – CARTIERUL TURNIȘOR

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona istorică de referință care stă la baza delimitării este alcătuită din teritoriul ocupat de acea parte coerentă a satului Turnișor (*Neppendorf*), constituită în jurul nucleului așezării, marcat de ansamblul bisericii fortificate, precum și de extinderea spre nord-est în lungul drumului principal care traversa așezarea. Extinderea zonei construite protejate deja instituită, se realizează în primul rând datorită situației existente care prezintă o cezură semnificativă în corpul fostului sat datorată traversării drumului național. Efectul principal, de separare față de corpul orașului a nucleului rural a condus pe de o parte la conservarea acestuia și pe de alta la alterarea porțiunii situate la nord de drumul național (Șoseaua Alba Iulia).

Țesutul urban conservă trama stradală dezvoltată spontan și parcelarul cu caracteristicile tipic rurale – respectiv parcele dezvoltate accentuat în adâncime cu latura scurtă dispusă spre stradă. De asemenea se conservă încă în mare măsură fondul construit cu conformarea specifică – respectiv crearea unui front coerent, opac, înspre stradă și dezvoltarea în lungimea parcelei, cu alipire la una dintre limitele laterale, partea posterioară a terenurilor fiind lăsată liberă în scopul ocupării acestuia cu grădini. Zona este dominant rezidențială, în ultimele decenii între imobilele de locuit fiind inserate sporadic funcțiuni de producție, depozite sau servicii.



Limitele zonei istorice de referință acoperă nucleul satului dezvoltat în perioada medievală în jurul bisericii parohiale, nucleu locuit începând cu secolul al XVIII-lea în special de landleri (transmigranți austrieci, colonizați în Transilvania prin politica demarată de împăratul Carol al VI-lea și continuată de fiica sa, împărăteasa Maria Tereza). Limitele Z.I.R. 29 – Turnișor – nucleul medieval (sec. XIX- XX) coincid cu limitele Z.C.P. – Turnișor propuse și sunt reprezentate de:

- Spre nord – limitele laterale ale parcelelor imobilelor având adresele poștală pe str. Livezii, nr. 8 și 9 și ale celor având adrese poștale pe str. Eduard Albert Bielz, nr. 6 și 9;

- Spre est și sud-est – limitele posterioare ale parcelelor imobilelor care se deschid spre strada Eduard Albert Bielz, spre Piața Iancu de Hunedoara, delimitarea realizându-se în continuare pe traseul str. Iazul Morii;

- Spre sud-vest – traseul străzii Trandafirilor;

- Spre nord-vest – parțial pe traseul străzii George Topârceanu, continuat cu traseul străzii Aviației și de limita posterioară a parcelelor imobilelor care se deschid spre str. George Topârceanu (din dreptul străzii Aviației) și str. strada Livezii

Se protejează valorile arhitectural-urbanistice, istorice și memoriale, împreună cu trăsăturile de peisaj urban, funcțiunile, fondul construit valoros;

Se încurajează regenerarea urbană în sensul fluentizării spațiilor publice și verzi, al legăturilor pietonale și al celor favorabile transporturilor neconvenționale, al revizuirii mobilărilor urbane și plasticii unor construcții neinteresante.

Reglementările ZCP sunt totodată și reglementările-servituțiile impuse în Zonele de Protecție ale Monumentelor Istorice pentru imobilele monumentele istorice care se află în ZCP.

A. CONDIȚIONĂRI GENERALE

Prevederile documentațiilor urbanistice aprobate (P.U.Z., P.U.D.), valabile la data intrării în vigoare a prezentei documentații PUG, se mențin până la expirare, în conformitate cu prevederile legale și coroborat cu prevederile Subcap. 3.3 ale prezentului Regulament; ulterior expirării valabilității unei documentații de urbanism (P.U.Z., P.U.D.), se vor aplica reglementările prevăzute în prezenta documentație, conform subzonei funcționale în care sunt încadrate.

Reglementarea ZCP, prin realizarea unui Regulament de Zonă Construită Protejată, împreună cu detalieri privind distribuția funcțiunilor admise, modalități și condiții de intervenție, indicatori, regim de înălțime, se poate realiza strict pe bază de PUZ pentru Zone Construite Protejate (PUZ-CP), elaborat și aprobat conform prevederilor legale aplicabile.

La elaborarea documentațiilor de intervenție în ZCP, respectiv la etapele de elaborare a PUZ-CP, se va trata în mod expres analiza peisajului urban istoric înscris în Lista Indicativă a României pentru Lista Patrimoniului Mondial UNESCO, impactul demersurilor asupra obiectivelor de patrimoniu cultural imobil construit, peisager și arheologic protejat prin instrumente legale sau susceptibil pentru aplicarea prevederilor legale de protecție, respectiv formularea unor propuneri de reglementare prin care să se asigure protejarea autenticității și integrității.

Până la elaborarea PUZ-CP, orice intervenție asupra monumentelor istorice, în zona lor de protecție sau în ansamblurile urbane clasate în LMI se va face respectând legislația în vigoare. Autorizarea intervențiilor se va face pe baza și în conformitate cu avizele Ministerului Culturii sau ale organismelor sale descentralizate.

Reglementările ZCP sunt totodată și reglementările – servituțiile impuse în Zonele de Protecție ale Monumentelor Istorice pentru imobilele monumentele istorice care se află în ZCP.

Pe parcelele pe care se află sedii de instituții publice sau obiective de utilitate publică, construirea de clădiri noi sau schimbări ale destinației, **cu sau în altceva decât obiectiv de utilitate publică**, se pot autoriza numai pe baza PUZ-CP.

Pentru parcelele ocupate de instituții publice sau lăcașuri de cult, amplasarea clădirilor noi se va face în urma aprobării PUZ-CP, pe baza reglementărilor acestuia, excepție făcând situațiile precizate la Art. 9.9 ale prezentului Regulament sau alte prevederi legale aplicabile.

Pentru siturile arheologice și zonele de protecție a acestora se aplică prevederile aferente Partea II. Cap 4.2.

B. INTERVENȚII ÎN ZCP 11:

Categoriile generale de intervenții admisibile în ZCP 11 – Cartierul Turnișor, până la aprobarea PUZ-CP, cu obligativitatea obținerii avizului Direcției Județene de Cultură sau Ministerului Culturii:

- intervenții care renovează, conservă, restaurează și pun în valoare imobilele din țesutul protejat și imobile propuse spre clasare în LMI (clădirile/construcțiile, anexele și amenajările), în baza studiilor de specialitate, arhitecturale și/sau istorice și cu condiția respectării legislației în vigoare privind protejarea monumentelor istorice și zonelor construite protejate;
- punerea în valoare prin protejarea imaginii și a țesutului urban în care sunt amplasate;
- îmbunătățirea stării de conservare a fondului construit al ZCP;
- asanarea prin demolare / desfacere a corpurilor de construcții existente și elemente de construcție care au proprietăți nocive / parazitare și reduc valoarea culturală a clădirii, în conformitate cu prevederile studiilor (istorice) de fundamentare sau a celor elaborate în acest sens;
- reconstruirea sau construirea în conformitate cu prevederile studiilor de specialitate (arhitecturale și/sau istorice și urbanistice, de vizibilitate și amplasament) a corpurilor și elementelor de construcție demolate, menționate în lucrările admise la punctul anterior, cu condiția păstrării dimensiunilor volumului demolat / îndepărtat / reconstruit;
- se vor putea autoriza, fără elaborarea de documentații de urbanism, pentru lucrări ce vizează amenajări de funcționalizare a podurilor existente, cu păstrarea volumului exterior existent al imobilului, chiar dacă aceasta conduce la modificarea coeficientului de utilizare a terenului (CUT), în baza prevederilor Art. 11[^]1, din Legea 50/1991, actualizată; pentru aceste situații se va obține în mod obligatoriu avizul Direcției Județene de Cultură Sibiu, în baza studiilor de specialitate elaborate conform prevederilor legale. Autorizarea acestor lucrări se va putea realiza pentru întreg imobilul sau corpul de clădire, fiind interzisă realizarea de intervenții parțiale pe suprafețele podurilor existente. Podurile identificate prin studii de specialitate ca având valoare patrimonială (la clădiri monument sau ambientale) vor fi restaurate și puse în valoare păstrând caracterul original al spațiului. Conversia funcțională a acestora este permisă doar dacă structura de rezistență a imobilului suportă noua funcțiune fără consolidări distructive și dacă soluția de proiectare a accesului la acest nivel nu afectează elementele arhitecturale valoroase. Sunt interzise intervențiile care modifică volumetria acoperișului percepută din spațiul public sau care alterează coerența șarpantei istorice, admitându-se doar compartimentări interioare reversibile și ușoare.
- inserții de construcții noi în condițiile legislației de protejare a patrimoniului și numai cu avizul Ministerului Culturii; acestea vor respecta caracterul funcțional al vecinătăților, organizarea spațială existentă și în special scara și mărimea lotului, impuse de calitatea și valoarea ansamblului de construcții existente.
- reabilitarea suprafețelor neconstruite sau eliberate conform punctelor anterioare, inclusiv realizarea de soluții de dirijare a apelor pluviale sau drenare a acestor suprafețe, împreună cu refacerea suprafețelor de pavaje sau zone verzi pe baza de documentații aprobate de Ministerul Culturii sau de organisme sale descentralizate.
- elementele de signalistică - acestea vor ocupa zonele fără decorații arhitecturale ale fațadelor și vor avea dimensiuni proporționate cu fațada clădirii și cu înscrisurile pe care le cuprind, pe baza de



documentații aprobate de Ministerul Culturii sau de organismele sale descentralizate; este interzisă închiderea unor unghiuri de vedere de interes major spre imobilele monument istoric sau ansamblul propus pentru clasare, prin poziționarea elementelor de signalistică.

- înlocuirea / reabilitarea rețelelor de distribuție a energiei electrice, gazelor naturale, apei potabile și canalizării menajere, canalizării pluviale; noile rețele și elemente ale acestora vor fi amplasate în mod obligatoriu în subteran, inclusiv căminele de vizitare, fridele de bransament, etc.

- amplasarea și/sau construirea de structuri provizorii autoportante, cu condiția reversibilității absolute a intervenției și obținerea de autorizații provizorii pentru aceste construcții pe o perioadă de timp determinată. În această categorie se înscriu corturi și scene pentru evenimente, rulote și chioșcuri, tarabe pentru târguri, terase împreună cu mobilierul aferent, umbrele, jardiniere, decorațiuni de sezon, etc.

Categoriile de intervenții interzise până la aprobarea PUZ-CP ZCP – Cartierul Turnișor, sunt:

- este interzisă desființarea eventualelor imobile propuse pentru clasare;
- construirea pe terenuri libere la momentul aprobării prezentei documentații PUG, altele decât cele definite la alineatele anterioare;
- demolare și/sau edificarea de imobile noi pe terenuri considerate "eliberabile", cu excepția situațiilor menționate la în cadrul categoriilor de intervenții admisibile în ZCP – încadrarea acestor terenuri precum și posibilitățile de edificare vor fi definite exclusiv prin PUZ-CP ZCP – Cartierul Turnișor, elaborat conform metodologiei în vigoare.

Pentru zonele de protecție a monumentelor istorice se vor respecta următoarele:

- autorizarea intervențiilor se va face pe baza și în conformitate cu avizele Ministerului Culturii sau ale organismelor sale descentralizate.
- asigurarea vizibilității directe și/sau indirecte a obiectivelor și a eventualelor co-vizibilități;
- asigurarea unui cadru de "securitate" spațială (eliminarea riscurilor unor construcții neadecvate care să contrasteze funcțional, estetic sau să altereze percepția în cazurile în care se utilizează spații libere sau eliberate din preajma monumentelor);
- intervențiile vor urmări respectarea cadrului controlat și percepția favorabilă a monumentelor, fără a constrânge buna lor funcționare.
- este obligatorie fundamentarea intervențiilor asupra imobilelor protejate prin studii de specialitate (studii de specialitate, arhitecturale și/sau istorice și urbanistice întocmite de specialiști atestați de Ministerul Culturii)
- orice derogare de la prevederile prezentului regulament este permisă în condițiile prevăzute de legislație și având la bază un studiu istorico-arhitectural și/sau urbanistic întocmit de specialist atestat de Ministerul Culturii.

Desființarea imobilelor monument istoric și a celor propuse pentru clasare este interzisă, cu respectarea prevederilor legale aplicabile.

C. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ:

Se vor urmări prevederile Subcap. 6.36 - 6.46 cu privire la asigurarea obiectivelor de utilitate publică.

În cadrul procesului de avizare / autorizare a diverselor investiții private de pe cuprinsul ZCP – Cartierul Turnișor se vor urmări propunerile prevăzute în cadrul PMUD al Municipiului Sibiu și impune condiționările derivate din implementarea acestora în propuneri de modernizare a elementelor de circulație și mobilitate din cadrul ZCP – Cartierul Turnișor, în măsura în care aceste sunt integrate în lista de investiții a municipiului Sibiu la momentul; pentru investițiile publice, prevederile PMUD au caracter director.

Obiectivele cuprinse în propunerile PMUD sunt următoarele:

- a) parte din **D18 Trasee de mobilitate durabilă în cartierul Terezian** - proiectul presupune amenajarea de infrastructuri pentru deplasările cu bicicleta în cartierul Terezian, în zona str. Tractorului și a lacului Binder, integrând pista de biciclete existentă pe această stradă. Prin acest proiect se dorește conectarea acestei zone cu o dinamică ridicată în ceea ce privește dezvoltarea imobiliară, de restul rețelei urbane velo, asigurând astfel o infrastructură continuă și sigură pentru acest tip de deplasări, în vederea reducerii emisiilor poluante. Obiectivul proiectului este reducerea emisiilor GES ca urmare a scăderii utilizării autoturismului personal ca mod principal de deplasare pentru locuitorii din cartierul Terezian și din zona Căii Surii Mici, în urma realizării unei infrastructuri pentru deplasări velo sigure și conectate la rețeaua municipală.

D. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI:

Urmărirea posibilităților de implementare a unor dotări de utilitate publică, pentru deservirea cartierului Turnișor:

- a) Conform PUZ-CP.

Se vor respecta propunerile de realiniere / reconfigurare a aliniamentelor prevăzute prin prezenta documentație PUG.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

ZCP 11

- 1.1. Toate spațiile verzi publice, înscrise în Registrul spațiilor verzi, își păstrează destinația.
- 1.2. Amplasamentele instituțiilor publice, funcțiunilor de agrement și loisir cu acces public, funcțiunilor aferente echipării tehnico-edilitare, echipamentele de interes public, aferente zonelor (funcțiunii) de locuire, funcțiunile aferente infrastructurii de transport public (cu excepția service-urilor și spălătoriilor auto) și spațiile verzi și amenajările peisagere aferente domeniului public existente păstrează utilizarea actuală.
- 1.3. Funcțiuni de locuire;
- 1.4. Instituții publice;
- 1.5. Funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare.
- 1.6. Căi de comunicații și transporturi;

1.7. Parcelele pe care se află ale instituțiilor publice sau funcțiunilor de cult își păstrează destinația.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**ZCP 11**

2.1. Servicii aferente zonelor funcțiunii de locuire (servicii de proximitate), și funcțiuni comerciale și de servicii (terțiare) cu caracter urban, conform prevederilor din *Anexa 6 - CLASIFICAREA UTILIZĂRILOR ADMISE PE CATEGORII DE FUNCȚIUNI* la prezentul regulament, cu următoarele condiții:

- a) suprafața destinată serviciilor va fi amplasată cel puțin la nivelul parterului imobilului, atunci când acesta conține și alte tipuri de funcțiuni;
- b) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
- c) respectă orele de liniște definite conform regulamentelor locale aprobate;

2.2. În cazul amplasării în cadrul imobilelor de locuit, autorizarea acestora se va face doar cu acordul prealabil al proprietarilor direct afectați cu care se învecinează, pe plan orizontal și vertical, spațiul supus schimbării iar în cazul ocupării parțiale sau integrale a unei parcele schimbarea destinației se va face doar cu acordul prealabil al proprietarilor direct afectați cu care se învecinează;

2.3. Funcțiuni de învățământ, cu respectarea următoarelor condiții:

- a) urmărirea condițiilor minimale (privind suprafețele utile, desfășurate, libere, regim de înălțime, indicatori, etc) care revin fiecărui loc, conform normelor de proiectare în domeniu, respectiv a prezentului Regulament;
- b) elaborarea unui Plan Urbanistic de Detaliu pentru organizarea ocupării parcelei, în cazul construcțiilor noi; pe parcelă nu vor exista alte funcțiuni.

2.4. Funcțiuni turistice cu caracter central, cu respectarea următoarelor condiții:

- a) încadrarea în prevederile normativelor în vigoare privind proiectarea construcțiilor turistice;
- b) elaborarea unui Plan Urbanistic de Detaliu pentru organizarea ocupării parcelei, în cazul construcțiilor noi sau extinderilor; pe parcelă nu vor exista alte funcțiuni;
- c) respectă orele de liniște definite conform regulamentelor locale aprobate;

2.5. Instituții publice și funcțiuni comerciale și de servicii (terțiare) cu caracter urban în toate cazurile cu condiția asigurării funcțiunii de locuire pe fiecare parcelă în proporție minimă de 40% din suprafața construită desfășurată (SCD).

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE**ZCP 11**

3.1. Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la Art. 1 și Art.2.

3.2. 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 CONFORMARE A CLĂDIRILOR

Amplasarea, orientarea și configurarea clădirilor de locuit și a celor anexe se va înscrie în tipologia gospodăriei tradiționale specifice cartierului, ilustrată în anexă.

Clădirea care desparte curtea gospodăriei (orientată spre stradă) de zona posterioară a parcelei (neconstruibilă) poate avea utilizarea tradițională de șură sau poate avea orice altă utilizare permisă prin prezentul regulament.

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI) **ZCP 11**

4.1. Nu se admit modificări ale parcelarului istoric.

4.2. Se recomandă păstrarea grădinilor parcelarului istoric prin limitare adâncimii pe care se pot amplasa clădiri pe loturile existente.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE ALINIAMENT **ZCP 11**

5.1. Construcțiile se vor amplasa pe aliniament.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR **ZCP 11**

6.1. Clădirile se vor alipi limitei laterale ale parcelei care nu prezintă calcan (în sensul perpetuării regulii tipologice existente) și se vor retrage de la cealaltă limită laterală cu o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3,0m.

6.2. Construcțiile, inclusiv anexele nu vor depăși (în partea posterioară) distanța de 45,0 m de la aliniament, dacă studiul istoric nu precizează altfel, pentru menținerea grădinilor tradiționale, excepție făcând situațiile delimitate diferit prin studiu istoric, PUZ-CP sau intervențiile ce prevăd realizare de clădiri de tip șură (sau volumetrii similare) organizate aliniat cu construcțiile istorice de același tip existente pe parcelele vecine, dacă există pe cel puțin una din laturi, situație în care amplasarea conform specificului existent, alipit de limitele de proprietate, are prioritate.

6.3. Este posibilă prelungirea fațadei principale în dreptul zonei libere rezultate din retragere, pentru realizarea sistemului de acces cu poartă înzidită, tipic gospodăriilor din zonă.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ **ZCP 11**

7.1. Clădirile de locuințe vor păstra între ele o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii mai înalte, dar nu mai puțin decât 5,0m.

7.2. Excepție fac intervențiile ce prevăd realizare de clădiri de tip șură (sau volumetrii similare) organizate aliniat cu construcțiile istorice de același tip existente pe parcelele vecine, situație în care amplasarea conform specificului existent, alipit de limitele de proprietate, are prioritate.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**ZCP 11**

8.1. Se vor respecta prevederile *Cap. 10.CIRCULAȚII ȘI ACCESE, ACCESE PIETONALE - REGLEMENTĂRI* din prezentul Regulament Local de Urbanism, cu următoarele condiționări:

8.1.1 Aleile carosabile și pietonale din cadrul lotului vor fi pavate cu pavaj natural sau artificial, plăci prefabricate, plăci de gazon, pietriș sau zgură, evitând suprafețele de asfalt sau beton.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**ZCP 11**

9.1. Se vor respecta prevederile *Cap. 11.STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR* din prezentul Regulamentul Local de Urbanism.

ARTICOLUL 10 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**ZCP 11**

10.1. Arhitectura clădirilor va exprima caracterul programului (locuire).

10.2. Clădirile vor avea acoperiș în pantă. Acoperișul va respecta următoarele condiții:

- a) panta va fi constantă (nu vor exista frângerii);
- b) acoperișul clădirii va fi în două ape, urmând tipologia specifică a gospodăriilor tradiționale din zonă;
- c) înclinația acoperișului va fi cuprinsă între 45 – 55 de grade;
- d) învelitoarea va fi realizată din țiglă ceramică, având culori apropiate de cea clasică: roșu-cărămiziu sau brun.

10.3. Volumetria se va conforma specificului arhitectural al ZCP și se va conforma tipologiilor specifice de clădiri existente în cadrul ZCP. Raportul plin-gol va fi corelat cu cel predominant în zonă.

10.4. Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – țiglă ceramică sau tablă lisă fâltuită pentru acoperișuri înclinate, tencuieli pentru fațade, tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale. Pentru tâmplării (uși și ferestre) se recomandă lemnul.

10.5. Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise.

10.6. La clădirile existente se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brăuri, colonete, pilaștri, tâmplării etc) cu ocazia renovării sau a reabilitării termice. În cazul restructurării/extinderii aceste elemente se vor îngloba în conceptul general.

10.7. Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 50x80 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.

10.8. Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se totodată unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu rezidențial.

10.9. Se vor păstra și recondiționa tâmplăriile istorice ;

10.10. În situația în care există ferestre actuale, de factură recentă, care nu respectă tipologia golurilor, secțiunile și împărțirile specifice ale tâmplăriei, este obligatorie refacerea acestora conform tipologiei originale sau cu modele comparabile ;

10.11. Se interzice imitarea stilurilor istorice sau realizarea de pastișe;

ARTICOLUL 11 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

ZCP 11

11.1. Se vor respecta prevederile *Cap. 12.CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI A EVACUĂRII DEȘEURILOR* din prezentul Regulament Local de Urbanism.

ARTICOLUL 12 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

ZCP 11

12.1. Se vor aplica prevederile *Cap. 13.SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE* din prezentul Regulament Local de Urbanism, cu următoarele condiționări:

- a) Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor sau în care împiedică realizarea construcției.
- b) Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele, minimum trei arbori.
- c) Pentru funcțiunile de locuire se vor asigura spații verzi și plantate, grădini, livezi sau culturi agricole pe o suprafață reprezentând cel puțin 50% din suprafața parcelei.

ARTICOLUL 13 - ÎMPREJMUIRI

ZCP 11

13.1. Se vor aplica prevederile *Cap. 15.ÎMPREJMUIRI* din prezentul Regulament Local de Urbanism, cu următoarele condiționări:

- a) Pe aliniament se recomandă realizarea porților înzidite tradiționale, în prelungirea fațadei principale. Nu se admit, pe nici o latură a parcelei, împrejmuiri realizate din dale prefabricate din beton.
- b) Împrejmuirile laterale și posterioare vor putea fi dublate de garduri vii.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

În zonele afectate de zonele cu risc, identificate conform prezentei documentații PUG sau prin studii independente, se vor respecta condițiile impuse de studiile geotehnice specifice sau cele impuse de studiile de risc elaborate pe aceste zone.

- a) este interzisă modificarea regimului de înălțime față de cel predominant al zonei învecinate - reprezentând insula și ambele fronturi ale străzii. Regimul de înălțime predominant reprezintă regimul de înălțime al majorității clădirilor ce compun ambele fronturi stradale și insula în care se realizează intervenția.
- b) în zonele de protecție ale monumentelor istorice, imobilelor propuse spre clasare se impune regula *non-altius-tollendi*, asigurându-se astfel dominanța acestora în țesutul urban existent (prin raportarea clădirilor noi la înălțimea la cornișa clădirii protejate).
- c) În cazul realinierilor de front, dacă aceasta este necesară, pentru parcele construibile, la calculul indicatorilor urbanistici se va lua în calcul parcela existentă anterior realizării operațiunii de realiniere, la care se va adăuga 1/2 din suprafața acesteia.

ARTICOLUL 14 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

ZCP 11

14.1. Pentru clădirile orientate spre stradă, regimul de înălțime maxim admis este de un nivel suprateran. Suplimentar, este admisă o mansardă, conform definiției din glosarul anexat. Regimul de înălțime nu poate depăși (S)+D+P+M.

14.2. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 5,0m.

14.3. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 9 m.

14.4. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ.

14.5. Pentru clădirea care desparte curtea gospodăriei (orientată spre stradă) de zona posterioară a parcelei (neconstruibilă), având în mod tradițional funcțiunea de șură, se admite un regim maxim de înălțime de (S)+D+P+1+M.

14.6. Înălțimea maximă admisă a acestui corp de clădire, măsurată la cornișa superioară, va fi de 7m. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ.

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT %)

ZCP 11

15.1. Se admite un POT maxim de 30%.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

ZCP 11

16.1. Se admite un CUT maxim de 0,40.

C - ZONĂ CU CARACTER CENTRAL ÎN afara zonelor protejate

A. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona cu caracter central se regăsește în cadrul următoarelor UTR :

Zonă/ Subzonă funcțională	COD	UTR
ZONĂ CU CARACTER CENTRAL în afara zonelor protejate	C	Zone constituite: UTR 17; UTR 71; UTR 84; Zone urbanizare: UTR U12; Zone cu documentații P.U.Z. aprobate: UTR 34 (PUZ 381/2012) Zone introducere în intravilan: UTR E02;
	Ca	Zone constituite: UTR 39; Zone cu documentații P.U.Z. aprobate: UTR 39 (PUZ 233/2024)

B. CONDITIONARI PRIMARE

Prevederile documentațiilor urbanistice aprobate (P.U.Z., P.U.D.), valabile la data intrării în vigoare a prezentei documentații PUG, se mențin până la expirare, în conformitate cu prevederile legale și coroborat cu prevederile Subcap. 3.3 ale prezentului Regulament; ulterior expirării valabilității unei documentații de urbanism (P.U.Z., P.U.D.), se vor aplica reglementările prevăzute în prezenta documentație, conform subzonei funcționale în care sunt încadrate.

C. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ:

Sunt prevăzute realinieri, conform planșei de Reglementări Urbanistice, care urmăresc crearea unui profil mai larg al drumului în vederea îmbunătățirii spațiului public, a introducerii de plantații de aliniament și pentru încurajarea traseelor de deplasare nemotorizată. De asemenea sunt prevăzute continuări / extinderi / propuneri noi ale traseelor de străzi.

Pentru toate zonele cu caracter central, autorizarea lucrărilor de construcții se va face doar pe baza PUZ aprobat conform legii și ulterior realizării dezmembrărilor necesare pentru asigurarea utilităților și echipamentelor necesare și a parcelelor construibile. În întocmirea PUZ se vor avea în vedere condițiile prevăzute în partea II a prezentului regulament.

Pentru zonele de reconversie din zone industriale sau de producție, pentru obținerea autorizației de construire va fi necesar realizarea unui studiu de investigare a poluării solului și subsolului care va conține și măsuri de remediere dacă este cazul.

Pentru zonele de protecție a monumentelor istorice se vor respecta următoarele:

- Autorizarea intervențiilor se va face pe baza și în conformitate cu avizele Ministerului Culturii sau ale organismelor sale descentralizate.
- Asigurarea vizibilității directe și/sau indirecte a obiectivelor și a eventualelor co-vizibilități.
- Asigurarea unui cadru de "securitate" spațială (eliminarea riscurilor unor construcții neadecvate care să contrasteze funcțional, estetic sau să altereze percepția în cazurile în care se utilizează spații



libere sau eliberate din preajma monumentelor).

- d) Intervențiile vor urmări respectarea cadrului controlat și percepția favorabilă a monumentelor, fără a constrânge buna lor funcționare.
- e) Este obligatorie fundamentarea intervențiilor asupra imobilelor protejate prin studii de specialitate (studii de specialitate, arhitecturale și/sau istorice și urbanistice întocmite de specialiști atestați de Ministerul Culturii).
- f) Orice derogare de la prevederile prezentului regulament este permisă în condițiile prevăzute de legislație și având la bază un studiu istorico-arhitectural și/sau urbanistic întocmit de specialist atestat de Ministerul Culturii.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

C, Ca

- 1.1. instituții publice
- 1.2. funcțiuni comerciale și de servicii (terțiare) cu caracter urban
- 1.3. servicii aferente zonelor (funcțiunii) de locuire (servicii de proximitate);
- 1.4. echipamente de interes public, aferente zonelor (funcțiunii) de locuire
- 1.5. parc tematic;
- 1.6. funcțiuni de cercetare și campus
- 1.7. spații și amenajări publice, pietonale, spații verzi;
- 1.8. funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare;
- 1.9. căi de comunicații și transport;
- 1.10. funcțiuni aferente infrastructurii de transport public cu excepția: service-urilor / atelierelor de reparații auto, stațiilor de combustibili cu servicii aferente;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

C, Ca

- 2.1. în cazul realizării unor construcții aferente echipamentelor edilitare, acestea nu vor fi amplasate spre stradă și pe cât posibil nu vor afecta prin zonele de protecție sanitară necesare, funcționarea celorlalte clădiri existente;
- 2.2. piețele agroalimentare se amplasează la minim 40,0 metri față de clădiri având funcțiuni rezidențiale;
- 2.3. se admit conversii funcționale compatibile cu caracterul zonei (utilizări admise / admise cu condiții);
- 2.4. se admite funcțiunea de locuire colectivă cu condiția ca acestea să nu depășească 50% din totalul suprafeței construite desfășurate la nivel de parcelă;
- 2.5. mică producție / meșteșuguri în ateliere de mici dimensiuni numai cu acordul explicit al coproprietarilor/asociației proprietarilor și cu condiția asigurării izolării totale a aburului, mirosului și

zgomotului.

- 2.6. se admite realizarea de lucrări de extindere, etajare, mansardare a construcțiilor existente doar pe zonele ce nu sunt afectate de obiectivele de utilitate publică (inclusiv zonele de lărgire, realiniere, modernizare a arterelor de circulație)
- 2.7. toate activitățile propuse vor respecta orele de liniște în cazul învecinării cu zone rezidențiale constituite.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

C, Ca

- 3.1. sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la Art.1 și Art.2.
- 3.2. parcaje private individuale (garaje individuale) amplasate pe domeniul public sau privat al orașului;
- 3.3. depozitări exterioare de orice natură;
- 3.4. activități care utilizează pentru depozitare și/sau producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- 3.5. lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- 3.6. orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

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

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

C, Ca

4.1. Suprafața minimă și geometria parcelelor va respecta prevederile *Cap. 7 - CONDIȚII DE CONSTRUIBILITATE ALE PARCELELOR* din prezentul Regulament Local de Urbanism și prevederile PUZ. Sunt admise derogări de la acestea doar în cazul monumentelor istorice, în cadrul zonelor de protecție a monumentelor istorice sau pentru menținerea parcelarului specific din cadrul zonei protejate.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

C, Ca

- 5.1. clădirile vor fi retrase de la aliniament cu minim 5,0 m, conform PUZ.

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

C, Ca

- 6.1. în cazul fronturilor discontinue, în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de

la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre ale unor încăperi principale, noua clădire se va alipi de calcanul existent iar față de limita opusă se va retrage la o distanță de minim jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 5,0 m;

6.2. în cazul în care clădirea se învecinează pe ambele laturi cu clădiri existente retrase față de limitele parcelelor, se va dispune izolat și se va retrage față de ambele limite laterale ale parcelei la o distanță de minim jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 5,0 m;

6.3. clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin minim jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5,0 m;

6.4. se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei;

6.5. în toate cazurile distanța dintre clădiri va fi egală sau mai mare cu înălțimea celei mai înalte; în caz contrar se va elabora studiu de însorire care să confirme că este asigurată însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

C, Ca

7.1. Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele, dar nu mai puțin de 5m; distanța se poate reduce la jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele, dar nu mai puțin de 3,0m dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi de locuit sau în care se desfășoară activități permanente.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

C, Ca

8.1. Se vor respecta prevederile *Cap. 10.CIRCULAȚII ȘI ACCESE, ACCESE PIETONALE - REGLEMENTĂRI* din prezentul Regulament Local de Urbanism.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

C, Ca

9.1. Se vor respecta prevederile *Cap. 11.STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR* din prezentul Regulament Local de Urbanism.

ARTICOLUL 10 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

C, Ca

10.1. Se vor respecta prevederile *Cap. 14.ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR* din prezentul Regulament Local de Urbanism.

ARTICOLUL 11 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

C, Ca

11.1. Se vor aplica prevederile *Cap. 12.CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI A EVACUĂRII DEȘEURILOR* din prezentul Regulament Local de Urbanism.

ARTICOLUL 12 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

C, Ca

12.1. Se vor aplica prevederile Cap. 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE din prezentul Regulament Local de Urbanism.

ARTICOLUL 13 - ÎMPREJMUIRI

C, Ca

13.1. Se vor aplica prevederile Cap. 15. ÎMPREJMUIRI din prezentul Regulament Local de Urbanism.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI
ARTICOLUL 14 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

C, Ca

- PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT %)

- COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

În zonele cu restricții pentru construit, se vor respecta condițiile impuse de studiile geotehnice.

ZONĂ/ SUBZONĂ FUNCȚIONALĂ	COD	RH maxim* - număr de niveluri	RH maxim* - în metri	POT maxim(%)	CUT maxim
ZONĂ CU CARACTER CENTRAL în afara zonelor protejate	C	P+8 (cu accente P+10)	35 (cu accente de 40)	70	2,6
	Ca	P+4+M/R (cu accente P+6)	23 (cu accente de 27)	70	1,8

* Sunt exceptate de la prevederile privind regimul de înălțime maxim admis (număr niveluri, H maxim coamă/ cornișă) obiectivele de cult: lăcașuri de cult, clopotnițe, turle; instalații tehnologice și hale tehnologice din cadrul zonelor de activități productive și agrozootehnice, zonelor tehnico- edilitare; instalații specifice din cadrul zonelor verzi, locurilor de joacă pentru copii și zonelor de sport- agrement (ex. Trambuline, gradene, turnuri de parașutism, turnuri de observare, etc.), săli de sport, săli polivalente, bazine etc.

Inserarea unui nivel Demisol în regimul de înălțime al imobilelor va fi luat în calcul la nivelurile supraterrane ale acestora, ducând la diminuarea cu 1 a numărului etajelor admise.

Pentru situații de vecinătate cu zone / subzone funcționale prevăzute cu regim de înălțime mai scăzut, pe o adâncime de minim 20m față de această limită, nu este permisă depășirea regimului de înălțime cu mai mult de două niveluri față de regimul de înălțime al zonei învecinate.

Pentru spații verzi cu acces public (cu excepția celor destinate sportului - agrementului):

- RH maxim P (3,0 m la coamă/ 5,0 m la cornișă)
- POT maxim 10% (inclusiv circulații, alei, platforme)
- CUT maxim 0.1

IP – ZONA INSTITUȚIILOR PUBLICE

A. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona funcțională se regăsește în cadrul următoarelor UTR:

Zonă/ funcțională	Subzonă	COD	UTR
INSTITUȚII PUBLICE		IP	Zone constituite: UTR 01; UTR 05; UTR 06; UTR 07; UTR 08; UTR 09; UTR 15; UTR 19; UTR 22; UTR 23; UTR 26; UTR 29; UTR 34; UTR 35; UTR 38; UTR 39; UTR 41; UTR 42; UTR 44; UTR 47; UTR 49; UTR 60; UTR 62; UTR 69; UTR 70; UTR 71; UTR 72; UTR 76; UTR 80; UTR 81; UTR 89; UTR 91; Parcela pe Șos. Alba Iulia; Parcela în Padurea Dumbrava; Zone urbanizare: UTR U12; Zone introducere în intravilan: UTR E11; Zone cu documentații P.U.Z. aprobate: UTR 71 (PUZ 32/2023); UTR 80 (PUZ 534/2022);

B. CONDITIONARI PRIMARE

Prevederile documentațiilor urbanistice aprobate (P.U.Z., P.U.D.), valabile la data intrării în vigoare a prezentei documentații PUG, se mențin până la expirare, în conformitate cu prevederile legale și coroborat cu prevederile Subcap. 3.3 ale prezentului Regulament; ulterior expirării valabilității unei documentații de urbanism (P.U.Z., P.U.D.), se vor aplica reglementările prevăzute în prezenta documentație, conform subzonei funcționale în care sunt încadrate.

C. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ:

Sunt prevăzute realinieri, conform planșei de Reglementări Urbanistice, care urmăresc crearea unui profil mai larg al drumului în vederea îmbunătățirii spațiului public, a introducerii de plantații de aliniament și pentru încurajarea traseelor de deplasare nemotorizată. De asemenea sunt prevăzute continuări / extinderi / propuneri noi ale traseelor de străzi.

Pentru zonele de reconversie

Eliberarea autorizațiilor de construire se va condiționa prin efectuarea în prealabil a unui studiu de investigare și evaluare a poluării solului și subsolului în urma activităților cu caracter industrial, conform prevederilor Legii nr. 74/2019 și a tuturor normelor aplicabile, și prin asigurarea măsurilor și responsabilităților de remediere a calității solului și subsolului și de reconstrucție ecologică, după caz.

Pentru zonele de protecție a monumentelor istorice se vor respecta următoarele:

- Autorizarea intervențiilor se va face pe baza și în conformitate cu avizele Ministerului Culturii sau ale

organismelor sale descentralizate.

- b) Asigurarea vizibilității directe și/sau indirecte a obiectivelor și a eventualelor co-vizibilități.
- c) Asigurarea unui cadru de "securitate" spațială (eliminarea riscurilor unor construcții neadecvate care să contrasteze funcțional, estetic sau să altereze percepția în cazurile în care se utilizează spații libere sau eliberate din preajma monumentelor).
- d) Intervențiile vor urmări respectarea cadrului controlat și percepția favorabilă a monumentelor, fără a constrânge buna lor funcționare.
- e) Este obligatorie fundamentarea intervențiilor asupra imobilelor protejate prin studii de specialitate (studii de specialitate, arhitecturale și/sau istorice și urbanistice întocmite de specialiști atestați de Ministerul Culturii).
- f) Orice derogare de la prevederile prezentului regulament este permisă în condițiile prevăzute de legislație și având la bază un studiu istorico-arhitectural și/sau urbanistic întocmit de specialist atestat de Ministerul Culturii.

IP - UTR 42- Zona adiacentă Parcului sub Arini

Autorizarea construirii de corpuri de clădire noi sau de extindere, supraetajare sau mansardare a clădirilor existente, se va face numai pe baza de PUZ, aprobat conform legii.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

IP

- 1.1. instituții publice
- 1.2. echipamente de interes public, aferente zonelor (funcțiunii) de locuire
- 1.3. spații și amenajări publice, pietonale, spații verzi;
- 1.4. funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare;
- 1.5. căi de comunicații și transport;
- 1.6. funcțiuni aferente infrastructurii de transport public cu excepția: service-urilor / atelierelor de reparații auto, stațiilor de combustibili cu servicii aferente;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

IP

- 2.1. în cazul realizării unor construcții aferente echipamentelor edilitare, acestea nu vor fi amplasate spre strada și pe cât posibil nu vor afecta prin zonele de protecție sanitară necesare funcționarea celorlalte clădiri existente;
- 2.2. se mențin funcțiunile existente care nu sunt caracteristice zonei, cu condiția ca, în cazul dispariției acestora, pe terenurile aferente să se insereze numai funcțiuni compatibile cu caracterul zonei (în utilizări admise / admise cu condiționări);
- 2.3. piețele agroalimentare se amplasează la minim 40,0 m față de clădiri având funcțiuni rezidențiale;

- 2.4. se admit conversii funcționale compatibile cu caracterul zonei (utilizări admise / admise cu condiționări);
- 2.5. se admite realizarea de lucrări de extindere, etajare, mansardare a construcțiilor existente doar pe zonele ce nu sunt afectate de obiectivele de utilitate publică (inclusiv zonele de lărgire, realiniere, modernizare a arterelor de circulație);
- 2.6. toate activitățile propuse vor respecta orele de liniște în cazul învecinării cu zone rezidențiale constituite.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

IP

- 3.1. sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.
- 3.2. depozite exterioare de orice natură;
- 3.3. lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- 3.4. orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

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

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

IP

4.1. Suprafața minimă și geometria parcelelor va respecta prevederile *Cap. 7 - CONDIȚII DE CONSTRUIBILITATE ALE PARCELELOR* din prezentul Regulament Local de Urbanism. Sunt admise derogări de la acestea doar în cazul monumentelor istorice, în cadrul zonelor de protecție a monumentelor istorice sau pentru menținerea parcelarului specific din cadrul zonei protejate.

4.2. Realinierea parcelelor este obligatorie la următoarele bulevarde/ străzi:

- Strada Tiglari
- Calea Gușteriței
- Strada Balanței
- Strada Ștefan cel Mare
- Strada Ludoș
- Strada Preot Bacca
- Strada Săcel
- Strada Prof. Aurel Popa
- Strada Grâului
- Strada Ovăzului

4.3. Străzile nou propuse în subzonele **IP** sunt:

- continuare strada Vulcan (UTR 06)

- strada Parc Belvedere (UTR 71)
- continuare strada Preot Bacca (UTR 71)
- străzi noi în zona Câmpșor, profil 17 și 22m (UTR 71)
- străzi noi în zona Calea Șurii Mici, profil 17 și 28,5m (UTR U12)

4.4. Prin realiniere, aliniamentul se va retrage cu 3,0 m (în toate cazurile mai puțin latura sudică a Căii Gușteriței în UTR09 unde retragerea va fi de 4,0 m), măsurat de la poziția inițială, în vederea modernizării și extinderii amprizei stradale; retragerea aliniamentului poate fi mai mare în cazul în care există sau se realizează studii/proiecte de către autoritatea publică locală sau inițiate de entități private în vederea modernizării infrastructurii.

4.5. Profilele străzilor afectate de realinieri se regăsesc în U03 - *REGLEMENTĂRI URBANISTICE - Unități teritoriale de referință* și în planșa U03 - *REGLEMENTĂRI URBANISTICE - Circulații* a prezentului PUG.

4.6. Autorizația va putea fi condiționată de efectuarea dezmembrărilor pentru realizarea sistematizărilor stradale și a realiniilor stradale. Parcele rezultate și destinate realiniilor, cuprinse între aliniamentul vechi și cel retras, vor trece în proprietate publică sau vor fi grevate de o interdicție definitivă de construire cu excepția lucrărilor de interes și/sau utilitate publică.

4.7. În cazul în care proprietarul cedează către domeniul public, cu titlu gratuit, suprafețele destinate realinirii, extinderii sau modernizării căilor de circulație existente aflate în domeniul public, POT și CUT se vor calcula raportat la suprafața inițială a parcelei înainte de dezmembrare, la care se va adăuga jumătate din suprafața trecută în proprietate publică.

Exemplificare a formulei de calcul:

$$POT \text{ max.} = \% \times (SiT + (0,5 \times Sx))$$

$$CUT \text{ max.} = C \times (SiT + (0,5 \times Sx))$$

unde:

SiT - Suprafața inițială teren

Sx - Suprafața de teren cedată pentru realizarea obiectivelor de utilitate publică

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE ALINIAMENT

IP

- 5.1. clădirile se vor amplasa în regim de construire izolat;
- 5.2. în suprafața dintre aliniere și aliniament se interzic construcțiile anexă, cu excepția celor permise prin regulamentul de publicitate stradală (totem, catarg, firmă luminoasă etc.) respectiv a construcțiilor de tipul: împrejurimi / porți, cabine de poartă / control acces, construcții aferente echipamentelor edilitare (cu condiția încadrării în gabaritele specificate pentru împrejurimi și armonizării aspectului acestora cu cel al clădirii), mobilier urban;
- 5.3. clădirile vor fi retrase de la aliniament cu minim 5,0 m.
- 5.4. În cazul loturilor amplasate de-a lungul bulevardelor/străzilor reconfigurate/ modernizate (lista de la Art.4), amplasarea se va face retras cu minim 3,0m față de noul aliniament.

5.5. IP - UTR 42- Zona adiacentă Parcului sub Arini

Se va stabili pe bază de PUZ. Se va urmări păstrarea caracterului spațial deschis, caracterizat de predominanța vegetației și de continuitatea spațiilor publice verzi ale parcului între clădirile și amenajările sportive.

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

- 6.1. Clădirea se va dispune izolat și se va retrage față de ambele limite laterale ale parcelei la o distanță de minim jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 3,0 m;
- 6.2. Clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin minim jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5,0 metri;
- 6.3. În toate cazurile distanța dintre clădiri va fi egală sau mai mare cu înălțimea celei mai înalte; în caz contrar se va elabora studiu de însorire care să confirme că este asigurată însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.

6.4. IP - UTR 42- Zona adiacentă Parcului sub Arini

Se va stabili pe bază de PUZ. Se va urmări păstrarea caracterului spațial deschis, caracterizat de predominanța vegetației și de continuitatea spațiilor publice verzi ale parcului între clădirile și amenajările sportive.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**IP**

- 7.1. Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele, dar nu mai puțin de 5m; distanța se poate reduce la jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele, dar nu mai puțin de 3,0m dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi de locuit sau în care se desfășoară activități permanente;

7.2. Ip - UTR 42- Zona adiacentă Parcului sub Arini

Se va stabili pe bază de PUZ. Se va urmări păstrarea caracterului spațial deschis, caracterizat de predominanța vegetației și de continuitatea spațiilor publice verzi ale parcului între clădirile și amenajările sportive.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**IP**

8.1. Se vor respecta prevederile *Cap. 10.CIRCULAȚII ȘI ACCESE, ACCESE PIETONALE - REGLEMENTĂRI* din prezentul Regulament Local de Urbanism.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**IP**

9.1. Se vor respecta prevederile *Cap. 11.STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR* din prezentul Regulament Local de Urbanism.

ARTICOLUL 10 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**IP**

10.1. Se vor respecta prevederile *Cap. 14.ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR* din prezentul Regulament Local de Urbanism.

ARTICOLUL 11 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

IP

11.1 Se vor aplica prevederile Cap. 12. **CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI A EVACUĂRII DEȘEURILOR** din prezentul Regulament Local de Urbanism.

ARTICOLUL 12 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

IP

12.1. Se vor aplica prevederile Cap. 13. **SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE** din prezentul Regulament Local de Urbanism, cu următoarele condiționări:

ARTICOLUL 13 - ÎMPREJMUIRI

IP

13.1. Se vor aplica prevederile Cap. 15. **ÎMPREJMUIRI** din prezentul Regulament Local de Urbanism.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 14 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

IP

- **PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT %)**

- **COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

În zonele cu restricții pentru construit, se vor respecta condițiile impuse de studiile geotehnice.

ZONĂ/ SUBZONĂ FUNCȚIONALĂ	COD	RH maxim* - număr de niveluri	RH maxim* - în metri	POT maxim (%)	CUT maxim
INSTITUȚII PUBLICE**	IP* / IP**	P+6+M/R (cu accente P+8)	30 (cu accente de 35)	50	2,2

* Sunt exceptate de la prevederile privind regimul de înălțime maxim admis (număr niveluri, H maxim coamă/ cornișă) obiectivele de cult: lăcașuri de cult, clopotnițe, turlă; instalații tehnologice și hale tehnologice din cadrul zonelor tehnico-edilitare; instalații specifice din cadrul zonelor verzi, locurilor de joacă pentru copii și zonelor de sport-agrement (ex. Trambuline, gradene, turnuri de parașutism, turnuri de observare, etc.), săli de sport, săli polivalente, bazine etc.

Inserarea unui nivel Demisol în regimul de înălțime al imobilelor va fi luat în calcul la nivelurile supraterane ale acestora, ducând la diminuarea cu 1 a numărului etajelor admise.

* **IP** : Pentru situații de vecinătate cu zone / subzone funcționale prevăzute cu regim de înălțime mai scăzut, pe o adâncime de minim 20m față de această limită, nu este permisă depășirea regimului de înălțime cu mai mult de două niveluri față de regimul de înălțime al zonei învecinate.

**** IP:** pentru situațiile de suprapunere a acestei zone funcționale cu ZCP sau zone de protecție a monumentelor indicatorii aplicați vor fi următorii - $POT_{max} = 40\%$; $CUT_{max} = 1,5$

Pentru spații verzi cu acces public (cu excepția celor destinate sportului - agrementului):

- a) RH maxim **P** (3,0 m la coamă/ 5,0 m la cornișă)
- b) POT maxim **10%** (inclusiv circulații, alei, platforme)
- c) CUT maxim **0.1**

CS – ZONA COMERȚ ȘI SERVICII

A. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona funcțională se regăsește în cadrul următoarelor UTR:

Zonă/ funcțională	Subzonă	COD	UTR
COMERȚ SERVICII 1 regim mic de înălțime	ȘI cu mic de	CS1	Zone constituite: UTR 01; UTR 13; UTR 22; UTR 26; UTR 29; UTR 35; UTR 37; UTR 39; UTR 70; UTR 78; UTR 79; UTR 91; Zone cu documentații P.U.Z. aprobate: UTR 01 (PUZ 116/2025; PUZCP 20/2025); UTR 02 (PUZCP 20/2025); UTR 35 (PUZ 474/2017); UTR 37 (PUZ 224/2018); UTR 79 (PUZ 366/2024)
		CS1a	Zone constituite: UTR 30;
COMERȚ SERVICII 2 regim mediu de înălțime	ȘI cu mediu de	CS2	Zone constituite: UTR 09; UTR 42; UTR 47; UTR 49; UTR 54; UTR 62; UTR 101; Zone cu documentații P.U.Z. aprobate: UTR 35 (PUZ 124/2013); UTR 42 (PUZ 186/2015; PUZ 198/2018) UTR U12 (PUZ 221/2013),
COMERȚ SERVICII 3 regim mediu de înălțime	ȘI cu mediu de	CS3	Zone constituite: UTR 19; UTR 22; UTR 26; UTR 29; UTR 39; UTR 42; UTR 53; UTR 62; UTR 63; UTR 80; Zone urbanizare: UTR U12; Zone introducere în intravilan: UTR E02; Zone cu documentații P.U.Z. aprobate: UTR 20 (PUZ 365/2024); UTR 49 (PUZ 356/2013; PUZ 226/2014); UTR 53 (PUZ 151/2021; PUZ 190/2025)

B. CONDITIONARI PRIMARE

Prevederile documentațiilor urbanistice aprobate (P.U.Z., P.U.D.), valabile la data intrării în vigoare a prezentei documentații PUG, se mențin până la expirare, în conformitate cu prevederile legale și coroborat cu prevederile Subcap. 3.3 ale prezentului Regulament; ulterior expirării valabilității unei documentații de urbanism (P.U.Z., P.U.D.), se vor aplica reglementările prevăzute în prezenta documentație, conform subzonei funcționale în care sunt încadrate.

C. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ:

Sunt prevăzute realinieri, conform planșei de Reglementări Urbanistice, care urmăresc crearea unui profil mai larg al drumului în vederea îmbunătățirii spațiului public, a introducerii de plantații de aliniament și pentru

încurajarea traseelor de deplasare nemotorizată. De asemenea sunt prevăzute continuări / extinderi / propuneri noi ale traseelor de străzi.

Pentru zonele de reconversie

Eliberarea autorizațiilor de construire se va condiționa prin efectuarea în prealabil a unui studiu de investigare și evaluare a poluării solului și subsolului în urma activităților cu caracter industrial, conform prevederilor Legii nr. 74/2019 și a tuturor normelor aplicabile, și prin asigurarea măsurilor și responsabilităților de remediere a calității solului și subsolului și de reconstrucție ecologică, după caz.

Pentru zonele de protecție a monumentelor istorice se vor respecta următoarele:

- a) Autorizarea intervențiilor se va face pe baza și în conformitate cu avizele Ministerului Culturii sau ale organismelor sale descentralizate.
- b) Asigurarea vizibilității directe și/sau indirecte a obiectivelor și a eventualelor co-vizibilități.
- c) Asigurarea unui cadru de "securitate" spațială (eliminarea riscurilor unor construcții neadecvate care să contrasteze funcțional, estetic sau să altereze percepția în cazurile în care se utilizează spații libere sau eliberate din preajma monumentelor).
- d) Intervențiile vor urmări respectarea cadrului controlat și percepția favorabilă a monumentelor, fără a constrânge buna lor funcționare.
- e) Este obligatorie fundamentarea intervențiilor asupra imobilelor protejate prin studii de specialitate (studii de specialitate, arhitecturale și/sau istorice și urbanistice întocmite de specialiști atestați de Ministerul Culturii).
- f) Orice derogare de la prevederile prezentului regulament este permisă în condițiile prevăzute de legislație și având la bază un studiu istorico-arhitectural și/sau urbanistic întocmit de specialist atestat de Ministerul Culturii.

CS1a - UTR 30- Parcelarea Mărăști- Mărășești:

Autorizarea lucrărilor de construcții privind clădiri noi, extinderi sau supraetajări ale clădirilor existente, precum și orice alte intervenții care aduc modificări volumetriei clădirilor existente se va face în mod obligatoriu pe bază de PUD aprobat conform legii.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

CS, CS1a, CS2, CS3

1.1. CS1, CS1a

- 1.1.1. echipamente de interes public, aferente zonelor (funcțiunii) de locuire
- 1.1.2. spații și amenajări publice, pietonale, spații verzi;
- 1.1.3. căi de comunicații și transport
- 1.1.4. funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare;

1.2. CS2, CS3

- 1.2.1. comerț și servicii cu caracter urban;
- 1.2.2. funcțiuni de cercetare și campus;

- 1.2.3. servicii aferente zonelor (funcțiunii) de locuire (servicii de proximitate);
- 1.2.4. echipamente de interes public, aferente zonelor (funcțiunii) de locuire;
- 1.2.5. funcțiuni de agrement și loisir cu acces public;
- 1.2.6. spații și amenajări publice, pietonale, spații verzi;
- 1.2.7. funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare;
- 1.2.8. căi de comunicații și transport;
- 1.2.9. funcțiuni aferente infrastructurii de transport public

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**CS, CS1a, CS2, CS3****2.1. CS1, CS1a, CS2, CS3**

- 2.1.1. în cazul realizării unor construcții aferente echipamentelor edilitare, acestea nu vor fi amplasate spre strada și pe cât posibil nu vor afecta prin zonele de protecție sanitară necesare funcționarea celorlalte clădiri existente;
- 2.1.2. se mențin funcțiunile existente care nu sunt caracteristice zonei, cu condiția ca, în cazul dispariției acestora, pe terenurile aferente să se insereze numai funcțiuni compatibile cu caracterul zonei (în utilizări admise / admise cu condiționări);
- 2.1.3. piețele agroalimentare se amplasează la minim 40,0 m față de clădiri având funcțiuni rezidențiale;
- 2.1.4. se accepta locuințele de servicii sau cazare în interes de serviciu cu respectarea indicatorilor pentru locuire;
- 2.1.5. se admit conversii funcționale compatibile cu caracterul zonei (utilizări admise / admise cu condiționări);
- 2.1.6. se admite realizarea de lucrări de extindere, etajare, mansardare a construcțiilor existente doar pe zonele ce nu sunt afectate de obiectivele de utilitate publică (inclusiv zonele de lărgire, realiniere, modernizare a arterelor de circulație);
- 2.1.7. toate activitățile propuse vor respecta orele de liniște în cazul învecinării cu zone rezidențiale constituite.

2.2. CS1, CS1a

- 2.2.1. servicii aferente zonelor (funcțiunii) de locuire (servicii de proximitate), cu condiția asigurării pentru unitățile de alimentație publică a următoarelor condiții:
 - i. asigură izolarea totală a aburului, mirosului și zgomotului față de locuințele învecinate;
 - ii. respectă orele de liniște definite conform regulamentelor locale aprobate;
 - iii. în cazul amplasării în cadrul imobilelor de locuit, autorizarea acestora se va face doar cu acordul prealabil al proprietarilor direct afectați cu care se învecinează, pe plan orizontal și vertical, spațiul supus schimbării iar în cazul ocupării parțiale sau integrale a unei parcele schimbarea destinației se va face doar cu acordul prealabil al proprietarilor direct afectați cu care se învecinează;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE
CS, CS1a, CS2, CS3
3.1. CS1, CS1a, CS2, CS3

- 3.1.1. sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.
- 3.1.2. depozite exterioare de orice natură;
- 3.1.3. lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- 3.1.4. orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

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

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)
CS, CS1a, CS2, CS3
4.1. CS1, CS1a, CS2, CS3

4.1.1. Suprafața minimă și geometria parcelelor va respecta prevederile *Cap. 7 - CONDIȚII DE CONSTRUIBILITATE ALE PARCELELOR* din prezentul Regulament Local de Urbanism. Sunt admise derogări de la acestea doar în cazul monumentelor istorice, în cadrul zonelor de protecție a monumentelor istorice sau pentru menținerea parcellarului specific din cadrul zonei protejate.

4.1.2. Realinierea parcelelor este obligatorie la următoarele bulevarde/ străzi:

- Strada Rusciorului (UTR 01)
- Șoseaua Alba Iulia (UTR 49, UTR 78, UTR 79, UTR 80)
- Str. Grâului (UTR 80)
- Str. Ștefan cel Mare (UTR 22)
- Calea Dumbravii (UTR 39)
- Str. Macului (UTR 62)
- Calea Șurii Mici (UTR U12)

4.1.3. Străzile nou propuse în subzonele CS sunt localizate în UTR 53, UTR U12, UTR E02, conform planșei de Reglementări Urbanistice și planșei de Circulații

4.1.4. Prin realiniere, aliniamentul se va retrage cu 3,0 m, măsurat de la poziția inițială, în vederea modernizării și extinderii amprizei stradale; retragerea aliniamentului poate fi mai mare în cazul în care există sau se realizează studii/proiecte de către autoritatea publică locală sau inițiate de entități private în vederea modernizării infrastructurii.

4.1.5. Profilele străzilor afectate de realinieri se regăsesc în planșa U03 - *REGLEMENTĂRI URBANISTICE - Unități teritoriale de referință* și în planșa U03 - *REGLEMENTĂRI URBANISTICE - Circulații* a prezentului PUG.

4.1.6. Autorizația va putea fi condiționată de efectuarea dezmembrărilor pentru realizarea sistematizărilor

stradale și a realinierilor stradale. Parcele rezultate și destinate realinierilor, cuprinse între aliniamentul vechi și cel retras, vor trece în proprietate publică sau vor fi grevate de o interdicție definitivă de construire cu excepția lucrărilor de interes și/sau utilitate publică.

4.1.7. În cazul în care proprietarul cedează către domeniul public, cu titlu gratuit, suprafețele destinate realinierii, extinderii sau modernizării căilor de circulație existente aflate în domeniul public, POT și CUT se vor calcula raportat la suprafața inițială a parcelei înainte de dezmembrare, la care se va adăuga jumătate din suprafața trecută în proprietate publică.

Exemplificare a formulei de calcul:

POT max. = % x (SiT+(0,5 x Sx))

CUT max. = C x (SiT+(0,5 x Sx))

unde:

SiT - Suprafața inițială teren

Sx - Suprafața de teren cedată pentru realizarea obiectivelor de utilitate publică

4.2. CS1a - UTR 30 - Parcelarea Mărăști - Mărășești

4.2.1. Se interzic operațiunile de parcelare, reparcelare și divizare.

4.2.2. Comasarea parcelelor existente se poate realiza în condițiile legislației în vigoare, exclusiv în sensul refacerii loturilor inițiale.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE ALINIAMENT

CS, CS1a, CS2, CS3

5.1. CS1, CS1a, CS2, CS3

- 5.1.1. clădirile se vor amplasa în regim de construire discontinuu;
- 5.1.2. în suprafața dintre aliniere și aliniament se interzic construcțiile anexă de orice fel, cu excepția celor permise prin regulamentul de publicitate stradală (totem, catarg, firmă luminoasă etc.);
- 5.1.3. clădirile vor fi retrase de la aliniament cu minim 5,0 m.
- 5.1.4. în cazul loturilor amplasate de-a lungul bulevardelor/străzilor reconfigurate/ modernizate (lista de la Art.4), amplasarea se va face pe noul aliniament, corespunzător profilului modificat al străzii.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

CS, CS1a, CS2, CS3

6.1. CS1, CS2, CS1a

- 6.1.1. În cazul fronturilor discontinue, în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre ale unor încăperi principale, noua clădire se va alipi de calcanul existent iar față de limita opusă se va retrage la o distanță de minim jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 3,0 m;

- 6.1.2. În cazul în care clădirea se învecinează pe ambele laturi cu clădiri retrase față de limitele parcelor sau cu parcele neconstruite se va dispune izolat și se va retrage față de ambele limite laterale ale parcelei la o distanță de minim jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 3,0 m;
- 6.1.3. Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este și linia de separație față de o clădire publică retrasă de la limita laterală a parcelei sau față de o clădire de cult; în aceste cazuri retragerea minimă va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 5,0 metri;
- 6.1.4. Clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin minim jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5,0 metri; excepție face cazul în care există un calcan al unei clădiri principale, iar noua construcție se limitează la acoperirea acestuia.
- 6.1.5. În toate cazurile distanța dintre clădiri va fi egală sau mai mare cu înălțimea celei mai înalte; în caz contrar se va elabora studiu de însorire care să confirme că este asigurată însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.

6.2. CS3

- 6.2.1. În toate cazurile clădirile se vor retrage minim 7,0 m față de ferestrele camerelor de locuit din vecinătate.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

CS, CS1a,
CS2, CS3

7.1. CS1, CS1a, CS2, CS3

- 7.1.1. Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele, dar nu mai puțin de 5m; distanța se poate reduce la jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele, dar nu mai puțin de 3,0m dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- 7.1.2. În situația amplasării a mai mult de două clădiri principale pe aceeași parcelă, distanța dintre ele va fi stabilită prin PUD;

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

CS, CS1a, CS2, CS3

8.1. CS1, CS1a, CS2, CS3

- 8.1.1. Se vor respecta prevederile Cap. 10.CIRCULAȚII ȘI ACCESE, ACCESE PIETONALE - REGLEMENTĂRI din prezentul Regulament Local de Urbanism.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**CS, CS1a, CS2, CS3****9.1. CS1, CS1a, CS2, CS3**

9.1.1. Se vor respecta prevederile Cap. 11. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR din prezentul Regulament Local de Urbanism.

ARTICOLUL 10 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**CS, CS1a, CS2, CS3****10.1. CS1, CS1a, CS2, CS3**

10.1.1. Se vor respecta prevederile Cap. 14. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR din prezentul Regulament Local de Urbanism.

10.2. CS1a - UTR 30 - Parcelarea Mărăști - Mărășești

10.2.1. Aspectul clădirilor va fi astfel controlat, încât să păstreze nivelul de calitate artistică și tehnică relativă manifestată în clădirile existente.

10.2.2. Orientarea clădirilor se va face cu o fațadă principală spre stradă, fără a oferi fațade de calitate inferioară privirii din spații publice.

10.2.3. Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 45°. Cornișele vor fi de tip urban.

10.2.4. Raportul plin-gol va fi apropiat de cel predominant în zonă.

10.2.5. Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise.

10.2.6. La clădirile existente se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brăuri, colonete, pilaștri, tâmplării etc) cu ocazia renovării sau a reabilitării termice. În cazul restructurării/extinderii aceste elemente se vor îngloba în conceptul general.

10.2.7. Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 50x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.

ARTICOLUL 11 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**CS, CS1a, CS2, CS3**

11.1. Se vor aplica prevederile Cap. 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI A EVACUĂRII DEȘEURILOR din prezentul Regulament Local de Urbanism.

ARTICOLUL 12 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**CS, CS1a, CS2, CS3****12.1. CS1, CS1a, CS2, CS3**

Se vor aplica prevederile Cap. 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE din prezentul Regulament Local de Urbanism, cu următoarele condiționări:

12.1.1. CS1a - UTR 30 - Parcelarea Mărăști - Mărășești

12.1.1.1. Se vor asigura spații verzi și plantate pe o suprafață reprezentând cel puțin 30% din suprafața parcelei. Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor sau în care împiedică realizarea construcției.

12.1.1.2. Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele, minimum trei arbori.

12.1.1.3. Plantația de aliniament în lungul tuturor străzilor din prezenta UTR va fi păstrată și completată prin replantarea vegetației îmbătrânite sau tăiate cu aceleași specii.

12.1.2. CS2 în UTR 42- Zona adiacentă Parcului sub Arini

12.1.2.1. Se vor realiza plantații de aliniament pe străzile din zonă.

12.1.2.2. Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor sau în care împiedică realizarea construcției.

12.1.2.3. Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele, minimum trei arbori.

12.1.2.4. Parcajele publice la sol vor fi plantate cu câte un arbore la fiecare 4 locuri de parcare. Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi vor ocupa minim 50% din suprafața totală.

ARTICOLUL 13 - ÎMPREJMUIRI

CS, CS1a, CS2, CS3

13.1. CS1, CS1a, CS2, CS3

13.1. Se vor aplica prevederile *Cap. 15. ÎMPREJMUIRI* din prezentul Regulament Local de Urbanism.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 14 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

CS, CS1a, CS2, CS3

- PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT %)

- COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

În zonele cu restricții pentru construit, se vor respecta condițiile impuse de studiile geotehnice.

ZONĂ/ SUBZONĂ FUNCȚIONALĂ	COD	RH maxim* - număr de niveluri	RH maxim* în metri	POT maxim (%)	CUT maxim
COMERȚ ȘI SERVICII 1	CS1	P+1+M/R	12	50	0,9
	CS1a	P+1+M/R	12	30	0,7
COMERȚ ȘI SERVICII 2***	CS2***	P+3+M/R	20	50	2

COMERT ȘI SERVICII 3**	CS3**	P+8 (cu accente P+10)	35 (cu accente de 40)	70	2,4
------------------------	-------	--------------------------	--------------------------	----	-----

* Sunt exceptate de la prevederile privind regimul de înălțime maxim admis (număr niveluri, H maxim coamă/ cornișă) obiectivele de cult: lăcașuri de cult, clopotnițe, turle; instalații tehnologice și hale tehnologice din cadrul zonelor tehnico-edilitare; instalații specifice din cadrul zonelor verzi, locurilor de joacă pentru copii și zonelor de sport-agrement (ex. Trambuline, gradene, turnuri de parașutism, turnuri de observare, etc.), săli de sport, săli polivalente, bazine etc.

Inserarea unui nivel Demisol în regimul de înălțime al imobilelor va fi luat în calcul la nivelurile supraterrane ale acestora, ducând la diminuarea cu 1 a numărului etajelor admise.

** CS3 : Pentru situații de vecinătate cu zone / subzone funcționale prevăzute cu regim de înălțime mai scăzut, pe o adâncime de minim 20m față de această limită, nu este permisă depășirea regimului de înălțime cu mai mult de două niveluri față de regimul de înălțime al zonei învecinate.

*** CS2: pentru situațiile de suprapunere a acestei zone funcționale cu ZCP sau Zona cu reglementări specifice „Zona adiacentă parcului Sub Arini” indicatorii aplicați vor fi următorii - $RH_{maxim} - P+2+M/R$ (17m); $POT_{maxim} - 40\%$; $CUT_{maxim} - 1,5$

Pentru spații verzi cu acces public (cu excepția celor destinate sportului - agrementului):

- RH maxim **P** (3,0 m la coamă/ 5,0 m la cornișă)
- POT maxim **10%** (inclusiv circulații, alei, platforme)
- CUT maxim **0.1**

M1, M2, M3 - ZONĂ MIXTĂ DE DEZVOLTARE

A. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zonele mixte de dezvoltare conțin cu precădere locuințe, servicii generale și comerciale și echipamente publice destinate asigurării necesarului și deservirii zonelor de locuințe individuale și colective adiacente. Totodată acestea au rolul de a asigura dezvoltarea unor noi zone de activități de interes general, în imediata vecinătate a zonei centrale, sau în nuclee de dezvoltare ale municipiului.

Zonele mixte de dezvoltare se regăsesc în cadrul următoarelor UTR :

ZONĂ / SUBZONĂ FUNCȚIONALĂ	COD	UTR
ZONĂ MIXTĂ 1 (cu locuire colectivă < 70%)	M1	Zone constituite: UTR 07; UTR 08; UTR 09; UTR 10; UTR 24; UTR 32; UTR 41; UTR 56; UTR 83;
ZONĂ MIXTĂ 1 (cu locuire colectivă ≥ 70% **)		
ZONĂ MIXTĂ 1 a (cu locuire colectivă < 70%)	M1a	Zone constituite: UTR 13;
ZONĂ MIXTĂ 1 a (cu locuire colectivă ≥ 70% **)		
ZONĂ MIXTĂ 2 (cu locuire colectivă < 70%)	M2	Zone constituite: UTR 02; UTR 03; UTR 11; UTR 14; UTR 18; UTR 22; UTR 27; UTR 28; UTR 34; UTR 36; UTR 40; UTR 49; UTR 51; UTR 53; UTR 54; UTR 61; UTR 62; UTR 69; UTR 74; UTR 78; UTR 80; UTR 82; UTR 84; UTR 86; UTR 97; Zone urbanizare: UTR U09 Zone cu documentații P.U.Z. aprobate: UTR 02 (PUZCP 20/2025); UTR 03 (PUZCP 477/2019); UTR 09 (PUZ 169/2017; PUZ 78/2021); UTR 11 (PUZ 188/2023; PUZ 154/2015; PUZ 81/2021); UTR 14 (PUZ 103/2024); UTR 20 (PUZ 365/2024); UTR 21 (PUZ 398/2014); UTR 37 (PUZ 150/2021); UTR 42 (PUZ 198/2018); UTR 49 (PUZ 356/2013); UTR 53 (PUZ 228/2016; PUZ 190/2025); UTR 61 (PUZ 258/2018; PUZ 295/2023); UTR 62 (PUZ 317/2023); UTR 63 (PUZ 272/2019); UTR 71 (PUZ 32/2023); UTR 76 (PUZ 534/2022); UTR 80 (PUZ 534/2022); UTR 82 (PUZ 205/2019; PUZ 62/2024); UTR 84 (PUZ 152/2021); UTR 86 (PUZ 212/2023); UTR 89 (PUZ 79/2021; PUZ 95/2017; PUZ 533/2022); UTR 97 (PUZ 398/2018; PUZ 125/2022).
ZONĂ MIXTĂ 2 (cu locuire colectivă ≥ 70% **)		
ZONĂ MIXTĂ 3 (cu locuire colectivă < 70%)	M3	Zone constituite: UTR 53, UTR 83; UTR 84; Zone urbanizare: UTR U12;
ZONĂ MIXTĂ 3 (cu locuire colectivă ≥ 70% **)		

		Zone cu documentații P.U.Z. aprobate: UTR 84 (PUZ 326/2013; PUZ 157/2013; PUZ 397/2019); UTR 86 (PUZ 404/2022; PUZ 156/2013; PUZ 405/2022; PUZ 448/2018; PUZ 351/2017; PUZ 326/2014; PUZ 234/2024); UTR U12 (PUZ 39/2022; PUZ 45/2020; PUZ 186/2024) Zone introducere în intravilan: UTR E02;
--	--	--

B. CONDITIONARI PRIMARE

Prevederile documentațiilor urbanistice aprobate (P.U.Z., P.U.D.), valabile la data intrării în vigoare a prezentei documentații PUG, se mențin până la expirare, în conformitate cu prevederile legale și coroborat cu prevederile Subcap. 3.3 ale prezentului Regulament; ulterior expirării valabilității unei documentații de urbanism (P.U.Z., P.U.D.), se vor aplica reglementările prevăzute în prezenta documentație, conform subzonei funcționale în care sunt încadrate.

C. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ:

Sunt prevăzute realinieri, conform planșei de Reglementari Urbanistice, care urmăresc crearea unui profil mai larg al drumului în vederea îmbunătățirii spațiului public, a introducerii de plantații de aliniament și pentru încurajarea spațiilor de deplasare nemotorizată. De asemenea sunt prevăzute continuări / extinderi / propuneri noi ale traseelor de străzi.

În zonele de urbanizare vor fi prevăzute, prin documentațiile de urbanism, obiective de utilitate publică dimensionate pentru numărul de utilizatori estimat prin proiectele de dezvoltare.

Cel puțin pentru următoarele UTR-uri, parțial sau în totalitate, este necesară întocmirea de Plan Urbanistic Zonal, în conformitate cu mențiunile din planșa U03 - **REGLEMENTĂRI URBANISTICE - Unități teritoriale de referință**:

UTR 02; UTR 10; UTR 11; UTR 14; UTR 18; UTR 53; UTR 61; UTR 78; UTR 82; UTR 84; UTR 86; UTR U09; UTR U12; UTR E02; UTR E04.

La întocmirea P.U.Z. se vor avea în vedere condițiile prevăzute în partea II a prezentului regulament.

Pentru zonele de reconversie din zone industriale sau de producție, pentru obținerea autorizației de construire va fi necesar realizarea unui studiu de investigare a poluării solului și subsolului care va conține și măsuri de remediere dacă este cazul.

Pentru zonele de protecție a monumentelor istorice se vor respecta următoarele:

- Autorizarea intervențiilor se va face pe baza și în conformitate cu avizele Ministerului Culturii sau ale organismelor sale descentralizate.
- Asigurarea vizibilității directe și/sau indirecte a obiectivelor și a eventualelor co-vizibilități.
- Asigurarea unui cadru de "securitate" spațială (eliminarea riscurilor unor construcții neadecvate care să contrasteze funcțional, estetic sau să altereze percepția în cazurile în care se utilizează spații libere sau eliberate din preajma monumentelor).
- Intervențiile vor urmări respectarea cadrului controlat și percepția favorabilă a monumentelor, fără a constrânge buna lor funcționare.
- Este obligatorie fundamentarea intervențiilor asupra imobilelor protejate prin studii de specialitate (studii de

specialitate, arhitecturale și/sau istorice și urbanistice întocmite de specialiști atestați de Ministerul Culturii).

f) Orice derogare de la prevederile prezentului regulament este permisă în condițiile prevăzute de legislație și având la bază un studiu istorico-arhitectural și/sau urbanistic întocmit de specialist atestat de Ministerul Culturii.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

M1, M1a | M2 | M3

- 1.1. instituții publice
- 1.2. echipamente de interes public, aferente zonelor (funcțiunii) de locuire
- 1.3. spații și amenajări publice, pietonale, spații verzi;
- 1.4. funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare;
- 1.5. căi de comunicații și transport;
- 1.6. funcțiuni aferente infrastructurii de transport public cu excepția: service-urilor / atelierelor de reparații auto, stațiilor de combustibili cu servicii aferente;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

M1, M1a | M2 | M3

- 2.1. pentru aplicarea indicatorilor maximali se admite construcția de locuințe colective în cadrul zonelor mixte cu condiția ca acestea să nu depășească maxim 70% din totalul suprafeței construite desfășurate pe parcelă sau - în cazul depășirii acestui procent de locuințe, acestea să respecte indicatorii diferiți conform Secțiunii III;
- 2.2. În cazul respectării procentului de maxim 70% locuire, pentru funcțiunile prevăzute pe restul suprafețelor construite se va urmări includerea următoarelor categorii de funcțiuni:

Zonă Mixtă	Pondere procentuală aferentă fiecărei categorii funcționale (%) maxim sau minim	M1	M1a	M2	M3
spații și amenajări publice, pietonale, spații verzi;		Min.5%	Min.5%	Min.5%	Min.5%
funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare;		Min.1%	Min.1%	Min.1%	Min.1%
funcțiuni comerciale și de servicii (terțiare) cu caracter urban și servicii aferente zonelor (funcțiunii) de locuire (servicii de proximitate)		Min.10%	Min.10%	Min.10%	Min.10%

- 2.3. funcțiuni comerciale și de servicii (terțiare) cu caracter urban și servicii aferente zonelor (funcțiunii) de locuire (servicii de proximitate) cu condiția asigurării pentru unitățile de alimentație publică a următoarelor condiții:

- a) asigură izolarea totală a aburului, mirosului și zgomotului față de locuințele învecinate;

- b) respectă orele de liniște definite conform regulamentelor locale aprobate;
- c) în cazul amplasării în cadrul imobilelor de locuit, autorizarea acestora se va face doar cu acordul prealabil al proprietarilor direct afectați cu care se învecinează, pe plan orizontal și vertical, spațiul supus schimbării iar în cazul ocupării parțiale sau integrale a unei parcele schimbarea destinației se va face doar cu acordul prealabil al proprietarilor direct afectați cu care se învecinează;

- 2.4. funcțiunile de cult se vor autoriza doar pe bază de PUZ, aprobat conform legii;
- 2.5. în cazul realizării unor construcții aferente echipamentelor edilitare, acestea să nu fie amplasate spre stradă și pe cât posibil să nu afecteze prin zonele de protecție sanitară necesare, funcționarea celorlalte clădiri existente;
- 2.6. se mențin funcțiunile existente cu condiția ca în cazul dispariției acestora, să se insereze numai funcțiuni caracteristice specificului polilor de dezvoltare/ zonei mixte;
- 2.7. piețele agroalimentare se amplasează la minim 40,0 metri față de clădiri având funcțiuni rezidențiale;
- 2.8. se admit conversii funcționale compatibile cu caracterul zonei (în utilizări admise / admise cu condiționări);
- 2.9. se admite realizarea de lucrări de extindere, etajare, mansardare a construcțiilor existente doar pe zonele ce nu sunt afectate de obiectivele de utilitate publică (inclusiv zonele de lărgire, realiniere, modernizare a arterelor de circulație);

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

M1, M1a | M2 | M3

- 3.1. sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la Art.1 și Art.2.
- 3.2. activități productive altele decât mică manufactură sau artizanat, nepoluante;
- 3.3. parcaje private (în construcții individuale) amplasate pe domeniul public sau privat al orașului;
- 3.4. depozite exterioare de orice natură;
- 3.5. activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- 3.6. lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- 3.7. orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

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

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

M1, M1a | M2 | M3

4.1. Suprafața minimă și geometria parcelelor va respecta prevederile *Cap. 7 - CONDIȚII DE CONSTRUIBILITATE ALE PARCELELOR* din prezentul Regulament Local de Urbanism. Sunt admise derogări de la acestea doar în cazul monumentelor istorice, în cadrul zonelor de protecție a monumentelor istorice sau pentru menținerea parcellarului specific din cadrul zonei protejate.

4.2. Realinierea parcelelor este obligatorie la următoarele bulevarde/străzi:

- Calea Gusteritei (UTR 09, UTR 10)
- Str. 1907 (UTR10)

- Str. Rampa Stefan cel Mare (UTR 24)
- Str. Nicolae Iorga (UTR 32)
- str. Țiglarilor (UTR 56)
- Str. Dreptății (UTR 83)
- Str. Popa Șapcă (UTR 02)
- Str. Rusciorului (UTR 03)
- Str. Frezorilor (doar latura cu UTR 11)
- Str. Ștefan cel Mare (UTR 22)
- B-dul Vasile Milea (UTR 28)
- Str. Rahovei (UTR 36)
- Calea Dumbrăvii (UTR 40)
- Șoseaua Alba Iulia (UTR 49, UTR 78, UTR 80)
- Str. Malului (UTR 51)
- Str. Distribuției (UTR 53)
- Calea Surii Mici între Calea Turnișorului și strada Cheii/ Traian Demetrescu (UTR 54)
- Calea Turnișorului (UTR 54)
- Drumul Ocnei (UTR 61)
- Str. Oborului de Vite (UTR 62)
- Str. Ogorului (UTR 78)
- Str. Grâului (UTR 80)
- Str. Frigoriferului (UTR 84)
- Calea Surii Mici (UTR 84)
- Str. Varului (UTR 85)
- Str. Tractorului (UTR 86)
- Str. Lacul lui Binder (UTR 86)

4.3. Prin realiniere, aliniamentul se va retrage cu 3,0 m (în toate cazurile mai puțin latura sudică a Căii Gușteriței în UTR 09 unde retragerea va fi de 4,0m), măsurat de la poziția inițială, în vederea modernizării și extinderii amprizei stradale; retragerea aliniamentului poate fi mai mare în cazul în care există sau se realizează studii/proiecte de către autoritatea publică locală sau inițiate de entități private în vederea modernizării infrastructurii.

4.4. Profilele străzilor afectate de realinieri se regăsesc în planșa U03 - *REGLEMENTĂRI URBANISTICE - Unități teritoriale de referință* și în planșa U04 - *REGLEMENTĂRI URBANISTICE - Circulații a prezentului PUG*.

4.5. Autorizația va putea fi condiționată de efectuarea dezmembrărilor pentru realizarea sistematizărilor stradale și a realiniierilor stradale. Parcele rezultate și destinate realiniierilor, cuprinse între aliniamentul vechi și cel retras, vor trece în proprietate publică sau vor fi grevate de o interdicție definitivă de construire cu excepția lucrărilor de interes și/sau utilitate publică.

4.6. În cazul în care proprietarul cedează către domeniul public, cu titlu gratuit, suprafețele destinate realiniierii, extinderii sau modernizării căilor de circulație existente, POT și CUT se vor calcula raportat la suprafața inițială a parcelei înainte de dezmembrare, la care se va adăuga jumătate din suprafața trecută în proprietate publică.

Exemplificare a formulei de calcul:

$POT_{max.} = \% \times (SiT + (0,5 \times Sx))$

$CUT_{max.} = C \times (SiT + (0,5 \times Sx))$

unde:

SiT - Suprafața inițială teren

Sx - Suprafața de teren cedată pentru realizarea obiectivelor de utilitate publică

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE ALINIAMENT**M1, M1a | M2 | M3****5.1. M1, M2, M3**

- 5.1.1. Clădirile se vor amplasa în zona din față a parcelei, în regim izolat sau cuplat.
- 5.1.2. Clădirile vor fi retrase de la aliniament cu minim 5,0 m. Se admite amplasarea la altă distanță față de aliniament, doar atunci când există în frontul stradal, învecinate, minim patru loturi cu imobile care au aceeași aliniere și parcelele nu se încadrează la punctul următor.
- 5.1.3. În cazul zonelor mixte amplasate de-a lungul bulevardelor/străzilor reconfigurate/ modernizate (lista de la Art.4), amplasarea se va face pe noul aliniament, corespunzător profilului modificat al străzii.
- 5.1.4. Adâncimea primei clădiri amplasată la stradă nu va depăși (în partea posterioară) distanța de 40,0 m de la aliniament.

5.2. M1a

- 5.2.1. Clădirile vor fi retrase de la aliniament cu 3,0 m.

5.3. Pentru toate subzonele:

- 5.3.1. În suprafața dintre aliniere și aliniament se interzic construcțiile anexă, cu excepția celor permise prin regulamentul de publicitate stradală (totem, catarg, firmă luminoasă etc.) respectiv a construcțiilor de tipul: împrejuriri / porți, construcții aferente echipamentelor edilitare (cu condiția încadrării în gabaritele specificate pentru împrejuriri și armonizării aspectului acestora cu cel al clădirii), mobilier urban;

**ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE LIMITELE
LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR****M1, M1a | M2 | M3****6.1. M1, M1a, M2, M3**

- 6.1.1. În cazul fronturilor discontinue, în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei, noua clădire se va alipi de calcanul existent iar față de limita opusă se va retrage la o distanță de minim jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 3,0 m.
- 6.1.2. În cazul în care clădirea se învecinează pe ambele laturi cu clădiri existente retrase față de limitele parcelelor sau cu parcele neconstruite, se va dispune izolat și se va retrage față de ambele limite laterale ale parcelei la o distanță de minim jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 3,0 m.
- 6.1.3. În cazul zonelor mixte amplasate de-a lungul bulevardelor/străzilor reconfigurate/ modernizate (lista de la Art.4) clădirile se vor alipi limitelor laterale ale parcelelor pe o adâncime de maxim 15,0 m, măsurată de la noul aliniament dacă parcelele vecine se află în aceeași subzonă



funcțională și nu sunt clădiri publice retrase față de limitele de proprietate. După depășirea adâncimii de 15,0 m, măsurată de la noul aliniament, clădirile se vor retrage de la limitele laterale ale parcelelor cu cel puțin jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3,0 m. Această reglementare este definitivă, fără posibilitatea de modificare prin PUZ sau PUD în sensul reducerii distanței minime de retragere.

- 6.1.4. Excepție vor face terenurile cu acces din Strada 1907 unde clădirile vor fi amplasate în regim izolat sau cuplat; amplasarea în regim cuplat se va face doar în cazul în care există o clădire vecină care are calcan pe limita de proprietate.
- 6.1.5. Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este și linia de separație față de o clădire publică retrasă de la limita laterală a parcelei sau față de o clădire de cult; în aceste cazuri retragerea minimă va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin 5,0 metri;
- 6.1.6. În cazul în care parcela se învecinează cu parcele aflate în zonele EI, ET sau G, retragerea față de limita laterală sau posterioară a construcțiilor va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 10,0 metri, dacă nu sunt stabilite retrageri mai mari prin studii de impact sau alte prevederi legale.
- 6.1.7. Clădirile se vor retrage cu 1/2 din înălțime dar nu mai puțin de 3,0 m spre limitele cu parcele încadrate în alta subzonă funcțională sau în alt UTR.
- 6.1.8. Clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5,0 metri; Această reglementare este definitivă, fără posibilitatea de modificare prin PUZ sau PUD în sensul reducerii distanței minime de retragere.
- 6.1.9. În toate cazurile distanța dintre clădiri va fi egală sau mai mare cu înălțimea celei mai înalte; în caz contrar se va elabora studiu de însorire care să confirme că este asigurată însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.

6.2. M1a

- 6.1.1. Clădirile se vor alipi limitelor laterale ale parcelelor, pe o adâncime de maxim 15,0 m. După depășirea adâncimii de 15,0 m, măsurată de la aliniament, clădirile se vor retrage de la limitele laterale ale parcelelor cu cel puțin jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișă superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3,0 m.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

M1, M1a | M2 | M3

- 7.1. Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele, dar nu mai puțin de 5m; distanța se poate reduce la jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele, dar nu mai puțin de 3,0m dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi de locuit sau în care se desfășoară activități permanente.
- 7.2. În situația amplasării a mai mult de două clădiri principale pe aceeași parcelă, distanța dintre ele va fi stabilită prin PUD.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**M1, M1a | M2 | M3**

8.1. Se vor respecta prevederile *Cap. 10.CIRCULAȚII ȘI ACCESE, ACCESE PIETONALE - REGLEMENTĂRI* din prezentul Regulament Local de Urbanism.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**M1, M1a | M2 | M3****9.1. M1, M1a | M2 | M3:**

Se vor respecta prevederile *Cap. 11.STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR* din prezentul Regulament Local de Urbanism.

9.2. M1, M1a | M2:

Este interzisă amplasarea parcajelor la sol în zona cuprinsă între clădire și limita posterioară a parcelei. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ sau PUD.

ARTICOLUL 10 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**M1, M1a | M2 | M3**

10.1. Se vor respecta prevederile *Cap. 14.ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR* din prezentul Regulament Local de Urbanism.

ARTICOLUL 11 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**M1, M1a | M2 | M3**

11.1. Se vor aplica prevederile *Cap. 12.CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI A EVACUĂRII DEȘEURILOR* din prezentul Regulament Local de Urbanism.

ARTICOLUL 12 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**M1, M1a | M2 | M3**

12.1. Se vor aplica prevederile *Cap. 13.SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE* din prezentul Regulament Local de Urbanism.

ARTICOLUL 13 - ÎMPREJMUIRI**M1, M1a | M2 | M3**

13.1. Se vor aplica prevederile *Cap. 15.ÎMPREJMUIRI* din prezentul Regulament Local de Urbanism.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 14 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

M1, M1a | M2 | M3

- PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT %)

- COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

În zonele cu restricții pentru construit, se vor respecta condițiile impuse de studiile geotehnice.

ZONĂ / SUBZONĂ FUNCȚIONALĂ	COD	RH maxim* - număr de niveluri	RH maxim* - metri	POT maxim (%)	CUT maxim
ZONE MIXTE					
ZONĂ MIXTĂ 1 (cu locuire colectivă < 70%)	M1 / M1a	P+2+M/R	16	70	1,6
ZONĂ MIXTĂ 1 (cu locuire colectivă ≥ 70%)		P+2+M/R	16	30	1,2
ZONĂ MIXTĂ 2 (cu locuire colectivă < 70%)	M2	P+3+M/R	20	70	1,6
ZONĂ MIXTĂ 2 (cu locuire colectivă ≥ 70%)		P+3+M/R	20	30	1,4
ZONĂ MIXTĂ 3 (cu locuire colectivă < 70%)	M3**	P+8 (cu accente P+10)	35 (cu accente de 40)	50	2,2
ZONĂ MIXTĂ 3 (cu locuire colectivă ≥ 70%)		P+8 (cu accente P+10)	35 (cu accente de 40)	30	1,8

* Sunt exceptate de la prevederile privind regimul de înălțime maxim admis (număr niveluri, H maxim coamă/ cornișă) obiectivele de cult: lăcașuri de cult, clopotnițe, turlă; instalații tehnologice și hale tehnologice din cadrul zonelor de activități productive și agrozootehnice, zonelor tehnico-edilitare; instalații specifice din cadrul zonelor verzi, locurilor de joacă pentru copii și zonelor de sport-agrement (ex. Trambuline, gradene, turnuri de parașutism, turnuri de observare, etc.), săli de sport, săli polivalente, bazine etc.

Inserarea unui nivel Demisol în regimul de înălțime al imobilelor va fi luat în calcul la nivelurile supratereane ale acestora, ducând la diminuarea cu 1 a numărului etajelor admise.

** M3:

- pentru situații de vecinătate cu zone / subzone funcționale prevăzute cu regim de înălțime mai scăzut, pe o adâncime de minim 20m față de această limită, nu este permisă depășirea regimului de înălțime cu mai mult de două niveluri față de regimul de înălțime al zonei învecinate.

Pentru spații verzi (cu excepția celor destinate sportului - agrementului):

- RH maxim P (3,0 m la coamă/ 5,0 m la cornișă)
- POT maxim 10% (inclusiv circulații, alei, platforme)
- CUT maxim 0.1

L1 - ZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE

A. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona de locuit se compune din diferite tipuri de țesut urban, diferențiate din următoarele puncte de vedere:

(a) funcțional

caracterul locuințelor: individuale; semicolective;

caracterul țesutului urban: omogen rezidențial cu echipamente publice aferente, mixat în proporții și modalități diferite cu alte funcțiuni - comerciale, servicii, mică producție manufacturieră, servicii turistice;

(b) morfologic:

tipul parcelarului: rezultat din evoluția localității în timp, spontan; apărut în urma unor planuri de sistematizare; creat prin lotizarea unui teren mai mare sau prin extinderea localității pe terenuri agricole;

configurația în raport cu spațiul stradal: diferențiată sau nu în raport cu distanța față de stradă a clădirilor de pe o parcelă (construcții principale – construcții secundare – anexe); atitudine de tip urban sau cu reminiscențe rurale ;

volumetria: regim de construire discontinuu, înălțime mică (P, P+1 niveluri), mod de terminare al volumelor în șarpantă.

spațiul liber: continuu sau discontinuu.

(c) vechime: locuințe vechi și locuințe noi;

(d) calitatea construcției: definită prin arhitectura, partiul, calitatea materialelor, rezistența, nivelul de izolare termică, nivelul de dotare tehnico - edilitară a clădirilor;

În cazul necesității de detaliere a regimului de construire, amplasarea față de aliniament, față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, amplasarea clădirilor unele față de altele pe parcelă, comasarea/dezmembrarea parcelelor (sub 4 loturi), acestea se pot detalia în baza P.U.D.

Zonele de locuințe se regăsesc în cadrul următoarelor UTR :

ZONĂ/ SUBZONĂ FUNCȚIONALĂ	COD	UTR
LOCUINȚE INDIVIDUALE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME 1 (ZONE CU PARCELAR TRADIȚIONAL)	L1	Zone constituite: UTR 04; UTR 07; UTR 12; UTR 55; UTR 57; UTR 81; UTR 85; UTR 93; UTR 111; Zone cu documentații P.U.Z. aprobate: UTR 63 (PUZ 202/2012; PUZ 147/2023;)
LOCUINȚE INDIVIDUALE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME 1a (ZONE CU PARCELAR PREPONDERENT RURAL)	L1a	Zone constituite: UTR 63; UTR 64; UTR 65; UTR 75; UTR 76; UTR 92; UTR 96; Zone cu documentații P.U.Z. aprobate: UTR 63 (PUZ 99/2017; PUZ 296/2023); UTR 76 (PUZ 534/2022)
LOCUINȚE INDIVIDUALE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME 1b (ZONE CU PARCELAR TRADIȚIONAL ZONA LUPENI-SUD)	L1b	Zone constituite: UTR 08;

**B. CONDITIONĂRI PRIMARE**

Prevederile documentațiilor urbanistice aprobate (P.U.Z., P.U.D.), valabile la data intrării în vigoare a prezentei documentații PUG, se mențin până la expirare, în conformitate cu prevederile legale și coroborat cu prevederile Subcap. 3.3 ale prezentului Regulament; ulterior expirării valabilității unei documentații de urbanism (P.U.Z., P.U.D.), se vor aplica reglementările prevăzute în prezenta documentație, conform subzonei funcționale în care sunt încadrate.

Pentru zonele de protecție a monumentelor istorice se vor respecta următoarele:

- a) Autorizarea intervențiilor se va face pe baza și în conformitate cu avizele Ministerului Culturii sau ale organismelor sale descentralizate.
- b) Asigurarea vizibilității directe și/sau indirecte a obiectivelor și a eventualelor co-vizibilități.
- c) Asigurarea unui cadru de "securitate" spațială (eliminarea riscurilor unor construcții neadecvate care să contrasteze funcțional, estetic sau să altereze percepția în cazurile în care se utilizează spații libere sau eliberate din preajma monumentelor).
- d) Intervențiile vor urmări respectarea cadrului controlat și percepția favorabilă a monumentelor, fără a constrânge buna lor funcționare.
- e) Este obligatorie fundamentarea intervențiilor asupra imobilelor protejate prin studii de specialitate (studii de specialitate, arhitecturale și/sau istorice și urbanistice întocmite de specialiști atestați de Ministerul Culturii).
- f) Orice derogare de la prevederile prezentului regulament este permisă în condițiile prevăzute de legislație și având la bază un studiu istorico-arhitectural și/sau documentație urbanistică întocmită de un specialist atestat de Ministerul Culturii/R.U.R.

C. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ:

Se vor urmări prevederile Subcap. 6.36 - 6.41 cu privire la asigurarea obiectivelor de utilitate publică.

Se vor respecta propunerile de realiniere / reconfigurare a aliniamentelor prevăzute prin prezenta documentație PUG precum și prin alte documentații aprobate (PMUD).

SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE****L1, L1a, L1b****1.1. L1, L1a**

- 1.1.1. locuințe individuale (unifamiliale), amplasate conform specificului străzii;
- 1.1.2. echipamente de interes public, aferente zonelor (funcțiunii) de locuire
- 1.1.3. spații și amenajări publice, pietonale, spații verzi;

- 1.1.4. căi de comunicații și transport;
- 1.1.5. accese pietonale și carosabile;
- 1.1.6. modernizări, amenajări, reparații la construcțiile existente;

1.2. L1a

- 1.2.1. șurile care delimitează clădirile și curțile față de grădina din spate vor putea adăposti oricare dintre utilizările admise

1.3. L1b

- 1.3.1. locuințe individuale (unifamiliale), amplasate conform specificului străzii;
- 1.3.2. spații și amenajări publice, pietonale, spații verzi;
- 1.3.3. căi de comunicații și transport;
- 1.3.4. accese pietonale și carosabile;
- 1.3.5. modernizări, amenajări, reparații la construcțiile existente;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**L1, L1a, L1b****2.1. L1, L1a**

- 2.1.1. locuințele semicolective, așa cum sunt definite în cadrul Anexei 7 la prezentul Regulament, în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat), amplasate conform specificului străzii, se vor autoriza doar pe bază de PUD, aprobat conform legii;
- 2.1.2. amplasarea de mai multe tipuri de funcțiuni admise, pe aceeași parcelă, se poate realiza doar pe baza de PUD, aprobat conform legii;
- 2.1.3. în cazul realizării unor construcții aferente echipamentelor edilitare, acestea trebuie să nu fie amplasate spre stradă și pe cât posibil să nu afecteze, prin zonele de protecție sanitară necesare, funcționarea celorlalte clădiri existente;
- 2.1.4. se mențin funcțiunile existente care nu sunt caracteristice zonei, cu condiția ca, în cazul dispariției acestora, pe terenurile aferente să se insereze numai funcțiuni compatibile cu caracterul zonei (în utilizări admise / admise cu condiționări);
- 2.1.5. se admit conversii funcționale compatibile cu caracterul zonei (utilizări admise / admise cu condiționări);
- 2.1.6. piețele agroalimentare se amplasează la minim 40,0 m față de clădiri având funcțiuni rezidențiale;
- 2.1.7. se admite realizarea de lucrări de extindere, etajare, mansardare a construcțiilor existente doar pe zonele ce nu sunt afectate de obiectivele de utilitate publică (inclusiv zonele de lărgire, realiniere, modernizare a arterelor de circulație)
- 2.1.8. servicii aferente zonelor (funcțiunii) de locuire (servicii de proximitate), cu condiția asigurării pentru unitățile de alimentație publică a următoarelor condiții:

- 2.1.8.1. asigură izolarea totală a aburului, mirosului și zgomotului față de locuințele învecinate;
- 2.1.8.2. respectă orele de liniște definite conform regulamentelor locale aprobate;
- 2.1.8.3. în cazul amplasării în cadrul imobilelor de locuit, autorizarea acestora se va face doar cu acordul prealabil al proprietarilor direct afectați cu care se învecinează, pe plan orizontal și vertical, spațiul supus schimbării iar în cazul ocupării parțiale sau integrale a unei parcele schimbarea destinației se va face doar cu acordul prealabil al proprietarilor direct afectați cu care se învecinează;

2.2. L1b

- 2.2.1. locuințele semicolective, așa cum sunt definite în cadrul Anexei 7 la prezentul Regulament, în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat), amplasate conform specificului străzii, se vor autoriza doar pe bază de PUD, aprobat conform legii;
- 2.2.2. servicii aferente zonelor (funcțiunii) de locuire (servicii de proximitate), cu respectarea următoarelor condiții:
 - 2.2.2.1. suprafața destinată serviciilor va fi amplasată cel puțin la nivelul parterului imobilului;
 - 2.2.2.2. să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
 - 2.2.2.3. respectă orele de liniște definite conform regulamentelor locale aprobate;
 - 2.2.2.4. în cazul amplasării în cadrul imobilelor de locuit, autorizarea acestora se va face doar cu acordul prealabil al proprietarilor direct afectați cu care se învecinează, pe plan orizontal și vertical, spațiul supus schimbării iar în cazul ocupării parțiale sau integrale a unei parcele schimbarea destinației se va face doar cu acordul prealabil al proprietarilor direct afectați cu care se învecinează;
- 2.2.3. grădinițe, cu respectarea următoarelor condiții:
 - 2.2.3.1. satisfacerea cerințelor specifice temei program și normativelor aplicabile ;
 - 2.2.3.2. se vor autoriza doar pe bază de PUD, aprobat conform legii;
 - 2.2.3.3. pe parcelă nu vor exista alte funcțiuni.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

L1, L1a, L1b

- 3.1. sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la Art.1 și Art.2.
- 3.2. sunt interzise funcțiunile industriale, conform Anexei 6 la prezentul regulament. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ.
- 3.3. depozite exterioare de orice natură;
- 3.4. lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- 3.5. orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

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

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, L1, L1a, L1b DIMENSIUNI)

4.1. L1, L1a

Suprafața minimă și geometria parcelelor va respecta prevederile *Cap. 7 - CONDIȚII DE CONSTRUIBILITATE ALE PARCELELOR* din prezentul Regulament Local de Urbanism. Sunt admise derogări de la acestea doar în cazul monumentelor istorice, în cadrul zonelor de protecție a monumentelor istorice sau pentru menținerea parcelarului specific din cadrul zonei protejate.

4.2. L1b

Se admit operațiuni de divizare a parcelelor cu condiția ca toate parcelele rezultate să îndeplinească cumulativ următoarele condiții:

4.2.1. indicatori urbanistici POT și CUT se vor afla sub valorile maxime admise pentru toate parcelele rezultate

4.2.2. parcelele vor avea front la stradă.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE ALINIAMENT

L1

5.1. L1, L1a, L1b

- 5.1.1. Clădirile de locuit se vor amplasa în zona din față a parcelei, în regim izolat sau cuplat.
- 5.1.2. În suprafața dintre aliniere și aliniament se interzic construcțiile anexă, cu excepția celor permise prin regulamentul de publicitate stradală (totem, catarg, firmă luminoasă etc.) respectiv a construcțiilor de tipul: împrejmuiri / porți, construcții aferente echipamentelor edilitare (cu condiția încadrării în gabaritele specificate pentru împrejmuiri și armonizării aspectului acestora cu cel al clădirii), mobilier urban;
- 5.1.3. Clădirile vor fi retrase de la aliniament cu 5,0 m în cazul alinierilor variabile sau atunci când se învecinează cu loturi neconstruite.
- 5.1.4. Atunci când exista minim patru loturi învecinate cu aceeași aliniere, construcția va păstra alinierea existentă dacă nu se încadrează la punctul următor.
- 5.1.5. Retragerea de la aliniament cu minim 3,0 m va fi obligatorie la următoarele străzi, pentru a da posibilitatea unei modernizări ulterioare:
 - str. Berzelor (UTR 04)
 - str. Bujorului (UTR 04)
 - str. Traian (UTR 07)
 - str. Oltului (UTR 07)
 - str. Octavian Smighelschi (UTR 07)
 - str. Zorilor (UTR 07)

- str. Armoniei (UTR 07)
- str. Petru Poni (UTR 07)
- str. Balanței (UTR 12)
- str. Ciocanului (UTR 12)
- str. Libertății (UTR 12)
- str. Spătarul Nicolae Milescu (UTR 12)
- str. Primăverii (UTR 12)
- str. Lebedei între str. Ecaterina Varga și str. Luceafărului (UTR 12)
- str. Viorelelor (UTR 55)
- Str. Păliniș (UTR 55)
- Str. Carpaților (UTR 55)
- Str. Lăcrămioarelor (UTR 57)
- Str. Crizantemelor (UTR 57)
- Str. Eschile (UTR 57)
- Str. Trifoiului (UTR 81)
- Str. Cărmidăriei (UTR 85)
- Str. Carierei (UTR 93)
- Str. Țiglarilor (UTR 93)
- Str. fără nume (perpendiculară pe Str. Doinei) (UTR 93)
- Str. Zugravilor (UTR 93)
- Str. Faianței (UTR 93)
- Str. Ulmului (UTR 92, UTR 93)

5.1.6. Prima clădire amplasată la stradă nu va depăși (în partea posterioară) adâncimea de 30,0 m de la aliniament.

5.2. L1a

Construcțiile nu vor depăși (în partea posterioară) adâncimea de 45,0 m de la aliniament, pentru menținerea grădinilor tradiționale.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

L1, L1a, L1b

6.1. L1, L1a

- 6.1.1. Clădirea se va amplasa lipită pe una din limite, conform specificului străzii (izolat sau cuplat), iar față de limita opusă se va retrage la o distanță de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3,0m.
- 6.1.2. În funcție de parcelar, pe loturile cu deschidere la strada între 8,0 și 12,0m construcțiile vor putea fi alipite ambelor laturi sau doar uneia în cazul în care respecta prevederile cap. 7.2; în

cazul alipirii la ambele laturi, adâncimea calcanelor, măsurate de la aliniament, nu va putea depăși 20,0 m

- 6.1.3. Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este și linia de separație față de o clădire publică retrasă de la limita laterală a parcelei sau față de o clădire de cult. În aceste cazuri retragerea minimă va fi de 5,0 metri.
- 6.1.4. Garajele și alte construcții anexă se vor putea alipi de limitele laterale ale parcelei cu condiția ca înălțimea calcanului/calcanelor rezultat/rezultate să nu depășească 3,0 m iar lungimea totală a acestora să nu depășească 10,0 m
- 6.1.5. Clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5,0 metri; excepție face cazul în care există un calcan al unei clădiri principale, iar noua construcție se limitează la acoperirea acestuia.
- 6.1.6. În toate cazurile, distanța dintre clădiri va fi egală sau mai mare cu înălțimea celei mai înalte. În caz contrar se va elabora studiu de însorire care să confirme că este asigurată însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.

6.2. L1a

- 6.2.1. Șurile care delimitează clădirile și curțile față de gradina din spate se vor putea alipi ambelor limite laterale ale parcelei fără ca lungimea calcanelor să depășească 10,0 m.

6.3. L1b

- 6.3.1. Clădirea se va amplasa pe una din limite, conform specificului străzii (izolat sau cuplat), iar față de limita opusă se va retrage la o distanță de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3,0m.
- 6.3.2. Amplasarea clădirii alipit la ambele limite laterale se va putea realiza doar prin PUD.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

L1, L1a, L1b

- 7.1. Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele, dar nu mai puțin de 5m; distanța se poate reduce la jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele, dar nu mai puțin de 3,0m dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi de locuit sau în care se desfășoară activități permanente.
- 7.2. În situația amplasării a mai mult de două clădiri principale (cu funcțiune de locuire) pe aceeași parcelă, distanța dintre ele va fi stabilită prin PUD.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

L1, L1a, L1b

8.1. Se vor respecta prevederile *Cap. 10. CIRCULAȚII ȘI ACCESE, ACCESE PIETONALE - REGLEMENTĂRI* din prezentul Regulament Local de Urbanism, cu următoarele condiționări:

8.1.1 trasa stradală propusă trebuie să se racordeze la trasa stradală a țesutului existent cu care se învecinează și să asigure continuitatea traseelor și a profilelor.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**L1, L1a, L1b**

9.1. Se vor respecta prevederile Cap. 11.STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR din prezentul Regulament Local de Urbanism.

ARTICOLUL 10 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**L1, L1a, L1b****10.1. L1, L1a**

Se vor respecta prevederile Cap. 14.ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR din prezentul Regulament Local de Urbanism.

10.2. L1b

10.2.1. Aspectul clădirilor va fi astfel controlat, încât să păstreze nivelul de calitate artistică și tehnică relativă manifestată în clădirile existente.

10.2.2. Orientarea clădirilor se va face cu o fațadă principală spre stradă, fără a oferi fațade de calitate inferioară privirii din spații publice.

10.2.3. Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit.

10.2.4. Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 45°. Cornișele vor fi de tip urban.

10.2.5. Raportul plin-gol va fi apropiat de cel predominant în zonă.

10.2.6. Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – țiglă ceramică sau tablă lisă fălțuită pentru acoperișuri înclinate, tencuieli pentru fațade, tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale. Pentru tâmplării (uși și ferestre) se recomandă lemnul.

10.2.7. Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise.

10.2.8. La clădirile existente se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brâuri, colonete, pilaștri, tâmplării etc.) cu ocazia renovării sau a reabilitării termice. În cazul restructurării/extinderii aceste elemente se vor îngloba în conceptul general.

10.2.9. Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 50x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.

ARTICOLUL 11 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**L1, L1a, L1b**

11.1. Se vor aplica prevederile Cap. 12.CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI A EVACUĂRII DEȘEURILOR din prezentul Regulament Local de Urbanism.

ARTICOLUL 12 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE
L1, L1a, L1b

12.1. Se vor aplica prevederile Cap. 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE din prezentul Regulament Local de Urbanism.

ARTICOLUL 13 - ÎMPREJMUIRI
L1, L1a, L1b

13.1. Se vor aplica prevederile Cap. 15. ÎMPREJMUIRI din prezentul Regulament Local de Urbanism.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 14 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR
L1, L1a, L1b

- **PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT %)**

- **COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

În zonele cu restricții pentru construit, se vor respecta condițiile impuse de studiile geotehnice.

ZONĂ/ SUBZONĂ FUNCȚIONALĂ	COD	RH maxim* - număr de niveluri	RH maxim* - metri	POT maxim (%)	CUT maxi m
ZONE LOCUINȚE INDIVIDUALE					
LOCUINȚE INDIVIDUALE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME 1 (ZONE CU PARCELAR TRADIȚIONAL)	L1	P+1+M/R	12	35	0,9
LOCUINȚE INDIVIDUALE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME 1 (ZONE CU PARCELAR PREPONDERENT RURAL)	L1a	P+1+M/R	12	30	0,7
LOCUINȚE INDIVIDUALE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME 1 (UTR 08 - ZONE CU PARCELAR TRADIȚIONAL ZONA LUPENI-SUD)	L1b	P+1+M/R	12	35	0,9

* Sunt exceptate de la prevederile privind regimul de înălțime maxim admis (număr niveluri, H maxim coamă/cornișă) obiectivele de cult: lăcașuri de cult, clopotnițe, turle; instalații tehnologice și hale tehnologice din cadrul zonelor de activități productive și agrozootehnice, zonelor tehnico-edilitare; instalații specifice din cadrul zonelor verzi, locurilor de joacă pentru copii și zonelor de sport-agrement (ex. Trambuline, gradene, turnuri de parașutism, turnuri de observare, etc.), săli de sport, săli polivalente, bazine etc.

Inserarea unui nivel Demisol în regimul de înălțime al imobilelor va fi luat în calcul la nivelurile supratereane ale acestora, ducând la diminuarea cu 1 a numărului etajelor admise.

L1, L1a, L1b

În cazul amplasării în regim izolat dar pe una din limitele laterale (regim tradițional), înălțimea clădirii nu va depăși 5,0 m pe latura lipită pe limita de proprietate, nivelurile următoare sau mansarda retrăgându-

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AL MUNICIPIULUI SIBIU

se față de această limită cu un unghi de 45 de grade. Se menține obligativitatea realizării unui studiu de însorire în cazul în care distanța dintre clădiri este mai mică decât înălțimea celei mai înalte și sunt afectate ferestre ale încăperilor de locuit.

Pentru spatii verzi cu acces public (cu excepția celor destinate sportului - agrementului):

1. RH maxim **P** (3,0 m la coamă/ 5,0 m la cornișă)
2. POT maxim **10%** (inclusiv circulații, alei, platforme)
3. CUT maxim **0.1**

L2 - ZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE

A. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona de locuit se compune din diferite tipuri de țesut urban, diferențiate din următoarele puncte de vedere:

(a) funcțional

caracterul locuințelor: individuale; semicolective;

caracterul țesutului urban: omogen rezidențial cu echipamente publice aferente, mixat în proporții și modalități diferite cu alte funcțiuni - comerciale, servicii, mică producție manufacturieră, servicii turistice;

(b) morfologic:

tipul parcelarului: rezultat din evoluția localității în timp, spontan; apărut în urma unor planuri de sistematizare; creat prin lotizarea unui teren mai mare sau prin extinderea localității pe terenuri agricole;

configurația în raport cu spațiul stradal: diferențiată sau nu în raport cu distanța față de stradă a clădirilor de pe o parcelă (construcții principale – construcții secundare – anexe); atitudine de tip urban sau cu reminiscențe rurale ;

volumetria: regim de construire discontinuu, înălțime mică (P, P+1 niveluri), mod de terminare al volumelor în șarpantă.

spațiul liber: continuu sau discontinuu.

(c) vechime: locuințe vechi și locuințe noi;

(d) calitatea construcției: definită prin arhitectura, partiul, calitatea materialelor, rezistența, nivelul de izolare termică, nivelul de dotare tehnico - edilitară a clădirilor;

În cazul necesității de detaliere a regimului de construire, alinierii fata de aliniament, față de limitele laterale și posterioare ale clădirii, amplasarea clădirilor unele față de altele pe parcelă, comasarea/dezmembrarea parcelelor (sub 4 loturi), acestea se pot detalia în baza P.U.D.

Zonele de locuințe se regăsesc în cadrul următoarelor UTR :

ZONĂ/ SUBZONĂ FUNCȚIONALĂ	COD	UTR
LOCUINȚE INDIVIDUALE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME 2	L2	Zone constituite: UTR 21; UTR 23; UTR 31; UTR 33; UTR 38; UTR 41; UTR 46; UTR 48; UTR 51; UTR 58; UTR 59; UTR 60; UTR 70; UTR 72; UTR 75; UTR 90; UTR 101; Zone urbanizare: UTR U07; UTR U13; Zone cu documentații P.U.Z. aprobate: UTR 07 (PUZ 449/2018; PUZ 17/2016); UTR 41 (PUZ 83/2021; PUZ 18/2024); UTR 59 (PUZ 302/2011; PUZ 256/2018; PUZ 182/2020); UTR 63 (PUZ 99/2017; PUZ 419/2021; PUZ 34/2023); UTR 64 (PUZ 63/2013; PUZ 224/2013; PUZ 19/2024); UTR 75 (PUZ 327/2013; PUZ 412/2020; PUZ 531/2022); UTR 78 (PUZ 61/2018); UTR 86 (PUZ 90/2012; PUZ 257/2016); UTR 89 (PUZ 95/2017); UTR 97 (PUZ 398/2018); UTR U13 (PUZ 504/2023, PUZ 462/2023).

		UTR 59 - PUZ 321/2023* <i>*Notă / Erată: această documentație a fost integrată în cadrul planșelor aferente PUG în forma finală însă îndetificarea a fost eronată (anterior - HCL-256/2018) - s-a corectat eroarea materială în cadrul tuturor pieselor PUG</i> Zone introducere în intravilan: UTR E01;
LOCUINȚE INDIVIDUALE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME 2a (UTR 30 - PARCELAREA MĂRĂȘTI - MĂRĂȘEȘTI)	L2a	Zone constituite: UTR 30
LOCUINȚE INDIVIDUALE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME 2b (UTR 42 - ZONA ADIACENTĂ PARCULUI SUB-ARINI)	L2b	Zone constituite: UTR 42
LOCUINȚE INDIVIDUALE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME 2c (UTR 44 - VILELE DE COASTA - PARCELAREA DROTLEFF)	L2c	Zone constituite: UTR 44
LOCUINȚE INDIVIDUALE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME 2d (UTR 44 - VILELE DE COASTĂ - PARCELAREA DROTLEFF)	L2d	Zone constituite: UTR 44
LOCUINȚE INDIVIDUALE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME 2e (ZONE CU INTERDICȚIE DE CONSTRUIRE PÂNĂ LA REALIZARE PUZ ȘI CU DENSITATE SCĂZUTĂ)	L2e	Zone urbanizare: UTR U01; UTR U02; UTR U03; Zone introducere în intravilan: UTR E05; UTR E06; UTR E11; Zone cu documentații P.U.Z. aprobate: UTR U01 (PUZ 232/2024)

B. CONDITIONARI PRIMARE

Prevederile documentațiilor urbanistice aprobate (P.U.Z., P.U.D.), valabile la data intrării în vigoare a prezentei documentații PUG, se mențin până la expirare, în conformitate cu prevederile legale și coroborat cu prevederile Subcap. 3.3 ale prezentului Regulament; ulterior expirării valabilității unei documentații de urbanism (P.U.Z., P.U.D.), se vor aplica reglementările prevăzute în prezenta documentație, conform subzonei funcționale în care sunt încadrate.

L2a

Autorizarea lucrărilor de construcții privind clădiri noi, extinderi sau supraetajări ale clădirilor existente, precum și orice alte intervenții care aduc modificări volumetriei clădirilor existente se va face în mod obligatoriu pe bază de PUD aprobat conform legii.

L2, L2e

Cel puțin pentru următoarele UTR-uri, parțial sau în totalitate, este necesară întocmirea de Plan Urbanistic Zonal, în conformitate cu mențiunile din planșa U03 - **REGLEMENTĂRI URBANISTICE - Unități teritoriale de referință**:

UTR 59, UTR U01, UTR U02, UTR U03, UTR U07, UTR E01, UTR E05, UTR E06, UTR E11 .

La întocmirea P.U.Z. se vor avea în vedere condițiile prevăzute în partea II a prezentului regulament.

Pentru zonele de protecție a monumentelor istorice se vor respecta următoarele:

- a) autorizarea intervențiilor se va face pe baza și în conformitate cu avizele Ministerului Culturii sau ale organismelor sale descentralizate.
- b) asigurarea vizibilității directe și/sau indirecte a obiectivelor și a eventualelor co-vizibilități;
- c) asigurarea unui cadru de "securitate" spațială (eliminarea riscurilor unor construcții neadecvate care să contrasteze funcțional, estetic sau să altereze percepția în cazurile în care se utilizează spații libere sau eliberate din preajma monumentelor);
- d) intervențiile vor urmări respectarea cadrului controlat și percepția favorabilă a monumentelor, fără a constrânge buna lor funcționare;
- e) este obligatorie fundamentarea intervențiilor asupra imobilelor protejate prin studii de specialitate (studii de specialitate, arhitecturale și/sau istorice și urbanistice întocmite de specialiști atestați de Ministerul Culturii);
- f) orice derogare de la prevederile prezentului regulament este permisă în condițiile prevăzute de legislație și având la bază un studiu istorico-arhitectural și/sau documentație urbanistică întocmită de un specialist atestat de Ministerul Culturii/RUR.

C. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ:

Se vor urmări prevederile Subcap. 6.36 - 6.41 cu privire la asigurarea obiectivelor de utilitate publică.

Se vor respecta propunerile de realiniere / reconfigurare a aliniamentelor prevăzute prin prezenta documentație PUG precum și prin alte documentații aprobate (PMUD).

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

L2, L2a, L2b, L2c, L2d, L2e

1.1. L2, L2a, L2e

- 1.1.1. locuințe individuale (unifamiliale), amplasate conform specificului străzii;
- 1.1.2. echipamente de interes public, aferente zonelor (funcțiunii) de locuire
- 1.1.3. spații și amenajări publice, pietonale, spații verzi;
- 1.1.4. accese pietonale și carosabile;
- 1.1.5. modernizări, amenajări, reparații la construcțiile existente;
- 1.1.6. căi de comunicații și transport;

1.2. L2b, L2c, L2d

- 1.2.1. locuințe individuale cu în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);
- 1.2.2. spații și amenajări publice, pietonale, spații verzi;
- 1.2.3. accese pietonale și carosabile;

- 1.2.4. modernizări, amenajări, reparații la construcțiile existente;
- 1.2.5. căi de comunicații și transport;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**L2, L2a, L2b, L2c, L2d, L2e****2.1. Pentru toate subzonele:**

servicii aferente zonelor (funcțiunii) de locuire (servicii de proximitate), cu condiția asigurării pentru unitățile de alimentație publică a următoarelor condiții:

- a) asigură izolarea totală a aburului, mirosului și zgomotului față de locuințele învecinate;
- b) respectă orele de liniște definite conform regulamentelor locale aprobate;
- c) în cazul amplasării în cadrul imobilelor de locuit, autorizarea acestora se va face doar cu acordul prealabil al proprietarilor direct afectați cu care se învecinează, pe plan orizontal și vertical, spațiul supus schimbării iar în cazul ocupării parțiale sau integrale a unei parcele schimbarea destinației se va face doar cu acordul prealabil al proprietarilor direct afectați cu care se învecinează;

2.2. L2, L2a

- 2.2.1. locuințele semicolective, așa cum sunt definite în cadrul Anexei 7 la prezentul Regulament, în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat), amplasate conform specificului străzii, se vor autoriza doar pe bază de PUD, aprobat conform legii;
- 2.2.2. amplasarea de mai multe tipuri de funcțiuni admise, pe aceeași parcelă, se poate realiza doar pe baza de PUD, aprobat conform legii;
- 2.2.3. în cazul realizării unor construcții aferente echipamentelor edilitare, acestea să nu fie amplasate spre stradă și pe cât posibil să nu afecteze, prin zonele de protecție sanitară necesare, funcționarea celorlalte clădiri existente;
- 2.2.4. se mențin funcțiunile existente care nu sunt caracteristice zonei, cu condiția ca, în cazul dispariției acestora, pe terenurile aferente să se insereze numai funcțiuni compatibile cu caracterul zonei (în utilizări admise / admise cu condiționări);
- 2.2.5. se admit conversii funcționale compatibile cu caracterul zonei (utilizări admise / admise cu condiționări);
- 2.2.6. piețele agroalimentare se amplasează la minim 40,0 m față de clădiri având funcțiuni rezidențiale;
- 2.2.7. se admite realizarea de lucrări de extindere, etajare, mansardare a construcțiilor existente doar pe zonele ce nu sunt afectate de obiectivele de utilitate publică (inclusiv zonele de lărgire, realiniere, modernizare a arterelor de circulație)

2.3. L2b, L2c, L2d

- 2.3.1. servicii aferente zonelor (funcțiunii) de locuire (servicii de proximitate), cu respectarea următoarelor condiții:
 - a) suprafața destinată serviciilor va fi amplasată cel puțin la nivelul parterului imobilului;
 - b) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;

2.3.2. grădinițe, cu respectarea următoarelor condiții:

- a) satisfacerea cerințelor specifice temei program și normativelor aplicabile ;
- b) se vor autoriza doar pe bază de PUD, aprobat conform legii;
- c) pe parcelă nu vor exista alte funcțiuni.

2.4. L2e

- 2.4.1. locuințele semicolective, așa cum sunt definite în cadrul Anexei 7 la prezentul Regulament, în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat), amplasate conform specificului străzii, se vor autoriza doar pe bază de PUD sau PUZ, aprobat conform legii;
- 2.4.2. amplasarea de mai multe tipuri de funcțiuni admise, pe aceeași parcelă, se poate realiza doar pe baza de PUD sau PUZ, aprobat conform legii;
- 2.4.3. în cazul realizării unor construcții aferente echipamentelor edilitare, acestea să nu fie amplasate spre stradă și pe cât posibil să nu afecteze, prin zonele de protecție sanitară necesare, funcționarea celorlalte clădiri existente;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

L2, L2a, L2b, L2c, L2d, L2e

- 3.1. sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la Art.1 și Art.2.
- 3.2. sunt interzise funcțiunile industriale, conform Anexei 6 la prezentul regulament. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ.
- 3.3. depozite exterioare de orice natură;
- 3.4. lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- 3.5. orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

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

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

L2, L2a, L2b, L2c, L2d, L2e

4.1. L2, L2e

4.1.1. Suprafața minimă și geometria parcelelor va respecta prevederile *Cap. 7 - CONDIȚII DE CONSTRUIBILITATE ALE PARCELELOR* din prezentul Regulament Local de Urbanism. Sunt admise derogări de la acestea doar în cazul monumentelor istorice, în cadrul zonelor de protecție a monumentelor istorice sau pentru menținerea parcularului specific din cadrul zonei protejate.

4.1.2. Realinierea parcelelor este obligatorie la următoarele bulevarde/străzi:

- Str. Țiglarilor (UTR 90 - între str. Cuptorului și str. Klagenfurt)
- Str. Tractorului (UTR 90)

4.1.3. Prin realiniere, aliniamentul se va retrage cu 3,0 m măsurat de la poziția inițială, în vederea modernizării și extinderii amprizei stradale; retragerea aliniamentului poate fi mai mare în cazul în care există sau se realizează studii/proiecte de către autoritatea publică locală sau inițiate de entități private în vederea modernizării infrastructurii.

4.1.4. Profilele străzilor afectate de realinieri se regăsesc în planșa U03 - *REGLEMENTĂRI URBANISTICE - Unități teritoriale de referință* și în planșa U04 - *REGLEMENTĂRI URBANISTICE - Circulații* a prezentului PUG.

4.1.5. Autorizația va putea fi condiționată de efectuarea dezmembrărilor pentru realizarea sistematizărilor stradale și a realiniierilor stradale. Parcele rezultate și destinate realiniierilor, cuprinse între aliniamentul vechi și cel retras, vor trece în proprietate publică sau vor fi grevate de o interdicție definitivă de construire cu excepția lucrărilor de interes și/sau utilitate publică.

4.1.6. În cazul în care proprietarul cedează către domeniul public, cu titlu gratuit, suprafețele destinate realinierii, extinderii sau modernizării căilor de circulație existente aflate în domeniul public, POT și CUT se vor calcula raportat la suprafața inițială a parcelei înainte de dezmembrare, la care se va adăuga jumătate din suprafața trecută în proprietate publică.

Exemplificare a formulei de calcul:

$$POT \text{ max.} = \% \times (SiT + (0,5 \times Sx))$$

$$CUT \text{ max.} = C \times (SiT + (0,5 \times Sx))$$

unde:

SiT - Suprafața inițială teren

Sx - Suprafața de teren cedată pentru realizarea obiectivelor de utilitate publică

4.2. L2a, L2b, L2c, L2d

4.2.1. Se interzic operațiunile de parcelare, reparcelare și divizare.

4.2.2. Comasarea parcelelor existente se poate realiza în condițiile legislației în vigoare, exclusiv în sensul refacerii loturilor inițiale.

4.3. L2e

Prin PUZ este permisă și parcelarea pe două rânduri.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

L2L2, L2a, L2b, L2c, L2d, L2e

5.1. L2, L2b, L2c, L2d, L2e

5.1.1. Clădirile de locuit se vor amplasa în zona din față a parcelei, în regim izolat sau cuplat.

5.1.2. În suprafața dintre aliniere și aliniament se interzic construcțiile anexă, cu excepția celor permise prin regulamentul de publicitate stradală (totem, catarg, firmă luminoasă etc.) respectiv a construcțiilor de

tipul: împrejurimi / porți, construcții aferente echipamentelor edilitare (cu condiția încadrării în gabaritele specificate pentru împrejurimi și armonizării aspectului acestora cu cel al clădirii), mobilier urban;

5.1.3. Clădirile vor fi retrase de la aliniament cu 5,0 m în cazul alinierilor variabile sau atunci când se învecinează cu loturi neconstruite.

5.1.4. Atunci când există minim patru loturi învecinate cu aceeași aliniere, construcția va păstra alinierea existentă, dacă nu se încadrează la punctul următor.

5.1.5. Retragera de la aliniament cu minim 5,0 m va fi obligatorie la următoarele străzi, pentru a da posibilitatea unei modernizări ulterioare:

- Str. Preot Bacca (UTR 72)
- Str. Colinei (UTR 72)
- Str. Islazului (UTR 72)
- Str. Hamba (UTR 72)
- Str. Poiana Sibiului (UTR 72)
- Str. Săcel (UTR 72)
- Str. Presaca (UTR 72)
- Str. Tălmăcel (UTR 70, UTR 72)
- str. Căpșunilor (UTR 59)
- Str. Caișilor (UTR 59)
- Str. Nicolae Branga (UTR 59)
- Str. Piersicilor (UTR 59)
- Str. Murelor (UTR 59)
- Str. Strugurilor (UTR 59)
- Str. Zmeurei (UTR 59)
- Str. Gutuilor (UTR 58, UTR 59)
- Str. Cristalului (UTR 59)

5.1.6. Prima clădire amplasată la strada nu va depăși (în partea posterioară) distanța de 30,0 m de la aliniament.

5.1.7. L2a

5.1.7.1. Clădirile se vor retrage față de aliniament cu minim 3,0 m.

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

**L2, L2a, L2b, L2c,
L2d, L2e**

6.1. L2, L2a, L2b, L2c, L2d, L2e

6.1.1. În cazul fronturilor discontinue, în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire, având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage la o distanță de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3,0m.

- 6.1.2. În cazul în care clădirea se învecinează pe ambele laturi cu clădiri existente retrase față de limitele parcelelor sau parcelele nu sunt construite, se va dispune izolat și se va retrage față de ambele limite laterale ale parcelei la o distanță de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3,0m.
- 6.1.3. Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este și linia de separație față de o clădire publică retrasă de la limita laterală a parcelei sau față de o clădire de cult; în aceste cazuri retragerea minimă va fi de 5,0 metri.

6.2. L2, L2e

- 6.2.1. În funcție de parcellar, pe loturile cu deschidere la strada între 8,0 și 12,0m construcțiile vor putea fi alipite ambelor laturi sau doar uneia în cazul în care respecta prevederile Subcap. 7.2; în cazul alipirii la ambele laturi, adâncimea calcanelor, măsurate de la aliniament, nu va putea depăși 20,0 m
- 6.2.2. Garajele și alte construcții anexă se vor putea alipi de limitele laterale ale parcelei cu condiția ca înălțimea calcanului/calcanelor rezultat/rezultate să nu depășească 3,0 m iar lungimea totală a acestora să nu depășească 10,0 m.
- 6.2.3. Clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5,0 metri; excepție face cazul în care există un calcan al unei clădiri principale, iar noua construcție se limitează la acoperirea acestuia.
- 6.2.4. În toate cazurile, distanța dintre clădiri va fi egală sau mai mare cu înălțimea celei mai înalte; în caz contrar se va elabora studiu de însorire care să confirme că este asigurată însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.

6.3. L2a, L2c, L2d

Clădirile, inclusiv cele anexa, se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 7,0 metri.

6.4. L2b

Clădirile, inclusiv cele anexa, se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 6,0 metri.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

**L2, L2a, L2b, L2c,
L2d, L2e2**

7.1. L2, L2e

- 7.1.1. Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele, dar nu mai puțin de 5m; distanța se poate reduce la jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele, dar nu mai puțin de 3,0m dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi de locuit sau în care se desfășoară activități permanente.
- 7.1.2. În situația amplasării a mai mult de două clădiri principale pe aceeași parcelă, distanța dintre ele va fi stabilită prin PUD.

7.2. L2a, L2b, L2c, L2d

- 7.2.1. Nu se admite construirea mai multor clădiri pe o parcelă, cu excepția celor cu funcțiune anexă: garaje, pergole, anexe ale grădinilor, etc.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**L2, L2a, L2b, L2c, L2d, L2e**

8.1. Se vor respecta prevederile *Cap. 10.CIRCULAȚII ȘI ACCESE, ACCESE PIETONALE - REGLEMENTĂRI* din prezentul Regulament Local de Urbanism, cu următoarele condiționări:

- trama stradală propusă trebuie să se racordeze la trama stradală a țesutului existent cu care se învecinează și să asigure continuitatea traseelor și a profilelor.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**L2, L2a, L2b, L2c, L2d, L2e**

9.1. Se vor respecta prevederile *Cap. 11.STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR* din prezentul Regulament Local de Urbanism.

ARTICOLUL 10 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**L2, L2a, L2b, L2c, L2d, L2e****10.1. L2, L2e**

Se vor respecta prevederile *Cap. 14.ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR* din prezentul Regulament Local de Urbanism.

10.2. L2a, L2b, L2c, L2d

10.2.1. Aspectul clădirilor va fi astfel controlat, încât să păstreze nivelul de calitate artistică și tehnică relativă manifestată în clădirile existente.

10.2.2. Orientarea clădirilor se va face cu o fațadă principală spre stradă, fără a oferi fațade de calitate inferioară privirii din spații publice.

10.2.3. Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit.

10.2.4. Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 45°. Cornișele vor fi de tip urban.

10.2.5. Raportul plin-gol va fi apropiat de cel predominant în zonă.

10.2.6. Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – țiglă ceramică sau tablă lisă fălțuită pentru acoperișuri înclinate, tencuieli pentru fațade, tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale. Pentru tâmplării (uși și ferestre) se recomandă lemnul.

10.2.7. Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise.

10.2.8. La clădirile existente se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brăuri, colonete, pilaștri, tâmplării etc) cu ocazia renovării sau a reabilitării termice. În cazul restructurării/extinderii aceste elemente se vor îngloba în conceptul general.

10.2.9. Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 50x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.

ARTICOLUL 11 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**L2, L2a, L2b, L2c, L2d, L2e**

11.1. Se vor aplica prevederile *Cap. 12.CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI A EVACUĂRII DEȘEURILOR* din prezentul Regulament Local de Urbanism.

ARTICOLUL 12 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**L2, L2a, L2b, L2c, L2d, L2e****12.1. L2, L2e**

Se vor aplica prevederile *Cap. 13.SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE* din prezentul Regulament Local de Urbanism.

12.2. L2a

12.2.1. Se vor asigura spații verzi și plantate pe o suprafață reprezentând cel puțin 30% din suprafața parcelei. Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor sau în care împiedică realizarea construcției.

12.2.2. Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele, minimum trei arbori.

12.2.3. Suprafața cuprinsă între aliniament și fațada frontală a clădirii va fi plantată și amenajată sub forma unei grădini decorative, neadmițându-se cultivarea de legume.

12.2.4. Plantația de aliniament în lungul tuturor străzilor din prezenta UTR va fi păstrată și completată prin replantarea vegetației îmbătrânite sau tăiate cu aceleași specii.

12.3. L2b, L2c, L2d

12.3.1. Se vor asigura spații verzi și plantate pe o suprafață reprezentând cel puțin 40% din suprafața parcelei. Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor sau în care împiedică realizarea construcției.

12.3.2. Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele, minimum trei arbori.

12.3.3. Suprafața cuprinsă între aliniament și fațada frontală a clădirii va fi plantată și amenajată sub forma unei grădini decorative, neadmițându-se cultivarea de legume.

12.3.4. Plantația de aliniament în lungul tuturor străzilor din prezenta UTR va fi păstrată și completată prin replantarea vegetației îmbătrânite sau tăiate cu aceleași specii.

ARTICOLUL 13 - ÎMPREJMUIRI
L2, L2a, L2b, L2c, L2d, L2e
13.1. L2, L2e

Se vor aplica prevederile *Cap. 15. ÎMPREJMUIRI* din prezentul Regulament Local de Urbanism.

13.2. L2a, L2b, L2c, L2d

13.2.1. Toate parcelele vor fi împrejmuite pe toate laturile, înălțimea maximă admisă a împrejmuirilor fiind 2,2 m. Împrejmuirile de pe aliniament vor avea un soclu opac cu înălțimea cuprinsă între 0,5 m și 0,8 m.

13.2.2. Partea superioară a împrejmuirilor de pe aliniament va fi transparentă, executată din grilaj metalic. Nu se admite obturarea parțială sau totală a vizibilității din spațiul public prin dublarea părții superioare a împrejmuirii de pe aliniament cu panouri.

13.2.3. Nu se admit, pe nici o latură a parcelei, împrejmuiri realizate din dale prefabricate din beton. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

13.2.4. Împrejmuirile spre parc vor avea un soclu opac cu înălțimea cuprinsă între 0,5 m și 0,8 m. Partea superioară a împrejmuirilor de pe aliniament va fi transparentă, executată din grilaj metalic. Nu se admite obturarea parțială sau totală a vizibilității din spațiul public prin dublarea părții superioare a împrejmuirii de pe aliniament cu panouri.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 14 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR
L2, L2a, L2b, L2c, L2d, L2e

- **PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT %)**

- **COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

În zonele cu restricții pentru construit, se vor respecta condițiile impuse de studiile geotehnice.

ZONĂ/ SUBZONĂ FUNCȚIONALĂ	COD	RH maxim* - număr de niveluri	RH maxim* - metri	POT maxim (%)	CUT maxi m
ZONE LOCUINȚE INDIVIDUALE					
LOCUINȚE INDIVIDUALE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME 2	L2	P+1+M/R	12	35	0,9
LOCUINȚE INDIVIDUALE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME 2 (UTR 30 - PARCELAREA MĂRĂȘTI - MĂRĂȘEȘTI)	L2a	P+1+M/R	12	30	0,7
LOCUINȚE INDIVIDUALE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME 2 (UTR 42 - ZONA ADIACENTĂ PARCULUI SUB-ARINI)	L2b	P+1+M/R	12	30	0,7

LOCUIŢE INDIVIDUALE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLŢIME 2 (UTR 44 - VILELE DE COASTĂ - PARCELAREA DROTLEFF)	L2c	P+1+M/R	12	25	0,65
LOCUIŢE INDIVIDUALE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLŢIME 2 (UTR 44 - VILELE DE COASTĂ - PARCELAREA DROTLEFF)	L2d	P+1+M/R	12	35	0,7
LOCUIŢE INDIVIDUALE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLŢIME 2 (ZONE CU INTERDICŢIE DE CONSTRUIRE PÂNĂ LA REALIZARE PUZ ŞI CU DENSITATE SCĂZUTĂ)	L2e	P+1+M/R	12	25	0,65

* Sunt exceptate de la prevederile privind regimul de înălţime maxim admis (număr niveluri, H maxim coamă/ cornişă) obiectivele de cult: lăcaşuri de cult, clopotniţe, turle; instalaţii tehnologice şi hale tehnologice din cadrul zonelor de activităţi productive şi agrozootehnice, zonelor tehnico- edilitare; instalaţii specifice din cadrul zonelor verzi, locurilor de joacă pentru copii şi zonelor de sport- agrement (ex. Trambuline, gradene, turnuri de paraşutism, turnuri de observare, etc.), săli de sport, săli polivalente, bazine etc.

Inserarea unui nivel Demisol în regimul de înălţime al imobilelor va fi luat în calcul la nivelurile supraterane ale acestora, ducând la diminuarea cu 1 a numărului etajelor admise.

Pentru spaţii verzi (cu excepţia celor destinate sportului - agrementului):

- a) RH maxim **P** (3,0 m la coamă/ 5,0 m la cornişă)
- b) POT maxim **10%** (inclusiv circulaţii, alei, platforme)
- c) CUT maxim **0.1**

L3, L4, L5 - ZONA LOCUINTELOR COLECTIVE

A. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zonele de locuințe colective realizate după 1990 însumează suprafețe destul de restrânse la nivelul municipiului, dezvoltate în principal pe înălțimi mici sau medii, în continuarea ansamblurilor de blocuri realizate anterior 1990 sau pe suprafețe libere în vecinătatea zonelor de locuire individuală.

Majoritatea zonelor propuse pentru locuire colectivă sunt zone neconstruite sau slab construite, cu parcelări sporadice și neconforme sau parcelar agricol.

Zonele de locuințe colective se regăsesc în cadrul următoarelor UTR :

ZONĂ / FUNCȚIONALĂ	SUBZONĂ	COD	UTR
LOCUINȚE COLECTIVE CU REGIM MEDIU DE ÎNĂLȚIME 3 (< 15% dotări)		L3	Zone constituite: UTR 37; UTR 39; UTR 45; UTR 70; UTR 78; UTR 86; UTR 89; Zone cu documentații P.U.Z. aprobate: UTR 18 (PUZ 343/2015; PUZ 149/2025); UTR 42 (PUZ 198/2018); UTR 53 (PUZ 64/2013; PUZ 153/2015; PUZ187/2015; PUZ 228/2016; PUZ 151/2021); UTR 63 (PUZ 419/2021); UTR 75 (PUZ 507/2017); UTR 78 (PUZ 325/2014; PUZ 61/2018) UTR 82 (PUZ 155/2015; PUZ 63/2016) ; UTR 84 (PUZ 152/2021; PUZ 98/2017); UTR 89 (PUZ 533/2022; PUZ 459/2019; PUZ 129/2011; PUZ 79/2021; PUZ 95/2017); UTR U13 (PUZ 504/2023; PUZ 462/2023)
LOCUINȚE COLECTIVE CU REGIM MEDIU DE ÎNĂLȚIME 3 (≥ 15% dotări**)			
LOCUINȚE COLECTIVE CU REGIM MEDIU DE ÎNĂLȚIME 4 (< 15% dotări)		L4	Zone constituite: UTR 06; UTR 79; UTR 84; UTR 103; Zone urbanizare: UTR U08; UTR U09; UTR U12
LOCUINȚE COLECTIVE CU REGIM MEDIU DE ÎNĂLȚIME 4 (≥ 15% dotări**)			
LOCUINȚE COLECTIVE CU REGIM MEDIU/ MARE DE ÎNĂLȚIME 5 (< 15% dotări)		L5	Zone urbanizare, Zone cu documentații P.U.Z. aprobate: UTR U12 (PUZ 39/2022; PUZ 45/2020; PUZ 186/2024);
LOCUINȚE COLECTIVE CU REGIM MEDIU/ MARE DE ÎNĂLȚIME 5 (≥ 15% dotări**)			

Notă:

Se va urmări corespondența între UTR-uri și Zonele și Subzonele funcționale centralizată la capitolul 24.2, în secțiunea aplicabilă a tabelului.

B. CONDITIONARI PRIMARE

Prevederile documentațiilor urbanistice aprobate (P.U.Z., P.U.D.), valabile la data intrării în vigoare a prezentei documentații PUG, se mențin până la expirare, în conformitate cu prevederile legale și coroborat cu prevederile Subcap. 3.3 ale prezentului Regulament; ulterior expirării valabilității unei documentații de urbanism (P.U.Z., P.U.D.), se vor aplica reglementările prevăzute în prezenta documentație, conform subzonei funcționale în care sunt încadrate.

C. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ:

Sunt prevăzute realinieri, conform planșei de Reglementări Urbanistice, care urmăresc crearea unui profil mai larg al drumului în vederea îmbunătățirii spațiului public, a introducerii de plantații de aliniament și pentru încurajarea spațiilor de deplasare nemotorizată. De asemenea sunt prevăzute continuări / extinderi / propuneri noi ale traseelor de străzi.

În zonele de urbanizare vor fi prevăzute, prin documentațiile de urbanism, obiective de utilitate publică dimensionate pentru numărul de utilizatori estimat prin proiectele de dezvoltare.

Cel puțin pentru următoarele UTR-uri, parțial sau în totalitate, este necesară întocmirea de Plan Urbanistic Zonal, în conformitate cu mențiunile din planșa U03 - **REGLEMENTĂRI URBANISTICE - Unități teritoriale de referință**:

UTR 84, UTR 86, UTR 89, UTR 103, UTR U08, UTR U09, UTR U12,

La întocmirea P.U.Z. se vor avea în vedere condițiile prevăzute în partea II a prezentului regulament.

Pentru zonele de reconversie din zone industriale sau de producție, pentru obținerea autorizației de construire va fi necesară realizarea unui studiu de investigare a poluării solului și subsolului care va conține și măsuri de remediere dacă este cazul.

În cazul realizării operațiunilor de reabilitare termică aceasta se vor realiza pe întreg tronsonul / segmentul de bloc.

În cazul necesității de detaliere a regimului de construire, amplasarea față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, amplasarea clădirilor unele față de altele pe parcelă, comasarea / dezmembrarea parcelelor (sub 4 loturi), acestea se pot detalia în baza P.U.D.

Pentru zonele de protecție a monumentelor istorice se vor respecta următoarele:

- a) autorizarea intervențiilor se va face pe baza și în conformitate cu avizele Ministerului Culturii sau ale organismelor sale descentralizate;
- b) asigurarea vizibilității directe și / sau indirecte a obiectivelor și a eventualelor co-vizibilități;
- c) asigurarea unui cadru de "securitate" spațială (eliminarea riscurilor unor construcții neadecvate care să contrasteze funcțional, estetic sau să altereze percepția în cazurile în care se utilizează spații libere sau eliberate din preajma monumentelor);
- d) intervențiile vor urmări respectarea cadrului controlat și percepția favorabilă a monumentelor, fără a constrânge buna lor funcționare;

e) este obligatorie fundamentarea intervențiilor asupra imobilelor protejate prin studii de specialitate (studii de specialitate, arhitecturale și/sau istorice și urbanistice întocmite de specialiști atestați de Ministerul Culturii);

f) orice derogare de la prevederile prezentului regulament este permisă în condițiile prevăzute de legislație și având la bază un studiu istorico-arhitectural și / sau urbanistic întocmit de specialist atestat de Ministerul Culturii.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

L3 | L4 | L5

1.1. funcțiuni de locuire:

- 1.1.1. locuințe individuale (unifamiliale);
- 1.1.2. locuințe semicolective cu acces distinct de pe lot și lot folosit în comun;
- 1.1.3. locuințe colective (multifamiliale);
- 1.1.4. garaje, parcaje și anexe aferente locuințelor.

1.2. echipamente de interes public, aferente zonelor (funcțiunii) de locuire

- 1.3. spații și amenajări publice, pietonale, spații verzi;
- 1.4. accese pietonale și carosabile;
- 1.5. modernizări, amenajări, reparații la construcțiile existente;
- 1.6. căi de comunicații și transport;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

L3 | L4 | L5

2.1. servicii aferente zonelor (funcțiunii) de locuire (servicii de proximitate), cu condiția asigurării pentru unitățile de alimentație publică a următoarelor condiții:

- 2.1.1. asigură izolarea totală a aburului, mirosului și zgomotului față de locuințele învecinate;
- 2.1.2. respectă orele de liniște definite conform regulamentelor locale aprobate;
- 2.1.3. în cazul amplasării în cadrul imobilelor de locuit, autorizarea acestora se va face doar cu acordul prealabil al proprietarilor direct afectați cu care se învecinează, pe plan orizontal și vertical, spațiul supus schimbării iar în cazul ocupării parțiale sau integrale a unei parcele schimbarea destinației se va face doar cu acordul prealabil al proprietarilor direct afectați cu care se învecinează;

2.2. funcțiunile de cult se vor autoriza doar pe bază de PUZ, aprobat conform legii;

2.3. în cazul realizării unor construcții aferente echipamentelor edilitare, acestea trebuie să nu fie amplasate spre stradă și pe cât posibil să nu afecteze, prin zonele de protecție sanitară necesare, funcționarea celorlalte clădiri existente;

2.4. se mențin funcțiunile existente care nu sunt caracteristice zonei, cu condiția ca, în cazul dispariției acestora, pe terenurile aferente să se insereze numai funcțiuni compatibile cu caracterul zonei (în utilizări

admise / admise cu condiționări);

2.5. se admit conversii funcționale compatibile cu caracterul zonei (utilizări admise / admise cu condiționări);

2.6. piețele agroalimentare se amplasează la minim 40,0 m față de clădiri având funcțiuni rezidențiale;

2.7. se admite realizarea de lucrări de extindere, etajare, mansardare a construcțiilor existente doar pe zonele ce nu sunt afectate de obiectivele de utilitate publică (inclusiv zonele de lărgire, realiniere, modernizare a arterelor de circulație)

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

L3 | L4 | L5

3.1. sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la Art.1 și Art.2.

3.2. sunt interzise funcțiunile industriale, conform Anexei 6 la prezentul regulament. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ.

3.3. depozite exterioare de orice natură;

3.4. lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;

3.5. orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

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

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

L3 | L4 | L5

4.1. Suprafața minimă și geometria parcelelor va respecta prevederile *Cap. 7 - CONDIȚII DE CONSTRUIBILITATE ALE PARCELELOR* din prezentul Regulament Local de Urbanism. Sunt admise derogări de la acestea doar în cazul monumentelor istorice, în cadrul zonelor de protecție a monumentelor istorice sau pentru menținerea parcellarului specific din cadrul zonei protejate.

4.2. Realinierea parcelelor este obligatorie la următoarele bulevarde / străzi:

- Str. Oștirii (UTR 37)
- Str. Cuprului (UTR 86)
- Str. Varului (UTR 85, UTR 86)
- Str. Mozaicului (UTR 85, UTR 86)
- Str. Tractorului (UTR 89)
- Str. Lacul lui Binder (UTR 89)
- Str. Topazului (UTR 89)
- Str. Smaraldului (UTR 89)

– Str. Țiglarilor - Deventer (UTR 89)

4.3. Prin realiniere, aliniamentul se va retrage cu 3,0 m măsurat de la poziția inițială, în vederea modernizării și extinderii amprizei stradale; retragerea aliniamentului poate fi mai mare în cazul în care există sau se realizează studii / proiecte de către autoritatea publică locală sau inițiate de entități private în vederea modernizării infrastructurii.

4.4. Profilele străzilor afectate de realinieri se regăsesc în planșa de U03 - *REGLEMENTĂRI URBANISTICE - Unități teritoriale de referință* și în planșa U04 - *REGLEMENTĂRI URBANISTICE - Circulații* a prezentului PUG.

4.5. Autorizația va putea fi condiționată de efectuarea dezmembrărilor pentru realizarea sistematizărilor stradale și a realiniierilor stradale. Parcele rezultate și destinate realiniierilor, cuprinse între aliniamentul vechi și cel retras, vor trece în proprietate publică sau vor fi grevate de o interdicție definitivă de construire cu excepția lucrărilor de interes și / sau utilitate publică.

4.6. În cazul în care proprietarul cedează către domeniul public, cu titlu gratuit, suprafețele destinate realinierii, extinderii sau modernizării căilor de circulație existente aflate în domeniul public, POT și CUT se vor calcula raportat la suprafața inițială a parcelei înainte de dezmembrare, la care se va adăuga jumătate din suprafața trecută în proprietate publică.

Exemplificare a formulei de calcul:

$POT_{max.} = \% \times (SiT + (0,5 \times Sx))$

$CUT_{max.} = C \times (SiT + (0,5 \times Sx))$

unde:

SiT - Suprafața inițială teren

Sx - Suprafața de teren cedată pentru realizarea obiectivelor de utilitate publică

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

L3 | L4 | L5

5.1. Clădirile de locuit se vor amplasa în zona din față a parcelei, în regim izolat sau cuplat.

5.2. În suprafața dintre aliniere și aliniament se interzic construcțiile anexă, cu excepția celor permise prin regulamentul de publicitate stradală (totem, catarg, firmă luminoasă etc.) respectiv a construcțiilor de tipul: înprejmuiri / porți, construcții aferente echipamentelor edilitare (cu condiția încadrării în gabaritele specificate pentru înprejmuiri și armonizării aspectului acestora cu cel al clădirii), mobilier urban;

5.3. Clădirile vor fi retrase de la aliniament cu minim 5,0 m. Se admite amplasarea la altă distanță față de aliniament, doar atunci când există în frontul stradal, învecinate, minim patru loturi cu imobile care au aceeași aliniere și parcelele nu se încadrează la punctul următor.

5.4. În cazul zonelor amplasate de-a lungul bulevardelor / străzilor reconfigurate sau modernizate (lista de la Art.4), clădirile vor fi retrase cu minim 3,0 m față de noul aliniament, corespunzător profilului modificat al străzii.

5.5. Adâncimea primei clădiri amplasată la stradă nu va depăși (în partea posterioară) distanța de 40,0 m de la aliniament.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**L3 | L4 | L5**

- 6.1. În cazul fronturilor discontinue, în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei, noua clădire se va alipi de calcanul existent iar față de limita opusă se va retrage la o distanță de minim jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 3,0 m.
- 6.2. În cazul în care clădirea se învecinează pe ambele laturi cu clădiri existente retrase față de limitele parcelelor sau cu parcele neconstruite, se va dispune izolat și se va retrage față de ambele limite laterale ale parcelei la o distanță de minim jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 3,0 m.
- 6.3. Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este și linia de separație față de o clădire publică retrasă de la limita laterală a parcelei sau față de o clădire de cult; în aceste cazuri retragerea minimă va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 5,0 metri.
- 6.4. În cazul în care parcela se învecinează cu parcele aflate în zonele EI, ET sau G, retragerea față de limita laterală sau posterioară a construcțiilor va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 10,0 metri, dacă nu sunt stabilite retrageri mai mari prin studii de impact sau alte prevederi legale.
- 6.5. Clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5,0 metri; excepție face cazul în care există un calcan al unei clădiri principale, iar noua construcție se limitează la acoperirea acestuia.
- 6.6. În toate cazurile distanța dintre clădiri va fi egală sau mai mare cu înălțimea celei mai înalte. În caz contrar se va elabora studiu de însorire care să confirme că este asigurată însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**L3 | L4 | L5**

- 7.1. Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele, dar nu mai puțin de 5m; distanța se poate reduce la jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele, dar nu mai puțin de 3,0m dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi de locuit sau în care se desfășoară activități permanente.
- 7.2. În situația amplasării a mai mult de două clădiri principale pe aceeași parcelă, distanța dintre ele va fi stabilită prin PUD.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**L3 | L4 | L5**

- 8.1. Se vor respecta prevederile *Cap. 10.CIRCULAȚII ȘI ACCESE, ACCESE PIETONALE - REGLEMENTĂRI* din prezentul Regulament Local de Urbanism.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR
L3 | L4 | L5

9.1. Se vor respecta prevederile *Cap. 11.STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR* din prezentul Regulament Local de Urbanism.

ARTICOLUL 10 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR
L3 | L4 | L5

10.1. Se vor respecta prevederile *Cap. 14.ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR* din prezentul Regulament Local de Urbanism.

ARTICOLUL 11 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ
L3 | L4 | L5

11.1 Se vor aplica prevederile *Cap. 12.CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI A EVACUĂRII DEȘEURILOR* din prezentul Regulament Local de Urbanism.

ARTICOLUL 12 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE
L3 | L4 | L5

12.1. Se vor aplica prevederile *Cap. 13.SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE* din prezentul Regulament Local de Urbanism.

ARTICOLUL 13 - ÎMPREJMUIRI
L3 | L4 | L5

13.1. Se vor aplica prevederile *Cap. 15.ÎMPREJMUIRI* din prezentul Regulament Local de Urbanism.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 14 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR
L3 | L4 | L5

- *PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT %)*

- *COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)*

În zonele cu restricții pentru construit, se vor respecta condițiile impuse de studiile geotehnice.

ZONĂ/ SUBZONĂ FUNCȚIONALĂ	COD	RH maxim* - număr de niveluri	RH maxim* - metri	POT maxim (%)	CUT maxim
LOCUINȚE COLECTIVE					
LOCUINȚE COLECTIVE CU REGIM MEDIU DE ÎNĂLȚIME (< 15% dotări)	L3	P+3+M/R	20	20	0,9
LOCUINȚE COLECTIVE CU REGIM MEDIU DE		P+3+M/R	20	30	1,2

ÎNĂLȚIME (≥ 15% dotări)					
LOCUIȚE COLECTIVE CU REGIM MEDIU DE ÎNĂLȚIME (< 15% dotări)	L4**	P+4+M/R	24	20	1,1
LOCUIȚE COLECTIVE CU REGIM MEDIU DE ÎNĂLȚIME (≥ 15% dotări)		P+4+M/R	24	30	1,5
LOCUIȚE COLECTIVE CU REGIM MEDIU/ MARE DE ÎNĂLȚIME (< 15% dotări)	L5**	P+6+M/R (cu accente P+8)	30 (cu accente de 35)	20	1,5
LOCUIȚE COLECTIVE CU REGIM MEDIU/ MARE DE ÎNĂLȚIME (≥ 15% dotări)		P+6+M/R (cu accente P+8)	30 (cu accente de 35)	30	1,8

* Sunt exceptate de la prevederile privind regimul de înălțime maxim admis (număr niveluri, H maxim coamă/ cornișă) obiectivele de cult: lăcașuri de cult, clopotnițe, turle; instalații tehnologice și hale tehnologice din cadrul zonelor tehnico- edilitare; instalații specifice din cadrul zonelor verzi, locurilor de joacă pentru copii și zonelor de sport- agrement (ex. Trambuline, gradene, turnuri de parașutism, turnuri de observare, etc.), săli de sport, săli polivalente, bazine etc.

Inserarea unui nivel Demisol în regimul de înălțime al imobilelor va fi luat în calcul la nivelurile supraterane ale acestora, ducând la diminuarea cu 1 a numărului etajelor admise.

** L4, L5: Pentru situații de vecinătate cu zone / subzone funcționale prevăzute cu regim de înălțime mai scăzut, pe o adâncime de minim 20m față de această limită, nu este permisă depășirea regimului de înălțime cu mai mult de două niveluri față de regimul de înălțime al zonei învecinate.

Pentru spații verzi cu acces public (cu excepția celor destinate sportului - agrementului):

1. RH maxim: P (3,0 m la coamă/ 5,0 m la cornișă)
2. POT maxim 10% (inclusiv circulații, alei, platforme)
3. CUT maxim 0.1

Lc - ZONA LOCUINTELOR COLECTIVE

A. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Pentru ansamblurile existente, noile cerințe ale locuitorilor și disfuncționalitățile cauzate de nerespectarea proiectelor inițiale sau de unele modificări arbitrare ale cadrului construit și amenajat vor impune intervenții corective:

- (1) refacerea amenajărilor exterioare și în special a spațiilor plantate, a locurilor de joacă pentru copii și a parcajelor;
- (2) extinderea și completarea echipamentelor publice deficitare;
- (3) ameliorarea aspectului clădirilor și amenajărilor;
- (4) restructurarea zonelor prin eliminarea parcajelor private (în construcții individuale) existente pe domeniul public/ privat al municipiului și construirea de parcaje publice;

Zonele de locuințe colective se regăsesc în cadrul următoarelor UTR :

Zonă/ Subzonă funcțională	COD	UTR
LOCUINȚE COLECTIVE CONSTRUITE ÎNAINTE DE 1990 și Dotari aferente LOCUINTELOR COLECTIVE CONSTRUITE ÎNAINTE DE 1990	Lc	Zone constituite: UTR 01; UTR 15; UTR 19; UTR 20; UTR 23; UTR 26; UTR 29; UTR 35; UTR 39; UTR 47; UTR 49; UTR 69; UTR 79; UTR 91; Zone constituite - reglementări specifice: -Subzona Ansamblul locuințelor CFR (inclusă în UTR 23); -Subzona Ansamblul locuințelor colective - M. Viteazu (inclusă în UTR 35); -Subzona Ansamblului locuințelor colective Alea Șelimbăr (inclusă în UTR 35); -Subzona Vile Ștrand (inclusă în UTR 47); Documentații P.U.Z. aprobate: PUZ 289/2020; UTR 01 (PUZ 116/2025); UTR 02 (PUZCP 20/2025); UTR 79 (PUZ 366/2024)

Prevederile documentațiilor urbanistice aprobate (P.U.Z., P.U.D.) se mențin în conformitate cu prevederile legale.

Pentru Ansamblurile de locuințe colective cu valoare urbanistică se recomandă menținerea prevederilor proiectului inițial în cazul oricăror tipuri de intervenții (reabilitare termică, amenajarea spațiilor din jurul blocurilor, modificări la unitățile de locuit sau la dotările aferente).

Nu sunt permise extinderi ale spațiilor de la parter sau a modificării conformării inițiale a fațadelor blocurilor. Nu este permisă extinderea / înființarea de spații comerciale la parterul blocurilor acolo unde acestea nu există conform proiectului inițial.

În cazul realizării operațiunilor de reabilitare termică aceasta se va realiza pe întreg tronsonul/ segmentul de bloc.

În cadrul spațiilor verzi din ansamblurile de locuințe colective sunt premise numai spații verzi amenajate, amenajarea de locuri de joacă pentru copii, alei carosabile și pietonale, parcaje publice (la sol, multietajate, subterane), construcții aferente echipamentelor edilitare.

Se recomandă următoarele tipuri de lucrări/ amenajări în zonele Lc:

- Reabilitarea spațiilor libere, spațiilor verzi, parcajelor la sol, pe bază de proiecte de ansamblu, elaborat la nivel de UTR sau de cartier.
- Reabilitarea termică și edilitară a construcțiilor de locuințe colective, pe bază de proiecte unitare la nivel de imobil, de UTR sau de cartier. Nu se recomandă aprobarea lucrărilor de reabilitare termică individuală, care tratează părți ale unei construcții de locuințe colective.
- Aplicarea unui strat vegetal (iarbă, gazon, flori și arbuști, cu stratificația de protecție necesară) pe terasele clădirilor de locuințe colective, având în vedere beneficiile economice (izolare termică cu până la 60% mai bună a teraselor) ecologice (creșterea procentului de suprafețe înverzite în cartiere) și de confort (izolare fonică a locuințelor de la ultimul etaj). Se recomandă includerea acestei măsuri în programul de reabilitare termică a clădirilor, cu facilitățile aferente.
- Realizarea de parcaje colective de cartier, în vederea ameliorării capacității de stocare a autovehiculelor și eliberării spațiilor libere pentru amenajarea de spații verzi sau echipamente publice necesare. Amplasament propus: zona riverană prelungirii străzii Arieșului (actuala incintă Tursib).
- Reorganizarea și eficientizarea sistemului de circulații auto și parcaje, pe baza unui proiect unitar la nivel de UTR sau de cartier. Înlocuirea treptată a garajelor individuale construite între blocuri cu sisteme eficiente și economice de parcare la sol sau cu parcaje colective. Introducerea pistelor de biciclete pe străzile principale.
- Realizarea, amenajarea și plantarea de spații verzi, locuri de joacă și terenuri de sport suplimentare, pe bază de proiecte la nivel de UTR sau cartier.

Subzonele: Ansamblul locuințelor CFR ; Ansamblul locuințelor colective Mihai Viteazu ; Ansamblul locuințelor colective Alea Șelimbăr; Vile Ștrand vor avea întâietate în acordarea fondurilor publice pentru renovarea/ eficientizarea clădirilor sau a spațiilor publice

Pentru zonele de protecție a monumentelor istorice se vor respecta următoarele:

- Autorizarea intervențiilor se va face pe baza și în conformitate cu avizele Ministerului Culturii sau ale organismelor sale descentralizate;
- Asigurarea vizibilității directe și / sau indirecte a obiectivelor și a eventualelor co-vizibilități;
- Asigurarea unui cadru de "securitate" spațială (eliminarea riscurilor unor construcții neadecvate care să contrasteze funcțional, estetic sau să altereze percepția în cazurile în care se utilizează spații libere sau eliberate din preajma monumentelor);
- Intervențiile vor urmări respectarea cadrului controlat și percepția favorabilă a monumentelor, fără a constrânge buna lor funcționare;
- Este obligatorie fundamentarea intervențiilor asupra imobilelor protejate prin studii de specialitate (studii de specialitate, arhitecturale și/sau istorice și urbanistice întocmite de specialiști atestați de Ministerul Culturii);
- Orice derogare de la prevederile prezentului regulament este permisă în condițiile prevăzute de legislație și având la bază un studiu istorico-arhitectural și / sau urbanistic întocmit de specialist atestat de Ministerul Culturii.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Lc

- 1.1. locuințe colective (multifamiliale), fără modificarea indicatorilor urbanistici existenți;
- 1.2. echipamente de interes public specifice zonei rezidențiale
- 1.3. parcaje publice supraterane multietajate, subterane
- 1.4. amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejurimi.
- 1.5. echipamente edilitare
- 1.6. căi de comunicații și transport;
- 1.7. străzi, alei pietonale, accese, parcaje la sol (exclus garaje individuale), parcaje colective, spații verzi, locuri de joacă, amenajări ale spațiului public, grădini de folosință individuală în jurul clădirilor de locuințe.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Lc

- 2.1. în cazul realizării unor construcții aferente echipamentelor edilitare, acestea să nu fie amplasate spre stradă și pe cât posibil să nu afecteze, prin zonele de protecție sanitară necesare, funcționarea celorlalte clădiri existente;
- 2.2. funcțiunile de cult se vor autoriza doar pe bază de PUZ, aprobat conform legii;
- 2.3. piețele agroalimentare se amplasează la minim 40,0 m față de clădiri având funcțiuni rezidențiale;
- 2.4. amplasarea unităților de alimentație publică se admite doar în cadrul imobilelor cu alte funcțiuni decât cea de locuire și numai cu acordul prealabil al proprietarilor direct afectați cu care se învecinează, pe plan orizontal și vertical, spațiul supus schimbării, cu condiția asigurării izolării totale a aburului, mirosului și zgomotului și fără a depăși suprafața construită de 150mp.
- 2.5. funcțiuni de alimentație publică ce ocupa mai mult de 150mp vor respecta toate condițiile de la punctul anterior și se vor autoriza doar pe bază de PUD, aprobat conform legii;
- 2.6. se admit servicii aferente zonelor de locuințe la parterul construcțiilor de locuințe, în spații special destinate acestora prin proiectul inițial;
- 2.7. se admit reparații și modificări interioare ale locuințelor existente, cu condiția ca acestea să se mențină în interiorul volumului existent al clădirii și să nu aducă modificări imaginii exterioare a clădirii.
- 2.8. se admit următoarele servicii profesionale prin schimbarea destinației apartamentelor situate numai la parterul clădirilor și care vor utiliza în mod obligatoriu accesul locatarilor: cabinete medicale individuale, cabinete de medicină veterinară, cabinete individuale de avocatură și asistență juridică, cabinete individuale de contabilitate, birouri și ateliere de proiectare și design, birouri individuale de consultanță.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Lc

- 3.1. sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la Art.1 și Art.2.
- 3.2. sunt interzise funcțiunile industriale, conform Anexei 6 la prezentul regulament. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ.

- 3.3. este interzisă construirea de locuințe noi, în afară de cazul în care se demolează / desființează locuințele existente, caz în care se vor menține indicatorii urbanistici inițiali. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ
- 3.4. este interzisă conversia funcțională a locuințelor existente în alte funcțiuni decât cele prevăzute la Art.2
- 3.5. capele mortuare în afara incintei bisericilor, cimitire, mănăstiri, schituri
- 3.6. sunt interzise mansardarea sau supraetajarea clădirilor de locuințe existente. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ
- 3.7. este interzisă construirea de garaje individuale
- 3.8. este interzisă practicarea de accese suplimentare în clădirile de locuințe colective.
- 3.9. este interzisă construirea de balcoane sau extinderea locuințelor existente în afara volumului inițial al clădirii.
- 3.10. sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.
- 3.11. este interzisă utilizarea suprafețelor aferente clădirilor de locuințe colective existente (locuri de parcare, spații verzi, grădini, accese, alei, platforme gospodărești) pentru construirea de clădiri de altă natură decât echipamentele de interes public.

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

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Lc

4.1. Suprafața minimă și geometria parcelelor va respecta prevederile *Cap. 7 - CONDIȚII DE CONSTRUIBILITATE ALE PARCELELOR*. Sunt admise derogări de la acestea doar în cazul monumentelor istorice, în cadrul zonelor de protecție a monumentelor istorice sau pentru menținerea parcelarului specific din cadrul zonei protejate.

4.2. Subzonele: Ansamblul locuințelor CFR ; Ansamblul locuințelor colective Mihai Viteazu ; Ansamblul locuințelor colective Aleea Șelimbăr; Vile Ștrand:

4.2.1 se interzic operațiunile de parcelare, reparcelare sau divizare a parcelelor, cu excepția celor inițiate de administrația publică.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Lc

- 5.1. Clădirile se vor retrace față de aliniament cu minim jumătate în înălțimea lor la cornișă
- 5.2. În cazul construirii de locuințe noi în locul unor locuințe demolate / desființate se va păstra aliniamentul clădirilor inițiale.

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

Lc

- 6.1. Clădirile se vor retrace față de toate laturile cu minim jumătate din înălțimea lor la cornișă;

- 6.2. În cazul în care distanța dintre clădiri nu este egală sau mai mare cu înălțimea celei mai înalte, se va elabora studiu de însorire care să confirme că este asigurată însorirea încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă.
- 6.3. În cazul construirii de locuințe noi în locul unor locuințe demolate/ desființate se vor păstra retragerile față de limitele clădirilor inițiale.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Lc

- 7.1. Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele, dar nu mai puțin de 5m; distanța se poate reduce la jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele, dar nu mai puțin de 3,0m dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi de locuit sau în care se desfășoară activități permanente.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Lc

- 8.1. Se vor respecta prevederile *Cap. 10.CIRCULAȚII ȘI ACCESE, ACCESE PIETONALE - REGLEMENTĂRI* din prezentul Regulament Local de Urbanism.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Lc

- 9.1. Se vor respecta prevederile *Cap. 11.STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR* din prezentul Regulament Local de Urbanism

ARTICOLUL 10 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Lc

- 10.1. Se vor respecta prevederile *Cap. 14.ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR* din prezentul Regulament Local de Urbanism.

ARTICOLUL 11 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Lc

- 11.1. Se vor aplica prevederile *Cap. 12.CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI A EVACUĂRII DEȘEURILOR* din prezentul Regulament Local de Urbanism.

ARTICOLUL 12 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Lc

- 12.1. Se vor aplica prevederile *Cap. 13.SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE* din prezentul Regulament Local de Urbanism.

ARTICOLUL 13 - ÎMPREJMUIRI

Lc

- 13.1. Se vor aplica prevederile *Cap. 15.ÎMPREJMUIRI* din prezentul Regulament Local de Urbanism.
- 13.2. Se recomandă lipsa împrejmuirii acolo unde nu este strict necesară din rațiuni de siguranță.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 14 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Lc

- PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT %)

- COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

În zonele cu restricții pentru construit, se vor respecta condițiile impuse de studiile geotehnice.

ZONĂ/ SUBZONĂ FUNCȚIONALĂ	COD	RH maxim* - număr de niveluri	RH maxim* - metri	POT maxim (%)	CUT maxim
LOCUINȚE COLECTIVE CONSTRUITE ÎNAINTE DE 1990	Lc	cf. planuri de sistematizare inițiale			
Dotări aferente LOCUINȚELOR COLECTIVE CONSTRUITE ÎNAINTE DE 1990,		P+2	12	50%	1,5

* Sunt exceptate de la prevederile privind regimul de înălțime maxim admis (număr niveluri, H maxim coamă/ cornișă) obiectivele de cult: lăcașuri de cult, clopotnițe, turle; instalații tehnologice și hale tehnologice din cadrul zonelor tehnico- edilitare; instalații specifice din cadrul zonelor verzi, locurilor de joacă pentru copii și zonelor de sport- agrement (ex. Trambuline, gradene, turnuri de parașutism, turnuri de observare, etc.), săli de sport, săli polivalente, bazine etc.

Inserarea unui nivel Demisol în regimul de înălțime al imobilelor va fi luat în calcul la nivelurile supraterane ale acestora, ducând la diminuarea cu 1 a numărului etajelor admise.

Pentru spații verzi (cu excepția celor destinate sportului - agrementului):

1. RH maxim: **P** (3,0 m la coamă/ 5,0 m la cornișă)
2. POT maxim **10%** (inclusiv circulații, alei, platforme)
3. CUT maxim **0.1**

EI - ZONA ACTIVITĂȚILOR ECONOMICE INDUSTRIALE

A. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona se compune din terenurile ocupate de activități productive de bunuri (producție "concretă" incluzând toate categoriile de activități industriale conform CAEN). Din această zonă fac parte atât unitățile existente care se mențin, se află în proces de restructurare presupunând conversie în profiluri industriale diferite sau în profiluri de servicii pentru industrie, distribuție și comercializare, cât și terenurile rezervate pentru viitoare activități productive și servicii.

Pentru construcțiile generatoare de riscuri tehnologice, stabilite în conformitate cu prevederile alin. (2) al Art. 12 din R.G.U., prin ordin comun al miniștrilor industriei, agriculturii și alimentației, apelor, pădurilor și protecției mediului, sănătății, transporturilor, apărării naționale și de interne, se va solicita autorizația de construire în conformitate cu condițiile impuse prin acordul de mediu. Riscul tehnologic este determinat de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren sau de poluarea aerului, apei sau solului.

Pentru întreprinderile care pot polua factori de mediu sau pot produce zgomot și vibrații se instituie zone de protecție sanitară (processe industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, surpări de teren sau poluare).

În cazul obiectivelor existente, se va urmări diminuarea efectelor negative prin propunerea de realizare a unor perdele de protecție, fâșii puternic plantate cu lățimi variabile, în funcție de terenurile libere existente.

În cazul necesității de detaliere a regimului de construire, alinierii față de aliniament, față de limitele laterale și posterioare ale clădirii, amplasarea clădirilor unele față de altele pe parcelă, comasarea/dezmembrarea parcelelor (sub 4 loturi), acestea se pot detalia în baza PUD.

Zonele de activități economice industriale se regăsesc în cadrul următoarelor UTR :

ZONĂ/ SUBZONĂ FUNCȚIONALĂ	COD	UTR
ZONA ACTIVITĂȚILOR ECONOMICE INDUSTRIALE	EI	Zone constituite: UTR 16; UTR 67; UTR 100; UTR 110; Zone urbanizare: UTR U04; UTR U05; UTR U06; Zone cu documentații P.U.Z. aprobate: UTR 16 (PUZ 149/2025); UTR 67 (PUZ 363/2014; PUZ 148/2026); UTR 95 (PUZ 406/2016; PUZ 360/2023); UTR 98 (PUZ 33/2023); UTR 100 (PUZ 167/2017); UTR 110 (PUZ 262/2015; PUZ 503/2018; PUZ 398/2019; PUZ 102/2016; PUZ 405/2016); UTR U04 (PUZ 24/2018; PUZ 149/2025). Zone introducere în intravilan:UTR E08; UTR E11

B. CONDITIONARI PRIMARE

Prevederile documentațiilor urbanistice aprobate (P.U.Z., P.U.D.), valabile la data intrării în vigoare a prezentei documentații PUG, se mențin până la expirare, în conformitate cu prevederile legale și coroborat cu prevederile Subcap. 3.3 ale prezentului Regulament; ulterior expirării valabilității unei documentații de urbanism (P.U.Z., P.U.D.), se vor aplica reglementările prevăzute în prezenta documentație, conform subzonei funcționale în care sunt încadrate.

C. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ:

Sunt prevăzute realinieri, conform planșei de Reglementari Urbanistice, care urmăresc crearea unui profil mai larg al drumului în vederea îmbunătățirii spațiului public, a introducerii de plantații de aliniament și pentru încurajarea spațiilor de deplasare nemotorizată. De asemenea sunt prevăzute continuări / extinderi / propuneri noi ale traseelor de străzi.

Zonele afectate de modernizări, extinderi sau înființări de străzi noi se află, conform planșei de reglementări în următoarele UTR: UTR 98, UTR 110, UTR U04, UTR U05, UTR U06.

Cel puțin pentru următoarele UTR-uri, parțial sau în totalitate, este necesară întocmirea de Plan Urbanistic Zonal, în conformitate cu mențiunile din planșa U03 - *REGLEMENTĂRI URBANISTICE - Unități teritoriale de referință*:

UTR 98, UTR U04, UTR U05, UTR U06, UTR E03, UTR E08

La întocmirea P.U.Z. se vor avea în vedere condițiile prevăzute în partea II-a prezentului regulament.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE****EI**

- 1.1. funcțiuni industriale;
- 1.2. funcțiuni aferente infrastructurii de transport public;
- 1.3. funcțiuni de gospodărire comunală;
- 1.4. funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare;
- 1.5. funcțiuni comerciale și de servicii (terțiare) cu caracter periferic și servicii tehnice;
- 1.6. accese pietonale și carosabile;
- 1.7. spații și amenajări publice, pietonale, spații verzi, perdele de protecție;
- 1.8. căi de comunicații și transport.
- 1.9. comerț, alimentație publică și servicii;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**EI**

- 2.1. se admit conversii funcționale compatibile cu caracterul zonei (utilizări admise / admise cu condiționări);
- 2.2. învățământ și sănătate, cu condiția deservirii personalului angajat;
- 2.3. zonele de protecție necesare se vor asigura în interiorul amplasamentelor.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE**EI**

- 3.1. sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2;
- 3.2. este interzisă construirea de locuințe; această reglementare este definitivă și nu poate fi modificată prin PUZ.
- 3.3. lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- 3.4. orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR**ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)****EI**

- 4.1. Suprafața minimă și geometria parcelelor va respecta prevederile *Cap. 7 - CONDIȚII DE CONSTRUIBILITATE ALE PARCELELOR* din prezentul Regulament Local de Urbanism. Sunt admise derogări de la acestea doar în cazul monumentelor istorice, în cadrul zonelor de protecție a monumentelor istorice sau pentru menținerea parcellarului specific din cadrul zonei protejate.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE ALINIAMENT**EI**

- 5.1. clădirile vor fi retrase de la aliniament cu minim **10,0 m**;
- 5.2. în suprafața dintre aliniere și aliniament se interzic construcțiile anexă, cu excepția celor permise prin regulamentul de publicitate stradală (totem, catarg, firmă luminoasă etc.) respectiv a construcțiilor de tipul: împrejuriri / porți, cabine de poartă / control acces, construcții aferente echipamentelor edilitare (cu condiția încadrării în gabaritele specificate pentru împrejuriri și armonizării aspectului acestora cu cel al clădirii), mobilier urban;

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**EI**

- 6.1. clădirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alăturate cu funcțiuni similare, situate pe limita de proprietate, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidații, risc tehnologic) numai cu acordul proprietarului vecin;
- 6.2. în toate celelalte cazuri, clădirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 5,0 metri;
- 6.3. în toate cazurile retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim jumătate din înălțime dar nu mai puțin de 5,0 metri;
- 6.4. în cazul clădirilor amplasate pe parcele situate la limită cu zone funcționale de altă categorie, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei către aceste alte zone;
- 6.5. în cazul în care parcela se învecinează cu parcele aflate în zonele L (L1, L2, L3, L4 L5), M (M1, M1a, M2, M3) sau AS(AS1, AS2, AS3, AS4), retragerea față de limitele laterale sau posterioară a construcțiilor va fi de minim 15,0 metri, dacă nu sunt stabilite retrageri mai mari prin studii de impact sau alte prevederi legale; în zona rămasă liberă sunt interzise parcarile, circulațiile sau depozitățile exterioare.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**EI**

- 7.1. distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6,0 metri, dacă fluxul tehnologic nu impune alte distanțe;
- 7.2. distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- 7.3. în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**EI**

8.1. Se vor respecta prevederile *Cap. 10.CIRCULAȚII ȘI ACCESE, ACCESE PIETONALE - REGLEMENTĂRI* din prezentul Regulament Local de Urbanism, cu următoarele condiționări:

- 8.2. la porțile de intrare în zona industrială se va asigura spațiu necesar de staționare pentru vehicule grele / agabaritice, în afara circulației publice.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**EI**

9.1. Se vor respecta prevederile *Cap. 11.STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR* din prezentul Regulament Local de Urbanism.

ARTICOLUL 10 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**EI**

10.1. Se vor respecta prevederile *Cap. 14.ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR* din prezentul Regulament Local de Urbanism.

ARTICOLUL 11 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**EI**

11.1. Se vor aplica prevederile *Cap. 12.CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI A EVACUĂRII DEȘEURILOR* din prezentul Regulament Local de Urbanism.

ARTICOLUL 12 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**EI**

12.1. Se vor aplica prevederile *Cap. 13.SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE* din prezentul Regulament Local de Urbanism.

ARTICOLUL 13 - ÎMPREJMUIRI**EI**

13.1. Se vor aplica prevederile *Cap. 15.ÎMPREJMUIRI* din prezentul Regulament Local de Urbanism, cu următoarele condiționări:

13.1.1 porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 14 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

EI

- PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT %)

- COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

În zonele cu restricții pentru construit, se vor respecta condițiile impuse de studiile geotehnice.

ZONĂ/ SUBZONĂ FUNCȚIONALĂ	COD	RH maxim* - număr de niveluri	RH maxim* - metri	POT maxim (%)	CUT maxim
ZONĂ ACTIVITĂȚI ECONOMICE INDUSTRIALE	EI	P+3+M/R	20	70	2,4

* Sunt exceptate de la prevederile privind regimul de înălțime maxim admis (număr niveluri, H maxim coamă/cornișă) instalații tehnologice și hale tehnologice din cadrul zonelor de activități productive și agrozootehnice, zonelor tehnico- edilitare.

Inserarea unui nivel Demisol în regimul de înălțime al imobilelor va fi luat în calcul la nivelurile supraterane ale acestora, ducând la diminuarea cu 1 a numărului etajelor admise.

Pentru spații verzi cu acces public (cu excepția celor destinate sportului - agrementului):

1. RH maxim **P** (3,0 m la coamă, 5,0 m la cornișă)
2. POT maxim **10%** (inclusiv circulații, alei, platforme)
3. CUT maxim **0.1**

ET - ZONĂ DE ACTIVITĂȚI ECONOMICE TERȚIARE

A. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zonele de activități economice terțiare conțin cu instituții publice, activități productive și de depozitare, zone universitare și de cercetare, servicii generale și comerciale și echipamente publice destinate asigurării necesarului și deservirii zonelor de locuințe individuale și colective adiacente.

Zonele de activități economice terțiare se regăsesc în cadrul următoarelor UTR :

ZONĂ/ SUBZONĂ FUNCȚIONALĂ	COD	UTR
ZONĂ ACTIVITĂȚI ECONOMICE TERȚIARE	ET	Zone constituite: UTR 61; UTR 62; UTR 67; UTR 95; UTR 98; UTR 109; UTR 110; Zone urbanizare: UTR U04; Zone cu documentații P.U.Z. aprobate: UTR 03 (PUZCP 477/2019); UTR 37 (PUZ 150/2021); UTR 62 (PUZ 85/2015; PUZ 308/2016); UTR 67 (PUZ 124/2022; PUZ 148/2026); UTR 69 (PUZ 250/2022); UTR 82 (PUZ 63/2016); UTR 95 (PUZ 360/2023); UTR 98 (PUZ 364/2020; PUZ 234/2020; PUZ 148/2018; PUZ 290/2020; PUZ 33/2023); UTR 110 (PUZ 203/2012; PUZ 217/2015; PUZ 222/2013; PUZ 211/2023; PUZ 532/2022; PUZ 352/2022; PUZ 96/2026); UTR U04 (PUZ 149/2025); Zone introducere în intravilan: UTR E03; UTR E02; UTR E06, UTR E08

B. CONDITIONARI PRIMARE

Prevederile documentațiilor urbanistice aprobate (P.U.Z., P.U.D.), valabile la data intrării în vigoare a prezentei documentații PUG, se mențin până la expirare, în conformitate cu prevederile legale și coroborat cu prevederile Subcap. 3.3 ale prezentului Regulament; ulterior expirării valabilității unei documentații de urbanism (P.U.Z., P.U.D.), se vor aplica reglementările prevăzute în prezenta documentație, conform subzonei funcționale în care sunt încadrate.

C. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ:

Sunt prevăzute realinieri, conform planșei de Reglementari Urbanistice, care urmăresc crearea unui profil mai larg al drumului în vederea îmbunătățirii spațiului public, a introducerii de plantații de aliniament și pentru încurajarea spațiilor de deplasare nemotorizată. De asemenea sunt prevăzute continuări / extinderi / propuneri noi ale traseelor de străzi.

Zonele afectate de modernizări, extinderi sau înființări de străzi noi se află, conform planșei de reglementări în următoarele UTR: UTR 61, UTR 62, UTR 67, UTR 95, UTR 98, UTR 109, UTR 110, UTR U04, UTR E03.

Cel puțin pentru următoarele UTR-uri, parțial sau în totalitate, este necesară întocmirea de Plan Urbanistic Zonal, în conformitate cu mențiunile din planșa U03 - REGLEMENTĂRI URBANISTICE - Unități teritoriale de referință:

UTR 62, UTR 67, UTR 98, UTR 110, UTR E03,

La întocmirea P.U.Z. se vor avea în vedere condițiile prevăzute în partea a II-a prezentului regulament.

Pentru zonele de protecție a monumentelor istorice se vor respecta următoarele:

- a) Autorizarea intervențiilor se va face pe baza și în conformitate cu avizele Ministerului Culturii sau ale organismelor sale descentralizate.
- b) Asigurarea vizibilității directe și/sau indirecte a obiectivelor și a eventualelor co-vizibilități.
- c) Asigurarea unui cadru de "securitate" spațială (eliminarea riscurilor unor construcții neadecvate care să contrasteze funcțional, estetic sau să altereze percepția în cazurile în care se utilizează spații libere sau eliberate din preajma monumentelor).
- d) Intervențiile vor urmări respectarea cadrului controlat și percepția favorabilă a monumentelor, fără a constrânge buna lor funcționare.
- e) Este obligatorie fundamentarea intervențiilor asupra imobilelor protejate prin studii de specialitate (studii de specialitate, arhitecturale și/sau istorice și urbanistice întocmite de specialiști atestați de Ministerul Culturii).
- f) Orice derogare de la prevederile prezentului regulament este permisă în condițiile prevăzute de legislație și având la bază un studiu istorico-arhitectural și/sau urbanistic întocmit de specialist atestat de Ministerul Culturii.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

ET

- 1.1. funcțiuni comerciale și de servicii (terțiare) cu caracter periferic și servicii tehnice
- 1.2. activități productive nepoluante;
- 1.3. funcțiuni aferente infrastructurii de transport public
- 1.4. funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare
- 1.5. spații publice, pietonale, spații verzi;
- 1.6. funcțiuni și amenajări sportive cu caracter periferic;
- 1.7. funcțiuni de agrement și loisir cu acces public;
- 1.8. căi de comunicații și transport.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

ET

- 2.1. se admit conversii funcționale compatibile cu caracterul zonei (utilizări admise / admise cu condiționări);
- 2.2. toate activitățile propuse vor respecta orele de liniște în cazul învecinării cu zone rezidențiale constituite;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

ET

- 3.1. sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la Art.1 și Art.2;
- 3.2. în zona dintre aliniament și aliniere, sunt interzise desfășurarea de activități de producție;

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AL MUNICIPIULUI SIBIU

- 3.3. lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- 3.4. orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

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

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

ET

4.1. Suprafața minimă și geometria parcelelor va respecta prevederile *Cap. 7 - CONDIȚII DE CONSTRUIBILITATE ALE PARCELELOR* din prezentul Regulament Local de Urbanism. Sunt admise derogări de la acestea doar în cazul monumentelor istorice, în cadrul zonelor de protecție a monumentelor istorice sau pentru menținerea parcellarului specific din cadrul zonei protejate.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE ALINIAMENT

ET

- 5.1. clădirile se vor amplasa în regim izolat sau cuplat;
- 5.2. clădirile vor fi retrase de la aliniament cu minim 10,0 m.
- 5.3. în suprafața dintre aliniere și aliniament se interzic construcțiile anexă, cu excepția celor permise prin regulamentul de publicitate stradală (totem, catarg, firmă luminoasă etc.) respectiv a construcțiilor de tipul: înprejmuiuri / porți, cabine de poartă / control acces, construcții aferente echipamentelor edilitare (cu condiția încadrării în gabaritele specificate pentru înprejmuiuri și armonizării aspectului acestora cu cel al clădirii), mobilier urban;

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

ET

- 6.1. în cazul fronturilor discontinue, în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre ale unor încăperi principale, noua clădire se va alipi de calcanul existent numai cu acordul proprietarului vecin, iar față de limita opusă se va retrage la o distanță de minim jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 5,0m;
- 6.2. în cazul în care clădirea se învecinează pe ambele laturi cu clădiri existente retrase față de limitele parcelelor sau cu parcele neconstruite, aceasta se va dispune izolat și se va retrage față de ambele limite laterale ale parcelei la o distanță de minim jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 5,0m;
- 6.3. clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin minim jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5,0 m;
- 6.4. se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei;

- 6.5. în toate cazurile distanța dintre clădiri va fi egală sau mai mare cu înălțimea celei mai înalte; în caz contrar se va elabora studiu de însorire care să confirme că este asigurată însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate;
- 6.6. în cazul în care parcela se învecinează cu parcele aflate în zonele L (L1, L2, L3, L4 L5), M (M1, M1a, M2, M3) sau AS(AS1, AS2, AS3, AS4), retragerea față de limitele laterale sau posterioară a construcțiilor va fi de minim 15,0 metri, dacă nu sunt stabilite retrageri mai mari prin studii de impact sau alte prevederi legale; în zona rămasă liberă sunt interzise parcarile, circulațiile sau depozitățile exterioare.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ **ET**

- 7.1. Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele, dar nu mai puțin de 6,0m; distanța se poate reduce la jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele, dar nu mai puțin de 3,0m dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi de locuit sau în care se desfășoară activități permanente.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE **ET**

- 8.1. Se vor respecta prevederile *Cap. 10.CIRCULAȚII ȘI ACCESE, ACCESE PIETONALE - REGLEMENTĂRI* din prezentul Regulament Local de Urbanism.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR **ET**

- 9.1. Se vor respecta prevederile *Cap. 11.STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR* din prezentul Regulament Local de Urbanism.

ARTICOLUL 10 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR **ET**

- 10.1. Se vor respecta prevederile *Cap. 14.ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR* din prezentul Regulament Local de Urbanism.

ARTICOLUL 11 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ **ET**

- 11.1. Se vor aplica prevederile *Cap. 12.CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI A EVACUĂRII DEȘEURILOR* din prezentul Regulament Local de Urbanism.

ARTICOLUL 12 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE **ET**

- 12.1. Se vor aplica prevederile *Cap. 13.SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE* din prezentul Regulament Local de Urbanism.

ARTICOLUL 13 - ÎMPREJMUIRI **ET**

- 13.1. Se vor aplica prevederile *Cap. 15.ÎMPREJMUIRI* din prezentul Regulament Local de Urbanism.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 14 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

ET

- PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT %)

- COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

În zonele cu restricții pentru construit, se vor respecta condițiile impuse de studiile geotehnice.

ZONĂ/ SUBZONĂ FUNCȚIONALĂ	COD	RH maxim* - număr de niveluri	RH maxim* - metri	POT maxim (%)	CUT maxim
ZONĂ ACTIVITĂȚI ECONOMICE TERȚIARE	ET	P+3+M/R	20	70	2,4

* Sunt exceptate de la prevederile privind regimul de înălțime maxim admis (număr niveluri, H maxim coamă/cornișă) obiectivele de cult: lăcașuri de cult, clopotnițe, turle; instalații tehnologice și hale tehnologice din cadrul zonelor de activități productive și agrozootehnice, zonelor tehnico - edilitare; instalații specifice din cadrul zonelor verzi, locurilor de joacă pentru copii și zonelor de sport-agrement (ex. Trambuline, gradene, turnuri de parașutism, turnuri de observare, etc.), săli de sport, săli polivalente, bazine etc.

Inserarea unui nivel Demisol în regimul de înălțime al imobilelor va fi luat în calcul la nivelurile supraterane ale acestora, ducând la diminuarea cu 1 a numărului etajelor admise.

Pentru spații verzi cu acces public (cu excepția celor destinate sportului - agrementului):

1. RH maxim **P** (3,0 m la coamă/ 5,0 m la cornișă)
2. POT maxim **10%** (inclusiv circulații, alei, platforme)
3. CUT maxim **0.1**

V – ZONA SPAȚIILOR VERZI

A. GENERALITĂȚI. CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde toate categoriile de spații plantate publice și de protecție, zone aferente sportului și agrementului.

ZONĂ/ SUBZONĂ FUNCȚIONALĂ	COD	UTR
SPAȚII VERZI PUBLICE	V	Zone constituite: UTR 01; UTR 06; UTR 11; UTR 12; UTR 16; UTR 19; UTR 21; UTR 26; UTR 35; UTR 39; UTR 43; UTR 44; UTR 52; UTR 59; UTR 60; UTR 65; UTR 71; UTR 73; UTR 75; UTR 76; UTR 78; UTR 80; UTR 90; UTR 91; UTR 93; UTR 102; Zone urbanizare: UTR U04; UTR U10; Zone cu documentații P.U.Z. aprobate: UTR 16 (PUZ 149/2025); UTR 52 (PUZ 190/2025); UTR 60 (PUZ 504/2023); UTR 61 (PUZ 258/2018; PUZ 295/2023); UTR 63 (PUZ 272/2019); UTR 71 (PUZ 32/2023); UTR 73 (PUZ 534/2022); UTR 80 (PUZ 534/2022); UTR 84 (PUZ 326/2013, PUZ 397/2019); UTR 89 (PUZ 95/2017; PUZ 79/2021); UTR 97 (PUZ 398/2018; PUZ 125/2022); UTR U04 (PUZ 149/2025).
ZONA VERDE DE AGREMENT SI SERVICII	Vas	Zone constituite: UTR 19; UTR 42; UTR 50; UTR 62; UTR 88; UTR 107; Zone cu documentații P.U.Z. aprobate: UTR 50 (PUZ 190/2025); UTR 71 (PUZ 32/2023); UTR 88 (PUZ 364/2024).
SPAȚII VERZI TEMATICE ȘI DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ	Vg	Zone constituite: UTR 11; UTR 102
PĂDURI	Pa	Zone constituite: UTR 43; UTR 71; UTR 112; alte subzone conform planșei Reglementari Urbanistice - UTR

B. CONDITIONARI PRIMARE

Prevederile documentațiilor urbanistice aprobate (P.U.Z., P.U.D.), valabile la data intrării în vigoare a prezentei documentații PUG, se mențin până la expirare, în conformitate cu prevederile legale și coroborat cu prevederile Subcap. 3.3 ale prezentului Regulament; ulterior expirării valabilității unei documentații de urbanism (P.U.Z., P.U.D.), se vor aplica reglementările prevăzute în prezenta documentație, conform subzonei funcționale în care sunt încadrate.

C. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ:

Sunt prevazute realinieri, conform planșei de Reglementari Urbanistice, care urmăresc crearea unui profil mai larg al drumului în vederea îmbunătățirii spațiului public, a introducerii de plantații de aliniament și pentru încurajarea spațiilor de deplasare nemotorizată. De asemenea sunt prevazute continuări / extinderi / propuneri noi ale traseelor de străzi.

Păstrarea sau, după caz, introducerea în domeniul public sau privat al administrației locale a zonelor verzi delimitate conform PUG.

Actualizarea constantă a Registrului Spațiilor Verzi.

Extinderea, administrarea, protejarea și întreținerea spațiilor verzi proprietate publică.

Prin administrarea spațiilor verzi se va asigura îndeplinirea următoarelor obiective:

- a) protecția și conservarea spațiilor verzi pentru menținerea biodiversității lor;
- b) menținerea și dezvoltarea funcțiilor de protecție a spațiilor verzi privind apele, solul, schimbările climatice, menținerea peisajelor în scopul ocrotirii sănătății populației, protecției mediului și asigurării calității vieții;
- c) regenerarea, extinderea, ameliorarea compoziției și a calității spațiilor verzi;
- d) elaborarea și aplicarea unui complex de măsuri privind aducerea și menținerea spațiilor verzi în starea corespunzătoare funcțiilor lor;
- e) identificarea zonelor deficitare și realizarea de lucrări pentru extinderea suprafețelor acoperite cu vegetație;
- f) extinderea suprafețelor ocupate de spații verzi, prin includerea în categoria spațiilor verzi publice a terenurilor cu potențial ecologic sau sociocultural.

SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE****V, Vas, Vg, Pa****1.1. V, Vas:**

- 1.1.1. spații verzi și plantate, publice;
- 1.1.2. spații verzi și plantate, publice;
- 1.1.3. plantații de aliniament, scuaruri, pastile verzi în cadrul circulațiilor publice
- 1.1.4. dotări aferente:
 - 1.1.4.1. parcaje amplasate la sol sau în construcții multietajate (exclus garaje individuale);
 - 1.1.4.2. construcții, amenajări și instalații aferente echipării tehnico-edilitare;
- 1.1.5. funcțiuni de agrement și loisir cu acces public;
- 1.1.6. funcțiuni și amenajări sportive cu caracter periferic
- 1.1.7. funcțiuni de loisir cu caracter tematic;
- 1.1.8. în cazul perdelelor de protecție sunt permise numai plantații de protecție și circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise.

Intervențiile în cadrul zonei se realizează numai în conformitate cu acordul deținătorului dotării care a generat stabilirea zonei de protecție.

1.2. Vg:

- 1.2.1. spații verzi și plantate, publice;
- 1.2.2. funcțiuni de agrement și loisir cu acces public;
- 1.2.3. funcțiuni de loisir cu caracter tematic;
- 1.2.4. sere
- 1.2.5. în cazul perdelelor de protecție sunt permise numai plantații de protecție și circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise. Intervențiile în cadrul zonei se realizează numai în conformitate cu acordul deținătorului dotării care a generat stabilirea zonei de protecție.

1.3. Pa:

- 1.3.1. spații verzi și plantate, publice - păduri;
- 1.3.2. în cazul perdelelor de protecție sunt permise numai plantații de protecție și circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise. Intervențiile în cadrul zonei se realizează numai în conformitate cu acordul deținătorului dotării care a generat stabilirea zonei de protecție.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**V, Vas, Vg, Pa****2.1. Vas:**

Amenajările sportive - platforme, terenuri de sport impermeabilizate nu sunt considerate spații verzi și vor ocupa, alături de circulații și construcții maxim 70% din parcelă, cu construcțiile respectând POT.

2.2. Vg:

Serele nu sunt considerate spații verzi și vor ocupa, alături de circulații și construcții maxim 50% din parcelă, cu construcțiile respectând POT.

2.3. Pa:

Toate utilizările permise conform Codului Silvic, cu condiționările impuse de acesta.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE**V, Vas, Vg, Pa**

- 3.1. sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la Art.1 și Art.2; această reglementare este definitivă, fără posibilitatea de modificare prin PUZ.
- 3.2. se interzic orice schimbări ale funcțiunilor spațiilor verzi publice, tematice și specializate; această reglementare este definitivă, fără posibilitatea de modificare prin PUZ.
- 3.3. se interzice conversia grupurilor sanitare în spații comerciale;
- 3.4. se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.

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

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

V, Vas, Vg, Pa

4.1. Fără precizări.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE ALINIAMENT

V, Vas, Vg, Pa

5.1. V, Vas, Vg

Toate clădirile vor fi amplasate la minim 5m de aliniamentul terenului cu funcțiune de spațiu verde.

5.2. Pa

Conform Codului Silvic, Planului de Management al pădurii Dumbrava și amenajamentelor silvice.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

V, Vas, Vg, Pa

6.1. V, Vas, Vg

Toate clădirile se vor retrage minim 5m de fata de limitele terenului cu funcțiune de spațiu verde;

6.2. Pa

Conform Codului Silvic, Planului de Management al pădurii Dumbrava și amenajamentelor silvice.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

V, Vas, Vg, Pa

7.1. Fără precizări.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

V, Vas, Vg, Pa

8.1. V, Vas, Vg

8.1.1. Se vor respecta prevederile *Cap. 10.CIRCULAȚII ȘI ACCESE, ACCESE PIETONALE - REGLEMENTĂRI* din prezentul Regulament Local de Urbanism.

8.1.2. Circulațiile, platformele și parcările vor fi incluse în cei 10% ai procentului de ocupare a terenului, exceptând subzonele Vas și Vg.

8.2. Pa

Conform Codului Silvic, Planului de Management al pădurii Dumbrava și amenajamentelor silvice

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**V, Vas, Vg, Pa****9.1 V, Vas, Vg**

9.1.1. Se vor respecta prevederile Cap. 11.STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR din prezentul Regulament Local de Urbanism.

9.1.2. Circulațiile, platformele și parcările vor fi incluse în cei 10% ai procentului de ocupare a terenului, exceptând subzonele Vas și Vg.

9.2 Pa

Conform Codului Silvic, Planului de Management al pădurii Dumbrava și amenajamentelor silvice.

ARTICOLUL 10 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**V, Vas, Vg, Pa**

10.1. Se vor respecta prevederile Cap. 14.ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR din prezentul Regulament Local de Urbanism.

ARTICOLUL 11 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**V, Vas, Vg, Pa**

11.1. Se vor aplica prevederile Cap. 12.CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI A EVACUĂRII DEȘEURILOR din prezentul Regulament Local de Urbanism.

ARTICOLUL 12 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**V, Vas, Vg, Pa**

12.1. Se vor aplica prevederile Cap. 13.SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE din prezentul Regulament Local de Urbanism.

ARTICOLUL 13 - ÎMPREJMUIRI**V, Vas, Vg, Pa**

13.1. Dacă nu exista alte precizări conform solicitării programului, fâșiile plantate nu vor fi îngrădite dar pot fi separate fie de trotuare fie prin parapet de 0.60 cm înălțime, fie prin borduri în lungul cărora, pe o distanță de minim 0,5 metri terenul va fi coborât cu minim 0,10 metri sub nivelul părții superioare a bordurii pentru a împiedica poluarea cu praf provocată de scurgerea pământului pe trotuare.

13.2. Terenurile de sport pot fi împrejmuite cu garduri de plasa și parțial cu gard viu

13.3. Se interzice utilizarea policarbonatului.

SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.

ARTICOLUL 14 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

V, Vas, Vg, Pa

- PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT %)

- COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

ZONĂ/ SUBZONĂ FUNCȚIONALĂ	COD	RH maxim* - număr de niveluri	RH maxim* - metri	POT maxim (%)	CUT maxim
SPAȚII VERZI PUBLICE	V	P	5	10	0,1
ZONA VERDE DE AGREMENT SI SERVICII	Vas	P+2	15	30	1
SPAȚII VERZI TEMATICE ȘI DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ	Vg	P+1	12	20	0,4
PADURI	Pa	P+1+M	12	1	0,03

* Sunt exceptate de la prevederile privind regimul de înălțime maxim admis (număr niveluri, H maxim coamă/ cornișă) obiectivele de cult: lăcașuri de cult, clopotnițe, turla; instalații tehnologice și hale tehnologice din cadrul zonelor tehnico- edilitare; instalații specifice din cadrul zonelor verzi, locurilor de joacă pentru copii și zonelor de sport- agrement (ex. Trambuline, gradene, turnuri de parașutism, turnuri de observare, etc.), săli de sport, săli polivalente, bazine etc.

Inserarea unui nivel Demisol în regimul de înălțime al imobilelor va fi luat în calcul la nivelurile supraterane ale acestora, ducând la diminuarea cu 1 a numărului etajelor admise.

AS - ZONĂ DE AGREMENT ȘI SERVICII

A. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Polii și zonele de servicii și agrement conțin principalele dotări orășenești de agrement, loisir, sportive, turistice și de petrecere a timpului liber.

În cazul necesității de detaliere a regimului de construire, alinierii față de aliniament, față de limitele laterale și posterioare ale clădirii, amplasarea clădirilor unele fata de altele pe parcela, acestea se pot detalia în baza PUD.

Zonele de agrement și sport se regăsesc în cadrul următoarelor UTR :

Zonă/ Subzonă funcțională	COD	UTR
ZONĂ AGREMENT ȘI SERVICII 1 - aferentă zonelor de locuire	AS1	Zone constituite: UTR25; UTR 84; UTR 110; UTR 112; UTR 113; Zone urbanizare: UTR U12; Zone cu documentații P.U.Z. aprobate: UTR 89 (PUZ 533/2022); UTR 98 (PUZ 290/2020); UTR E15 (PUZ 320/2025)
ZONĂ AGREMENT ȘI SERVICII 2 - care poate să includă și funcțiuni de locuire	AS2	Zone constituite: UTR 88; UTR 89; UTR110; Zone urbanizare: UTR U11; UTR U12; Zone introducere în intravilan: UTR E06; UTR E07;
ZONĂ AGREMENT ȘI SPORT 3	AS3	Zone constituite: UTR 15; UTR 18; UTR 26; UTR 35; UTR 39; UTR 42; UTR 43; UTR 62; UTR 69; UTR 73; UTR 84; UTR 101; Zone urbanizare: UTR U10; Zone cu documentații P.U.Z. aprobate: UTR 37 (PUZ 150/2021) Zone introducere în intravilan: UTR E02;
ZONĂ AGREMENT ȘI SERVICII 4 - unde este permisă și construirea locuințelor individuale sau de vacanță	AS4	Zone constituite: UTR 63; UTR 94; UTR 101; UTR 104; UTR 105; UTR 106; UTR 108; Zone cu documentații P.U.Z. aprobate: UTR 63 (PUZ 232/2024); UTR 64 (PUZ 224/2013); UTR 105 (PUZ 255/2018); UTR 106 (PUZ 335/2011); UTR 108 (PUZ 72/2019; PUZ 402/2022; PUZ 187/2024) Zone introducere în intravilan: UTR E09; UTR E10; UTR E12; UTR E13; UTR E14;

B. CONDITIONARI PRIMARE

Prevederile documentațiilor urbanistice aprobate (P.U.Z., P.U.D.), valabile la data intrării în vigoare a prezentei documentații PUG, se mențin până la expirare, în conformitate cu prevederile legale și coroborat cu prevederile Subcap. 3.3 ale prezentului Regulament; ulterior expirării valabilității unei documentații de urbanism (P.U.Z., P.U.D.), se vor aplica reglementările prevăzute în prezenta documentație, conform subzonei funcționale în care sunt încadrate.

Pentru UTR 25 se recomandă relocarea bazei hipice în lunca Cibinului, în zona La Cascadă.

C. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ:

Sunt prevăzute realinieri, conform planșei de Reglementări Urbanistice, care urmăresc crearea unui profil mai larg al drumului în vederea îmbunătățirii spațiului public, a introducerii de plantații de aliniament și pentru încurajarea spațiilor de deplasare nemotorizată. De asemenea sunt prevăzute continuări / extinderi / propuneri noi ale traseelor de străzi.

AS1, AS2, AS3, AS4

Cel puțin pentru următoarele UTR-uri, parțial sau în totalitate, este necesară întocmirea de Plan Urbanistic Zonal, în conformitate cu mențiunile din planșa U03 - **REGLEMENTĂRI URBANISTICE - Unități teritoriale de referință**:

UTR 42, UTR 43, UTR 84, UTR 94, UTR 101; UTR 108, UTR 110; UTR 113; UTR U10, UTR U11, UTR U12, UTR E02; UTR E06; UTR E07, UTR E09; UTR E10; UTR E14; .

La întocmirea P.U.Z. se vor avea în vedere condițiile prevăzute în partea II a prezentului regulament.

Pentru zonele de protecție a monumentelor istorice se vor respecta următoarele:

- a) Autorizarea intervențiilor se va face pe baza și în conformitate cu avizele Ministerului Culturii sau ale organismelor sale descentralizate.
- b) Asigurarea vizibilității directe și/sau indirecte a obiectivelor și a eventualelor co-vizibilități.
- c) Asigurarea unui cadru de "securitate" spațială (eliminarea riscurilor unor construcții neadecvate care să contrasteze funcțional, estetic sau să altereze percepția în cazurile în care se utilizează spații libere sau eliberate din preajma monumentelor).
- d) Intervențiile vor urmări respectarea cadrului controlat și percepția favorabilă a monumentelor, fără a constrânge buna lor funcționare.
- e) Este obligatorie fundamentarea intervențiilor asupra imobilelor protejate prin studii de specialitate (studii de specialitate, arhitecturale și/sau istorice și urbanistice întocmite de specialiști atestați de Ministerul Culturii).
- f) Orice derogare de la prevederile prezentului regulament este permisă în condițiile prevăzute de legislație și având la bază un studiu istorico-arhitectural și/sau urbanistic întocmit de specialist atestat de Ministerul Culturii.



SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

AS1 | AS2 | AS3 | AS4

1.1. AS1

- 1.1.1. Instituții publice
- 1.1.2. funcțiuni de agrement și loisir cu acces public;
- 1.1.3. funcțiuni de loisir cu caracter tematic;
- 1.1.4. funcțiuni și amenajări sportive cu caracter periferic (nu sunt incluse: poigon de tir si baza hipică);
- 1.1.5. echipamente de interes public, aferente zonelor (funcțiunii) de locuire;
- 1.1.6. funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare;
- 1.1.7. spații publice, pietonale, spații verzi;
- 1.1.8. căi de comunicații și transport.

1.2. AS2

- 1.2.1. funcțiuni comerciale și de servicii (terțiare) cu caracter urban
- 1.2.2. funcțiuni și amenajari sportive cu caracter periferic (nu sunt incluse: poigon de tir si baza hipică);
- 1.2.3. funcțiuni și amenajări de turism cu caracter periferic :
 - 1.2.3.1. Vile destinate cazării in regim hotelier, pensiuni, cabane, bungalouri
 - 1.2.3.2. Camping/ sate de vacanță
- 1.2.4. funcțiuni de agrement și loisir cu acces public;
- 1.2.5. funcțiuni de loisir cu caracter tematic;
- 1.2.6. funcțiuni de cercetare si campus;
- 1.2.7. servicii aferente zonelor (funcțiunii) de locuire;
- 1.2.8. echipamente de interes public, aferente zonelor (funcțiunii) de locuire;
- 1.2.9. funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare;
- 1.2.10. spații publice, pietonale, spații verzi;
- 1.2.11. căi de comunicații și transport;
- 1.2.12. funcțiuni de locuire.

1.3. AS3

- 1.3.1. comerț și servicii cu caracter urban;
- 1.3.2. funcțiuni și amenajari sportive cu caracter periferic (nu sunt incluse: poigon de tir si baza hipică);
- 1.3.3. funcțiuni și amenajări de turism cu caracter periferic :
 - 1.3.3.1. Vile destinate cazării in regim hotelier, pensiuni, cabane, bungalouri
 - 1.3.3.2. Camping/ sate de vacanță

- 1.3.4. funcțiuni de agrement și loisir cu acces public;
- 1.3.5. funcțiuni de loisir cu caracter tematic;
- 1.3.6. funcțiuni de cercetare și campus;
- 1.3.7. echipamente de interes public, aferente zonelor (funcțiunii) de locuire;
- 1.3.8. funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare;
- 1.3.9. spații publice, pietonale, spații verzi;
- 1.3.10. căi de comunicații și transport.

1.4. AS4

- 1.4.1. funcțiuni și amenajări sportive cu caracter periferic (nu sunt incluse: poigon de tir si baza hipică);
- 1.4.2. funcțiuni și amenajări de turism cu caracter periferic :
 - 1.4.2.1. Vile destinate cazării in regim hotelier, pensiuni, cabane, bungalouri
 - 1.4.2.2. Camping/ sate de vacanță
- 1.4.3. funcțiuni de agrement și loisir cu acces public;
- 1.4.4. servicii aferente zonelor (funcțiunii) de locuire (servicii de proximitate);
- 1.4.5. echipamente de interes public, aferente zonelor (funcțiunii) de locuire;
- 1.4.6. funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare;
- 1.4.7. spații publice, pietonale, spații verzi;
- 1.4.8. căi de comunicații și transport;
- 1.4.9. locuire individuală.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

AS1 | AS2 | AS3 | AS4

2.1. Pentru toate subzonele

- 2.1.1. se admit conversii funcționale compatibile cu caracterul zonei (utilizări admise / admise cu condiționări);
- 2.1.2. se admit conversii funcționale compatibile cu caracterul zonei (utilizări admise / admise cu condiționări);
- 2.1.3. în cazul construcțiilor amplasate pe arterele principale (categoria a I-a și a II-a), parterul acestora va asigura funcțiuni cu acces public: spații comerciale, expoziționale, etc;
- 2.1.4. în cazul realizării unor construcții aferente echipamentelor edilitare, acestea nu vor fi amplasate spre stradă și pe cât posibil nu vor afecta prin zonele de protecție sanitară necesare funcționarea celorlalte clădiri existente.
- 2.1.5. se admite realizarea de lucrări de extindere, etajare, mansardare a construcțiilor existente doar pe zonele ce nu sunt afectate de obiectivele de utilitate publică (inclusiv zonele de lărgire, realiniere, modernizare a arterelor de circulație);
- 2.1.6. toate activitățile propuse vor respecta orele de liniște în cazul învecinării cu zone rezidențiale constituite.

- 2.1.7. toate amenajările - platforme, terenuri impermeabilizate nu sunt considerate spații verzi și vor ocupa, alături de circulații și construcții maxim 70% din parcelă, cu construcțiile respectând POT

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE
AS1 | AS2 | AS3 | AS4
3.1. Pentru toate subzonele

- 3.1.1. sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la Art.1 și Art.2;
- 3.1.2. depozite exterioare de orice natură;
- 3.1.3. lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- 3.1.4. orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR
ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR
AS1 | AS2 | AS3 | AS4
(SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

4.1. Suprafața minimă și geometria parcelelor va respecta prevederile *Cap. 7 - CONDIȚII DE CONSTRUIBILITATE ALE PARCELELOR* din prezentul Regulament Local de Urbanism. Sunt admise derogări de la acestea doar în cazul monumentelor istorice, în cadrul zonelor de protecție a monumentelor istorice sau pentru menținerea parcelarului specific din cadrul zonei protejate.

4.2. Parcele afectate de extinderile de drumuri, infrastructura și alte obiective de utilitate publică se vor afla în toate zonele de urbanizare (inclusiv UTR 94) și de extindere a intravilanului.

4.3. În zonele constituite parcelele din subzona AS afectate de obiective de utilitate publică se afla, așa cum sunt prezentate și în planșa U03 - *REGLEMENTĂRI URBANISTICE - Unități teritoriale de referință*, în UTR 43, UTR 62, UTR 63, UTR 84, UTR 89.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE ALINIAMENT
AS1 | AS2 | AS3 | AS4

- 5.1. Retragera față de aliniament va fi de minim 5,0 m.
- 5.2. În suprafața dintre aliniere și aliniament se interzic construcțiile anexă, cu excepția celor permise prin regulamentul de publicitate stradală (totem, catarg, firmă luminoasă etc.) respectiv a construcțiilor de tipul: înprejmuiți / porți, construcții aferente echipamentelor edilitare (cu condiția încadrării în gabaritele specificate pentru înprejmuiți și armonizării aspectului acestora cu cel al clădirii), mobilier urban;
- 5.3. Prima clădire amplasată la strada nu va depăși (în partea posterioară) distanța de 30,0 m de la aliniament.

**ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE LIMITELE
LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR****AS1 | AS2 | AS3 | AS4**

- 6.1. Regimul de construire este discontinuu, cu amplasarea construcțiilor izolat sau cuplat
- 6.2. În cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire, având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage la o distanță de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3,0m.
- 6.3. În cazul în care clădirea se învecinează pe ambele laturi cu clădiri existente retrase față de limitele parcelelor, se va dispune izolat și se va retrage față de ambele limite laterale ale parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 3,0 metri.
- 6.4. În cazul mai multor parcele neconstruite, regimul de cuplare se poate stabili prin PUZ sau PUD
- 6.5. Garajele și alte construcții anexă se vor putea alipi de limitele laterale ale parcelei cu condiția ca înălțimea calcanului/calcanelor rezultat/rezultate să nu depășească 3,0 m iar lungimea totală a acestora să nu depășească 10,0 m
- 6.6. Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este și linia de separație față de o clădire publică retrasă de la limita laterală a parcelei, față de o clădire de cult; în aceste cazuri retragerea minimă va fi de 5,0 metri.
- 6.7. În cazul în care parcela se învecinează cu parcele aflate în zonele EI, ET sau G, retragerea față de limita laterală sau posterioară a construcțiilor va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 10,0 metri, dacă nu sunt stabilite retrageri mai mari prin studii de impact sau alte prevederi legale.
- 6.8. Clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin 1/2 din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5,0 m.
- 6.9. În toate cazurile distanța dintre clădiri va fi egală sau mai mare cu înălțimea celei mai înalte; în caz contrar se va elabora studiu de însorire care să confirme că este asigurată însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.

**ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE
PE ACEEAȘI PARCELĂ****AS1 | AS2 | AS3 | AS4**

- 7.1. Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele, dar nu mai puțin de 5m; distanța se poate reduce la jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele, dar nu mai puțin de 3,0m dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi de locuit sau în care se desfășoară activități permanente.
- 7.2. În situația amplasării a mai mult de două clădiri principale pe aceeași parcelă, distanța dintre ele va fi stabilită prin PUD.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**AS1 | AS2 | AS3 | AS4**

8.1. Se vor respecta prevederile Cap. 10.CIRCULAȚII ȘI ACCESE, ACCESE PIETONALE - REGLEMENTĂRI din prezentul Regulament Local de Urbanism.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**AS1 | AS2 | AS3 | AS4**

9.1. Se vor respecta prevederile Cap. 11.STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR din prezentul Regulament Local de Urbanism.

ARTICOLUL 10 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**AS1 | AS2 | AS3 | AS4**

10.1. Se vor respecta prevederile Cap. 14.ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR din prezentul Regulament Local de Urbanism.

ARTICOLUL 11 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**AS1 | AS2 | AS3 | AS4**

11.1. Se vor aplica prevederile Cap. 12.CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI A EVACUĂRII DEȘEURILOR din prezentul Regulament Local de Urbanism.

ARTICOLUL 12 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**AS1 | AS2 | AS3 | AS4**

12.1. Se vor aplica prevederile Cap. 13.SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE din prezentul Regulament Local de Urbanism.

ARTICOLUL 13 - ÎMPREJMUIRI**AS1 | AS2 | AS3 | AS4**

13.1. Se vor aplica prevederile Cap. 15.ÎMPREJMUIRI din prezentul Regulament Local de Urbanism.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 14 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

AS1 | AS2 | AS3 | AS4

- PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT %)

- COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

În zonele cu restricții pentru construit, se vor respecta condițiile impuse de studiile geotehnice.

ZONĂ/ SUBZONĂ FUNCȚIONALĂ	COD	RH maxim* - număr de niveluri	RH maxim* - metri	POT maxim (%)	CUT maxim
ZONĂ AGREMENT ȘI SERVICII aferentă zonelor de locuire	AS1**	P+2	12	20	0,6
ZONĂ AGREMENT ȘI SERVICII care poate să includă și funcțiuni de locuire	AS2	P+4	20	20	1
ZONĂ AGREMENT ȘI SPORT	AS3***	P+4	20	30	1
ZONĂ AGREMENT ȘI SERVICII unde este permisă și construirea locuințelor individuale sau de vacanță	AS4	P+2	12	20	0,6

* Sunt exceptate de la prevederile privind regimul de înălțime maxim admis (număr niveluri, H maxim coamă/cornișă) obiectivele de cult: lăcașuri de cult, clopotnițe, turle; instalații tehnologice și hale tehnologice din cadrul zonelor tehnico-edilitare; instalații specifice din cadrul zonelor verzi, locurilor de joacă pentru copii și zonelor de sport-agrement (ex. Trambuline, gradene, turnuri de parașutism, turnuri de observare, etc.), săli de sport, săli polivalente, bazine etc.

Inserarea unui nivel Demisol în regimul de înălțime al imobilelor va fi luat în calcul la nivelurile supraterane ale acestora, ducând la diminuarea cu 1 a numărului etajelor admise.

** AS1: pentru situațiile de suprapunere a acestei zone funcționale cu ZCP sau Zona cu reglementări specifice „Zona adiacentă parcului Sub Arini” indicatorii aplicați vor fi următorii - POT_{maxim}-15%; CUT_{maxim} - 0,5

*** AS3: pentru situațiile de suprapunere a acestei zone funcționale cu ZCP sau Zona cu reglementări specifice „Zona adiacentă parcului Sub Arini” indicatorii aplicați vor fi următorii - RH_{maxim}- P+3 (16m); POT_{maxim}-20%; CUT_{maxim} - 0,8

Pentru spații verzi cu acces public (cu excepția celor destinate sportului - agrementului):

1. RH_{maxim} P (3,0 la coamă, 5,0 m la cornișă)
2. POT maxim **10%** (inclusiv circulații, alei, platforme)
3. CUT maxim **0.1**

G – ZONĂ DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ

A. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona de Gospodărie Comunală reunește toate funcțiunile care aparțin gospodăriei comunale: cimitire și servicii de salubritate.

ZONĂ / SUBZONĂ FUNCȚIONALĂ	COD	UTR
ZONĂ GOSPODĂRIE COMUNALĂ	G	Zone constituite: UTR 09; UTR 26; UTR 35; UTR 50; UTR 62; UTR 63; UTR 64; UTR 65; UTR 68; UTR 69; UTR 77; Zone cu documentații P.U.Z. aprobate: UTR UTR 26 (PUZ 318/2023); UTR E12 (PUZ 367/2024)

B. CONDITIONARI PRIMARE

Prevederile documentațiilor urbanistice aprobate (P.U.Z., P.U.D.), valabile la data intrării în vigoare a prezentei documentații PUG, se mențin până la expirare, în conformitate cu prevederile legale și coroborat cu prevederile Subcap. 3.3 ale prezentului Regulament; ulterior expirării valabilității unei documentații de urbanism (P.U.Z., P.U.D.), se vor aplica reglementările prevăzute în prezenta documentație, conform subzonei funcționale în care sunt încadrate.

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică și a construcțiilor de orice fel pe terenurile pe care s-a instituit servitute de utilitate publică (protecția cimitirelor, etc.) se face pe baza documentației de urbanism aprobate conform legii.

Colectarea și îndepărtarea reziduurilor și protecția sanitară a solului se va executa în conformitate cu *H.G. nr. 162/2002 privind depozitarea deșeurilor*.

Pentru dimensionarea suprafețelor locurilor de veci, se vor avea în vedere reglementările locale cu privire la densitatea locurilor de veci, circulații carosabile și pietonale corespunzătoare și o pondere mai ridicată a vegetației potrivit rolului de reculegere și respectului cuvenit.

C. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ:

Se vor urmări prevederile Subcap. 6.36 - 6.41 cu privire la asigurarea obiectivelor de utilitate publică.

Se vor respecta propunerile de realiniere / reconfigurare a aliniamentelor prevăzute prin prezenta documentație PUG precum și prin alte documentații aprobate (PMUD).

SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

G

- 1.1. funcțiuni de gospodărire comunală;
- 1.2. căi de comunicații și transport;
- 1.3. dotări aferente:
 - 1.3.1. parcaje amplasate la sol sau în construcții multietajate (exclus garaje individuale);
 - 1.3.2. construcții, amenajări și instalații aferente echipării tehnico-edilitare;
- 1.4. spații verzi și plantate, publice, amenajări peisagere cu caracter tematic;
- 1.5. plantații de aliniament, scuaruri, pastile verzi în cadrul circulațiilor publice;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

G

- 2.1. între șirurile de morminte și împrejmuirea cimitirului se va prevedea în mod obligatoriu o fâșie liberă de minim 3,0 m;
- 2.2. la alocarea suprafețelor aferente locurilor de veci se urmăresc în mod expres reglementările naționale și locale cu privire la dimensiunea minimă aplicabilă, inclusiv a suprafețelor necesare asigurării accesului și mentenanței.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

G

- 3.1. sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la Art.1 și Art.2.
- 3.2. depozite exterioare de orice natură;
- 3.3. lucrări sau activități ce pot produce poluare sau disconfort care să afecteze vecinătățile;
- 3.4. lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- 3.5. orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.
- 3.6. se interzice densificarea cimitirelor existente prin ocuparea aleilor și distrugerea vegetației din lungul acestora sau a celei perimetrale.

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

ARTICOLELE 4 - 7

G

Fără precizări.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

G

- 8.1. se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică;
- 8.2. se vor asigura circulațiile carosabile și pietonale în pondere de circa 15 % din suprafața totală a cimitirului;
- 8.3. accesul către capelele mortuare se va asigura din căi de circulație de minim 3,5 metri lățime;

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

G

9.1. Se vor respecta prevederile *Cap. 11.STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR* din prezentul Regulamentu Local de Urbanism.

ARTICOLUL 10 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

G

- 10.1. Se vor respecta prevederile *Cap. 14.ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR* din prezentul Regulament Local de Urbanism,, cu următoarele condiționări:
 - 10.1.1. se impune păstrarea edificiilor existente marcate ca valoroase, prin lucrări de reabilitare sau restaurare;
 - 10.1.2. pentru realizarea unor edificii religioase noi se vor folosi materiale naturale durabile (cărămidă, piatră,), culorile proprii materialelor sau culori naturale;
 - 10.1.3. edificiile de cult vor avea o poziție privilegiată în localitate - centrală, în relație cu spațiul public cel mai frecventat al localității - și o siluetă de natură să le permită a fi vizibile ca reper vertical al localităților respective.
- 10.2. În cazul cimitirelor se va ține seama de caracterul sobru al funcțiunii. Pentru capelele mortuare, suprafața construită nu va depăși 300,0 mp.

ARTICOLUL 11 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

G

11.1. Se vor aplica prevederile *Cap. 12.CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI A EVACUĂRII DEȘEURILOR* din prezentul Regulament Local de Urbanism.

ARTICOLUL 12 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

G

12.1. Se vor aplica prevederile *Cap. 13.SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE* din prezentul Regulament Local de Urbanism.

ARTICOLUL 13 - ÎMPREJMUIRI

G

13.1. Se vor aplica prevederile *Cap. 15.ÎMPREJMUIRI* din prezentul Regulament Local de Urbanism.

SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 14 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

G

- *PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT %)*

- *COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)*

ZONĂ/ SUBZONĂ FUNCȚIONALĂ	COD	RH maxim* - număr de niveluri	RH maxim* - metri	POT maxim (%)	CUT maxim
ZONĂ GOSPODĂRIE COMUNALĂ	G	P+1	10	50	1,0

* Sunt exceptate de la prevederile privind regimul de înălțime maxim admis (număr niveluri, H maxim coamă/cornișă) obiectivele de cult: lăcașuri de cult, clopotnițe, turle;

Inserarea unui nivel Demisol în regimul de înălțime al imobilelor va fi luat în calcul la nivelurile supraterrane ale acestora, ducând la diminuarea cu 1 a numărului etajelor admise.

DS – ZONĂ CU DESTINAȚIE SPECIALĂ

A. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Prevederile prezentei zone funcționale, cu excepția celor privind modificarea încadrării în altă zonă funcțională, sunt cu titlu de recomandare.

Zona este alcătuită din unități militare, unități aparținând serviciilor speciale, etc., la delimitarea unităților teritoriale de referință fiind menținute toate localizările existente în prezent.

Pe teritoriul municipiului Sibiu, Ministerul Afacerilor Interne deține în administrare următoarele imobile aflate în domeniul public al statului:

Nr. crt.	Denumirea unității	Nr cad / CF	Localitate	Stradă	Număr	Rest adresă
1	U.M. 0815	Nr cad 5439/1 CF nr 110615	Sibiu	Calea Poplăcii	85	
2	I.P.J Sibiu	135050	Sibiu	Revoluției	04 iun	
3	I.P.J Sibiu	123831	Sibiu	Cartier Gușterița	FN	poligon tragere
4	I.P.J Sibiu	CF vechi 209	Sibiu	Stațiunea Păltiniș	34	
5	I.P.J Sibiu	Nr cad /Top: 7458/1 CF nr 115937	Sibiu	Brazilor	41	
6	Centrul Chinologic „Dr. Aurel Greblea”, Sibiu	Nr cad /Top: 5553/2/2/1/2/1/1/1/2 CF nr 130417	Sibiu	Calea Dumbrăvii	157	
7	Centrul Chinologic „Dr. Aurel Greblea”, Sibiu	115729	Sibiu	Calea Dumbrăvii	157	
8	Instituția Prefectului Județul Sibiu	119448	Sibiu	Andrei Șaguna	10	
9	Detășamentul de Pompieri Sibiu	109695	Sibiu	Vasile Cârlova	16-22	
10	G.A.Z. Sibiu	117912	Sibiu	DE 3281	KM 0+272	
11	Poligon Instrucție Sibiu	130338	Sibiu	Maramureșului	F.N	cartier Ștrand

Pe raza teritoriului UAT Sibiu, M.A.I.deține infrastructură de cabluri de comunicații pe următoarele tronsoane stradale:

Strada Gării; strada Dorobantilor; bulevardul Corneliu Coposu; strada Constitutiei; strada General Magheru; strada Avram Iancu; strada Gheorghe Lazăr; strada Timotei Popoviciu; strada Arhivelor; Piata Unirii; strada Constantin Noica; strada Pluto; bulevardul Vasile Milea; Calea Dumbrăvi; Piata Aurel Vlaicu; bulevardul Mihai Viteazu; Calea Cisnădiei; strada Zizinului; Calea Dumbrăvii; strada Ludos; strada Poiana; strada Valea Aurie;

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AL MUNICIPIULUI SIBIU

Calea Poplacii; strada Preot Bacca; strada Mihail V. Lomonosov; strada Scoala de Înot; strada Someșului; strada Justiției; strada Zaharia Boiu; strada Rennes; B-dul Victoriei; strada Transilvaniei; strada Vasile Carlova; Șoseaua Alba Iulia; strada Andrei Șaguna.

Zonele cu destinație specială nu se supun reglementarilor aferente U.T.R.-urilor în care sunt incluse. În caz de schimbare a destinației terenurilor, construirea se va face în baza unui Plan Urbanistic Zonal.

Autorizarea construcțiilor din zonele cu destinație specială se face în conformitate cu *Ordinul nr. 2212/2391/59/16317/151/M40/2868/C/263/419/2018 pentru aprobarea Procedurii comune de autorizare a executării lucrărilor de construcții cu caracter special* - acolo unde este posibil se vor aplica prevederile prezentului Regulament.

Din considerente urbanistice, pentru unitățile amplasate în zonele urbane constituite, cu vizibilitate din spațiul public, care necesită însă o protecție specială în privința vizibilității incintei vor fi înprejmuite spre stradă cu un gard transparent cu înălțimea de maxim 2,20 metri din care un soclu opac de maxim 0,60 metri, dublat spre interior la circa 2,50 metri de un al doilea gard de înălțimea și opacitatea necesară, între cele două garduri fiind dispuse plantații dense de arbori și arbuști.

Prevederile documentațiilor urbanistice aprobate (PUZ, PUD) se mențin în conformitate cu prevederile legale.

SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

DS

1.1. Următoarele prevederi sunt cu titlu de recomandare:

- 1.1.1. terenuri aferente unităților cu destinație specială;
- 1.1.2. se admite conversia funcțională a terenurilor în baza PUZ;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

DS

Fără precizări.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

DS

3.1. Următoarele prevederi sunt cu titlu de recomandare:

- 3.1.1 sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la Art.1 și Art.2.

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

ARTICOLELE 4 - 7

DS

Fără precizări.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

DS

8.1. Următoarele prevederi sunt cu titlu de recomandare:

Se vor respecta prevederile *Cap. 10.CIRCULAȚII ȘI ACCESE, ACCESE PIETONALE - REGLEMENTĂRI* din prezentul Regulament Local de Urbanism.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

DS

9.1. Următoarele prevederi sunt cu titlu de recomandare:

Se vor respecta prevederile *Cap. 11.STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR* din prezentul Regulament Local de Urbanism.

ARTICOLUL 10 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

DS

10.1. Următoarele prevederi sunt cu titlu de recomandare:

Se vor respecta prevederile *Cap. 14.ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR* din prezentul Regulament Local de Urbanism.

ARTICOLUL 11 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

DS

11.1. Următoarele prevederi sunt cu titlu de recomandare:

Se vor aplica prevederile *Cap. 12.CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI A EVACUĂRII DEȘEURILOR* din prezentul Regulament Local de Urbanism.

ARTICOLUL 12 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

DS

12.1. Următoarele prevederi sunt cu titlu de recomandare:

Se vor aplica prevederile *Cap. 13.SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE* din prezentul Regulament Local de Urbanism.

ARTICOLUL 13 - ÎMPREJMUIRI

DS

13.1. Următoarele prevederi sunt cu titlu de recomandare:

Se vor aplica prevederile *Cap. 15.ÎMPREJMUIRI* din prezentul Regulament Local de Urbanism.

SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 14 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

DS

- PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT %)

- COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Următoarele prevederi sunt cu titlu de recomandare:

ZONĂ/ SUBZONĂ FUNCȚIONALĂ	COD	RH maxim* - număr de niveluri	RH maxim* - metri	POT maxim (%)	CUT maxim
ZONĂ CU DESTINAȚIE SPECIALĂ	DS	cf. cerințelor specifice			

* Sunt exceptate de la prevederile privind regimul de înălțime maxim admis (număr niveluri, H maxim coamă/ cornișă) obiectivele de cult: lăcașuri de cult, clopotnițe, turle; instalații tehnologice și hale tehnologice din cadrul zonelor de activități productive și agrozootehnice, zonelor tehnico-edilitare; instalații specifice din cadrul zonelor verzi, locurilor de joacă pentru copii și zonelor de sport- agrement (ex. Trambuline, gradene, turnuri de parașutism, turnuri de observare, etc.), săli de sport, săli polivalente, bazine etc.

Inserarea unui nivel Demisol în regimul de înălțime al imobilelor va fi luat în calcul la nivelurile supraterane ale acestora, ducând la diminuarea cu 1 a numărului etajelor admise.

ED – ZONA AFERENTĂ ECHIPAMENTE TEHNICO - EDILITARE

A. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona este alcătuită din construcții aferente echipamentelor tehnico–edilitare.

ZONĂ / SUBZONĂ FUNCȚIONALĂ	COD	UTR
ZONĂ ECHIPAMENTE TEHNICO- EDILITARE	ED	Zone constituite: UTR 61; UTR 71; UTR 101; UTR 110; UTR 112; alte subzone conform planșei Reglementări Urbanistice - UTR

B. CONDITIONARI PRIMARE

Prevederile documentațiilor urbanistice aprobate (P.U.Z., P.U.D.), valabile la data intrării în vigoare a prezentei documentații PUG, se mențin până la expirare, în conformitate cu prevederile legale și coroborat cu prevederile Subcap. 3.3 ale prezentului Regulament; ulterior expirării valabilității unei documentații de urbanism (P.U.Z., P.U.D.), se vor aplica reglementările subzonei funcționale în care sunt încadrate.

Din considerente urbanistice se recomandă ca unitățile care necesită o protecție specială în privința vizibilității incintei să fie împrejmuite spre stradă cu un gard transparent cu înălțimea de maxim 2,20 metri din care un soclu opac de maxim 0,60 metri, dublat spre interior la circa 2,50 metri de un al doilea gard de înălțimea și opacitatea necesară, între cele două garduri fiind dispuse plantații dense de arbori și arbuști.

C. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ:

Sunt prevăzute realinieri, conform planșei de Reglementări Urbanistice, care urmăresc crearea unui profil mai larg al drumului în vederea îmbunătățirii spațiului public, a introducerii de plantații de aliniament și pentru încurajarea spațiilor de deplasare nemotorizată. De asemenea sunt prevăzute continuări / extinderi / propuneri noi ale traseelor de străzi.

Lucrările de întreținere, modernizare și extindere a rețelelor edilitare publice sunt considerate obiective de utilitate publică și generează servituți, conform legii.

SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

ED

- 1.1. funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare
- 1.2. parcaje amplasate la sol sau în construcții multietajate (exclus garaje individuale);
- 1.3. spații verzi și plantate, publice, amenajări peisagere cu caracter tematic;
- 1.4. circulații carosabile și pietonale

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

ARTICOLUL 2 - 3

ED

Fără precizări.

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

ED

4.1. Suprafața minimă și geometria parcelelor va respecta prevederile *Cap. 7 - CONDIȚII DE CONSTRUIBILITATE ALE PARCELELOR* din prezentul Regulament Local de Urbanism și prevederile PUZ. Sunt admise derogări de la acestea doar în cazul cerințelor specifice impuse de soluționarea tehnologică.

ARTICOLUL 5 – 7

ED

Fără precizări.

ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

ED

8.1. Se vor respecta prevederile *Cap. 10.CIRCULAȚII ȘI ACCESE, ACCESE PIETONALE - REGLEMENTĂRI* din prezentul Regulament Local de Urbanism.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

ED

9.1. Se vor respecta prevederile *Cap. 14.ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR* din prezentul Regulament Local de Urbanism.

ARTICOLUL 10 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR
ED

10.1. Se vor respecta prevederile *Cap. 14.ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR* din prezentul Regulament Local de Urbanism.

ARTICOLUL 11 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ
ED

11.1. Se vor aplica prevederile *Cap. 12.CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI A EVACUĂRII DEȘEURILOR* din prezentul Regulament Local de Urbanism.

ARTICOLUL 12 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE
ED

12.1. Se vor aplica prevederile *Cap. 13.SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE* din prezentul Regulament Local de Urbanism.

ARTICOLUL 13 - ÎMPREJMUIRI
ED

13.1. Se vor aplica prevederile *Cap. 15.ÎMPREJMUIRI* din prezentul Regulament Local de Urbanism.

SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI
ARTICOLUL 14 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR
ED

- **PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT %)**

- **COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

ZONĂ/ SUBZONĂ FUNCȚIONALĂ	COD	RH maxim* - număr de niveluri	RH maxim* - metri	POT maxim (%)	CUT maxim
Zonă echipamente tehnico-edilitare	ED	P+2	12	50	1,5

* Sunt exceptate de la prevederile privind regimul de înălțime maxim admis (număr niveluri, H maxim coamă/ cornișă) instalații tehnologice și hale tehnologice din cadrul zonelor de activități productive și agrozootehnice, zonelor tehnico-edilitare;

Inserarea unui nivel Demisol în regimul de înălțime al imobilelor va fi luat în calcul la nivelurile supraterane ale acestora, ducând la diminuarea cu 1 a numărului etajelor admise.

TR – ZONA CĂILOR DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ

A. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Autorizarea construcțiilor din zona drumurilor publice se emite în temeiul Ordinului nr. 158/1996 al Ministrului Transporturilor. Pentru lucrări în zona drumurilor publice și în vecinătatea zonei de protecție a acestora, solicitantul autorizației de construire trebuie să obțină avizul organelor publice specializate.

Rezervarea nodurilor de circulație, pe o suprafață corespunzătoare unui cerc cu raza de 50,00 m, măsurată din centrul actual al intersecției, pentru zonele marcate în planșa U04 - *REGLEMENTĂRI URBANISTICE - Circulații*.

Prevederile documentațiilor urbanistice aprobate (P.U.Z., P.U.D.), valabile la data intrării în vigoare a prezentei documentații PUG, se mențin până la expirare, în conformitate cu prevederile legale și coroborat cu prevederile Subcap. 3.3 ale prezentului Regulament; ulterior expirării valabilității unei documentații de urbanism (P.U.Z., P.U.D.), se vor aplica reglementările prevăzute în prezenta documentație, conform subzonei funcționale în care sunt încadrate.

SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

TR

- 1.1. funcțiuni aferente infrastructurii de transport public
- 1.2. construcții, amenajări și instalații aferente echipării tehnico-edilitare;
- 1.3. căi de comunicații și transport;
- 1.4. spații verzi și plantate, publice, amenajări peisagere cu caracter tematic;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

TR

- 2.1. garajele și parcajele publice vor fi plantate și înconjurate de gard viu de minim 1,20 m înălțime.
- 2.2. lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie:
 - 2.2.1. să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare (sisteme de transport gaze, țigări, produse petroliere, energie electrică și alte lucrări de același gen);
 - 2.2.2. să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranță);

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

TR

- 3.1. Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.
- 3.2. se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de

modernizare sau extindere;

3.3. se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru:

- 3.3.1. lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor propuse, realizarea autostrăzii și a dotărilor aferente;
- 3.3.2. modernizarea intersecțiilor;
- 3.3.3. realizarea spațiilor de parcare;
- 3.3.4. realizarea traversărilor pietonale sub și suprateerane

3.4. se interzic pe terenurile vizibile din circulația publică rutieră, : depozități de materiale, piese sau utilaje degradate, amenajări de șantier abandonate, șantiere neprotejate, platforme cu suprafețe deteriorate, construcții degradate, terenuri lipsite de vegetație, gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deșeuri etc.;

3.5. în zona de siguranță și protecție aferentă drumurilor și autostrăzilor este interzisă autorizarea următoarelor lucrări:

- 3.5.1. construcții, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare împiedică asupra bunei desfășurări, organizări și dirijări a traficului sau prezintă riscuri de accidente;
- 3.5.2. panouri independente de reclamă publicitară.

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

ARTICOLUL 4 - 7

TR

Fără precizări.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

TR

8.1. Se vor respecta prevederile *Cap. 10.CIRCULAȚII ȘI ACCESE, ACCESE PIETONALE - REGLEMENTĂRI* din prezentul Regulament Local de Urbanism.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

TR

9.1. Se vor respecta prevederile *Cap. 11.STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR* din prezentul Regulament Local de Urbanism.

ARTICOLUL 10 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

TR

10.1. Se vor respecta prevederile *Cap. 14.ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR* din prezentul Regulament Local de Urbanism.

ARTICOLUL 11 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

TR

11.1. Se vor aplica prevederile Cap. 12. **CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI A EVACUĂRII DEȘEURILOR** din prezentul Regulament Local de Urbanism.

ARTICOLUL 12 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

TR

12.1. Se vor aplica prevederile Cap. 13. **SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE** din prezentul Regulament Local de Urbanism.

ARTICOLUL 13 - ÎMPREJMUIRI

TR

13.1. Se vor aplica prevederile Cap. 15. **ÎMPREJMUIRI** din prezentul Regulament Local de Urbanism.

SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI
ARTICOLUL 14 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

TR

- PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT %)

- COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Denumire UTR	Funcțiune dominantă	RH maxim* - număr de niveluri	RH maxim* - metri	POT maxim (%)	CUT maxim
TR	Zonă căi de comunicație rutieră	P+2	15	50%	1,5

* Sunt exceptate de la prevederile privind regimul de înălțime maxim admis (număr niveluri, H maxim coamă/ cornișă) instalații tehnologice și hale tehnologice

Inserarea unui nivel Demisol în regimul de înălțime al imobilelor va fi luat în calcul la nivelurile supraterrane ale acestora, ducând la diminuarea cu 1 a numărului etajelor admise.

TF – ZONA CĂILOR DE COMUNICAȚIE FERROVIARĂ**A. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

Prin lege este instituită o zonă de protecție a infrastructurii feroviare publice care cuprinde terenurile limitrofe, situate de o parte și de alta a axei caii ferate, indiferent de proprietar, în limita a maximum 100 m de la axa caii ferate, precum și terenurile destinate sau care servesc, sub orice formă, la asigurarea funcționării acestora.

Zona de siguranță pentru infrastructura feroviara publică cuprinde fâșiile de teren, în limita de 20,0m fiecare, situate de o parte și de alta a axei caii ferate, necesare pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare și de siguranță circulației și a celorlalte instalații de conducere operativă a circulației trenurilor, precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului.

Toate prevederile acestei zone funcționale se supun cumulativ prevederilor Cap 5.10, respectiv Cap.24 al prezentului Regulament.

Prevederile documentațiilor urbanistice aprobate (P.U.Z., P.U.D.), valabile la data intrării în vigoare a prezentei documentații PUG, se mențin până la expirare, în conformitate cu prevederile legale și coroborat cu prevederile Subcap. 3.3 ale prezentului Regulament; ulterior expirării valabilității unei documentații de urbanism (P.U.Z., P.U.D.), se vor aplica reglementările prevăzute în prezenta documentație, conform subzonei funcționale în care sunt încadrate.

SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE****TF**

- 1.1. În zona de siguranță a infrastructurii feroviare este admisă numai amplasarea de construcții, rețele edilitare, cale de comunicație sau instalații aparținând infrastructurii feroviare.
- 1.2. În zona de protecție a infrastructurii feroviare se permite:
 - 1.2.1. Executarea lucrărilor de orice fel, în baza reglementărilor emise de Ministerul Transporturilor și Infrastructurii (OUG 12/1998 Art. 29 al (5) și OMT 158/1996 anexa 1) □ Executarea amenajărilor, instalațiilor de manipulare, de transvazare sau de depozitare a materialelor, substanțelor sau deșeurilor care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare a zonei de protecție a acesteia, numai pe baza de studii privind implicațiile asupra activității feroviare și de mediu executate de unități de proiectare autorizate, pe baza avizului Companiei Naționale de Cai Ferate CFR SA și cu autorizația Ministerului Transporturilor și Infrastructurii.
 - 1.2.2. Cedarea, transferul, ocuparea temporară sau definitivă a terenului din patrimoniul Companiei Naționale de Cai ferate CFR SA pentru lucrările de interes public, atât în intravilan cât și în extravilan, numai cu avizul Companiei Naționale de Cai Ferate CFR SA și al Ministerului Transporturilor și Infrastructurii.
 - 1.2.3. Realizare muzeu CFR.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**TF**

- 2.1. În zona de siguranță, indiferent de proprietarul terenului ESTE INTERZISĂ amplasarea oricărei alte construcții, rețele edilitare, cale de comunicație sau instalații în afara celor aparținând infrastructurii feroviare.

2.2. În cazurile în care în limitele zonei de siguranță sunt cuprinse terenuri aflate în proprietate privată, se poate proceda la expropriere pentru cauza de utilitate publică

2.3. În zona de protecție a infrastructurii feroviare este în drept să se amplaseze temporar:

- 2.3.1. materiale și utilaje necesare întreținerii acestora, în scopul eliminării consecințelor evenimentelor de cale ferată sau al prevenirii oricărui pericol pentru siguranța circulației feroviare
- 2.3.2. pe traseul liniilor ferate aparținând infrastructurii feroviare, supus înzăpezirilor, instalarea de parazăpezi
- 2.3.3. zona de protecție a căii ferate, autorizarea/ desființarea construcțiilor de orice fel nu pot fi autorizate fără avizul Companiei Naționale de Cai Ferate CFR SA și al Ministerului Transporturilor și Infrastructurii.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

TF

3.1. sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

3.2. În zona de protecție a infrastructurii feroviare SE INTERZICE:

- 3.2.1. amplasarea oricăror construcții, fie și cu caracter temporar, depozitarea de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare, utilizarea indicatoarelor și a luminilor de culoare roșie, galbenă, verde sau albastră, care ar putea crea confuzie cu semnalizarea feroviară
- 3.2.2. efectuarea oricăror lucrări, care prin natura lor, ar putea provoca alunecări de teren, surpări sau afectarea stabilității solului, inclusiv prin tăierea copacilor, arbuștilor, extragerea de materiale de construcții sau prin modificarea echilibrului freatic depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare a zonei de protecție a acestora, precum și a condițiilor de desfășurare normală a traficului feroviar

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

ARTICOLUL 4 - 7

TF

Fără precizări.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

TF

8.1. Se vor respecta prevederile Cap. 10. CIRCULAȚII ȘI ACCESE, ACCESE PIETONALE - REGLEMENTĂRI din prezentul Regulament Local de Urbanism.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

TF

9.1. Se vor respecta prevederile Cap. 11. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR din prezentul Regulament Local de Urbanism.

ARTICOLUL 10 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR
TF

10.1. Se vor respecta prevederile Cap. 14.ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR din prezentul Regulament Local de Urbanism.

ARTICOLUL 11 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ
TF

11.1. Se vor aplica prevederile Cap. 12.CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI A EVACUĂRII DEȘEURILOR din prezentul Regulament Local de Urbanism.

ARTICOLUL 12 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE
TF

12.1. Se vor aplica prevederile Cap. 13.SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE din prezentul Regulament Local de Urbanism.

ARTICOLUL 13 - ÎMPREJMUIRI
TF

13.1. Se vor aplica prevederile Cap. 15.ÎMPREJMUIRI din prezentul Regulament Local de Urbanism.

SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI
ARTICOLUL 14 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR
TF

- PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT %)

- COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Denumire UTR	Funcțiune dominantă	RH maxim* - număr de niveluri	RH maxim* - metri	POT maxim (%)	CUT maxim
TF	Zonă cai de comunicație feroviară	-	-	-	-
	Alte construcții si instalații aparținând infrastructurii feroviare	P+2	20	50%	1,5

* Sunt exceptate de la prevederile privind regimul de înălțime maxim admis (număr niveluri, H maxim coamă/ cornișă) instalații tehnologice și hale tehnologice

Inserarea unui nivel Demisol în regimul de înălțime al imobilelor va fi luat în calcul la nivelurile supraterrane ale acestora, ducând la diminuarea cu 1 a numărului etajelor admise.

TA – ZONA CĂILOR DE COMUNICAȚIE AERIANĂ

A. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Modificările zonelor de protecție sau a zonelor de siguranță a infrastructurii aeriene se vor actualiza în baza de date a administrației publice și a instituțiilor cu responsabilități de avizare și aprobare a documentațiilor tehnice.

Prevederile documentațiilor urbanistice aprobate (P.U.Z., P.U.D.), valabile la data intrării în vigoare a prezentei documentații PUG, se mențin până la expirare, în conformitate cu prevederile legale și coroborat cu prevederile Subcap. 3.3 ale prezentului Regulament; ulterior expirării valabilității unei documentații de urbanism (P.U.Z., P.U.D.), se vor aplica reglementările prevăzute în prezenta documentație, conform subzonei funcționale în care sunt încadrate.

SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

TA

- 1.1. Construcții, instalații și amenajări aferente traficului aerian, unități de întreținere și depozitare aferente traficului aerian.
- 1.2. Terminale de persoane sau bunuri, depozite.
- 1.3. Funcțiuni aferente infrastructurii de transport public.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

TA

- 2.1. Conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii de bază.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

TA

- 3.1. Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.
- 3.2. 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

ARTICOLUL 4 - 7

TA

Fără precizări.

Conform cerințelor tehnice specifice zonei funcționale.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

TA

8.1. Se vor respecta prevederile *Cap. 10.CIRCULAȚII ȘI ACCESE, ACCESE PIETONALE - REGLEMENTĂRI* din prezentul Regulament Local de Urbanism, și cerințele tehnice specifice zonei funcționale.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

TA

9.1. Se vor respecta prevederile *Cap. 11.STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR* din prezentul Regulament Local de Urbanism.

ARTICOLUL 10 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

TA

10.1. Se vor respecta prevederile *Cap. 14.ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR* din prezentul Regulament Local de Urbanism.

ARTICOLUL 11 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

TA

11.1. Se vor aplica prevederile *Cap. 12.CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI A EVACUĂRII DEȘEURILOR* din prezentul Regulament Local de Urbanism.

11.2. Se vor respecta normele de protecție a mediului privind gestionarea apelor uzate și a deșeurilor provenite din întreținerea instalațiilor și din procesele tehnologice aferente funcțiunii.

11.3. Se interzice conducerea apelor meteorice, spre domeniul public sau parcelele vecine.

ARTICOLUL 12 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

TA

12.1. Se vor aplica prevederile *Cap. 13.SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE* din prezentul Regulament Local de Urbanism.

ARTICOLUL 13 - ÎMPREJMUIRI

TA

13.1. Se vor aplica prevederile *Cap. 15.ÎMPREJMUIRI* din prezentul Regulament Local de Urbanism, și cerințele tehnice specifice zonei funcționale.

SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 14 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

TA

- PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT %)

- COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Denumire UTR	COD	RH maxim* - număr de niveluri	RH maxim* - metri	POT maxim (%)	CUT maxim
ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE AERIANĂ	TA	P+2	20	50	1,5

* Sunt exceptate de la prevederile privind regimul de înălțime maxim admis (număr niveluri, H maxim coamă/ cornișă) instalații tehnologice și hale tehnologice, turn de control

Inserarea unui nivel Demisol în regimul de înălțime al imobilelor va fi luat în calcul la nivelurile supratereane ale acestora, ducând la diminuarea cu 1 a numărului etajelor admise.

TH - ZONA TERENURILOR AFLATE PERMANENT SUB APE

A. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zonă de reglementări suplimentare (ZRS) a terenurilor aflate permanent sub ape și construcțiile aferente cuprinde toate construcțiile și amenajările destinate asigurării circulației sau, după caz, retenției apei pe teritoriul localităților și în afara acestora, pentru satisfacerea cerințelor de apă ale populației și industriei, creșterea producției agricole, apărarea împotriva inundațiilor și protecția apelor împotriva poluării și are în componență albiile minore ale cursurilor de apă, cuvetele lacurilor și bălților naturale, cuvetele lacurilor de acumulare la nivelurile maxime de retenție și altele asemenea.

Această zonă se poate suprapune peste oricare din zonele funcționale prevăzute, inclusiv ZCP, și se referă la suprafața luciului de apă și/sau la zona de gardă / protecție a acestuia. Pe aceste suprafețe reglementările zonei TH au întâietate și prevalează în aplicare. Astfel, toate prevederile acestei zone funcționale se supun cumulativ prevederilor Cap 5.11, respectiv Cap.24 al prezentului Regulament.

Satisfacerea cerințelor de apă ale populației are prioritate față de folosirea apei în alte scopuri, restrângerea utilizării apei potabile pentru populație, în folosul altor activități fiind interzisă.

De asemenea, au prioritate, față de alte folosințe, alimentarea cu apă pentru animale, refacerea rezervei intangibile de apă pentru incendii, precum și debitele necesare menținerii echilibrului ecologic al habitatului acvatic.

Prevederile documentațiilor urbanistice aprobate (P.U.Z., P.U.D.), valabile la data intrării în vigoare a prezentei documentații PUG, se mențin până la expirare, în conformitate cu prevederile legale și coroborat cu prevederile Subcap. 3.3 ale prezentului Regulament; ulterior expirării valabilității unei documentații de urbanism (P.U.Z., P.U.D.), se vor aplica reglementările prevăzute în prezenta documentație, conform subzonei funcționale în care sunt încadrate.

SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

TH

- 1.1. În zona construcții și amenajări în zone cu terenuri aflate permanent sub ape și cele aferente (TH) sunt permise toate lucrările aferente amenajărilor hidrotehnice (care servesc activități economice, agricole, energetice, industriale), a celor care deservesc obiective turistice, drumurile de acces în localități sau în incinte, precum și cele pentru organizări de șantier.
- 1.2. Lucrări de gospodărire a apelor, de prevenire și combatere a acțiunii distructive a apelor, apărări de maluri, stabilizări de teren, rigole, taluzuri, șanțuri, ziduri de sprijin, construcții de apărare și consolidare, alte construcții, amenajări și instalații destinate exploatării și întreținerii râurilor sau funcțiilor complementare admise.
- 1.3. Dotări ale unităților ale întreprinderilor de profil la nivel teritorial ;
- 1.4. Lucrări de poduri și modernizări de poduri, punți pietonale și altele asemenea ;
- 1.5. amenajări pentru agrement;
- 1.6. Orice construcții sau amenajări adiacente cursurilor de apă și în zona de protecție a acestora, care se fac în baza planurilor urbanistice și de amenajare, cu avizul organelor specializate ale administrației publice;

- 1.7. Spații verzi și amenajări peisagistice
- 1.8. Căi de comunicație (rutieră și feroviară, inclusiv pietonală)
- 1.9. Construcții tehnico-edilitare

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**TH**

- 2.1. Orice construcției care, prin amplasare și funcționare, nu va afecta buna desfășurare a gospodăririi apelor și protecției cursurilor de apă, precum și amenajarea complexă a cursurilor de apă pentru satisfacerea cerințelor de apă ale populației și industriei, creșterea producției agricole, apărarea împotriva inundațiilor și protecția apelor împotriva poluării.
- 2.2. În zona de protecție a cursurilor de apă, construcțiile și amenajările se vor autoriza cu condiția respectării condițiilor stabilite de Legea apelor (actualizată) nr. 107/1996, cu avizele conforme stabilite de legislația în vigoare și cu respectarea normelor tehnice de proiectare, construcției și
- 2.3. În zona de protecție a echipamentelor edilitare, în zona de protecție a malurilor și albiilor minore ale cursurilor de apă, precum și a lucrărilor hidrotehnice, conform prevederilor HG. nr. 101/ 1997, în condițiile obținerii avizelor conforme legale (existența unui proiect elaborat conform Legii 50/1991 republicată, a Legii 10/1995, a studiului de impact și a Acordului de mediu) ;
- 2.4. Oricare din funcțiunile compatibile pe terenurile agricole adiacente, cu condiția obținerii avizului OCPI pentru scoaterea din circuitul agricol și al Autorității Naționale "Apele Române" pentru utilizarea resursei de apă ;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE**TH**

- 3.1. Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.
- 3.2. Orice construcției care prin amplasare, configurație sau exploatare deranjează buna organizare și desfășurare a curgerii libere a apei sau prezintă riscuri de poluare sau accidente sunt interzise în zona de siguranță și protecție a cursurilor de apă ;
- 3.3. Lucrări și construcții care prezintă riscuri în realizare sau exploatare (sisteme de transport gaze, țiței, produse petroliere, energie electrică și alte instalații de acest gen) și care afectează securitatea cursurilor de apă și nu permit intervenția în caz de avarie sau poluează apa.
- 3.4. Punerea în funcțiune de obiective economice noi sau dezvoltarea celor existente, darea în funcțiune de noi ansambluri de locuințe, introducerea la obiectivele economice existente de tehnologii de producție modificate, care măresc gradul de încărcare a apelor uzate, fără punerea concomitentă în funcțiune a rețelelor de canalizare și a instalațiilor de epurare ori fără realizarea altor lucrări și măsuri care să asigure, pentru apele uzate evacuate, respectarea prevederilor impuse prin autorizația de gospodărire a apelor;
- 3.5. Realizarea de lucrări noi pentru alimentare cu apa potabilă sau industrială ori de extindere a celor existente, fără extinderea corespunzătoare și concomitentă a rețelelor de canalizare și a stațiilor de epurare.
- 3.6. Lucrări și construcții care folosesc în activitate procedee sau tehnologii care prevăd :
 - 3.6.1. aruncarea sau introducerea în orice mod, în albiile cursurilor de apă sau în cuvele lacurilor sau ale bălților și în zonele umede, precum și depozitarea pe malurile acestora a deșeurilor de orice

fel;

- 3.6.2. evacuarea de ape uzate în apele subterane, lacurile naturale sau de acumulare, în bălți, heleșteie sau în iazuri, cu excepția iazurilor de decantare ;
- 3.6.3. utilizarea de canale deschise de orice fel pentru evacuările ori scurgerile de ape fecaloid-menajere sau cu conținut periculos ;
- 3.6.4. spălarea în cursuri de apă sau în lacuri și pe malurile acestora a vehiculelor, a altor utilaje și agregate mecanice, precum și a ambalajelor sau obiectelor care conțin substanțe periculoase ;
- 3.6.5. spălarea animalelor domestice deparazitate în afara locurilor special amenajate în acest scop ;
- 3.6.6. aruncarea sau evacuarea în instalații sanitare ori în rețelele de canalizare a deșeurilor periculoase și/sau substanțelor periculoase ;
- 3.6.7. spălarea în cursurile de apă sau în lacuri, pe malurile acestora, pe diguri sau baraje a obiectelor de uz casnic, cu folosirea substanțelor chimice de orice fel;
- 3.6.8. deschiderea și exploatarea în zonele de terasă a punctelor de extracție a nisipurilor și pietrișuri fără aviz de gospodărire a apelor, respectiv fără autorizație de gospodărire a apelor ;
- 3.6.9. depozitarea gunoaielor și deșeurilor de orice fel în zonele de protecție instituite, precum și depozitarea sau folosirea de îngrășăminte, pesticide ori alte substanțe periculoase ;

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

ARTICOLUL 4 - 7

TH

4.1. În scopul asigurării protecției albiilor, malurilor, construcțiilor hidrotehnice și îmbunătățirii regimului de curgere al apelor, sunt instituite zone de protecție pentru:

- a) albia minoră a cursurilor de apă pentru următoarele lățimi de albie minoră :
 - curs de apă sub 10m – lățimea zonei de protecție în lungul cursului de apă = 5,0m ;
 - curs de apă 10 – 50m – lățimea zonei de protecție în lungul cursului de apă = 15,0m ;
 - curs de apă peste 51m – lățimea zonei de protecție în lungul cursului de apă = 20,0m ;
- b) suprafața lacurilor naturale sau a bălților acoperite de apă și de vegetație acvatică :
 - indiferent de suprafață = 5,0m, la care se adaugă eventual zona de protecție stabilită prin studiu ;
- c) suprafețele ocupate de lucrări de amenajare sau de consolidare a albiilor minore, de canale și derivații de debite la capacitatea maximă de transport a acestora, precum și de alte construcții hidrotehnice realizate pe ape :
 - curs de apă sub 10 m – lățimea zonei de protecție în lungul cursului de apă regularizat = 2 m ;
 - curs de apă 10 – 50m – lățimea zonei de protecție în lungul cursului de apă regularizat = 3,0m ;
 - curs de apă peste 51m – lățimea zonei de protecție în lungul cursului de apă regularizat = 5,0m ;

- canale de derivație de debite – lățimea zonei de protecție de-a lungul canalului de derivație= 3,0m;

d) lucrări de apărare împotriva inundațiilor :

- lățimea zonei de protecție de-a lungul digurilor = 4,0m spre interiorul incintei ;

- baraje de pământ, anrocamente, beton sau alte materiale = 20,0m în jurul acestora ;

e) construcții și instalații hidrometrice, precum și instalații de determinare automată a calității apelor :

- instalații de determinare automată a calității apei, construcții și instalații hidrometrice = 2 m în jur ;

- borne de microtriangulație, foraje, drenaje, aparate de măsurarea debitelor = 1 m în jurul acestora;

f) forajele hidrogeologice din rețeaua națională de observații și măsurători = 1,5,0m în jurul acestora ;

4.2. Terenurile aflate în zona de protecție (cuprinsă de la zona de siguranță și marginea exterioară a albiei minore) rămân în gospodărirea acelor care au în proprietate sau administrație cursul de apă, lacul, balta sau acumularea, cu folosința respectivă.

4.3. Autorizarea construcțiilor și respectiv, amplasarea lor se va face cu respectarea zonelor de siguranță a cursurilor de apă, lacuri, bălți, amenajări hidrotehnice, etc. conform Legii 107/1996 – Legea apelor și a celor emise de alte organisme de reglementare.

4.4. Toate lucrările din zona cursurilor de apă, lacurilor și bălților și în zonele lor de protecție, precum și în zonele cunoscute ca fiind afectate de inundații și bălțiri accidentale istorice se autorizează numai cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice, cu avizul conform al administratorului și respectarea normelor tehnice de construcție.

4.5. La proiectarea intervențiilor asupra cursurilor de apă sau a celor stătătoare se va ține seama de categoria funcțională, de clasa tehnică, de profilurile transversale, stabilite conform Legii 107/1996 – Legea apelor și în conformitate cu toate deciziile și actele normative emise de Administrația Națională "Apele Române".

4.6. Amplasarea construcțiilor și amenajărilor necesare activităților vor respecta toate actele normative specifice domeniului pentru tipurile de construcții și instalații amplasate în zona cursurilor de apă, lacurilor, bălților și a construcțiilor hidrotehnice.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

TH

8.1. Se vor respecta prevederile *Cap. 10. CIRCULAȚII ȘI ACCESE, ACCESE PIETONALE - REGLEMENTĂRI* din prezentul Regulament Local de Urbanism, cu următoarele condiționări:

8.2. Toate lucrările din zona cursurilor de apă se autorizează numai cu avizul conform al administratorului și cu respectarea normelor tehnice de proiectare, construcției și exploatare, pe baza documentației tehnice și/sau PUZ cu regulament aferent aprobat. Se interzice autorizarea construcțiilor pe terenurile care nu au fost prevăzute cu acces pietonal.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

TH

9.1. Se vor respecta prevederile *Cap. 11. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR* din prezentul Regulament Local de Urbanism, cu următoarele condiționări:

a) În zona funcțională construcții și amenajări în zone cu terenuri aflate permanent sub ape și construcțiile

aferente (TH) pot fi amplasate parcaje în urma studiilor specifice de circulație și PUZ cu regulament aferent aprobat, fără a se afecta siguranța și fluiditatea liberei curgeri a apei.

- b) Nu se vor elibera autorizații de construire pentru acele clădiri care, prin specific (de exemplu – funcțiunile de agrement) necesită parcaje și nu se pot asigura în perimetrul parcelei respective.

ARTICOLUL 10 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

TH

10.1. Se vor respecta prevederile *Cap. 14.ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR* din prezentul Regulament Local de Urbanism.

ARTICOLUL 11 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

TH

11.1. Se vor aplica prevederile *Cap. 12.CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI A EVACUĂRII DEȘEURILOR* din prezentul Regulament Local de Urbanism.

ARTICOLUL 12 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

TH

12.1. Se vor aplica prevederile *Cap. 13.SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE* din prezentul Regulament Local de Urbanism, cu următoarele condiționări:

- a) Se vor realiza spatii verzi la construcțiile din zona funcțională construcții și amenajări în zone cu terenuri aflate permanent sub ape (TH) în special în zonele de protecție instituite și numai cu avizul factorilor interesați.
- b) Spațiile verzi vor avea rol de protecție și rol estetic, studiile de peisaj și alte documentații de specialitate vor stabili modul în care se vor realiza spațiile verzi și plantate.
- c) Este obligatorie respectarea fâșiilor plantate de protecție de-a lungul cursurilor de apă și a acumulărilor (lacuri sau bălți) acolo unde au fost prevăzute prin proiecte.
- d) Pentru construcții specificate pentru protecția malurilor, eliberarea autorizațiilor de construire va fi condiționată de obligația menținerii sau realizării de spatii verzi și plantate ;
- e) Pentru construcțiile care nu sunt specificate în cadrul *Cap. 13.SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE* se va asigura un spațiu verde și plantat de 15% din parcelă;

ARTICOLUL 13 - ÎMPREJMUIRI

TH

13.1. Împrejmuirile se vor realiza numai din motive de siguranță, securizarea activităților din zonă și vor avea o conformare diferită de împrejmuirile parcelelor private

13.2. Împrejmuirile vor fi realizate din gard viu și care să aibă înălțime mică (0,60 m - 1,00 m), dacă necesitățile funcționale și de securitate permit.

SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 14 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

TH

- PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT %)

- COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Conform normelor tehnice specifice.

PARTEA V : PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR DIN EXTRAVILAN

TDA - ZONĂ REZERVATĂ PENTRU ACTIVITĂȚI AGRICOLE

A. GENERALITĂȚI. CARACTERUL ZONEI

Terenurile agricole din extravilan sunt reprezentate de terenuri agricole productive (arabile, vii, livezi, pășuni, fânețe, mărăciniș, pepiniere viticole, pomicole, plantații de hamei și duzi, sere, solarii răsadnițele și altele asemenea), terenuri vegetație forestieră (dacă nu fac parte din amenajamente silvice), pășunile împădurite, cele ocupate cu construcții și instalații agrozootehnice, amenajările piscicole și de îmbunătățiri funciare, drumurile tehnologice și de exploatare agricolă, platformele și stațiile de depozitare care servesc nevoilor agricole.

Pajiștile permanente, denumite în continuare pajiști, sunt suprafețe agricole de pășuni și fânețe, naturale sau cultivate, folosite pentru producția de iarbă sau de alte plante erbacee furajere, care nu au fost incluse timp de cel puțin 5 ani în sistemul de rotație a culturilor și care sunt utilizate pentru pășunatul animalelor și producerea de furaje, cu respectarea bunelor condiții agricole și de mediu. În categoria pajiști sunt cuprinse, pe lângă altele, și pășunile împădurite cu consistență mai mică de 0,4, calculată numai pentru suprafața ocupată efectiv de vegetația forestieră.

Fâneața reprezintă suprafața agricolă înscrisă în actele de proprietate cu aceasta categorie de folosință care, conform practicii agricole locale, este destinată recoltării prin cosire de plante erbacee furajere pentru animale.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

ACTIVITĂȚI AGRICOLE

- 1.1. Terenurile agricole din teritoriul administrativ se supun prevederilor Art. 3 din Regulamentul General de Urbanism (autorizarea executării lucrărilor și amenajărilor agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite prin lege).
- 1.2. Pentru amplasarea fermelor și exploatărilor agro-industriale care pot produce efecte de poluare a mediului, amplasamentele se vor stabili pe bază PUZ pentru introducerea terenului în intravilan, de studii ecologice, avizate de organe specializate în protecția mediului și sănătate publică. Zonele de protecție instituite prin studiile amintite pentru aceste investiții nu vor afecta suprafața intravilanului.
- 1.3. Rețele tehnico-edilitare (linii de telecomunicație și a celor de transport și distribuție a energiei electrice, conductele de transport pentru alimentare cu apă, canalizare, produse petroliere, gaze, precum și alte instalații similare) se vor amplasa grupat în imediata apropiere a căilor de comunicație – șosele, căi ferate, a digurilor, canalelor de irigații și de desecări și a altor limite obligate din teritoriu, în așa fel încât să nu stânjenească execuția lucrărilor agricole.
- 1.4. Pe terenurile agricole de clasa a III-a, a IV-a și a V-a de calitate sunt admise următoarele:
 - 1.4.1. Anexe gospodărești de mici dimensiuni ale exploataților agricole, cu suprafață maximă – de 100 mp (adăposturi animale, spații depozitare recolte, spații menite să adăpostească mașini agricole, utilaje, mici ateliere, scule, alte bunuri ale acestora, utilizate pe durata campaniilor agricole). În această categorie nu pot fi incluse construcțiile de locuințe, garaje sau alte amenajări cu caracter permanent; Amplasarea acestor anexe se va face la minim 10,0 metri de oricare dintre limitele terenului iar suprafața anexelor însumate pe o parcelă nu va depăși – 0,5% din suprafața terenului pe care este amplasată;
 - 1.4.2. Rețele magistrale, căi de comunicație, amenajări pentru îmbunătățiri funciare, rețele de telecomunicații ori alte lucrări de infrastructură, stații de telecomunicații pentru telefonie mobilă;
 - 1.4.3. Lucrări de gospodărire a apelor și realizarea de surse de apă pentru activități agricole.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**ACTIVITĂȚI AGRICOLE**

- 2.1. Forarea și echiparea sondelor, lucrările aferente exploatării țițeiului și gazului, conductele magistrale de transport gaze sau petrol, cu respectarea zonelor de protecție față de zonele de locuințe;
- 2.2. Exploatarea de carieră, exploatarea de agregate minerale din terasă și alte tipuri de exploatarea de suprafață cu condiția realizării, după caz, de perdele de protecție, pilieri de siguranță, lucrări care să asigure stabilitatea terenului, lucrări de prevenire și combatere a acțiunii distructive a apelor, lucrări de consolidare și amenajare maluri, îndigui și cu condiția ca după închiderea exploatarea să se realizeze taluzări cu panta maximă de 30% și plantări sau să se creeze bazine piscicole;
- 2.3. Lucrările de cercetare și de prospectare a terenurilor necesare exploatarea mai sus amintite care necesită foraje sau alte lucrări de construire specifice, condiționat de obținerea avizului ANRM;
- 2.4. În cazul în care gropile rezultate în urma exploatarea de agregate minerale în terasă sau a altor tipuri de exploatarea se vor umple cu materiale, acestea trebuie să fie nepoluante;
- 2.5. Pentru stațiile de sortare agregate, terenul aferent se va introduce în intravilan cu destinația unități industriale și depozitare (după elaborarea unei documentații PUZ);
- 2.6. Amplasarea construcțiilor de orice fel pe terenuri agricole din extravilan de clasa a I-a și a II-a de calitate, pe cele amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare, precum și pe cele plantate cu vii și livezi, Parcuri Naționale, rezervații, monumente, ansambluri arheologice și istorice este interzisă. Sunt exceptate construcțiile care servesc activitățile agricole, cu destinație militară, căile ferate, șoselele de importanță deosebită, liniile electrice de înaltă tensiune, forarea și echiparea sondelor, lucrările aferente exploatarea țițeiului și gazului, conductele magistrale de transport gaze sau petrol, lucrările de gospodărire a apelor și realizarea de surse de apa, care se pot realiza în baza unei autorizații de construire.
- 2.7. Se interzice scoaterea definitivă sau temporară din circuitul agricol a pajiștilor. Prin excepție de la aceasta regulă, scoaterea definitivă sau temporară din circuitul agricol a pajiștilor se poate face cu avizul Ministerului Agriculturii și Dezvoltării Rurale, pentru:
 - 2.7.1. amplasarea de construcții care deservește activități agricole;
 - 2.7.2. b) rețele de comunicații electronice sau elemente de infrastructura necesare susținerii acestora;
 - 2.7.3. c) înființarea de noi capacități de producere a energiei regenerabile, care să nu afecteze bună exploatarea a pajiștilor, declarate de utilitate publică pentru lucrări de interes național, județean sau local, în condițiile Legii nr. 33/1994 privind exploatarea pentru cauza de utilitate publică, republicată; d) amplasarea obiectivelor de interes național, județean sau local, declarate de utilitate publică, în condițiile legislației în vigoare;
 - 2.7.4. e) lucrări privind apărarea țării, ordinea publică și siguranța națională, declarate de utilitate publică în condițiile Legii nr.33/1994, republicată;
 - 2.7.5. f) lucrări în cadrul unor programe de dezvoltare locală/județeană/regională inițiate de autoritățile administrației publice locale.
- 2.8. Excepțiile prevăzute se realizează cu obligația ca beneficiarul scoaterii definitive din circuitul agricol a pajiștilor să recupereze din terenurile neproductive sau neagricole o suprafață egală cu cea aprobată a fi scoasă definitiv din circuitul agricol.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

ACTIVITĂȚI AGRICOLE

- 3.1. Depozitarea de materiale ori deșeuri de pietriș, moloz, nisip, prefabricate, construcții;
- 3.2. Depozitarea de materiale ori deșeuri de pietriș, moloz, nisip, prefabricate, construcții metalice, reziduuri, resturi menajere, gunoaie și altele asemenea;
- 3.3. Orice alte funcțiuni în afara celor permise.

ARTICOLUL 4 - 14

ACTIVITĂȚI AGRICOLE

Fără precizări

DR - ZONĂ REZERVATĂ PENTRU DEZVOLTAREA CĂILOR DE COMUNICAȚIE

A. GENERALITĂȚI. CARACTERUL ZONEI

Zonele de siguranță sunt suprafețe de teren situate de o parte și de alta a amprizei drumului public, destinate exclusiv pentru semnalizarea rutieră, pentru plantație rutieră sau alte scopuri legate de întreținerea și exploatarea drumului, pentru siguranța circulației ori pentru protecția proprietăților situate în vecinătatea drumului. Din zonele de siguranță fac parte și suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității în curbe și intersecții, precum și suprafețele ocupate de lucrări de consolidări ale terenului drumului și altele asemenea.

În zonele destinate amenajării nodurilor rutiere se va rezerva o fâșie de 50,0 m (zona cu interdicție temporară de construcție), până la materializarea lucrărilor propuse.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

CĂI DE COMUNICAȚIE

- 1.1. Căi de comunicație rutieră și construcțiile aferente;
- 1.2. Indicatoare de semnalizare a circulației și alte dotări pentru siguranța circulației;
- 1.3. Supratraversări și subtraversări pietonale, viaducte, pasaje denivelate, tuneluri, etc.
- 1.4. Spații verzi amenajate;
- 1.5. Lucrări de terasamente, construcții de apărare și consolidare.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

CĂI DE COMUNICAȚIE

- 2.1. Orice intervenție necesită documentații specifice aprobate de organele competente în conformitate cu prevederile legislației în vigoare.
- 2.2. În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:
 - 2.2.1. Construcții și instalații aferente drumurilor publice, de servire, de întreținere și de exploatare (spații de servicii, centre de întreținere, dotări aferente: grupuri sanitare, restaurante, magazine, etc.);
 - 2.2.2. Parcaje (inclusiv parcuri de scurtă durată), garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiuni complementare: magazine, restaurante, etc.);
 - 2.2.3. Conduite de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țiței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri, ori alte instalații sau construcții de acest gen;
 - 2.2.4. Lucrările, construcțiile și amenajările amplasate în zona de protecție a drumurilor publice trebuie să nu aducă prejudicii drumului sau derulării în siguranță a traficului prin:
 - 2.2.4.1. Neasigurarea scurgerii apelor în mod corespunzător;
 - 2.2.4.2. Executarea de construcții, împrejurări sau plantații care să provoace înzăpezirea drumului sau să împiedice vizibilitatea pe drum;

- 2.2.4.3. Executarea unor lucrări care modifică stabilitatea drumului sau modifică regimul apelor subterane sau de suprafață.
- 2.3. Lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare (sisteme de transport gaze, țiței, produse petroliere, energie electrică și alte lucrări de același gen) și să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranță).
- 2.4. Realizarea în zona drumului public a oricărei construcții sau instalații, în orice scop, se face cu respectarea legislației în vigoare privind amplasarea și autorizarea executării construcțiilor și numai cu acordul prealabil al administratorului drumului.
- 2.5. Construcțiile sau instalațiile temporare ale Ministerului Apărării Naționale care au caracter de urgență se pot executa fără acceptul administratorului drumului, urmând ca acest accept să se obțină ulterior, în cazul în care construcțiile sau instalațiile nu se demontează într-un termen stabilit de comun acord cu administratorul drumului.
- 2.6. Lucrările de execuție a infrastructurii rutiere vor respecta normele de protecție sanitară impuse de legislația în vigoare.
- 2.7. Amplasarea lucrărilor de artă - poduri, viaducte, ziduri de sprijin, tunele, se va face astfel încât să se evite:
- 2.7.1. Modificarea dinamicii scurgerii apelor;
 - 2.7.2. Întreruperea scurgerii apelor subterane.
- 2.8. Deversarea apelor uzate menajere în șanțurile laterale drumului este interzisă. Evacuarea apelor uzate menajere, provenite de la amenajările colaterale drumului, racordate la un sistem de canalizare, se face prin instalații de preepurare sau fose septice vidanjabile, care trebuie proiectate și executate conform legislației în vigoare și amplasate la cel puțin 10,0 m de cea mai apropiată locuință.
- 2.9. Autorizarea construirii construcțiilor aferente căilor de comunicație și a echipamentelor aferente va ține cont de zonele protejate și zona de protecție a monumentelor istorice instituite în vederea asigurării conservării integrate a monumentului istoric și a cadrului său construit sau natural; zona de protecție este suprafața de jur împrejurul monumentului istoric (delimitată cu 100,0 m în localități urbane, 200,0 m în localități rurale și 500,0 m în afara localităților, măsurată de la limita exterioară).
- 2.10. Se vor lua măsurile de protecție necesare sau se va executa descărcarea de sarcină arheologică, în cazul în care traseul autostrăzii afectează situri arheologice existente sau posibile.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE**CĂI DE COMUNICAȚIE**

- 3.1. În zona drumului public este interzisă amplasarea de construcții, panouri publicitare sau instalații care periclitizează siguranța circulației.
- 3.2. Se interzice amplasarea oricăror construcții care generează un trafic suplimentar, la o distanță mai mică de 50,0 m de marginea îmbrăcăminteii asfaltice.
- 3.3. Se interzic pe terenurile vizibile din circulația publică rutieră:
- 3.3.1. depozitări de materiale, piese sau utilaje degradate;
 - 3.3.2. amenajări de șantier abandonate;
 - 3.3.3. platforme cu suprafețe deteriorate;

- 3.3.4. construcții degradate;
 - 3.3.5. terenuri lipsite de vegetație;
 - 3.3.6. gropi de acumulare a apelor meteorice
 - 3.3.7. depozite de deșeuri etc.
- 3.4. Se interzice amplasarea în incinta unităților de transporturi și a garajelor publice a unor construcții care prin natura activităților desfășurate pot produce poluare peste normele admisibile și/sau prezintă risc de incendiu/explozie.

TDF - ZONA TERENURILOR FORESTIERE

A. GENERALITĂȚI. CARACTERUL ZONEI

Zona terenuri forestiere cuprinde: pădure; terenuri destinate împăduriri; terenuri care servesc nevoilor de cultură, producție ori administrație silvică; albiile pâraielor și terenuri neproductive incluse în amenajamente silvice, indiferent de natura dreptului de proprietate.

Sunt considerate păduri, în sensul Legii 46 din 2008 republicată și actualizată Codul Silvic, și sunt incluse în fondul forestier național terenurile cu o suprafață de cel puțin 0,25 ha, acoperite cu arbori.

Pentru orice construcție care prin funcționare (construcții pentru producție poluantă, servicii poluante, etc.) poate aduce prejudicii pădurii, amplasată la distanță mai mică de 1km de liziera pădurii și pentru care se solicită autorizație de construire, se va obține avizul administratorului fondului forestier.

Se instituie zona de protecție față de liziera pădurii de 50,0m, conform Cod Silvic. Pentru investiții în această zonă se va solicita avizul administratorului fondului forestier, conform legii. Este interzisă introducerea pădurilor în intravilan.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

TERENURI FORESTIERE

- 1.1. Folosirea definitivă sau folosirea temporară a terenurilor forestiere în alte scopuri decât silvice se aproba de organul silvic județean, până la 1,0 ha, de autoritatea publică centrală, pentru terenurile în suprafață de până la 10,0 ha, și de Guvern, pentru cele ce depășesc aceasta suprafață.
- 1.2. Solicitățile de scoatere definitivă sau de ocupare temporară de terenuri din fondul forestier, în condițiile prevăzute de lege, cu acordul proprietarului și avizate favorabil de ocolul silvic care asigură administrarea, precum și serviciile silvice, după caz, de administratorului fondului forestier, în cazul terenurilor din fondul forestier proprietate publică a statului, și de subunitățile teritoriale de specialitate ale autorității publice centrale care răspunde de silvicultură, se aproba de:
 - 1.2.1. conducătorul autorității publice centrale care răspunde de silvicultură, pentru suprafețe de până la 10,0ha, cu posibilitatea delegării de competență conducătorilor subunităților teritoriale de specialitate ale autorității publice centrale care răspunde de silvicultură, până la suprafața de 1 ha;
 - 1.2.2. Guvern, la propunerea autorității publice centrale care răspunde de silvicultură, pentru suprafețe de peste 10,0 ha.
- 1.3. Titularii obiectivelor de investiții sau de producții amplasate pe terenuri forestiere sunt obligați să ia măsuri prealabile executării construcției obiectivelor, de decopertare a stratului de sol fertil de pe suprafețele amplasamentelor aprobate, pe care să-l depoziteze și să-l niveleze pe terenuri neproductive sau slab productive, indicate de organele agricole sau silvice, în vederea punerii în valoare sau a ameliorării acestora.
- 1.4. Se va asigura accesul din drumurile publice sau forestiere;
- 1.5. Toate elementele constructive se vor integra în peisaj;
- 1.6. Regimul maxim de înălțime al construcțiilor forestiere admise va fi P+M, înălțimea— maximă admisă nu va depăși— 5,0 m la cornișă și 8,0 m la coamă;
- 1.7. Volumele vor fi simple, materialele vor fi naturale (piatră, lemn, tencuieli în culori care se integrează în peisaj);

- 1.8. În cazul în care sunt necesare împrejurimi, acestea vor fi integrate în peisaj, transparente sau semitransparente.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**TERENURI FORESTIERE**

- 2.1. Autorizarea executării lucrărilor și amenajărilor pe terenurile cu destinație forestieră se supune prevederile legale în vigoare și este permisă numai cu avizul organelor administrație publice de specialitate și ale administratorului fondului forestier.
- 2.2. Reducerea suprafeței fondului forestier național este interzisă. Prin excepție, este permisă reducerea suprafeței fondului forestier național prin scoatere definitivă, pentru realizarea obiectivelor de interes național, declarate de utilitate publică, în condițiile legii.
- 2.3. Pot fi scoase definitiv din fondul forestier național, doar cu condiția compensării acestora, fără reducerea suprafeței fondului forestier și cu plata anticipată a obligațiilor bănești, numai terenurile necesare realizării sau extinderii următoarelor categorii de obiective:
- 2.3.1. necesare explorării și exploatării următoarelor resurse minerale: cărbuni, roci utile, agregate minerale, minereuri, ape minerale, surse de energie alternativă, petrol și gaze naturale, numai după elaborarea și avizarea conform legislației în vigoare a unui Plan Urbanistic Zonal;
 - 2.3.2. structuri de primire turistică cu funcțiuni de cazare turistică, unități de cult, obiective sociale, sportive și medicale, construcții hidrotehnice de interes local, numai după elaborarea și avizarea conform legislației în vigoare a unui Plan Urbanistic Zonal. Categoria obiective sociale nu include locuințe și ansamblurile rezidențiale edificate în fondul forestier proprietate publică;
 - 2.3.3. locuințe sau case de vacanță, numai în fondul forestier proprietate privată a persoanelor fizice și juridice, după elaborarea și avizarea conform legislației în vigoare a unui Plan Urbanistic Zonal și respectând următoarele condiții, care trebuie îndeplinite cumulativ:
 - 2.3.4. construcția și terenul pe care se amplasează sunt proprietatea aceleiași persoane;
 - 2.3.5. suprafața maximă care poate face obiectul scoaterii definitive din fondul forestier, incluzând construcția, accesul și împrejmuirea, este de maximum 5% din suprafața proprietății forestiere, dar nu mai mare de 200,0 mp.
 - 2.3.6. obiective instalate în fondul forestier înainte de anul 1990, cuprinse în amenajamentele silvice în vigoare la data de 1 ianuarie 1990, la categoria "ocupații și litigii";
 - 2.3.7. Rețele de surse de apă potabilă și canalizare, rețele și sisteme de comunicații, precum și drumuri de interes județean și local;
 - 2.3.8. repararea și întreținerea rețelelor de transport petrol, gaze naturale și energie electrică.
 - 2.3.9. Compensarea prevăzută la alineatele anterioare se realizează fizic cu un teren care are de cinci ori valoarea terenului care se scoate definitiv din fondul forestier, iar suprafața terenului dat în compensare nu poate fi mai mică decât de trei ori suprafața terenului care face obiectul scoaterii din fondul forestier.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE**TERENURI FORESTIERE**

- 3.1. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenuri cu destinație forestieră este interzisă, în



afara situațiilor excepționale, pentru întreținere, exploatare și cultură forestieră, caz în care se va dezafecta o suprafață cât mai mică din fondul silvic (Art. 5, RGU).

3.2. Reducerea suprafeței fondului forestier proprietate publică sau privată este interzisă, cu excepția utilizărilor permise de Codul Silvic, a obiectivelor de utilitate publică de interes național (obiective militare, lucrări majore de infrastructură pentru transport și echipare tehnico-edilitară de interes național) și cu respectarea prevederilor legale;

ARTICOLUL 4 -14**TERENURI FORESTIERE**

Fără prevederi

RESTRICȚII PROVIZORII RECOMANDATE

- 1.1. Se interzice orice utilizare a terenurilor din extravilan care poate afecta sau diminua posibilitățile ulterioare de modernizare ale orașului.
- 1.2. Utilizarea pentru construcții a terenurilor din extravilan, în limitele teritoriului administrativ se poate face numai cu respectarea prevederilor legale.
- 1.3. Autorizarea construcțiilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția celor care au drept scop limitarea acestora este interzisă (conform Regulamentului General de Urbanism, HGR 525/ 1996 Art.10 Expunerea la riscuri naturale).
- 1.4. Amplasarea construcțiilor de orice fel pe terenuri agricole amenajate cu îmbunătățiri funciare precum și plantate cu vii și livezi este interzisă.

PARTEA VI : UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

EVIDENȚA UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ ȘI DISTRIBUȚIA ZONELOR FUNCȚIONALE

Împărțirea teritoriului în unități teritoriale de referință (denumite în continuare UTR), s-a făcut conform planșei de Reglementări și Unități Teritoriale de Referință.

Regulamentul este alcătuit pentru următoarele zone, subzone și unități teritoriale de referință:

TABEL UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ ÎN ZONELE CONSTRUITE PROTEJATE

Indicativ	Denumire	Caracteristici țesut urban
ZCP-1	Centrul Istoric	Nucleul istoric <i>intra-muros</i> , dezvoltat începând cu perioada medievală, clasat ca ansamblu în LMI 2015, inclusiv zona de protecție
ZCP-2	Măierimea Turnului	Locuire suburbană tradițională (<i>extra-muros</i>), inclusive vechea țigănie și parcelarea Konradwiese
ZCP-3	Cartierul Iosefin - Măierimea Cisdădiei	Parcelarea Iosefină completată cu țesutul urban cu caracter de reprezentare propriu - locuire suburbană tradițională (<i>extra-muros</i>), inclusiv vechea țigănie, ulterior parohia Bisericii din Groapă
ZCP-4	Cartierul Gușterița	Locuire suburbană de tip rural (prin înglobarea satului învecinat)
ZCP-5	Cartierul Turnișor Nord	Locuire suburbană de tip rural (prin înglobarea satului învecinat)
ZCP-6	Zona industrială Cămin-Centru	Funcțiuni manufacturiere, preindustriale, industriale moderne, inclusive fosta cazarmă Honved
ZCP-7	Ansamblul spitalicesc	Complexul spitalului orașenesc Franz Josef, inclusiv școala de gimnastică
ZCP-8	Parcelarea Zimmermann-Fonn	Locuire urbană conform planurilor de parcelare din 1890 și 1903, inclusiv difuzia modelului în teritoriul învecinat
ZCP-9	Piața Unirii	Funcțiuni publice administrative, comerciale, turistice și componente reprezentative ale locuirii <i>extra-muros</i> din perioada modern timpurie
ZCP-10	Muzeul satului „Astra”	Ansamblul Muzeului Civilizației și Tehnicii Populare Astra, amplasat în pădurea Dumbrava
ZCP-11	Cartierul Turnișor	Zona de protecție a monumentului istoric - conține locuire suburbană de tip rural (prin înglobarea satului învecinat)

TABEL UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ ÎN ZONE CONSTITUITE SAU ÎN CURS DE CONSTITUIRE

Număr UTR	Denumire UTR	Alte precizări
UTR 01:	TEREZIAN - GLADIOLELOR	
UTR 02:	TEREZIAN - TÂRGUL CAILOR	
UTR 03:	TEREZIAN - RUSCIORULUI	
UTR 04:	TEREZIAN - ECATERINA TEODOROIU	
UTR 05:	TEREZIAN - SPITALUL DE PSIHIATRIE	
UTR 06:	REȘIȚA	
UTR 07:	LUPENI NORD	
UTR 08:	LUPENI SUD	
UTR 09:	CALEA GUȘTERIȚEI - SUD	
UTR 10:	CALEA GUȘTERIȚEI - NORD	
UTR 11:	LAZARET - ANUL 1907	
UTR 12:	LAZARET - OȚELARILO	
UTR 13:	CENTRU DE CARTIER LAZARET	
UTR 14:	LAZARET - ECATERINA VARGA	
UTR 15:	LAZARET - HENRI COANDĂ	
UTR 16:	ZONA ECONOMICĂ EST - HENRI COANDĂ	
UTR 17:	ZONA ECONOMICĂ EST - TRIAJULUI	
UTR 18:	CARTIER ȘTEFAN CEL MARE NORD	
UTR 19:	CARTIER ȘTEFAN CEL MARE SUD	
UTR 20:	TREI STEJARI - LECTOR	
UTR 21:	TREI STEJARI-MĂGURA	
UTR 22:	TREI STEJARI - ȘTEFAN CEL MARE	
UTR 23:	TREI STEJARI-MOLDOVEANU	include Subzona Ansamblul locuințelor CFR
UTR 24:	VASILE AARON- RAMPA ȘTEFAN CEL MARE	
UTR 25:	VASILE AARON-BAZA HIPICĂ	
UTR 26:	VASILE AARON-SEMAFORULUI	
UTR 27:	VASILE AARON- ONCEȘTI	
UTR 28:	BLD. G-RAL VASILE MILEA	

UTR 29:	G-RAL VASILE MILEA - CULTURII	
UTR 30:	PARCELAREA MĂRĂȘTI - MĂRĂȘEȘTI	
UTR 31:	G-RAL VASILE MILEA-CERNEI	
UTR 32:	G-RAL VASILE MILEA-NICOLAE IORGA	
UTR 33:	G-RAL VASILE MILEA - PORUMBACULUI	
UTR 34:	OITUZ	
UTR 35:	HIPODROM I, II, III	include Subzona Ansamblul locuințelor colective - M. Viteazu include Subzona Ansamblului locuințelor colective Aleea Șelimbăr
UTR 36:	HIPODROM III - RAHOVEI	
UTR 37:	VALEA SAPUNULUI - HIPODROM	
UTR 38:	DUMBRĂVII - GHEORGHE DIMA	
UTR 39:	HIPODROM IV	
UTR 40:	CALEA DUMBRĂVII	
UTR 41:	DUMBRĂVII - GOGA	
UTR 42:	ZONA ADIACENTĂ PARCULUI SUB ARINI	
UTR 43:	PARCUL SUB ARINI	
UTR 44:	VILELE DE COASTĂ - PARCELAREA DROTLEFF	
UTR 45:	ȘTRAND II - IOAN ALBABEI	
UTR 46:	ȘTRAND II - DIMITRIE CANTEMIR	
UTR 47:	ȘTRAND I - BIHORULUI	include Subzona Vile Ștrand
UTR 48:	ȘTRAND I - GÂRLEI	
UTR 49:	CENTRU- ALBA IULIA	
UTR 50:	ȘTRAND I - STADION	
UTR 51:	CENTRU-LĂNII	
UTR 52:	ALBIA CIBIN CENTRU-VEST	
UTR 53:	TEREZIAN - AUTOGĂRII	
UTR 54:	TEREZIAN-MIHAIL KOGĂLNICEANU	
UTR 55:	TEREZIAN- MAGHERANULUI	

UTR 56:	TEREZIAN - ȚIGLARI	
UTR 57:	TEREZIAN- ESCHILE	
UTR 58:	MARMELADA - GUTUIILOR	
UTR 59:	MARMELADA - ZMEUREI	
UTR 60:	VETERANI - CENTRU	
UTR 61:	DRUMUL OCNEI	
UTR 62:	OBOR	
UTR 63:	GUȘTERIȚA- CEAIKOVSKI	
UTR 64:	GUȘTERIȚA- MĂLINULUI	
UTR 65:	GUȘTERIȚA- PODULUI	
UTR 66:	ALBIA CIBIN NORD & EST	
UTR 67:	ZONA ECONOMICĂ EST - ȘTEFAN CEL MARE	
UTR 68:	CIMITIRUL CENTRAL	
UTR 69:	VALEA AURIE	
UTR 70:	CALEA POPLĂCII	
UTR 71:	PRELUNGIRE CALEA POPLĂCII - LUNA CIBINULUI	
UTR 72:	CALEA POPLĂCII- SĂCEL	
UTR 73:	ALBIA CIBIN VEST	
UTR 74:	TURNIȘOR - ZĂVOI	
UTR 75:	TURNIȘOR - IANCU DE HUNEDOARA	
UTR 76:	TURNIȘOR -SEMĂNĂTOARELOR	
UTR 77:	TURNIȘOR - CIMITIR	
UTR 78:	TURNIȘOR- OGORULUI	
UTR 79:	TURNIȘOR- ȘOSEAUA ALBA IULIA	
UTR 80:	TURNIȘOR - GRĂULUI	
UTR 81:	TURNIȘOR- VERZĂRIEI	
UTR 82:	TURNIȘOR- FRIGORIFERULUI	
UTR 83:	TURNIȘOR- DREPTĂȚII	
UTR 84:	CALEA ȘURII MICI - SUD	
UTR 85:	CALEA ȘURII MICI - CARAMIDARIEI	

UTR 86:	CALEA ȘURII MICI - MOZAICULUI	
UTR 87:	SPITALUL JUDETEAN	
UTR 88:	ȚIGLARI - BINDER	
UTR 89:	ȚIGLARI - STR. ȚIGLARI	
UTR 90:	TINERETULUI	
UTR 91:	ȚIGLARI - OSLO	
UTR 92:	ȚIGLARI - ORHIDEELOR	
UTR 93:	ȚIGLARI - RECORD	
UTR 94:	ROSSBACH	
UTR 95:	VIILE SIBIULUI- STR.SIBIULUI	
UTR 96:	VIILE SIBIULUI NORD	
UTR 97:	VIILE SIBIULUI - REZIDENTIAL	
UTR 98:	ZONA INDUSTRIALA NORD	
UTR 99:	GUȘTERIȚA- GUȘTERLAND	
UTR 100:	GUȘTERIȚA - ZONA ECONOMICĂ NORD-EST	
UTR 101:	DUMBRAVA SUD	
UTR 102:	ZOO	
UTR 103:	FOSTUL SITEX DUMBRAVA	
UTR 104:	SEVIȘ NORD	
UTR 105:	SEVIȘ –CENTRU	
UTR 106:	SEVIȘ SUD	
UTR 107:	FOSTUL DEPOZIT DE MUNIȚIE	
UTR 108:	TROPINII NOI	
UTR 109:	TURNIȘOR - AVIAȚIEI	
UTR 110:	ZONA ECONOMICĂ VEST	
UTR 111:	CARTIER PRIMĂVERII	
UTR 112:	PĂLTINIȘ	
UTR 113:	SCHITUL PĂLTINIȘ	

ZONE FUNCTIONALE CE NU SUNT SITUATE IN UTR-URI DISTINCTE		
IP	ZONA INSTITUȚIILOR PUBLICE	
V	SPATII VERZI PUBLICE	
Pa	PĂDURI	
G	ZONĂ GOSPODĂRIE COMUNALĂ	
DS	ZONĂ CU DESTINAȚIE SPECIALĂ	
ED	ZONĂ ECHIPAMENTE TEHNICO- EDILITARE	
TR	ZONA CĂILOR DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ	
TA	ZONA CĂILOR DE COMUNICAȚIE AERIANĂ	
TF	ZONA CĂILOR DE COMUNICAȚIE FERROVIARĂ	
TH	ZONA TERENURILOR AFLATE PERMANENT SUB APE	

TABEL UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ ÎN ZONE DE URBANIZARE ȘI ZONE EXTINDERE DE INTRAVILAN

Număr UTR	Denumire UTR	Alte precizări
ZONE DE URBANIZARE DIN INTRAVILANUL EXISTENT:		
UTR U01:	GUȘTERIȚA- SALCĂMILO	
UTR U02:	GUȘTERIȚA - VIILOR	
UTR U03:	GUȘTERIȚA - IRISULUI	
UTR U04:	ZONA ECONOMICĂ EST - VALEA SĂPUNULUI	
UTR U05:	ZONA ECONOMICĂ EST - CIBIN	
UTR U06:	ZONA ECONOMICĂ EST - CORNĂȚEL	
UTR U07:	TURNIȘOR - CIBIN	
UTR U08:	CÂMPȘOR SUD	
UTR U09:	CÂMPȘOR CENTRU	
UTR U10:	CÂMPȘOR NORD	
UTR U11:	AGREMENT - CALEA ȘURII MICI	
UTR U12:	CALEA ȘURII MICI - REZIDENTIAL VEST	
UTR U13:	VETERANI NORD	
ZONE PROPUSE SPRE INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN:		

UTR E01:	VETERANI VEST	TRUP 1 - SIBIU
UTR E02:	LIVEZI	TRUP 1 - SIBIU
UTR E03:	VIILE SIBIULUI - VEST	TRUP 2 - VIILE SIBIULUI - GUȘTERIȚA
UTR E04:	VIILE SIBIULUI NORD-VEST	TRUP 2 - VIILE SIBIULUI - GUȘTERIȚA
UTR E05:	VIILE SIBIULUI NORD-EST	TRUP 2 - VIILE SIBIULUI - GUȘTERIȚA
UTR E06:	DEALUL OCNEI - RĂZOR	TRUP 2 - VIILE SIBIULUI - GUȘTERIȚA
UTR E07:	GUȘTERIȚEI - RĂCHITEI	TRUP 2 - VIILE SIBIULUI - GUȘTERIȚA
UTR E08:	DEALUL GALBEN	TRUP 2 - VIILE SIBIULUI - GUȘTERIȚA
UTR E09:	CALEA POPLACII - LA TURN	TRUP 3 - CALEA POPLĂCII - LA TURN
UTR E10:	ORACA	TRUP 1 - SIBIU
UTR E11:	DEALUL SIBIULUI	TRUP 2 - VIILE SIBIULUI - GUSTERITA
UTR E12:	ADĂPOSTUL DE CÂINI	TRUP 4 - ADĂPOSTUL DE CÂINI
UTR E13:	TROPINII NOI EST	TRUP 7 - TROPINII NOI
UTR E14:	SUB CANTON	TRUP 13 - SUB CANTON
UTR E15:	ARENA PLATOȘ	TRUP 12 - PĂLTINIȘ