



---

PRIMĂRIA COMUNEI ȘELIMBĂR – JUDEȚUL SIBIU

PRIMĂRIA COMUNEI ȘELIMBĂR

**ELABORAREA PLANULUI URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI ȘELIMBĂR ȘI  
REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT ACESTUIA**



VOLUMUL II - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PROIECTANT GENERAL: URBAN TEAM S.R.L. BUCUREȘTI

---

2023

**Plan Urbanistic General Comuna Șelimbăr, Județul Sibiu**

**v o l u m u l 2 – regulament local de urbanism**  
elaborator: urban team s.r.l.



PRIMĂRIA COMUNEI ȘELIMBĂR-JUDEȚUL SIBIU

FOAIE DE CAPĂT

Denumire proiect: **Elaborarea Planului Urbanistic General al comunei Șelimbăr și Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia**

Beneficiar: **PRIMĂRIA COMUNEI ȘELIMBĂR**  
Contract nr. 31715/2018

Proiectant general: **URBAN TEAM SRL**  
Șef proiect complex urb. Dana APOSTOL



Colectiv de elaborare: dr. urb. Andreea NECȘULESCU (Popa)  
urb. Dana APOSTOL  
urb. Constantin OLTEANU  
urb. Radu CĂPRARU  
urb. Iulian STAN  
urb. Dragoș DULCIANU



CUPRINS

<b>I. PRESCRIPTII GENERALE .....</b>	<b>5</b>
1. DOMENIU DE APLICARE.....	5
2. CORELĂRI CU ALTE DOCUMENTAȚII .....	6
3. CONDIȚII DE APLICARE .....	6
4. DEROGĂRI DE LA PREVEDERILE REGULAMENTULUI.....	7
5. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT. ....	7
6. REGULI PRIVIND SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC .....	11
7. REGULI PRIVIND FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR .....	14
8. REGULI PRIVIND AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR ȘI RETRAGERILE MINIME OBLIGATORII...	20
9. REGULI PRIVIND ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII .....	23
10. REGULI PRIVIND ECHIPAREA EDILITARĂ.....	33
11. REGULI PRIVIND SPAȚIILE VERZI ȘI IMPREJMUIRILE .....	34
<b>II. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ.....</b>	<b>38</b>
12. DIVIZIUNEA TERENULUI ÎN ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ .....	38
<b>III. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN .....</b>	<b>38</b>
<b>IV. PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN EXTRAVILAN .....</b>	<b>40</b>
<b>V. PRESCRIPTII SPECIFICE UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ .....</b>	<b>42</b>
ZONE MIXTE: UTR M1, UTR M1a, UTR M2, UTR M3 .....	42
ZONĂ INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII: UTR IS.....	52
ZONA DE LOCUIT: UTR L1, UTR L1a, UTR L2, UTR L3, UTR L4 .....	60
ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE: UTR A1, UTR A2, UTR A3 .....	74
ZONA SPAȚIILOR VERZI: UTR V1, UTR V2 .....	81
ZONĂ CU DESTINAȚIE SPECIALĂ: UTR TDS.....	86
ZONA CĂI DE COMUNICAȚIE - UTR T1, UTR T2.....	88
ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ: UTR G .....	95
ZONĂ AFERENTĂ ECHIPAMENTELOR TEHNICO-EDILITARE: UTR R .....	99
PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN EXTRAVILAN .....	103
RESTRICȚII PROVIZORII .....	111
<b>VI. ANEXE .....</b>	<b>112</b>
VI.1 CADRUL LEGAL AL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AL COMUNEI ȘELIMBĂR.....	112
VI.2 CONDIȚII DE PROTECȚIE A REȚELELOR TEHNICO -EDILITARE ȘI SERVITUȚILE IMPUSE DE ACESTEA VECINĂȚĂȚILOR.....	114



---

PRIMĂRIA COMUNEI ȘELIMBĂR-JUDEȚUL SIBIU

VI.3 - LĂȚIMEA ZONELOR DE PROTECȚIE ÎN JURUL LACURILOR NATURALE, LACURILOR DE ACUMULARE, ÎN LUNGUL CURSURILOR DE APĂ, DIGURILOR, CANALELOR, BARAJELOR ȘI A ALTOR LUCRĂRI HIDROTEHNICE .....	117
VI.4 - DIMENSIONAREA PLATFORMELOR DE DEȘEURI PENTRU IMOBILELE DE TIP "BLOC" .....	118
ANEXA 1 - Definiții ale unor termeni utilizați în Regulamentul Local de Urbanism al comunei Șelimbăr.....	119



## I. PRESCRIPTII GENERALE

### 1. DOMENIU DE APLICARE

Prezentul regulament se aplică pe teritoriul cuprins în limitele teritoriului administrativ al comunei Șelimbăr.

Regulamentul local de urbanism pentru întreaga unitate administrativ-teritorială, aferentă Planului urbanistic general, cuprinde și detaliază prevederile referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor, materiale și culori, pe zone, în conformitate cu caracteristicile arhitectural-urbanistice ale acestora, stabilite în baza unui studiu de specialitate.

Prevederile regulamentelor locale de urbanism sunt diferențiate pentru fiecare unitate teritorială de referință, zone și subzone ale acesteia. La emiterea autorizației de construire de către autoritatea publică competentă, pe lângă prevederile documentațiilor de urbanism și ale regulamentelor locale de urbanism aferente acestora, vor fi avute în vedere următoarele aspecte:

- existența unui risc privind securitatea, sănătatea oamenilor sau neîndeplinirea condițiilor de salubritate minime;
- prezența unor vestigii arheologice.
- existența riscului de încălcare a normelor de protecție a mediului;
- existența riscului de a afecta negativ patrimoniul construit, patrimoniul natural sau peisaje valoroase - recunoscute și protejate potrivit legii;
- existența riscurilor naturale de inundații sau alunecări de teren;
- evidențierea unor riscuri naturale și/sau antropice care nu au fost luate în considerare cu prilejul elaborării documentațiilor de urbanism aprobate anterior pentru teritoriul respectiv.

Avizarea sau aprobarea unor documentații de urbanism ale căror prevederi referitoare la amplasament, funcțiune, volumetrie și aspectul arhitectural, materialele utilizate, învelitoare, paleta cromatică încalcă, după caz, Codul civil, legislația specifică privind dreptul de proprietate, sănătatea și siguranța populației, mediul, protecția patrimoniului de orice natură sau protecția peisajului este interzisă.

#### **Lucrări ce necesită autorizație de construire:**

- Pentru toate tipurile de construcții de pe teritoriul administrativ al comunei Șelimbăr prin autorizare directă de construire/ desființare în baza prevederilor prezentului Regulament.
- Pentru zone construite protejate, zona de protecție a monumentelor istorice și zone cu patrimoniu arheologic se va solicita avizul Direcției Județene de Cultură și Patrimoniu Național SIBIU (DJCPN Sibiu).
- În cazul lucrărilor de construire în zone cu patrimoniu arheologic, vor fi permise intervenții numai după efectuarea unor cercetări arheologice preventive.
- Pentru construcțiile cu caracter militar și special autorizarea și execuția se realizează în condițiile stabilite prin lege, cu avizul MAPN, MAI și SRI.



### Lucrări ce nu necesită autorizație de construire:

La construcțiile situate în afara zonelor construite protejate și zonelor de protecție a monumentelor istorice se pot executa fără autorizație de construire, următoarele lucrări care nu modifică structura de rezistență, caracteristicile inițiale ale construcțiilor și ale instalațiilor aferente sau aspectul arhitectural al acestora:

- reparații la înprejmuiuri, acoperișuri, învelitori terase, atunci când nu se schimbă forma acestora și materialele din care sunt executate;
- reparații și înlocuiri de tâmplărie interioară și exterioară, dacă se păstrează forma, dimensiunile golurilor și tâmplăriei;
- reparații și înlocuiri de sobe de încălzit;
- zugrăveli și vopsitorii interioare;
- zugrăveli și vopsitorii exterioare, dacă nu se modifică elementele de fațadă și culorile clădirilor;
- reparații la instalațiile interioare, bransamente, și racordurile existente de orice fel aferente construcțiilor, în limitele proprietății, montarea sistemelor locale de încălzire/ prepararea apei calde menajere precum și montarea aparatelor individuale de climatizare/ contorizare a consumului de utilități;
- reparații și înlocuiri de pardoseli;
- reparații și înlocuiri la finisaje interioare/ exterioare: tencuieli, placaje, altele asemenea la trotuare, la ziduri de sprijin și la scări de acces fără modificarea calității și aspectului elementelor constructive;
- lucrări de întreținere la căile de comunicație și la instalațiile aferente;
- lucrări de foraje și sondaje geotehnice pentru lucrări de importanță normală sau redusă.

## 2. CORELĂRI CU ALTE DOCUMENTAȚII

Prezentul Regulament Local de Urbanism preia prevederile Planurilor Urbanistice Zonale aprobate care nu au fost abrogate prin Hotărâri ale Consiliului Local al comunei Șelimbăr.

Totodată, prezentul regulament preia acele prevederi din regulamentele anterioare, ale căror efecte sunt imprimate în configurația cadrului construit actual al localității și care își păstrează și în prezent valabilitatea.

Documentațiile de urbanism (PUZ, PUD, RLU) au valabilitate maxim 36 de luni de la data aprobării acestora în Consiliul local al Comunei Șelimbăr.

## 3. CONDIȚII DE APLICARE

Regulamentul Local de Urbanism preia prevederile Regulamentului General de Urbanism și le detaliază.

Prezentul regulament este un regulament cadru având un caracter director. Prevederile sale permit autorizarea directă cu excepția derogărilor și situațiilor speciale în care se impune elaborarea unor Planuri Urbanistice de Detaliu sau Planuri Urbanistice Zonale.



PRIMĂRIA COMUNEI ȘELIMBĂR - JUDEȚUL SIBIU

În cazul operațiunilor urbanistice importante ca arie, volum de construcții și 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.

#### 4. DEROGĂRI DE LA PREVEDERILE REGULAMENTULUI

Prin derogare se înțelege modificarea condițiilor de construire: funcțiuni admise, regim de construire, înălțime maximă admisă, aliniere, distanțe minime față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, POT, CUT și alte elemente caracteristice specifice zonelor și subzonelor funcționale.

Modalitățile de autorizare în cazul derogărilor vor respecta prevederile legale în vigoare.

Modificarea prin planuri urbanistice zonale de zone ale unei unități teritoriale de referință, stabilite prin reglementări aprobate prin Planul urbanistic general, poate fi finanțată de persoane juridice și/sau fizice. În această situație, coeficientul de utilizare a terenului (CUT) propus de noua reglementare nu îl va putea depăși pe cel aprobat inițial cu mai mult de 20%, o singură dată.

Prevederile nu se aplică pentru planurile urbanistice zonale destinate zonelor de interes economic, respectiv constituirii de parcuri industriale, parcuri tehnologice, supermagazine, hipermagazine, parcuri comerciale, zone de servicii și altele asemenea.

Modificarea Regulamentului local de Urbanism aprobat se face numai în condițiile în care acestea nu contravin prevederilor Regulamentului General de Urbanism.

**Împărțirea teritoriului în unități teritoriale de referință (denumite în continuare UTR), s-a făcut conform planșei de Reglementări Urbanistice- parte integrantă ale prezentei documentații.**  
**REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

#### 5. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT.

##### Intravilanul și terenurile agricole

Construcțiile se amplasează de regulă în intravilanul localităților, în cazuri excepționale pot fi amplasate în extravilan.

Este interzisă amplasarea construcțiilor de orice fel pe terenuri agricole din extravilan de clasa 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.

Excepție de la prevederile alineatului precedent fac 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 exploatarei țițeiului și gazului, conductele magistrale de transport gaze sau petrol, lucrările de gospodărire a apelor și realizarea de surse de apă. Rețelele tehnico-edilitare se vor amplasa grupat, în imediata apropiere a căilor de comunicație.



PRIMĂRIA COMUNEI ȘELIMBĂR - JUDEȚUL SIBIU

**Zone protejate naturale**

Pe teritoriul comunei Șelimbăr se întâlnesc următoarele arii protejate declarate situri Natura 2000:

**Tab. 1 Arii protejate declarate situri Natura 2000**

Nr. crt.	Cod Natura 2000	Denumire sit	Coordonate		Suprafata totala	Suprafata pe teritoriul UAT Selimbar
			longitudine	latitudine		
1	ROSCI0132	Oltul Mijlociu- Cibin-Hârtibaciu	24.316267	45.672355	2911,85	3,22
2	ROSCI 0304	Hârtibaciu Sud- Vest	24.407730	45.783000	22840,78	13,29
3	ROSCI0085	Frumoasa	23.819050	45.579247	137256,1	<1 ha

Construirea în interiorul acestor arii naturale se va face în conformitate cu prevederile legislației în vigoare și ale Planului de Management al ariei protejate.

În conformitate cu prevederile Legii Apelor 107/1996 și cu prevederile RGU privind evitarea amplasării construcțiilor în zonele inundabile se instituie fâșii de protecție în lungul cursurilor de apă, cu rol de protejare a vegetației malurilor și a lucrărilor de pe malurile râurilor și de asigurare a accesului la albiile minore.

Este interzisă includerea pădurilor în intravilan. În conformitate cu prevederile Codului Silvic al României sunt considerate păduri, și sunt incluse în fondul forestier național terenurile cu o suprafață de cel puțin 0,25 ha, acoperite cu arbori, aceștia trebuie să atingă o înălțime minimă de 5,0 m la maturitate în condiții normale de vegetație.

**Zone construite protejate**

Prin prezentul PUG au fost identificate câteva areale care mai păstrează caracteristici specifice modului de viață din această comunitate. Astfel în aceste zone cu valoare se vor păstra caracteristicile arhitecturii tradiționale, iar noile construcții se vor realiza astfel încât să nu creeze o notă discordantă cu aceasta.

Lista Monumentelor Istorice (LMI) 2015 include un număr de monumente de arhitectura în satele comunei dar și un patrimoniu industrial important - calea ferată îngustă, fragmente ale liniei Sibiu - Agnita.

COD LMI	DENUMIRE	LOCALITATE	ADRESA	DATARE
SB-II-m-B-209 23.57	Linie ferată îngustă	Sat Bungard	km95+584 - km98+519	1898 - 1910
SB-II-m-B-209 23.58	Podet metalic, 3m	Sat Bungard	km 97 + 185	1898 - 1910
SB-II-m-B-209 23.59	Halta Bolovani	Sat Bungard	.	1898 - 1910
SB-II-a-B-12344	Ansamblul Bisericii Sf. Maria	Sat Bungard	str. Bisericii, nr. 50	sec. XVII - XIX
SB-II-m-B-12344.01	Biserica cu turnul clopotniță	Sat Bungard	str. Bisericii, nr. 50	1690 (turn), 1824 (biserica)
SB-II-m-B-12344.02	Zid incintă	Sat Bungard	str. Bisericii, nr. 50	1690

**Plan Urbanistic General Comuna Șelimbăr, Județul Sibiu**

**VOLUMUL II – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

proiectant general: URBAN TEAM S.R.L.

beneficiar: Primăria Comunei Șelimbăr





## PRIMĂRIA COMUNEI ȘELIMBĂR - JUDEȚUL SIBIU

COD LMI	DENUMIRE	LOCALITATE	ADRESA	DATARE
SB-II-m-B-209 23.68	Linie ferată îngustă	Sat Șelimbăr	km 101+97 - km 106-730	1898 - 1910
SB-II-a-A-12561	Ansamblul Bisericii Evanghelice fortificate	Sat Șelimbăr	str. Mihai Viteazul, nr. 284	sec. XIII - XIX
SB-II-m-A-12561.01	Biserica Evanghelică	Sat Șelimbăr	str. Mihai Viteazul, nr. 284	sec. XIII - XIX, transformată 1423
SB-II-m-A-12561.02	Incinta fortificată	Sat Șelimbăr	str. Mihai Viteazul, nr. 284	sec. XVI
SB-IV-m-B-125637	Monument comemorativ ridicat pe locul bătăliei din 1599 dintre Mihai Viteazul și Andrei Batory și în cinstea ostașilor români căzuți în Primul Război Mondial (troiță din lemn ridicată de ASTRA)	Sat Șelimbăr	la cca. 2 km SV pe șosea	.
SB-II-m-B-209 23.60	Linie ferată îngustă	Sat Mohu	km98 + 519 - km101 + 907	1898 - 1910
SB-II-m-B-209 23.61	Pasarelă pietonală peste râul Hârțibaciu	Sat Mohu	km98 + 602	1898 - 1910
SB-II-m-B-209 23.62	Pod metalic cu grindă cu zăbrele peste Cibin 59,2m	Sat Mohu	km98 + 723	1898 - 1910
SB-II-m-B-209 23.63	Pod metalic cu grindă cu zăbrele peste Cibin 15,4m	Sat Mohu	km98 + 83	1898 - 1910
SB-II-m-B-209 23.64	Podet cu pachete de șine 1,9m	Sat Mohu	km99 + 281	1898 - 1910
SB-II-m-B-209 23.65	Podet cu pachete de șine 2,0m	Sat Mohu	km99 + 639	1898 - 1910
SB-II-m-B-209 23.66	Podet metalic 3,46 m	Sat Mohu	km100 + 410	1898 - 1910
SB-II-m-B-209 23.67	Stația sat Mohu	Sat Mohu	km101 + 120	1898 - 1910
SB-II-m-A-12469	Biserica Sf. Nicolae	Sat Mohu	str. Principală, nr. 179	1782 - 1785

Cercetarea de teren a relevat însă un număr de clădiri cu valoare locală, ce reprezintă elemente caracteristice pentru dezvoltarea din sec. XIX-XX a comunei - clădiri de cult, de învățământ, clădiri tradiționale de locuit.

Ar fi important pentru imaginea și păstrarea unor repere istorice ale comunei ca unele dintre acestea să fie propuse spre clasare, ca ansamblu sau sit rural.

Clădiri cu valoare arhitecturală și ambientală identificate pe teren sunt în principal clădiri de cult/biserici, clădiri de locuit tradiționale (această tipologie de clădiri tradiționale nefiind incluse pe Lista Monumentelor Istorice LMI 2015) dar și elemente comemorative (monumente închinare eroilor căzuți în Primul și al Doilea Război mondial).

Astfel sunt câteva dintre clădirile care se pot constitui în repere ale istoriei evoluției comunei, repere ale istoriei locale, care vor trebui protejate, prin măsurile propuse prin

**Plan Urbanistic General Comuna Șelimbăr, Județul Sibiu****VOLUMUL II – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

proiectant general: URBAN TEAM S.R.L.

beneficiar: Primăria Comunei Șelimbăr



## PRIMĂRIA COMUNEI ȘELIMBĂR - JUDEȚUL SIBIU

Regulamentul Local de Urbanism (RLU) al PUG Șelimbăr sau propuse spre clasare de către Direcția Județeană de Cultură.

Vor trebui menținute și îmbunătățite funcțional și estetic spațiile urbane ce păstrează caracteristicile așezărilor urbane din județului Sibiu, monumentele istorice dar și clădirile cu valoare arhitecturală și ambientală. De asemenea, se vor adopta măsuri pentru protecția țesutului urban tradițional.

Conform Studiului istoric general aferent PUG definirea Zonelor de protecție trebuie realizată pentru monumentele aflate într-o poziție singulară sau amplasate în zone fără valoare arhitecturală sau urbanistică din cadrul localității.

Aceste zone de protecție ale monumentelor (ZP) sunt constituite din suprafața de teren în care acțiunea factorilor naturali și antropici poate avea un impact negativ direct asupra monumentelor, cu următoarele efecte:

- distrugerea bunurilor construite ce constituie elementul de patrimoniu;
- degradarea peisajului înconjurător (atât prin intervenții asupra elementelor naturale cât și prin intervenții neadecvate, volumetric sau prin materialele utilizate, asupra elementelor construite);
- împiedicarea percepției bunului (de pe principalele căi de acces sau din zonele limitrofe).

**Zonele Construite Protejate (ZCP)** au fost delimitate în funcție de specificitatea fiecărei zone - în cazul comunei Șelimbăr pot fi determinate zone din cele patru sate componente ale comunei, care prezintă caracteristici specifice - pentru punerea în valoare a elementelor caracteristice din cadrul procesului de dezvoltare propus pentru localitate cât și a utilizării optime, adecvate a terenului. Protejarea diverselor tipuri de țesut urban și a diverselor tipuri de clădiri publice sau private, va face posibilă o lectură optimă a identității culturale a localității și o protecție adecvată prin instituirea în cadrul RLU a unor reglementări specifice pentru fiecare zonă.

În vederea păstrării acestor valori ale patrimoniului urban și construit, au fost definite zonele de protecție pentru fiecare monument/ansamblu istoric analizat, acestea fiind menținute ca atare și delimitate pe limite de parcele, în cazul în care obiectivul nu face parte dintr-o Zonă Construită Protejată. Atunci când sunt incluse într-o Zonă Construită Protejată, limitele Zonei de Protecție ale unui monument sau ansamblu intră în cadrul conturului acesteia.

Principalele măsuri de intervenție la nivelul PUG vizează următoarele aspecte:

- obligativitatea conservării perspectivelor către elementele definitorii ale siluetei urbane a localității (către biserici sau de la nivelul acestora către localitate, de pe pantele dealurilor înconjurătoare către localitate) - măsură obligatorie pentru păstrarea caracterului așezării și pentru conservarea peisajului natural și antropic valoros al localității.
- reconfigurarea spațiului public, în special în zonele ce pastrează încă numeroase elemente de patrimoniu construit, pentru a obține o calitate sporită a spațiului public.
- legarea elementelor de peisaj natural - cursuri de apă, pante ale dealurilor - de funcțiuni de loisir și belvedere, de percepere a siluetei comunei dar și de vizitare a unor obiective istorice/de patrimoniu.
- obligativitatea păstrării regimului de înălțime caracteristic fronturilor de construcții tradiționale, în zonele în care nu s-a intervenit cu construcții de locuințe colective înalte.



- intervențiile asupra clădirilor cu arhitectură valoroasă (atât asupra volumetriei cât și la fațade, porți, garduri, etc.) vor păstra sau după caz se va reveni prin aceste intervenții la arhitectura inițială și la refacerea elementelor de arhitectură caracteristice zonei; se va realiza înlocuirea materialelor de finisaj ce nu sunt adecvate atât calitativ cât și coloristic, la nivelul fațadelor dar și al învelitorilor.
- arhitectura clădirilor noi/insertii de arhitectură, va respecta caracterul arhitectural al frontului străzii, înscriindu-se în scara definită de fondul construit existent de valoare și retragerile față de aliniament adecvate (impunându-se ilustrări de arhitectură care să prezinte întregul front construit, respectiv vecinătățile imediate ale imobilului propus) pentru eliberarea Autorizației de construire, în conformitate cu avizul Ministerului Culturii.

## **6. REGULI PRIVIND SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC**

### **Zone expuse la riscuri naturale**

Conform art. 10 din HGR 525/1996 privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțeleg: alunecările de teren, nisipurile mișcătoare, terenurile 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.

### **Zone expuse la riscuri tehnologice**

Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice este interzisă, cu excepția construcțiilor și amenajărilor care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

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.

Autorizarea executării construcțiilor în interiorul zonelor de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură se va face cu aplicarea restricțiilor specifice, conform cadrului normativ în vigoare.

Autorizarea executării construcțiilor în interiorul zonelor de protecție sanitară aferente cimitirelor, surselor de apă potabilă, depozitelor de deșeuri urbane, se va face cu aplicarea restricțiilor specifice, conform cadrului normativ în vigoare.

### **Norme de protecție sanitară**

Conform **Ordinului Ministerului Sănătății 119/2014 - Norme de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației**

Art. 4. La stabilirea amplasamentelor clădirilor de locuit se vor preciza și amplasamentele următoarelor dotări tehnico - edilitare:



PRIMĂRIA COMUNEI ȘELIMBĂR - JUDEȚUL SIBIU

a) platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, care vor fi amenajate la distanță de minimum 10 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie; platformele pot fi cuplate cu instalații pentru băut covoare;

b) spații de joacă pentru copii, amenajate și echipate cu mobilier urban specific, realizat conform normativelor în vigoare astfel încât să fie evitată accidentarea utilizatorilor;

c) spații amenajate pentru gararea și parcarea autovehiculelor populației din zona respectivă, situate la distanțe de minimum 5 m de ferestrele camerelor de locuit; în aceste spații este interzisă gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehiculele peste 3,5 tone, autobuzele, remorcile etc., precum și realizarea activităților de reparații și întreținere auto.

**Art. 5. (1) Unitățile cu capacitate mică de producție, comerciale și de prestări servicii, precum spălătorii auto, ateliere mecanice, tinichigerii, ateliere de tâmplărie etc., care pot crea riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populație prin producerea de zgomot, vibrații, mirosuri, praf, fum, gaze toxice sau iritante etc., se amplasează în clădiri separate, la distanța de minimum 15 m de ferestrele locuințelor.**

Distanța se măsoară între fațada locuinței și perimetrul unității, reprezentând limita suprafeței unității respective. Pentru unitățile sus - menționate se asigură mijloacele adecvate de limitare a nocivităților, astfel încât să se încadreze în normele din standardele în vigoare.

**Art. 5. (2) Se interzice schimbarea destinației funcționale a unor zone, dacă prin aceasta se creează premisa apariției de riscuri pentru sănătatea populației din zona locuită.**

**Art. 9.** Între unitățile industriale, obiectivele sau activitățile care poluează factorii de mediu sau produc zgomot și vibrații și teritoriile protejate învecinate se asigură zone de protecție sanitară.

**Art. 10.** Nocivitățile fizice (zgomot, vibrații, radiații ionizante și neionizante), substanțele poluante și alte nocivități din aerul, apa și solul zonelor locuite nu vor putea depăși limitele maxime admisibile din standardele în vigoare.

**Art. 29.** Îndepărtarea apelor uzate menajere și industriale se face numai prin rețeaua de canalizare a apelor uzate; în lipsa posibilității de racordare la sisteme publice de canalizare, unitățile sunt obligate să își prevadă instalații proprii pentru colectarea, tratarea și evacuarea apelor uzate, care se vor executa și exploata în așa fel încât să nu constituie un pericol pentru sănătate.

**Art. 30.** Este interzisă răspândirea neorganizată, direct pe sol (curți, grădini, străzi, locuri riverane s.a.) sau în bazinele naturale de apă, a apelor uzate menajere, fecaloid - menajere și industriale. Este interzisă deversarea apelor uzate în zona de protecție sanitară a surselor și a instalațiilor centrale de alimentare cu apă.

**Art. 34.** Îndepărtarea apelor uzate menajere și fecaloid - menajere provenite de la locuințele neracordate la un sistem de canalizare se face prin instalații de preepurare sau fose septice vidanjabile, care trebuie să fie proiectate și executate conform normelor în vigoare și amplasate la cel puțin 10 m față de cea mai apropiată locuință; instalațiile se întrețin în buna stare de funcționare; vidanțul se va descărca în cea mai apropiată stație de epurare a apelor uzate.



PRIMĂRIA COMUNEI ȘELIMBĂR - JUDEȚUL SIBIU

Anexa Norme de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației - Zona de protecție sanitară - terenul din jurul obiectivului, unde este interzisă orice folosință sau activitate care, în contact cu factorii externi, ar putea conduce la poluarea/contaminarea factorilor de mediu cu repercusiuni asupra stării de sănătate a populației rezidente din jurul obiectivului; pentru sursele de ape subterane utilizate pentru alimentarea cu apă potabilă a localităților și a operatorilor economici se aplică definițiile pentru „zona de protecție sanitară cu regim sever”, „zona de protecție sanitară cu regim de restricție” și „perimetru de protecție hidrogeologică”, conform Hotărârii Guvernului nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică și Ordinului ministrului mediului și pădurilor nr. 1.278/2011 pentru aprobarea Instrucțiunilor privind delimitarea zonelor de protecție sanitară și a perimetrului de protecție hidrogeologică;

Art. 12. Suprafețele de teren incluse în zonele de protecție sanitară pot fi exploatate agricol, cu excepția culturilor de plante utilizate în scop alimentar sau furajer, care necesită folosirea de fertilizatori și pesticide și care, prin fixarea sau concentrarea de substanțe poluante pot fi vătămătoare pentru om sau animale.

Art. 23. (1) Sursa de apă folosită pentru aprovizionarea cu apă a localităților trebuie să fie protejată împotriva tuturor activităților poluatoare prin perimetre de protecție sanitară și prin controlul activităților poluante din teritoriul aferent, conform prevederilor legale în vigoare. Stabilirea perimetrelor de protecție sanitară se face individualizat pentru fiecare sursă, pe baza studiului de specialitate, în conformitate cu standardele în vigoare și cu legislația din domeniu în vigoare.

Art. 23. (2) Sursele de apă de profunzime (izvoare captate sau foraje) trebuie să fie amplasate și construite pe terenuri nepoluare agricol sau industrial, să fie protejate contra șiroirilor de ape și împotriva inundațiilor. Zona de extracție trebuie să fie protejată sanitar, în conformitate cu normele legale în vigoare, astfel încât să se prevină accesul public și al animalelor. De asemenea, zona trebuie să fie prevăzută cu pantă de scurgere pentru prevenirea bălțirii apei în sezoanele cu precipitații atmosferice.

Art. 23. (3) Sursele de apă de suprafață trebuie să fie protejate de activitățile poluatoare, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

Art. 27. (2) Fântâna trebuie amplasată și construită astfel încât să fie protejată de orice sursă de poluare și să asigure accesibilitatea consumatorilor. Amplasarea fântânii trebuie să se facă la cel puțin 10 m de orice sursă posibilă de poluare: latrină, grajd, cotețe, depozit de deșeuri menajere sau industriale, platforme individuale de colectare a gunoiului de grajd etc. Adâncimea stratului de apă folosit nu trebuie să fie mai mică de 6 m. Pereții fântânii trebuie astfel amenajați încât să prevină orice contaminare exterioară. Ei vor fi construiți din material rezistent și impermeabil: ciment, cărămidă sau piatră, tuburi din beton. În jurul fântânii trebuie să existe o zonă de protecție de 1,5 m, amenajată în pantă, cimentată sau pavată, impermeabilizată contra infiltrațiilor și împrejmuită pentru prevenirea accesului animalelor.

Art. 15. (1) În gospodăriile unde nu sunt asigurate racordurile de apă curentă și canalizare printr-un sistem centralizat de distribuție, adăposturile pentru creșterea animalelor în curțile persoanelor particulare, de cel mult 6 capete în total (ovine, caprine, porcine, bovine, cabaline) și cel mult 50 de păsări se amplasează la cel puțin 10 m de cea mai apropiată locuință învecinată și se



## PRIMĂRIA COMUNEI ȘELIMBĂR - JUDEȚUL SIBIU

exploatează astfel încât să nu producă poluarea mediului și risc pentru sănătatea vecinilor, cu obligația respectării condițiilor de biosecuritate.

Art. 15. (2) În gospodăriile unde sunt asigurate racordurile la sistemul centralizat de apă curentă și canalizare, adăposturile de animale de cel mult două capete cabaline, 5 capete bovine, 15 ovine sau caprine, 5 capete porcine și cel mult 50 de păsări se amplasează la cel puțin 10 m de cea mai apropiată locuință învecinată și se exploatează astfel încât să nu producă poluarea mediului și risc pentru sănătatea vecinilor, cu obligația respectării condițiilor de biosecuritate.

### 7. REGULI PRIVIND FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR

- Formele rău conformate sau accidentate (alungite excesiv sau înguste) pot face terenul parțial sau total neconstruibil;

#### Principalii factori care influențează dimensiunile parcelei:

- Funcțiunea principală a zonei în care sunt amplasate;
- Folosința terenului parcelelor;
- Tipul de locuire;
- Regimul de amplasare al construcțiilor pe teren, caracteristic zonei;
- Accesul pe parcela și poziția față de drumuri;
- Posibilități de evacuare a apelor uzate;
- Condițiile cadrului natural - panta terenului:
  - Terenuri construibile cu pantă de până la 10%;
  - Terenuri cu folosință limitată cu panta de până la 20%;
  - Terenuri situate în zona de munte cu panta de până la 30%;
- Dacă panta terenului este cuprinsă între 1% - 2%, există condiții favorabile pentru a așeza construcția în orice direcție indiferent de lungimea ei;
- Dacă terenul are o pantă între 2-5%, construcția se poate așeza cu lungimea ei pe linia de cea mai mare pantă fără a prezenta dificultăți;
- Dacă panta terenului este cuprinsă între 5-8%, se renunță la așezarea construcțiilor paralelă cu panta terenului și se preferă soluția economică de integrare în relief cu construcția așezată cu lungimea ei perpendicular pe linia de cea mai mare pantă.

#### Parcelarea

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 3 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Terenul afectat de o operațiune de parcelare cuprinde părți comune (străzi, spații publice, rețele tehnico-edilitare) și loturi - părți private

### Plan Urbanistic General Comuna Șelimbăr, Județul Sibiu

#### VOLUMUL II – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

proiectant general: URBAN TEAM S.R.L.

beneficiar: Primăria Comunei Șelimbăr



PRIMĂRIA COMUNEI ȘELIMBĂR-JUDEȚUL SIBIU

aparținând unor proprietari diferiți. În cazul parcelărilor, deținătorii terenurilor cuprinse în această operațiune vor ceda în beneficiul public suprafețe de teren necesare realizării obiectivelor de utilitate publică, stabilite pe baza PUZ-ului pentru întreaga zonă. Aceste schimburi necesare viabilizării terenurilor vor crește valoarea acestora și vor asigura posibilitatea unor dezvoltări funcționale durabile. Aceste terenuri vor fi utilizate pentru funcțiunile stabilite prin Legea 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, respectiv Legea 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică.

De asemenea, pentru terenurile introduse în intravilanului localităților, pentru transformarea zonelor cu alte funcțiuni în zone rezidențiale precum și pentru construirea pe terenuri de peste 3.000 mp. pe terenurile aparținând statului, consiliului județean sau a consiliului local se va prevedea un minimum de 26 mp. de spațiu verde pe cap de locuitor și un minimum de 5% spații verzi publice, conform Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților. Este necesar a se rezerva spații pentru realizarea unor spații verzi publice, de agrement și sport precum și a unor funcțiuni comerciale și a unor servicii publice (cabinete medicale, farmacii, grădinițe, magazine, cafenele, etc.)

În cazul unei parcele provenite din dezmembrarea unei parcele mai mari, valorile maxime ale indicilor urbanistici (POT, CUT) se vor raporta la parcela inițială, înainte de dezmembrare.

În zonele cu parcelări existente, executate în timp cu respectarea altor prevederi privind suprafețele și dimensiunile minime ale parcelelor, autorizarea executării construcțiilor noi se va putea face cu respectarea caracteristicilor existente, dar numai cu respectarea celorlalte prevederi ale prezentului Regulament și a normelor tehnice în vigoare (normelor de protecție împotriva incendiilor, norme sanitare, restricții de mediu, zone de protecție tehnico-edilitate, etc.).

Parcelatele sunt considerate construibile direct dacă respectă următoarele condiții:

CONDIȚII MINIME DE CONSTRUIBILITATE	REGIM DE CONSTRUIRE	U/M
<b>PARCELĂRI NOI P -P+2 NIVELURI</b>		
front minim	înșiruit	8 metri
	cuplat, izolat	12 metri
suprafața minimă	înșiruit	150 mp.
	cuplat, izolat	200 mp.
raport între lățimea și adâncimea parcelei	cel puțin egal	
<b>INSERTII ÎN PARCELĂRI EXISTENTE P-P+2 NIVELURI</b>		
front minim	înșiruit	8 metri
	cuplat, izolat	12 metri
raport între lățimea și adâncimea parcelei	maxim 1/3	



PRIMĂRIA COMUNEI ȘELIMBĂR-JUDEȚUL SIBIU

Parcellele cu suprafață sub dimensiunile specificate pot deveni construibile numai prin comasarea sau asocierea cu una din parcelele învecinate. Parcellele fără acces la o cale de comunicație rutieră sunt considerate neconstruibile până la eliminarea disfuncției și conformarea parcelei la condițiile minime de construibilitate.

Parcelările rezultate din terenuri cu fostă destinație agricolă, vor respecta obligatoriu prevederile specificate din tabelul de mai sus.

În accepțiunea prezentului regulament, regimul de construire poate fi:

- izolat- construcții care nu sunt alipite de limita parcelei pe nici una din limitele laterale

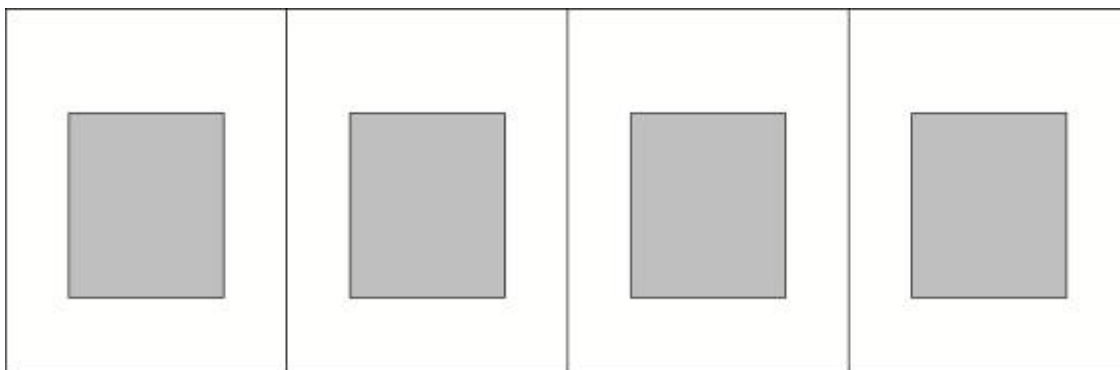


Fig. 1 Construcții izolate

- cuplat- construcții alipite de limita parcelei (și implicit de construcția învecinată) doar pe una din limitele laterale

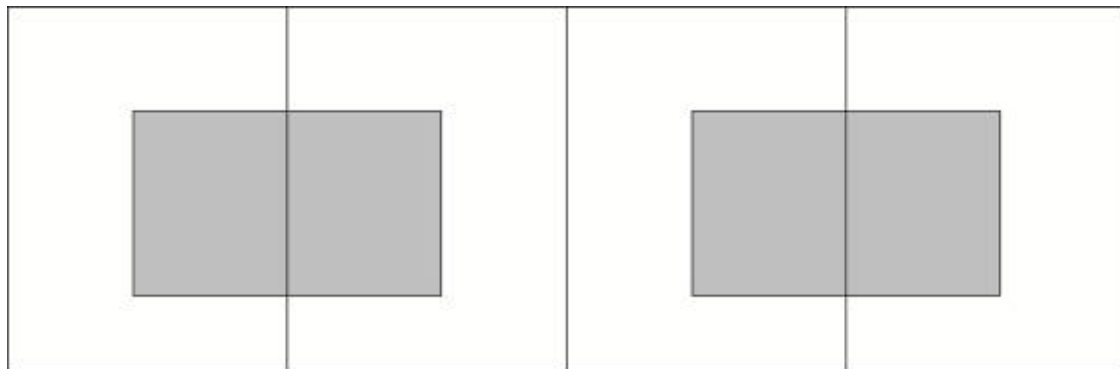


Fig. 2 Construcții cuplate





- înșiruit-construcții alipite de limita parcelei (și implicit de construcția învecinată) pe ambele limite laterale

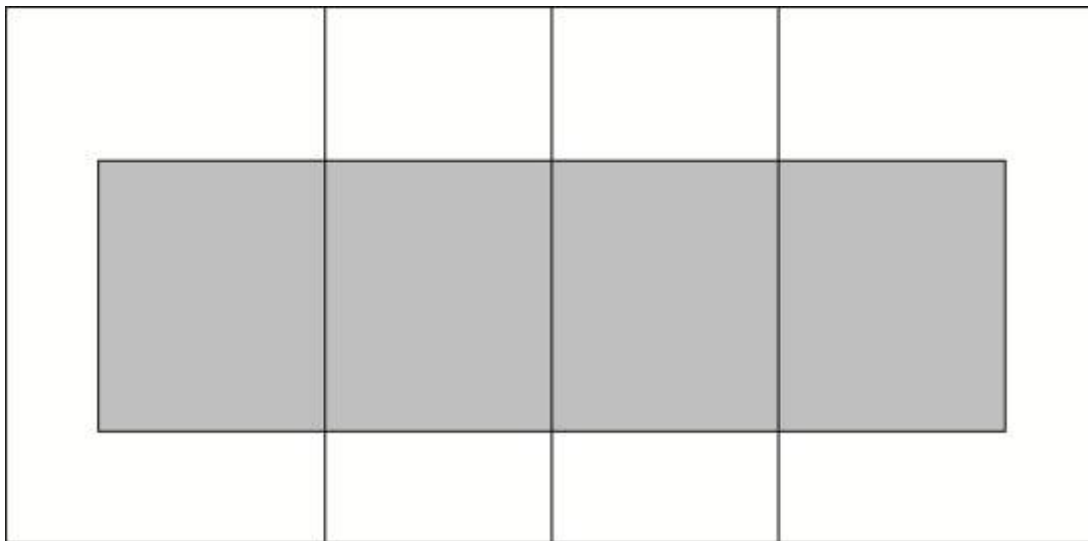


Fig. 3 Construcții înșiruite

Regimul de înălțime în metri este definit de la cota 0, reprezentând cota finisajului parter.

#### Asigurarea compatibilității funcțiunilor și conformării volumetrice

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției propuse și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentație de urbanism, sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională caracterizată de țesut urban și conformare spațială proprie.

În prezentul regulament au fost detaliate utilizările admise, utilizările admise cu condiționări și utilizările interzise pentru fiecare zonă, subzonă funcțională, respectiv unitățile teritoriale de referință.

Pentru parcelele pe care există la momentul aprobării prezentului PUG, utilizări care creează incompatibilități funcționale, nu vor fi admise construcții sau amenajări care au ca rezultat creșterea suprafeței utile destinate acestor utilizări.

Conformarea volumetrică rezultă din aplicarea și respectarea valorilor maxime ale indicatorilor urbanistici (POT, CUT, RH) stabiliți pentru fiecare unitate teritorială de referință corelați cu indicatorii zonei în care se amplasează construcția. Acest principiu se aplică pentru conservarea specificului țesutului tradițional cât și pentru crearea unor zone noi omogene din punct de vedere volumetric.

Orice derogări în ceea ce privește utilizările admise, volumetriile și indicatorii urbanistici se pot face conform legislației în vigoare, prin realizarea unor Planuri urbanistice zonale sau de detaliu.

În cazul realizării de noi construcții precedate de desființarea construcțiilor existente se va impune respectarea pentru noile construcții a indicatorilor stabiliți prin prezentul Regulament.



### Înălțimea construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului maxim de înălțime, stabilit în cadrul reglementărilor privind unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

**Tranziția în înălțime** - asigurarea unei treceri graduale în cazul unor diferențe mari ale regimurilor de înălțime

Rolul acestor reguli este acela de a crea o zonă de tranziție între 2 zone de dezvoltare ce au regimuri de înălțime diferite. În această zonă, noile construcții vor urmări 2 reguli astfel încât trecerea de la un regim de înălțime P+4 la unul P+10 să nu se realizeze brusc, ci treptat.

Ignorarea acestor reguli va conduce la apariția unor rupturi în cadrul țesutului urban. Pe lângă efectele asupra imaginii urbane, aceste situații pot crea și probleme de însorire a imobilelor.

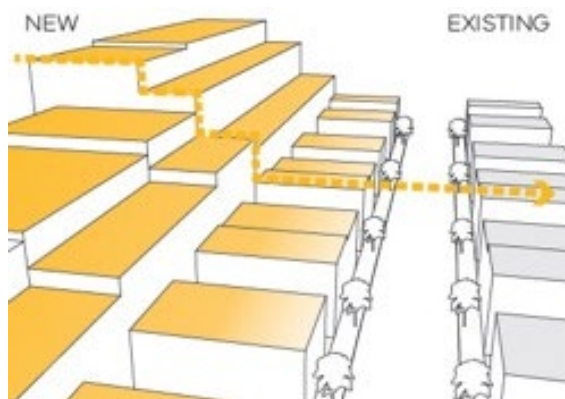
Cele două reguli sunt următoarele:

#### a) Regimul de înălțime al construcțiilor vecine

În cazul a 2 UTR-uri învecinate, cu regimuri de înălțime diferite, construcțiile ce se vor edifica în primul front al UTR-ului cu regim de înălțime mai mare, vor avea aceeași înălțime precum construcțiile existente ale UTR-ului vecin (**ex.1**) sau regimul de înălțime maxim admis al UTR-ului vecin (în cazul în care nu există construcții)(**ex.2**).

Posibile situații în cazul edificării de noi construcții aflate în primul front al UTR-urilor:

- **ex.1** - Dacă se construiește în UTR L4, iar în UTR-ul vecin, L3 există un imobil cu un regim de înălțime de P+3, regimul de înălțime al noii clădiri va fi același, respectiv P+3
- **ex.2** - Dacă se construiește în UTR L4, iar în UTR-ul vecin, L3 nu este nimic edificat, regimul de înălțime al noii clădiri se va raporta la regimul maxim admis al UTR-ului L3, respectiv P+4

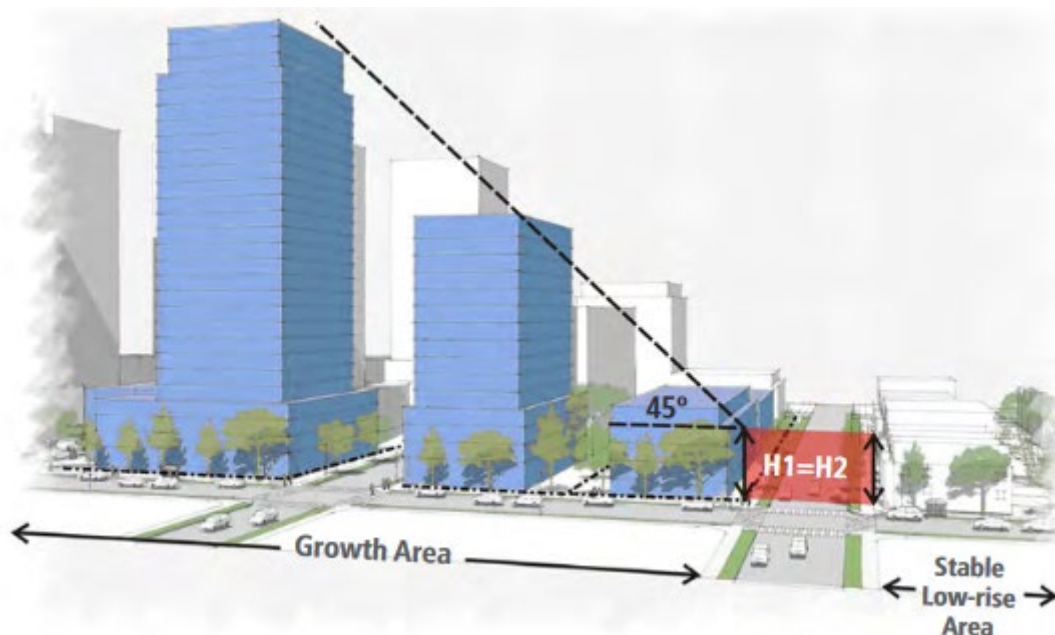


Sursă: Urban Design Guidelines - <https://www.planning.vic.gov.au/guides-and-resources/guides/urban-design-guidelines-for-victoria/urban-structure>



### b) Planul unghiular de 45°

Odată stabilite regimurile de înălțime ale construcțiilor aflate în primul front, toate noile construcții aflate în spatele acestora vor urma regula unghiului de 45° astfel: De la înălțimea cornișei clădirii din primul front se va trasa o linie imaginară la un unghi de 45°. Toate construcțiile ce se vor edifica în spatele frontului se vor încadra în acest plan, pentru a garanta o tranziție graduală a înălțimilor (precum ilustrarea prezentată mai jos).



Sursă: Urban Design Guideline for High-rise Buildings - <https://ottawa.ca/en/urban-design-guidelines-high-rise-buildings#section-fad6fad7-9606-4521-aa06-6089149a2cf5>

Urmând aceste 2 reguli, se garantează că în cazul învecinării a 2 UTR-uri cu regimuri de înălțime P+4 și P+10, tranziția va putea fi realizată în mod treptat (de ex. P+4 -> P+6 -> P+8 -> P+10), eliminând astfel apariția discrepanțelor precum învecinarea unei construcții P+4 cu una P+10.

### Înălțimea construcțiilor și panta terenului

Construcțiile vor urma panta naturală a terenului iar înălțimea construcțiilor se raportează la panta naturală a terenului.

Excepții de la alineatul anterior se pot admite numai în cazuri speciale :

- Terenuri cu pantă accentuată sau cu ruperi de panta mari la care înscrierea în teren se va studia în cadrul unui PUD ce va include studiu de volumetrie.

În niciun caz nu se va admite depășirea înălțimii maxime reglementate la nivelul UTR/zone funcționale **pe fațada orientată spre stradă**.

**Pe terenurile cu pantă descendentă** (terenurile care au zona cea mai înaltă pe latura dinspre stradă), prin reglementarea la nivelul UTR-urilor se pot admite niveluri suplimentare în zona joasă cu condiția ca nici un punct al cornișei/streșinii să nu depășească nivelul admis la stradă al cornișei.



### **Aspectul exterior al construcțiilor**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine reglementărilor prezentului regulament sau prevederilor Art. 32 al Regulamentului General de Urbanism.

**Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. Aspectul exterior al construcțiilor, cu toate elementele sale definitorii, aparține spațiului public.**

Noile construcții se vor înscrie în specificul zonei sau vor adopta o atitudine neutră care să nu deprecieze valoarea peisajului. În acest scop se vor avea în vedere următoarele aspecte:

- Conformarea construcției,
- Materialele de construcție utilizate pentru învelitori și finisaje exterioare,
- Culorile ansamblului și ale detaliilor,
- Conformarea fațadelor și amplasarea golurilor.

În zonele cu valoare ambientală (țesut urban/rural tradițional existent) este obligatoriu a se păstra caracteristicile cadrului construit specific (zone cu țesut compact, realizate în sistemul curților închise parțial sau total)

### **Lucrări de utilitate publică**

Autorizarea executării altor construcții pe terenurile care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului sau în Planul Urbanistic General, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobată conform legii.

Drumurile și căile de acces care sunt prevăzute astfel în documentațiile de urbanism vor fi deschise circulației și accesului publicului indiferent de regimul de proprietate asupra terenului, acestea fiind afectate de o servitute publică.

## **8. REGULI PRIVIND AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR ȘI RETRAGERILE MINIME OBLIGATORII**

### **Amplasarea față de drumuri publice**

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

În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:

- a) construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- b) parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.);



PRIMĂRIA COMUNEI ȘELIMBĂR - JUDEȚUL SIBIU

c) 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.

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

**Zonele de siguranță** (drumuri) sunt suprafețe de teren situate de o parte și de cealaltă a amprizei drumului, destinate exclusiv semnalizării rutiere, plantației rutiere sau altor scopuri legate de întreținerea și exploatarea drumului, siguranței circulației ori protecției 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 consolidare a terenului drumului și altele asemenea. Limitele zonelor de siguranță a drumurilor, podurilor și viaductelor, în cale curentă și aliniament, sunt prevăzute în anexa nr. 1 a Ordonanței Guvernului nr. 43/1997.

**Zonele de protecție** (drumuri) sunt suprafețele de teren situate de o parte și de alta a zonelor de siguranță, necesare protecției și dezvoltării viitoare a drumului.

**ANEXA Nr. 1 din Ordonanța Guvernului nr. 43/1997 (zone din extravilan)**

**Zonele de siguranță** ale drumurilor sunt cuprinse de la limita exterioară a amprizei drumului până la:

- 1,50 m de la marginea exterioară 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.

**Zonele de protecție** sunt cuprinse între marginile exterioare ale zonelor de siguranță și marginile zonei drumului, delimitat conform tabelului următor:

Autostrăzi	50
Drumuri naționale	22
Drumuri județene	20
Drumuri comunale	18

La amenajarea, modificarea sau sistematizarea intersecțiilor dintre drumurile publice, precum și la trecerile la nivel, peste sau pe sub calea ferată se va obține acordul administratorului drumului, al poliției rutiere, precum și după caz, acordul administratorului de infrastructură feroviară.

Autoritățile administrației publice locale împreună cu Poliția Rutieră au obligația de a reglementa circulația, parcare, staționarea și oprirea pe străzi a vehiculelor. Parcare în localități se asigură de către administrația publică locală în locuri special amenajate, în afara benzilor de circulație și a trotuarelor, amplasate de comun acord cu Poliția Rutieră.



## **Amplasarea față de căile ferate aflate în administrarea Regiei Autonome „Societatea Națională a Căilor Ferate Române”**

Autorizarea construcțiilor din zona căilor ferate se emite în temeiul OUG nr. 12/1998 privind transportul pe căile ferate române.

În scopul desfășurării în bune condiții a circulației feroviare și al prevenirii evenimentelor de cale ferată art. 29 din Ordonanța de urgență 12 din 7 iulie 1998 (OUG 12/1998) prevede instituirea zonei de siguranță și a zonei de protecție pentru infrastructura feroviară publică.

**Zona de siguranță** a infrastructurii feroviare publice cuprinde fâșiile de teren, în limita de 20.0 m 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 cazurile în care limitele astfel stabilite cuprind terenuri aflate în proprietate privată, se poate proceda la expropriere pentru cauză de utilitate publică, în condițiile legii.

**Zona de protecție** a infrastructurii feroviare publice cuprinde terenurile limitrofe, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, indiferent de proprietar, în limita a maximum 100.0 m de la axa căii ferate, precum și terenurile destinate sau care servesc, sub orice formă, la asigurarea funcționării acesteia. Limitele concrete ale zonelor de protecție se stabilesc pe baza normativelor emise de Ministerul Transporturilor, cu informarea scrisă a proprietarilor terenurilor în termen de 30 de zile.

### **Amplasarea față de aliniament**

În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre proprietatea privată și domeniul public.

Amplasarea clădirilor față de aliniament este detaliată în prezentul regulament, pentru fiecare unitate teritorială de referință, în parte, ținând cont de categoria drumului, caracteristicile țesutului urban și funcțiunea zonei.

Modificarea retragerilor construcțiilor față de aliniament se face în conformitate cu prevederile legislației în vigoare.

### **Amplasarea în interiorul parcelei**

Condițiile de amplasare a clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele sunt precizate în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

Sunt permise derogări de la retragerile minime stabilite prin prezentul regulament cu condiția respectării distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu și în conformitate cu prevederile legislației în vigoare.

### **Orientarea față de punctele cardinale**

Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore zilnic, la solstițiul de iarnă, a tuturor încăperilor de locuit, conform OMS 119/2014. Distanța dintre clădiri trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, pentru a nu se umbri reciproc. Excepție fac clădirile situate în zonele istorice



PRIMĂRIA COMUNEI ȘELIMBĂR-JUDEȚUL SIBIU

protejate, sau în cele cu valoare ambientală precum și pentru restul zonelor doar cu acordul vecinului direct afectat.

Autorizarea executării construcțiilor se face, atunci când este posibil, cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 a Regulamentului General de Urbanism.

Fac excepție de la prevederile aliniatului de mai sus monumentele istorice și construcțiile dispuse în zonele construite protejate sau cu valoare ambientală precum și cele a căror orientare este determinată de specificității culturale și istorice de amplasare și de configurare.

## 9. REGULI PRIVIND ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Pentru a fi construibile, terenurile destinate folosinței private într-o zonă parcelată sau reparcelată trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

### Accesibilitatea la un drum public sau privat

- Drumurile publice sau private dintr-o parcelă trebuie să se integreze în rețeaua generală de circulație, să corespundă normelor tehnice privind proiectarea și execuția lor și să asigure circulația persoanelor, a vehiculelor ușoare sau a autoturismelor, precum și a utilajelor cu calibru mare pentru stingerea incendiilor, salubritate, etc;
  - Intersecțiile vor fi amenajate pentru asigurarea unor condiții optime de vizibilitate;
  - Fundăturile trebuiesc prevăzute cu platformă corespunzătoare de întoarcere;
  - Parcarea trebuie asigurată în afara spațiului public de circulație;
  - Accesul la un drum public se amplasează cât mai departe de intersecție;
  - Numărul acceselor la un drum public trebuie să fie limitat în funcție de importanța drumului;
  - Lipsa accesului la un drum public sau privat se remediază prin instituirea unei servituți de trecere;
- **Curțile interioare neacoperite**, cu arii mai mari de 600mp și închise pe toate laturile, se prevăd obligatoriu cu acces carosabil pentru autospecialele de intervenție în caz de incendiu;  
**Accese carosabile**

Se vor respecta obligatoriu, pentru toate categoriile de construcții următoarele cerințe minimale conform Regulamentului General de Urbanism:

1.1 Construcții administrative	Normă amplasament
1.1.8. - Sedii de prefectură 1.1.9. - Sedii de servicii descentralizate în teritoriu ale ministerelor și ale altor organe de specialitate ale administrației publice centrale 1.1.10. - Sedii de primării	- accese carosabile directe din străzi de categoria I și a II-a, după caz; - accese carosabile separate: acces oficial, acces pentru personal, acces pentru public, acces de serviciu, după cum urmează: ●● accesul carosabil oficial va fi prevăzut până la intrarea principală a clădirii;



PRIMĂRIA COMUNEI ȘELIMBĂR - JUDEȚUL SIBIU

1.1 Construcții administrative	Normă amplasament
	<ul style="list-style-type: none"><li>●● accesele carosabile pentru personal și cel pentru public vor fi prevăzute cu locurile de parcare aferente;</li><li>●● aleile carosabile de serviciu vor fi rezolvate fără a intersecta accesul oficial.</li></ul>
1.2. - Construcții financiar-bancare	<ul style="list-style-type: none"><li>- Pentru toate categoriile de clădiri financiar-bancare vor fi prevăzute accese carosabile directe din străzi de categoria I și a II-a, după caz.</li><li>- Se vor asigura accese carosabile separate pentru: accesul oficial, accesul personalului, accesul publicului, acces la tezaur, acces de serviciu.</li></ul>
1.3. - Construcții comerciale	<ul style="list-style-type: none"><li>- Pentru construcțiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare.</li><li>- În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:</li><li>- alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului;</li><li>- platforme de depozitare și accese mașini și utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.</li></ul>
1.5. - Construcții de cultura	<ul style="list-style-type: none"><li>- Pentru toate categoriile de construcții de cultura se vor asigura accese carosabile separate pentru vizitatori sau spectatori, pentru personal și aprovizionare.</li><li>- În funcție de destinația construcției sau a amenajării vor fi prevăzute:</li><li>- alei carosabile în interiorul amplasamentului și parcajele aferente, în cazul în care accesul se face din străzi de categoria I sau a II-a;</li><li>- parcaje necesare în interiorul amplasamentului, în cazul în care accesul se realizează direct din străzi de categoria a III-a.</li></ul>
1.6. - Construcții de învățământ	Pentru toate categoriile de construcții de învățământ se vor asigura accese carosabile de legătura cu rețeaua de circulație majoră și cu mijloacele de transport în comun.





PRIMĂRIA COMUNEI ȘELIMBĂR - JUDEȚUL SIBIU

1.1 Construcții administrative	Normă amplasament
	- Se vor asigura doua accese carosabile separate pentru evacuări în caz de urgență (cutremure, inundații, incendii).
1.7. - Construcții de sănătate	<p>- Pentru toate categoriile de construcții de sănătate se va asigura legătura cu rețeaua de circulație majoră prin doua accese carosabile separate.</p> <p>- Accesele carosabile ce vor face legătura cu rețeaua de circulație majoră de categoria I și a II-a vor fi realizate prin:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>●● străzi de categoria a IV-a de deservire locală;</li><li>●● străzi de categoria a III-a, colectoare, care asigura accesul vehiculelor și al persoanelor acționând în domeniul sănătății, salubrității și P.S.I.</li></ul> <p>- Aleile carosabile din interiorul amplasamentului vor fi conformate după cum urmează:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>●● cu o banda de circulație de 3,5 m lățime pentru cele cu o lungime maxima de 10,00 m;</li><li>●● cu doua benzi de circulație de 7 m lățime pentru cele cu o lungime mai mare de 10,00 m.</li></ul> <p>- Accesul carosabil rezervat salvării sau intervențiilor de urgență nu va intersecta aleile de acces carosabil pentru personal și pacienți.</p>
1.8. - Construcții și amenajări sportive.	<p>- Pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive se vor asigura accese carosabile separate pentru public, sportivi și personalul tehnic de întreținere.</p> <p>- În interiorul amplasamentului vor fi asigurate:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>●● circulația carosabilă separată de cea pietonala;</li><li>●● alei carosabile de descongestionare care se vor dimensiona în funcție de capacitatea sălii sau a stadionului, dar nu mai puțin de 7 m lățime;</li><li>●● alei carosabile de circulație curenta de minimum 3,5 m lățime;</li><li>●● alei carosabile de serviciu și întreținere de minimum 6 m lățime.</li></ul>
1.9. - Construcții de agrement	Pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement se va asigura accesul

**Plan Urbanistic General Comuna Șelimbăr, Județul Sibiu**

**VOLUMUL II – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

proiectant general: URBAN TEAM S.R.L.

beneficiar: Primăria Comunei Șelimbăr



## PRIMĂRIA COMUNEI ȘELIMBĂR - JUDEȚUL SIBIU

1.1 Construcții administrative	Normă amplasament
1.9.1. - Locuri de joacă pentru copii 1.9.2. - Parcuri 1.9.3. - Scuaruri	carosabil separat pentru public de accesul se serviciu și de întreținere.
1.10. - Construcții de turism 1.10.1. - Hotel *-***** 1.10.2. - Hotel-apartament *-***** 1.10.3. - Motel *-** 1.10.4. - Vile **-*****	<ul style="list-style-type: none"><li>- Pentru construcțiile de turism vor fi prevăzute accese carosabile separate pentru utilizatori, personal și acces tehnic de întreținere.</li><li>- Aleile semicarosabile din interiorul amplasamentelor, cu o lungime de maximum 25 m, vor avea o lățime minimă de 3,5 m, iar cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute cu supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere.</li><li>- Numărul acceselor și conformarea lor se vor face în funcție de categoria și capacitatea obiectivului turistic.</li></ul>
1.11. - Construcții de locuințe	<ul style="list-style-type: none"><li>- Pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu se vor asigura:<ul style="list-style-type: none"><li>●● accese carosabile pentru locatari;</li><li>●● acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;</li><li>●● alei (semi)carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25 m vor avea o lățime de minimum 3,5 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere;</li><li>●● în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături):<ul style="list-style-type: none"><li>- cele cu o lungime de 30 m - o singură bandă de 3,5 m lățime;</li><li>- cele cu o lungime de maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latură și supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.</li></ul></li></ul></li><li>- Pentru locuințe semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun se vor asigura:<ul style="list-style-type: none"><li>●● accese carosabile pentru locatari;</li></ul></li></ul>

## Plan Urbanistic General Comuna Șelimbăr, Județul Sibiu

## VOLUMUL II – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

proiectant general: URBAN TEAM S.R.L.

beneficiar: Primăria Comunei Șelimbăr



PRIMĂRIA COMUNEI ȘELIMBĂR - JUDEȚUL SIBIU

1.1 Construcții administrative	Normă amplasament
	<ul style="list-style-type: none"><li>●● acces de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;</li><li>●● în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesul la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături):<ul style="list-style-type: none"><li>- cele cu o lungime de maximum 30 m - o singură bandă de 3,5 m lățime;</li><li>- cele cu o lungime de 30 m până la maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latură; supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.</li></ul></li><li>- Locuințele colective cu acces și lot folosit în comun vor fi prevăzute cu:<ul style="list-style-type: none"><li>●● acces carosabil pentru locatari;</li><li>●● acces de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;</li><li>●● acces la parcaje și garaje.</li></ul></li></ul>

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la aliniatul anterior, cu avizul unității teritoriale de pompieri.

Numărul și configurația acceselor se determină conform tabelului de mai sus.

Dintr-o stradă publică nu se admite mai mult de un acces pentru fiecare construcție edificată.

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

*Străzile nou create în Comuna Șelimbăr prin documentațiile de urbanism legal aprobate, respectiv prin întocmirea de Planuri Urbanistice Zonale se clasifică în:*

- *Străzi principale cu un profil de stradă de 7 m lățime și două trotuare de 1.20 m lățime fiecare, în cazul locuințelor colective și semicolective.*
- *Străzi secundare cu un profil de stradă de 6 m lățime și două trotuare de 1.20 m lățime fiecare, în cazul locuințelor individuale, cuplate și înșiruite. Până la aprobarea documentațiilor de urbanism inițiatorul trebuie să facă dovada asigurării dimensiunii de stradă conform reglementărilor în vigoare.*

**Plan Urbanistic General Comuna Șelimbăr, Județul Sibiu**

**VOLUMUL II – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

proiectant general: URBAN TEAM S.R.L.

beneficiar: Primăria Comunei Șelimbăr



PRIMĂRIA COMUNEI ȘELIMBĂR - JUDEȚUL SIBIU

*Prin documentațiile de urbanism legal aprobate se pot crea (conform unui studiu de circulație întocmit de un inginer CFDP) și străzi cu sens unic cu lățimea de 4 m și un trotuar de 1.20 m lățime.*

*În cazul în care dezvoltarea prin documentațiile de urbanism, respectiv prin întocmirea de Planuri Urbanistice Zonale se face pe o latură a străzii nou propuse, se impune un profil de stradă de 7 m (străzi principale) respectiv 6 m lățime (străzi secundare) și un trotuar de 1.20 m lățime.*

*Străzile/drumurile nou create prin documentațiile de urbanism nu vor avea fundături. Se va crea obligativitatea locurilor de întoarcere.*

*La cererea proprietarilor, suprafața afectată de servitutea de utilitate publică va putea trece cu titlu gratuit în proprietate publică. În acest sens, solicitanții vor efectua următoarele etape:*

- a) Dezmembrează strada/drumul conform documentației PUZ;*
- b) Execută lucrări de construire a străzii/drumului conform legislației în vigoare;*
- c) Declară că renunță la dreptul de proprietate conform art. 562 alin. 2 și art. 889 Cod Civil pentru terenurile care au destinația stradă/drum în favoarea Comunei Șelimbăr împreună cu cartea tehnică a construcției străzii/drumului și a valorii de inventar, după caz;*
- d) Înscrierea în C.F. a declarației de renunțare.*

*Preluarea dreptului de proprietate a străzii/drumului nou creat de către Consiliul Local se va face după parcurgerea obligatorie a tuturor etapelor de mai sus.*

**(conf. HCL 78 / 20.04.2022 cu modificările și completările ulterioare)**

În cazul străzilor existente a căror profile sunt mai mici decât cele listate anterior (6m, respectiv 7m carosabil și 2 trotuare de 1.2m fiecare) și spațiul permite acest lucru, se impune modernizarea acestora pentru a ajunge la profilele amintite.

Aceste modernizări se impun atât în situațiile identificate și marcate grafic în plan (linie punctată), cât și pentru situațiile existente ce se încadrează în cele menționate mai sus, dar nu au fost marcate în plan.

#### **Accese pietonale și piste pentru bicicliști**

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accesul pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțeleg căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, alei, 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.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare.



PRIMĂRIA COMUNEI ȘELIMBĂR - JUDEȚUL SIBIU

În momentul reabilitării drumurilor și străzilor se recomandă a se rezerva spații necesare realizării pistelor de bicicliști, care pot fi de următoarele tipuri:

a) porțiuni ale căilor de circulație carosabile sau pietonale, trasate și marcate în scopul parcurgerii cu bicicleta, având un traseu care urmărește traseul circulațiilor carosabile- lățime 1,25-1,50 m.

b) piste ciclabile cu traseu independent de cel al circulațiilor carosabile, lățime 1,25-1,50 m.

### Parcaje

Se vor respecta obligatoriu, pentru toate categoriile de construcții următoarele cerințe minimale conform Regulamentului General de Urbanism:

1.1 Construcții administrative	Normă locuri parcare
1.1.8. - Sedii de prefectură 1.1.9. - Sedii de servicii descentralizate în teritoriu ale ministerelor și ale altor organe de specialitate ale administrației publice centrale 1.1.10. - Sedii de primării	a) câte un loc de parcare pentru 10-40 salariați; b) locuri de parcare suplimentare celor rezultate conform lit. a), după cum urmează: - un spor de 30% pentru construcțiile cuprinse la pct. 1.1.8-1.1.10; - atunci când construcțiile cuprind săli de conferințe și alte spații destinate reuniunilor se vor prevedea 1-2 locuri de parcare pentru autocare.
1.1.11. - Sedii de partid - sediul central 1.1.12. - Sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri etc. 1.1.13. - Sedii de birouri	câte un loc de parcare pentru 10-30 salariați plus un spor de 20% pentru invitați
1.2. - Construcții financiar-bancare 1.2.2. - Sedii de bănci - sediul central, filiale 1.2.3. - Sedii de societăți de asigurări (de bunuri, de persoane), burse de valori și mărfuri	- Pentru toate categoriile de construcții financiar-bancare vor fi prevăzute câte un loc de parcare la 20 de salariați și un spor de 50% pentru clienți. - În funcție de destinația clădirii și de amplasament, parcajele pentru salariați pot fi organizate împreună cu cele ale clienților, adiacent drumului public
1.3. - Construcții comerciale 1.3.1. - Comerț nealimentar 1.3.2. - Magazin general	- Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:●● un loc de parcare la

## Plan Urbanistic General Comuna Șelimbăr, Județul Sibiu

### VOLUMUL II – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

proiectant general: URBAN TEAM S.R.L.  
beneficiar: Primăria Comunei Șelimbăr



PRIMĂRIA COMUNEI ȘELIMBĂR-JUDEȚUL SIBIU

1.1 Construcții administrative	Normă locuri parcare
1.3.3. - Supermagazin (supermarket) 1.3.4. - Piața agroalimentară 1.3.5. - Comerț alimentar 1.3.6. - Alimentație publică 1.3.7. - Servicii 1.3.8. - Autoservice	200 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp; ●● un loc de parcare la 100 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 mp; ●● un loc de parcare la 50 mp suprafața desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600-2.000 mp; ●● un loc de parcare la 40 mp suprafața desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp.  - Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5-10 locuri la masa.  - La acestea se vor adauga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.
1.4. - Construcții de cult 1.4.1. - Lăcașe de cult 1.4.2. - Mănăstiri 1.4.3. - Schituri 1.4.4. - Cimitire	numărul spațiilor de parcare va fi stabilit în funcție de obiectiv, avându-se în vedere un minim de 5 locuri de parcare
1.5. - Construcții de cultura	
1.5.1. - Expoziții 1.5.2. - Muzee	câte un loc de parcare la 50 mp spațiu de expunere;
1.5.3. - Biblioteci 1.5.4. - Cluburi 1.5.5. - Săli de reuniune 1.5.6. - Cazinouri 1.5.7. - Case de cultura 1.5.8. - Centre și complexe culturale 1.5.9. - Cinematografe 1.5.10. - Teatre dramatice, de comedie, de revista, opera, operetă, de păpuși 1.5.11. - Săli polivalente 1.5.12. - Circ	un loc la 10-20 de locuri în sală.
1.6. - Construcții de învățământ 1.6.1. - Învățământ preșcolar (grădinițe)	3-4 locuri de parcare la 12 cadre didactice Pentru învățământul universitar, se va adauga, în funcție de capacitatea

**Plan Urbanistic General Comuna Șelimbăr, Județul Sibiu**

**VOLUMUL II – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

proiectant general: URBAN TEAM S.R.L.

beneficiar: Primăria Comunei Șelimbăr



PRIMĂRIA COMUNEI ȘELIMBĂR - JUDEȚUL SIBIU

1.1 Construcții administrative	Normă locuri parcare
1.6.2. - Școli primare 1.6.3. - Școli gimnaziale 1.6.4. - Licee 1.6.5. - Școli postliceale 1.6.6. - Școli profesionale 1.6.7. - Învățământ superior	construcției, un număr de 1-3 locuri de parcare pentru autocare. - Pentru sedii ale taberelor școlare se vor prevedea locuri de parcare pentru autocare, conform capacității de cazare
1.7. - Construcții de sănătate	
1.7.1. - Spital clinic universitar 1.7.2. - Spital general (județean, orășenesc, comunal, cuplat sau nu cu dispensar policlinic) 1.7.3. - Spital de specialitate (maternitate, pediatrie, contagioși, oncologie, urgență, reumatologie, clinici particulare) 1.7.4. - Asistența de specialitate (boli cronice, handicapați, recuperare funcționale, centre psihiatrice) 1.7.5. - Dispensar policlinic [(gr. 1, 2, 3) 600, 1.200, 2.400 consultații/zi] 1.7.6. - Dispensar urban (cu 2-4 circumscripții independente sau cuplate cu staționar, casa de nașteri, farmacie) 1.7.7. - Dispensar rural (cu 2-4 circumscripții independente sau cuplate cu staționar, casa de nașteri, farmacie)	câte un loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 10%; - Parcajele pot fi amplasate diferențiat pentru personal, pacienți și vizitatori, caz în care cele pentru personal și pacienți vor fi amplasate adiacent drumului public
1.7.8. - Alte unități (centre de recoltare sânge, medicina preventivă, stații de salvare, farmacii) 1.7.9. - Creșe și creșe speciale pentru copii (cu 1, 2 ..., n grupe) 1.7.10. - Leagăn de copii	câte un loc de parcare la 10 persoane angajate. - Parcajele pot fi amplasate diferențiat pentru personal, pacienți și vizitatori, caz în care cele pentru personal și pacienți vor fi amplasate adiacent drumului public
1.8. - Construcții și amenajări sportive.	

**Plan Urbanistic General Comuna Șelimbăr, Județul Sibiu**

**VOLUMUL II – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

proiectant general: URBAN TEAM S.R.L.

beneficiar: Primăria Comunei Șelimbăr



PRIMĂRIA COMUNEI ȘELIMBĂR - JUDEȚUL SIBIU

1.1 Construcții administrative	Normă locuri parcare
1.8.1. - Complexuri sportive 1.8.3. - Săli de antrenament pentru diferite sporturi Amplasament: în zone verzi, nepolluate, și pe cât posibil în vecinătatea unor cursuri sau oglinzi de apă 1.8.4. - Săli de competiții sportive (specializate sau polivalente)	un loc de parcare la 5-20 de locuri se va adăuga, în funcție de capacitatea construcției, un număr de 1-3 locuri de parcare pentru autocare.
1.8.2. - Stadioane 1.8.5. - Patinoare artificiale Amplasament: de preferință în zonele rezidențiale sau în vecinătatea complexurilor sportive și de agrement 1.8.6. - Poligoane pentru tir 1.8.7. - Popicării Amplasament: în zone nepolluate, bogat plantate, și pe cât posibil în vecinătatea unor cursuri sau oglinzi de apă.	un loc de parcare la 30 de persoane se va adăuga, în funcție de capacitatea construcției, un număr de 1-3 locuri de parcare pentru autocare.
1.9. - Construcții de agrement 1.9.1. - Locuri de joacă pentru copii 1.9.2. - Parcuri 1.9.3. - Scuaruri	câte un loc de parcare pentru 10-30 de persoane. Pentru cluburi va fi prevăzut câte un loc de parcare la 3-10 membri ai clubului.
1.10. - Construcții de turism 1.10.1. - Hotel *-***** 1.10.2. - Hotel-apartament *-***** 1.10.3. - Motel *-** 1.10.4. - Vile **-***** 1.10.5. - Bungalouri *-*** 1.10.6. - Cabane categoria *-*** 1.10.7. - Campinguri *-**** 1.10.8. - Sate de vacanță **-***	1-4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare. Pentru moteluri se vor asigura 4-10 locuri de parcare la 10 locuri de cazare
1.11. - Construcții de locuințe	câte un loc de parcare la 1-5 locuințe unifamiliale cu lot propriu; câte un loc de parcare la 1-3 apartamente pentru locuințe semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun;





1.1 Construcții administrative	Normă locuri parcare
	câte un loc de parcare la 2-10 apartamente în locuințe colective cu acces și lot în comun. - Din totalul locurilor de parcare pentru locuințele individuale vor fi prevăzute garaje în procent de 60-100%.
1.12.- Construcții industriale	activități desfășurate pe o suprafață de 10-100 mp, un loc de parcare la 25 mp; activități desfășurate pe o suprafață de 100-1.000 mp, un loc de parcare la 150 mp; activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 mp, un loc de parcare la o suprafață de 100 mp

În funcție de destinația, de capacitatea construcției și în conformitate cu legislația și normativele în vigoare se va stabili numărul minim de locuri de parcare care trebuie realizate.

Spațiile de parcare se vor realiza în interiorul parcelei.

În cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare sau concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv în zona adiacentă la o distanță de maxim 250 metri.

## 10. REGULI PRIVIND ECHIPAREA EDILITARĂ

*La elaborarea documentațiilor de urbanism de tip PUZ sau PUD se va ține seama de condițiile impuse de operatorul de servicii pentru extensiile, mărirea capacității sau înlocuirea rețelelor de apă-canal.*

*Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.*

*Se poate deroga de la cele menționate mai sus cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, în cazul în care aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente fie să construiască noi rețele.*

(conf. HCL 78 / 20.04.2022 cu modificările și completările ulterioare)

### Asigurarea echipării edilitare și evacuarea deșeurilor

Pentru autorizarea executării construcțiilor în intravilanul localității este obligatorie asigurarea dotărilor tehnico-edilitare minime și anume alimentarea cu energie electrică.



## PRIMĂRIA COMUNEI ȘELIMBĂR - JUDEȚUL SIBIU

Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinat colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor, accesibilă dintr-un drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe clădiri, în funcție de dimensiuni și de funcțiuni. Acestea vor respecta prevederile OMS nr. 119/2014, iar dimensionarea platformelor se va stabili conform tabelului prezentat în Capitolul VI. Anexe, Subcapitolul VI.4.

Contractul de salubritate privind deșeurile din construcții, factura de avans și dovada plății acesteia vor face parte din componența obligatorie a dosarului de autorizare a lucrărilor de construire/desființare. Acestea vor fi emise de operatorul serviciului de salubritate.

Autorizarea executării construcțiilor în zonele de protecție a infrastructurii edilitare, existente sau propuse, este interzisă. Excepție fac construcțiile tehnice aferente infrastructurii.

### **Realizarea de rețele edilitare**

Extinderea de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice existente se pot realiza/finanța de către administrația publică/furnizorul de utilități, investitor sau beneficiar.

Extinderea de rețele, lucrările de mărire a capacității ori noile rețele de construire, indiferent de natura ori regimul rețelei, sunt gevatate de o servitute publică, fiind recunoscut dreptul general de racordare la aceste rețele, în limita capacității lor și cu respectarea condițiilor de exploatare, oricărei persoane care poate deveni un interes.

Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar dacă sunt executate pe proprietate privată, contra unei taxe speciale de branșare.

Lucrările de racordare și de branșare la rețele edilitare publice apă-canal executate pe domeniul public sau privat al UAT se execută contra unei taxe speciale de branșare.

Executarea lucrărilor de racordare la rețele edilitare publice apă-canal executate pe domeniul public sau privat al UAT, fără avizul administrației publice locale, se suportă în întregime de executant fără restituirea taxei speciale de branșare.

Rețelele existente precum și cele propuse a se construi se vor amplasa în subteran.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

(2) De la dispozițiile alineatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, pentru **locuințe individuale**, în următoarele condiții:

a) realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului;

b) beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.

## **11. REGULI PRIVIND SPAȚIILE VERZI ȘI IMPREJMUIRILE**

Se vor respecta obligatoriu, pentru toate categoriile de construcții următoarele cerințe minimale conform Regulamentului General de Urbanism:



PRIMĂRIA COMUNEI ȘELIMBĂR - JUDEȚUL SIBIU

1.1 Construcții administrative	Normă spații verzi
1.1.8. - Sedii de prefectură 1.1.9. - Sedii de servicii descentralizate în teritoriu ale ministerelor și ale altor organe de specialitate ale administrației publice centrale 1.1.10. - Sedii de primării	minimum 15% din suprafața terenului.
1.1.11. - Sedii de partid - sediul central 1.1.12. - Sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri etc. 1.1.13. - Sedii de birouri	minimum 10% din suprafața totală a terenului
1.2. - Construcții financiar-bancare 1.2.2. - Sedii de bănci - sediul central, filiale 1.2.3. - Sedii de societăți de asigurări (de bunuri, de persoane), burse de valori și mărfuri	minimum 10% din suprafața totală a terenului
1.3. - Construcții comerciale 1.3.1. - Comerț nealimentar 1.3.2. - Magazin general 1.3.3. - Supermagazin (supermarket) 1.3.4. - Piața agroalimentară 1.3.5. - Comerț alimentar 1.3.6. - Alimentație publică 1.3.7. - Servicii 1.3.8. - Autoservice	vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement, în exteriorul clădirii sau în curți interioare - 2-5% din suprafața totală a terenului.
1.4. - Construcții de cult 1.4.1. - Lăcașe de cult 1.4.2. - Mănăstiri 1.4.3. - Schituri 1.4.4. - Cimitire	dimensionate în funcție de amplasarea în localitate și de condițiile impuse prin regulamentul local de urbanism.
1.5.3. - Biblioteci 1.5.4. - Cluburi 1.5.5. - Săli de reuniune 1.5.6. - Cazinouri 1.5.7. - Case de cultura 1.5.8. - Centre și complexe culturale 1.5.9. - Cinematografe 1.5.10. - Teatre dramatice, de comedie, de revista, opera, operetă, de păpuși	vor fi prevăzute spații verzi și plantate, spații de joc și de odihnă, în funcție de capacitatea construcției - 10-20% din suprafața totală a terenului

**Plan Urbanistic General Comuna Șelimbăr, Județul Sibiu**

**VOLUMUL II – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

proiectant general: URBAN TEAM S.R.L.

beneficiar: Primăria Comunei Șelimbăr



PRIMĂRIA COMUNEI ȘELIMBĂR - JUDEȚUL SIBIU

1.1 Construcții administrative	Normă spații verzi
1.5.11. - Săli polivalente 1.5.12. - Circ	
1.7. - Construcții de sănătate	
1.7.1. - Spital clinic universitar 1.7.2. - Spital general (județean, orășenesc, comunal, cuplat sau nu cu dispensar policlinic) 1.7.3. - Spital de specialitate (maternitate, pediatrie, contagioși, oncologie, urgență, reumatologie, clinici particulare) 1.7.4. - Asistența de specialitate (boli cronice, handicapați, recuperări funcționale, centre psihiatrice) 1.7.5. - Dispensar policlinic [(gr. 1, 2, 3) 600, 1.200, 2.400 consultații/zi] 1.7.6. - Dispensar urban (cu 2-4 circumscripții independente sau cuplate cu staționar, casa de nașteri, farmacie) 1.7.7. - Dispensar rural (cu 2-4 circumscripții independente sau cuplate cu staționar, casa de nașteri, farmacie) 1.7.8. - Alte unități (centre de recoltare sânge, medicina preventivă, stații de salvare, farmacii)	vor fi prevăzute spații verzi și plantate în interiorul incintei, după cum urmează: - aliniamente simple sau duble, cu rol de protecție; - parc organizat cu o suprafață de 10-15 mp/bolnav
1.7.9. - Creșe și creșe speciale pentru copii (cu 1, 2 ..., n grupe) 1.7.10. - Leagăn de copii	vor fi prevăzute spații verzi și plantate de 10-15 mp/copil.
1.8. - Construcții și amenajări sportive.	
1.8.1. - Complexuri sportive 1.8.3. - Săli de antrenament pentru diferite sporturi Amplasament: în zone verzi, nepoluate, și pe cât posibil în vecinătatea unor cursuri sau oglinzi de apa 1.8.4. - Săli de competiții sportive (specializate sau polivalente) 1.8.2. - Stadioane 1.8.5. - Patinoare artificiale Amplasament: de preferință în zonele rezidențiale sau în vecinătatea complexurilor sportive și de agrement 1.8.6. - Poligoane pentru tir	vor fi prevăzute spații verzi și plantate, minimum 30% din suprafața totală a terenului.

**Plan Urbanistic General Comuna Șelimbăr, Județul Sibiu**

**VOLUMUL II – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

proiectant general: URBAN TEAM S.R.L.

beneficiar: Primăria Comunei Șelimbăr



PRIMĂRIA COMUNEI ȘELIMBĂR - JUDEȚUL SIBIU

1.1 Construcții administrative	Normă spații verzi
1.8.7. - PopicăriiAmplasament: în zone nepoluuate, bogat plantate, și pe cât posibil în vecinătatea unor cursuri sau oglinzi de apa.	
1.9. - Construcții de agrement 1.9.1. - Locuri de joaca pentru copii 1.9.2. - Parcuri 1.9.3. - Scuaruri	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.
1.10. - Construcții de turism 1.10.1. - Hotel *-***** 1.10.2. - Hotel-apartament *-***** 1.10.3. - Motel *-** 1.10.4. - Vile **-***** 1.10.5. - Bungalouri *-*** 1.10.6. - Cabane categoria *-*** 1.10.7. - Campinguri *-**** 1.10.8. - Sate de vacanta **-***	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.
1.11. - Construcții de locuințe	vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 mp/locuitor
1.12.- 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

### Spații verzi

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creșterii suprafeței de spații plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor din cadrul reglementărilor unităților teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

Este interzisă eliminarea vegetației înalte mature și care nu constituie un risc pentru locuitori. Prin arbori maturi se înțeleg arborii cu peste 5,00 m înălțime și diametrul tulpinii peste 15.00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 3 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere.

Speciile recomandate sunt cele autohtone cu o valoare mare ecologică și cu o bună adaptabilitate la condițiile de mediu locale.

## Plan Urbanistic General Comuna Șelimbăr, Județul Sibiu

### VOLUMUL II – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

proiectant general: URBAN TEAM S.R.L.

beneficiar: Primăria Comunei Șelimbăr

**Împrejmuiiri**

Împrejmuirile se vor realiza conform reglementărilor stabilite pentru fiecare unitate teritorială de referință.

În vederea conservării caracterului zonelor urbane se recomandă realizarea unor împrejmuiiri tradiționale, în acord cu arhitectura clădirilor.

Porțile situate pe aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

**II. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ****12. DIVIZIUNEA TERENULUI ÎN ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ**

Unitate teritorială de referință (UTR) - subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ-teritoriale, delimitată pe limite cadastrale, caracterizată prin omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistică omogenă. UTR se delimitează, după caz, în funcție de relief și peisaj cu caracteristici similare, evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă, sistem parcelar și mod de construire omogen, folosințe de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor, regim juridic al imobilelor similar.

În prezentul PUG definirea unei unități teritoriale de referință este determinată de trei parametri:

- funcțiunile dominante admise cu sau fără condiționări;
- regimul de construire (continuu, discontinuu);
- situarea în zone deja construite, zone construite protejate,

Schimbarea unuia dintre cei trei parametri conduce la modificarea prevederilor regulamentului și deci, este necesară încadrarea terenului în **altă categorie de UTR**.

**III. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN**

Regulamentul este alcătuit pentru următoarele zone, subzone și unități teritoriale de referință:

ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE - INDICATORI URBANISTICI			
Zonă   subzonă funcțională	Rh	POT	CUT
IS - ZONĂ INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII	P+4 (15 m la cornișă / atic)	50%	2,5
M - ZONĂ MIXTĂ			
M1 - Subzonă mixtă locuințe individuale și comerț / servicii	P+2**** (9 m la cornișă/ atic)	- pentru funcțiuni publice caracteristice zonei mixte: 50%	- pentru funcțiuni publice caracteristice zonei mixte: 1.5



PRIMĂRIA COMUNEI ȘELIMBĂR - JUDEȚUL SIBIU

ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE - INDICATORI URBANISTICI			
Zonă   subzonă funcțională	Rh	POT	CUT
		- pentru noile construcții având funcțiunea de locuire: 30%	- pentru noile construcții având funcțiunea de locuire: 0.9
M1a - Subzonă mixtă servicii/agrement	P+4 (15 m la cornișă / atic)	- pentru funcțiuni publice caracteristice zonei mixte: 40% - pentru funcțiunile de loisir și recreere: 10%	- pentru funcțiuni publice caracteristice zonei mixte: 2,00 - pentru funcțiunile de loisir și recreere: 0.1%
M2 - Subzonă mixtă locuințe colective și comerț / servicii (cu maximum P+4 niveluri)	P+4 (15 m la cornișă / atic)	- pentru funcțiuni publice caracteristice zonei mixte: 70% - pentru noile construcții având funcțiunea de locuire: 20%	- pentru funcțiuni publice caracteristice zonei mixte: 3.5 - pentru noile construcții având funcțiunea de locuire: 1.0
M3 - Subzonă mixtă locuințe colective și comerț / servicii (cu maximum P+10 niveluri)	P+10 (33 m la cornișă / atic)	- pentru funcțiuni publice caracteristice zonei mixte: 40% - pentru noile construcții având funcțiunea de locuire: 20%	- pentru funcțiuni publice caracteristice zonei mixte: 4.40 - pentru noile construcții având funcțiunea de locuire: 2.10
L - ZONĂ LOCUINȚE			
L1 - subzonă de locuințe individuale cu densitate redusă situate în țesut constituit în intravilanul existent	P+1E**** (6 m la cornișă/ atic)	30%	0,8
L1a - subzonă locuințe individuale P+1+M	P+1E+M**** (7.5 m la cornișă/ atic)	40%	1,05
L2 - subzonă locuințe individuale în enclavale intravilanului existent și în zonele de extindere	P+1E+M**** (7.5 m la cornișă/ atic)	40%	1,05
L3 - subzonă de locuințe colective medii și mici cu maximum P+4 niveluri	P+4 (15 m la cornișă/ atic)	20%	1,0
L4 - subzonă de locuințe colective înalte cu maximum P+10 niveluri	P+10 (33 m la cornișă / atic)	20%	2,2
A - ZONĂ ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE			
A1 - Subzonă activități productive	P+1E* (9 m la cornișă/ atic)	65%	1,30
A2 - Subzonă depozitare și servicii	P+2E* (9 m la cornișă/ atic)	50%	1,50

Plan Urbanistic General Comuna Șelimbăr, Județul Sibiu

VOLUMUL II – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

proiectant general: URBAN TEAM S.R.L.

beneficiar: Primăria Comunei Șelimbăr



PRIMĂRIA COMUNEI ȘELIMBĂR - JUDEȚUL SIBIU

ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE - INDICATORI URBANISTICI			
Zonă   subzonă funcțională	Rh	POT	CUT
A3 - Subzonă unități agricole	P+1E* (9 m la cornișă/ atic)	50%	1,50
V - ZONĂ SPAȚII VERZI			
V1 - Subzonă spații verzi - scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat	P** (3 m la cornișă/ atic)	10%***	0,2***
V2 - Subzonă spații verzi tehnice	-	-	-
R - ZONĂ AFERENTĂ ECHIPAMENTELOR TEHNICO-EDILITARE	Conform normelor specifice în vigoare		
TDS - TERENURI CU DESTINAȚIE SPECIALĂ	Conform normelor specifice în vigoare		
T - ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE			
T1 - Subzonă transporturi rutiere	P* (3 m la cornișă/ atic)	50%***	0,5***
T2 - Subzonă transporturi feroviare	P* (3 m la cornișă/ atic)	50%***	0,5***
G - ZONĂ GOSPODĂRIE COMUNALĂ			
G- Subzonă cimitire	P+1**** (6 m la cornișă/ atic)	10%	0,2
EXCEPȚII			
* Cu excepția instalațiilor tehnologice.			
** Cu excepția instalațiilor și amenajărilor sportive specifice.			
*** Doar pentru construcții.			
**** Cu excepția clădirilor de cult.			
Pentru funcțiunile existente și menținute se menține regimul de înălțime actual.			

**IV. PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN EXTRAVILAN**

TA - TERENURI AGRICOLE

L - Livezi

P - Pășuni

TF - TERENURI FORESTIERE

TC - TERENURI OCUPATE DE CĂI DE COMUNICAȚIE

TH - TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE

TP - ZONE NATURALE PROTEJATE

TN - TERENURI NEPRODUCTIVE

TDS\* - TERENURI CU DESTINAȚIE SPECIALĂ

**Plan Urbanistic General Comuna Șelimbăr, Județul Sibiu**

**VOLUMUL II - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

proiectant general: URBAN TEAM S.R.L.

beneficiar: Primăria Comunei Șelimbăr





## OBSERVAȚII

Pentru zonele situate în extinderile intravilanului, pentru cele situate în zonele neconstruite cât și pentru zonele supuse operațiunilor de conversie funcțională este obligatorie elaborarea unui plan urbanistic zonal în vederea configurării tramei stradale, rezolvării acceselor și a echipării tehnico-edilitare. Zona ce urmează a fi studiată prin respectiva documentație va fi stabilită de serviciul de specialitate din cadrul primăriei în baza avizului de oportunitate, conform Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul art. 32:

*Prin avizul de oportunitate se vor stabili:*

- a) teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul urbanistic zonal;*
- b) categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți;*
- c) indicatorii urbanistici obligatorii - limitele minime și maxime;*
- d) dotările de interes public necesare, asigurarea accesurilor, parcajelor, utilităților;*
- e) capacitățile de transport admise.*

La autorizarea oricărui fel de construcție în extravilan se vor avea în vedere prevederile Ordinului nr. 34/N/M30/3422/42.21 din 1995 al MLPAT, MAPN, MI, SRI pentru aprobarea precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului prin care se reglementează distanțele minime de amplasare a construcțiilor față de obiectivele cu caracter special.

Indicarea unităților teritoriale de referință este realizată în planșa de reglementări urbanistice.

Autorizarea executării tuturor construcțiilor va ține seamă de zonele de servitute și de protecție ale rețelelor tehnico-edilitare.

În scopul evitării degradării spațiului public, autoritățile locale vor urmări:

- modul de amplasare a anexelor gospodărești în cazul locuințelor;
- modul de amplasare a depozitelor și a construcțiilor;
- să nu fie amplasate construcțiile cu fațadă posterioară spre stradă;
- să nu fie folosite culori de tencuială și finisaje care să degradeze imaginea străzii și a spațiului public.



**V. PRESCRIPTII SPECIFICE UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ**

**ZONE MIXTE: UTR M1, UTR M1a, UTR M2, UTR M3**

**GENERALITĂȚI : CARACTERUL ZONEI**

Zona mixtă se caracterizează printr-o mare flexibilitate în acceptarea diferitelor funcțiuni de interes general și public, formând în mod continuu linearități comerciale și de servicii de-a lungul arterelor principale. Totodată, zona mixtă prelungește zona centrală și conturează un sistem polinuclear de centre de interes local ale comunei Șelimbăr.

Zona mixtă cuprinde următoarele UTR-uri:

**ZONA MIXTĂ**

UTR M1 - subzonă mixtă locuințe individuale și comerț / servicii;

UTR M1a - subzonă mixtă servicii / agrement;

UTR M2 - subzonă mixtă locuințe colective și comerț / servicii (cu maximum P+4 niveluri);

UTR M3 - subzonă mixtă locuințe colective și comerț / servicii (cu maximum P+10 niveluri);

**SECȚIUNEA I: UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ**

**ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE**

**Pentru M1+M2+M3**

- Locuire ;
- Instituții publice și servicii la primele niveluri ;
- Sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- Sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- Lăcașuri de cult;
- Comerț cu amănuntul;
- Activități manufacturiere;
- Depozitare mic-gros;
- Hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
- Restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- Dotări învățământ;
- Dotări sănătate;
- Dotări de cultură;
- Sport și recreere în spații acoperite și descoperite;
- Parcaje la sol și multietajate;
- Spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- Spații plantate;
- Amenajări peisagistice, spații de belvedere, mobilier urban specific.



**Pentru M1a**

- Dotări educaționale și de învățământ;
- Campusuri universitare / de cercetare și dotări aferente acestora;
- Spații de cazare pentru studenți;
- Servicii de comerț alimentar;
- Dotări de cultură;
- Construcții și amenajări complexe pentru practicarea sportului în spații acoperite și descoperite;
- Construcții și amenajări aferente cercetării;
- Amenajări specifice pentru odihnă, agrement și recreere;
- Spații sociale și medicale pentru studenți;
- Parcaje la sol și multietajate;
- Circulații pietonale dintre care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate;
- Spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- Spații plantate;
- Amenajări peisagistice, spații de belvedere, elemente de mobilier urban și iluminat public și decorativ.

**ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

**Pentru M1+M2+M3**, sunt admise cu condiționări următoarele utilizări:

- Clădirile care au funcțiune comercială vor avea parterul orientat spre stradă și spre traseele pietonale;
- Funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea;
- Activitățile în care accesul publicului nu este liber nu vor reprezenta mai mult de 30% din lungimea străzii incluse în zona mixtă și nu vor forma segmente de astfel de fronturi mai lungi de 40 metri;
- Se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de servicii și echipamente publice și de biserici;
- *În imobilele de locuințe colective se limitează numărul de locuințe cu o cameră la maxim 10% din numărul total de apartamente aferente imobilului, pentru care se eliberează autorizație de construire. (conf. HCL 78 / 20.04.2022 cu modificările și completările ulterioare).*

**Pentru M1a**, sunt admise cu condiționări următoarele utilizări:

- Spații comerciale, cu condiția de a nu depăși 2.000 mp (supermarket-uri);
- Se pot amplasa panouri de afisaj ori indicatoare pentru identificarea obiectivelor, cu condiția ca acestea să aibă un caracter unitar, să fie amplasate în afara circulației publice, carosabile sau pietonale, cu afectarea minimă a spațiilor plantate amenajate;
- Sunt admise amenajările pentru instalarea și desfășurarea unor evenimente culturale sau sportive temporare, cu condiția ca acestea să nu afecteze zonele pavate/plantate.



### ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

**Pentru M1+M2+M3, se interzic următoarele utilizări:**

- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse;
- Realizarea unor false mansarde;
- Anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență care intră sub incidența normativelor de protecție sanitară și sănătatea populației;
- Construcții provizorii;
- Instalarea în curți a panourilor pentru reclame;
- Dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor ce deteriorează aspectul arhitectural și finisajul acestora;
- Depozitare en-gros;
- Depozități de materiale refolosibile;
- Platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- Stații de betoane;
- Autobaze;
- Stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- Spălătorii chimice;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

**Pentru M1a, se interzic următoarele utilizări:**

- Locuire permanentă;
- Spații comerciale cu suprafețe mai mari de 2.000 mp;
- Hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse;
- Realizarea unor false mansarde;
- Anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență care intră sub incidența normativelor de protecție sanitară și sănătatea populației;
- Instalarea în curți a panourilor pentru reclame;
- Dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- Comerț și depozitare en-gros;
- Depozități de materiale refolosibile;



PRIMĂRIA COMUNEI ȘELIMBĂR - JUDEȚUL SIBIU

- Platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- Stații de betoane;
- Autobaze;
- Stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- Spălătorii chimice;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

## SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

### ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Pentru M1+M1a se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

(1) - dimensiuni minime (pentru M1 și M1a):

Regimul de construire	Dimensiune minimă	
	Suprafața mp.	Front m.
Înșiruit	150	8
Cuplat	200	12
Izolat	200	12

(2) - adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia.

(3) - Pentru funcțiuni publice, se recomandă ca loturile să fie de minim 500 mp cu un front la stradă de 15,0 m.

Pentru zona mixtă se recomandă amplasarea construcțiilor pe parcele în regim izolat.

Pentru M2+M3:

- Conform P.U.Z., respectând prevederile prezentului regulament;



## ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

### Pentru M1+M1a+M2+M3:

Se va menține neschimbată amplasarea clădirilor față de aliniamentul existent al străzii cu condiția ca înălțimea maximă la cornisă să nu depășească distanța dintre acestea și aliniamentul de pe latura opusă a străzii.

- Prin raportare la caracterul străzilor existente, clădirile pot fi alinate la aliniament sau retrase respectând condiția de a nu lăsa aparente calcane ale clădirilor învecinate.
- În cazul în care parcela se învecinează pe o latură cu o construcție retrasă de la aliniament, iar pe cealaltă latură cu o construcție neviabilă iar caracterul străzii indică tendința clădirilor mai noi de a se retrage de la aliniament, noua clădire se va retrage de la aliniament cu 5.0 metri;
- În suprafața dintre aliniere și aliniament se interzic construcțiile de orice fel;

### Pentru M2+M3:

- Pentru locuințele colective retragerea față de aliniament va fi de minim 10,0 m, cu condiția ca distanța dintre alinieri să nu fie mai mică decât înălțimea la cornisă a celei mai înalte clădiri.

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

### Pentru M1+M1a+M2+M3:

- Se va menține situația actuală dominantă a regimului de construire, continuu sau discontinuu;
- La imobilele colective/semicolective, unifamiliale, individuale, retragerea față de limitele laterale ale parcelei va fi rezultatul înălțimii la cornisă/ATIC a clădirii celei mai înalte împărțit la doi, dar nu mai puțin de 2.00 metri, iar retragerea față de una din limitele laterale va fi de minim 3.00 metri pentru accesul pompierilor la curtea din spate;
- 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 egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3,0 metri;
- 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 egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3,0 metri în cazul fațadelor cu ferestre de vedere și/ sau balcoane pe cel puțin una din laturi, sau 0,60 m în cazul fațadelor fără ferestre de vedere și/ sau balcoane doar cu acordul vecinului;
- 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;



## PRIMĂRIA COMUNEI ȘELIMBĂR - JUDEȚUL SIBIU

- Clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5,0 metri;
- Se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei, cu excepția cazului în care există un calcan al unei clădiri principale, iar noua construcție se limitează la acoperirea acestuia;
- Este permisă deschiderea de ferestre de lumină, fără limită de distanță, dacă sunt astfel construite încât să împiedice vederea către lotul învecinat;
- În cazul clădirilor destinate locuințelor 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; în cazul învecinării cu clădiri cu fațade fără ferestre, respectiv calcan, prevederile se aplică doar pentru pereții cu ferestre, cu respectarea dreptului la însorire a încăperilor de locuit ale celui mai vechi amplasament.

### ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

#### Pentru M1+M1a+M2+M3:

- Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă/ATIC a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 3.0 metri, dacă fronturile opuse nu au camere locuibile;
- Se va asigura distanța necesară intervențiilor în caz de incendiu (minim 3,0m).

### ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

#### Pentru M1+M1a+M2+M3:

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate (pentru loturi obținute în urma unei dezmembrări);
- Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu;
- Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență;
- În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice al persoanelor cu dificultăți de deplasare;
- Se va amplifica circulația pietonală prin crearea pasajelor și deschiderea curților cu funcțiuni atractive pentru pietoni;
- Numărul și configurația acceselor va respecta prevederile menționate la capitolul I.9 ale prezentului regulament.

### ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

#### Pentru M1+M1a+M2+M3:



PRIMĂRIA COMUNEI ȘELIMBĂR - JUDEȚUL SIBIU

- Staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;
- În ansamblurile rezidențiale accesul la locurile de parcare se va realiza doar din drumul de incintă a ansamblului;
- Se va asigura numărul de parcaje conform prevederilor menționate la capitolul 1.9 ale prezentului regulament, cu mențiunea respectării HCL 78 / 20.04.2022 ce prevede:
  - a) Pentru imobilele cu unități locative colective/semicolective se vor asigura obligatoriu 1,5 locuri de parcare pe unitate locativă indiferent de regimul de înălțime;
  - b) Pentru unitățile comerciale cu funcțiune servicii/comerț/birouri se vor asigura locurile de parcare după cum urmează:
    - Până la 50 mp suprafață desfășurată, minim 2 locuri de parcare exterioare;
    - Până la 100 mp suprafață desfășurată, minim 4 locuri de parcare exterioare;
    - Peste 100 mp suprafață desfășurată. Minim 2 locuri de parcare pentru fiecare 50 mp.
  - c) La locuințele individuale, unifamiliale, cuplate, înșiruite se va asigura un minim 2 locuri de parcare exterioare în incinta proprietății;
  - d) La imobilele cu funcțiune mixtă locuințe/servicii, comerț se vor asigura cumulate și proporțional conform celor stabilite mai sus;
  - e) Dimensiunea unui loc de parcare va fi de minim 2,5m x 5m;
  - f) Condițiile de mai sus se vor respecta și la schimbare de destinație, precum și la eliberarea autorizațiilor și avizelor de funcționare;
  - g) Se admit clădiri cu parări supraetajate, cu înălțimea maximă de 2,20 m. Acestea nu își pot schimba destinația;
  - h) Se admit parări subterane/supraterane. Acestea nu își pot schimba destinația;
  - i) Parările exterioare vor fi executate, marcate și pavate (cu beton, asfalt, etc.) până la emiterea certificatului de edificare a construcțiilor în cartea funciară;
  - j) Parările interioare vor fi finalizate până la emiterea certificatului de edificare a construcțiilor în cartea funciară.

**ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIM ADMISĂ A CLĂDIRILOR**

- Pentru funcțiunile existente care depășesc regimul de înălțime admis, se menține regimul de înălțime existent;

Zona / subzona functionala	RH
M- Zonă mixtă	
M1 - subzonă mixtă locuințe și comerț / servicii	P+2E*
M1a - subzonă mixtă servicii / agrement	P+4E
M2 - subzonă mixtă locuințe și comerț / servicii (cu maximum P+4 niveluri)	P+4E





M3 - subzonă mixtă locuințe și comerț /  
servicii (cu maximum P+10 niveluri)

P+10E

\* Cu excepția clădirilor de cult;

Suprafața construită desfășurată a nivelului retras nu va depăși 60% din cea a ultimului nivel plin (neretras).

## ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Pentru M1+M1a+M2+M3:

- Autorizarea construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii și nu depreciază aspectul zonei;
- Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază imaginea zonei este interzisă;
- **Se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri;**
- Se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor;
- Se interzice afectarea aspectului arhitectural al clădirilor prin dispunerea neadecvată a reclamelor pe plinurile fațadelor, parapete, balcoane etc;
- Aparatele de aer condiționat, de ventilație, antenele de televizor precum și antenele parabolice aparente aplicate pe fațadă sunt interzise;
- **Nu sunt admise culorile stridente pentru finisajele exterioare ale clădirilor (roz, roșu, mov, portocaliu, galben, verde crud, turcoaz, bleu, violet, kaki, vernil, cyclam și tonuri intermediare ale acestor culori);**
- Nu sunt admise goluri în fațade care nu respectă tipologia prezentă în vecinătate;
- Nu sunt admise soluții de învelire care promovează accente verticale nejustificate tip minaretă, turn, etc. cu excepția edificiilor de cult;
- Nu sunt admise intervenții de orice natură pe fondul construit existent care sunt incompatibile cu actualul regulament.

## ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Pentru M1+M1a+M2+M3:

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- Dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- Este interzisă deversarea apelor meteorice pe domeniul public sau pe proprietățile învecinate;
- Se interzice dispunerea antenelor tv-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor catv;
- Cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale;



## PRIMĂRIA COMUNEI ȘELIMBĂR - JUDEȚUL SIBIU

- Asigurarea racordării la echipamentul public edilitar se va face pe cât posibil astfel încât rețelele și instalațiile să nu afecteze percepția spațiului public;
- Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare în zona drumurilor publice situate în intravilanul localităților se execută în varianta de amplasare subterană. Se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de telecomunicații, alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, transport în comun, automate pentru semnalizare rutieră și altele de această natură. Montarea acestor echipamente se va executa în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor.

### ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

#### Pentru M1+M1a+M2+M3:

- Se vor prevedea plantații de talie medie, cu rol de protecție, în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință;
- Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;
- Se va planta un arbore la fiecare patru locuri de parcare, se va asigura un minim de 20% spațiu verde din suprafața terenului construibil, se vor asigura locuri de joacă conform legislației în vigoare;
- Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- Elementele fixe de mobilier urban din spațiile accesibile publicului se vor subordona caracterului zonei;
- Se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizabile și 10% din terasele utilizabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate.

### ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

- Gardurile spre stradă ale clădirilor retrase de la aliniament vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 2,00 metri, vor avea un soclu opac de circa 0.60 metri și vor putea fi dublate de gard viu; gardurile dintre proprietăți vor fi opace, transparente dublate cu gard viu sau exclusiv gard viu și vor avea înălțimea maximă de 2,20 metri;
- Spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc;
- Marcarea limitei proprietății în cazul parterelor cu funcțiuni accesibile publicului retrase de la aliniament se poate face prin pavaje decorative, parapete, jardiniere, etc.;
- Nu sunt admise împrejmuiri din balustrăzii sau elemente din beton prefabricate;
- Terenurile ce cuprind locuințe colective vor avea împrejmuiri transparente cu înălțimea de maximum 0,90 m (din fier sau plasă metalică) și dublate cu gard viu.



### SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

#### ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- |            |   |                      |
|------------|---|----------------------|
| <b>M1</b>  | - pentru funcțiuni publice caracteristice zonei mixte:  | <b>POT max = 50%</b> |
|            | - pentru noile construcții având funcțiunea de locuire: | <b>POT max = 30%</b> |
| <b>M1a</b> | - pentru funcțiuni publice caracteristice zonei mixte:  | <b>POT max = 40%</b> |
|            | - pentru funcțiuni de loisir și recreere:               | <b>POT max = 10%</b> |
| <b>M2</b>  | - pentru funcțiuni publice caracteristice zonei mixte:  | <b>POT max = 70%</b> |
|            | - pentru noile construcții având funcțiunea de locuire: | <b>POT max = 20%</b> |
| <b>M3</b>  | - pentru funcțiuni publice caracteristice zonei mixte:  | <b>POT max = 40%</b> |
|            | - pentru noile construcții având funcțiunea de locuire: | <b>POT max = 20%</b> |

#### ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

- |            |   |                       |
|------------|---|-----------------------|
| <b>M1</b>  | - pentru funcțiuni publice caracteristice zonei mixte:  | <b>CUT max = 1.50</b> |
|            | - pentru noile construcții având funcțiunea de locuire: | <b>CUT max = 0.90</b> |
| <b>M1a</b> | - pentru funcțiuni publice caracteristice zonei mixte:  | <b>CUT max = 2.00</b> |
|            | - pentru funcțiuni de loisir și recreere:               | <b>CUT max = 0.10</b> |
| <b>M2</b>  | - pentru funcțiuni publice caracteristice zonei mixte:  | <b>CUT max = 3.50</b> |
|            | - pentru noile construcții având funcțiunea de locuire: | <b>CUT max = 1.00</b> |
| <b>M3</b>  | - pentru funcțiuni publice caracteristice zonei mixte:  | <b>CUT max = 4.40</b> |
|            | - pentru noile construcții având funcțiunea de locuire: | <b>CUT max = 2.10</b> |

\*Pentru funcțiunile existente, în cazul în care indicatorii urbanistici depășesc valorile maxim admise, se mențin indicatorii urbanistici existenți.

\*\*Toate documentațiile de urbanism aprobate legal și aflate în vigoare, își mențin prevederile.



## **ZONĂ INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII: UTR IS**

### **GENERALITĂȚI : CARACTERUL ZONEI**

Zona reunește serviciile și instituțiile publice aflate pe teritoriul comunei dispuse dispersat în interiorul zonei de locuințe. Volumetria lor este o prezență aparte în peisajul urban datorită modului distinct de ocupare al terenului sau caracterului și valorii arhitecturale, având o valoare de reprezentare a localității.

Zona de instituții publice și servicii se compune din următoarele subzone funcționale:

### **ZONA INSTITUȚII PUBLICE / SERVICII / COMERȚ**

UTR IS - subzonă instituții publice / servicii / comerț;

Subzonele funcționale ale zonei de IS sunt delimitate prin următoarele criterii:

- Funcțiunea dominantă;
- Regim maxim de înălțime;
- Necesitățile tehnologice ale activităților specifice;
- Configurația țesutului urban: parcelar, tipologia fondului construit, raportarea la vecinătăți etc.
- Relația cu vecinătatea;

## **SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

### **ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE**

Sunt admise următoarele utilizări:

- Administrație publică (primăria, judecătoria, etc);
- Unități educaționale (grădinițe, școli primare, gimnaziale, licee, școli profesionale, școli postliceale, sucursale ale facultăților și universităților, spații de cazare pentru elevi și studenți, centre de cercetare);
- Unități de cult și culturale (lăcașe de cult, mănăstiri, spații de cazare aferente lăcașelor de cult, muzee, biblioteci, mediateci, case de cultură, centre expoziționale, centre de conferințe, cinematografe, teatre, săli polivalente);
- Unități de sănătate și asistență socială, (spital general sau de specialitate, dispensar, policlinică, alte unități de sănătate - centre de recoltare sânge, medicină preventivă, stații de salvare, farmacii, creșă, leagăn de copii, orfelinat, centru de zi, azil de bătrâni, centru de asistență socială);
- Spații libere publice sau spații verzi amenajate aferente instituțiilor publice;
- Spații libere pietonale;
- Spații de parcare necesare bunei funcționări a instituțiilor respective;
- Accese pietonale și carosabile;
- Sedii ale unor firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- Comerț cu amănuntul;
- Hoteluri pentru turismul de afaceri, de agrement, de tranzit și alte spații de recepție;
- Restaurante, baruri, cofetării, cafenele și alte unități de alimentație publică etc.;



## ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Se admit clădiri cu funcțiuni care nu permit accesul liber al publicului cu condiția ca la nivelul parterului spre stradă să fie destinat unor spații accesibile locuitorilor - comerț, expoziții, restaurante, recreere, servicii profesionale și colective, etc.;
- Se admit la parterul clădirilor funcțiuni care nu permit accesul liber al publicului numai cu condiția ca acestea să nu reprezinte mai mult de 30% din frontul străzilor și să nu se grupeze mai mult de două astfel de clădiri;
- Pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice, de zonarea seismică și de relația de vizibilitate a acestora cu monumentele istorice;
- Pentru terenurile situate pe pante mai mari de 5% se vor efectua studii geotehnice în vederea stabilirii riscurilor de alunecare, a măsurilor de stabilizare a terenului și a condițiilor de realizare a construcțiilor, infrastructurii, amenajărilor și plantațiilor;
- Clădirile de parcaje pentru personal și vizitatori nu vor ocupa frontul spre spațiul public, iar accesul auto se va realiza din străzile cu circulație redusă care să nu perturbe traficul;
- Se permit următoarele funcțiuni: benzinării, spălătorii auto, vulcanizări, service auto în condițiile impuse prin avizul APM și astfel încât să nu genereze noxe și orice alt tip de poluare. Clădirile care adăpostesc aceste funcțiuni vor fi tratate arhitectural în funcție de specificul și caracterul zonei astfel încât să nu afecteze în mod negativ imaginea urbană.
- Mici activități manufacturiere (atelieri de croitorie, reparații încălțăminte, marochinărie, tapițerie, curățătorie haine, reparații obiecte de uz casnic, asistență IT, ateliere de rame și tablouri, oglinzi și gemuri, tâmplărie, manufactură fină, etc) cu condiția să fie activități negeneratoare de zgomot sau emisii de orice fel, să nu genereze transporturi grele și să nu distoneze cu caracterul zonei.
- Pentru construcțiile noi precum și pentru reabilitarea și extinderea construcțiilor existente situate în interiorul zonelor construite protejate sau a zonelor de protecție a monumentelor istorice, care pot afecta vizibilitatea spre monumentele istorice se va obține avizul Direcției Județene pentru Cultură, Culte și Patrimoniul Cultural Național Sibiu;

## ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:

- Locuințele cu excepția locuințelor de serviciu;
- Conversia funcțională a imobilelor pentru orice altă utilizare, în afara celor din categoria instituțiilor publice și serviciilor;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Anexe pentru creșterea animalelor;
- Depozitare en-gros;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Depozități de materiale refolosibile;
- Platforme de pre colectare a deșeurilor;
- Stații de betoane;
- Autobaze;



- Activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- Construcțiile cu calcan vizibil construite în regim individual.

## SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

### ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- Conform normativelor tehnice aflate în vigoare specifice pentru fiecare tip de instituție publică sau serviciu. În cazul lipsei acestor normative tehnice se vor respecta prevederile HG 525/1996 sau a altor elemente legislative aflate în vigoare.
- Se impune amplasarea construcțiilor pe parcelă în regim izolat.
- Este permisă comasarea cu parcelele învecinate pentru extinderea instituțiilor publice;

### ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- În raport cu caracterul străzilor existente clădirile pot fi dispuse pe aliniament sau pot fi retrase cu condiția să nu lase aparente calcane ale clădirilor învecinate
- Se va menține neschimbată amplasarea clădirilor față de aliniamentul existent al străzii cu condiția ca înălțimea maximă la cornișă să nu depășească distanța dintre acestea și aliniamentul de pe latura opusă a străzii
- Cu următoarele condiții :
  - În cazul în care pe parcelele învecinate construcțiile sunt retrase de la aliniament se va respecta retragerea existentă;
  - În cazul în care parcela se învecinează pe o latură cu o construcție retrasă de la aliniament, iar pe cealaltă latură cu o construcție neviabilă iar caracterul străzii indică tendința clădirilor mai noi de a se retrage de la aliniament, noua clădire se va retrage de la aliniament cu 5.0 metri;
  - În suprafața dintre aliniere și aliniament se interzic construcțiile de orice fel.

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

- Se va menține situația actuală dominantă a regimului de construire;
- 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 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 egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3,0 metri;
- În cazul în care clădirea se învecinează pe ambele laturi cu clădiri existente retrase față de



## PRIMĂRIA COMUNEI ȘELIMBĂR - JUDEȚUL SIBIU

limitele parcelelor, se va dispune izolat și se va retrage față de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3,0 metri în cazul fațadelor cu ferestre de vedere și/ sau balcoane pe cel puțin una din laturi, sau 0,60 m în cazul fațadelor fără ferestre de vedere și/ sau balcoane doar cu acordul vecinului.

- Se impune retragerea față de limitele laterale cu o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3 metri, față de cel puțin una dintre limitele laterale ale parcelei.
- 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;
- Clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5,0 metri.
- Se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei, cu excepția cazului în care există un calcan al unei clădiri principale, iar noua construcție se limitează la acoperirea acestuia.
- Este permisă deschiderea de ferestre de lumină, fără limită de distanță, dacă sunt astfel construite încât să împiedice vederea către lotul învecinat.

### ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 5,00 metri.
- Fac excepție situațiile în care ambele clădiri prezintă spre interspațiul dintre ele exclusiv spații anexe sau spații de circulație internă, când distanța minimă se poate reduce la 1/4 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3,00 m.

### ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 5,00 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau indirect. În cazul accesului dintr-o circulație publică în mod indirect, parcela care va suferi servitutea de trecere va trebui să aibă o funcțiune publică (de tipul instituțiilor și serviciilor publice);
- Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accesuri pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu;
- Accesurile și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență;
- Toate instituțiile și serviciile publice vor avea prevăzute accese pietonale și accese amenajate pentru persoanele cu dizabilități fizice;
- Numărul și configurația acceselor va respecta prevederile menționate la capitolul I.10 ale prezentului regulament.

### ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Spațiile de parcare se vor realiza exclusiv în afara domeniului public;
- Pentru clădirile noi se recomandă ca parcarile să fie realizate în garaje colective subterane sau supraterane;



## PRIMĂRIA COMUNEI ȘELIMBĂR - JUDEȚUL SIBIU

- Platformele de parcare vor fi permeabile pentru apele meteorice;
- Se poate asigura staționarea autovehiculelor în clădiri dedicate, situate la o distanță de maximum 500 m. de imobil, prin prezentarea formelor legale;
- Se va asigura numărul de parcaje conform prevederilor menționate la capitolul I.9 ale prezentului regulament

### ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIM ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Pentru clădirile situate în afara zonei construite protejate înălțimea maximă admisă este P+4 (cca. 15,00 m la cornișă), excepție fac turlele bisericilor;
- Pentru clădirile cu un regim de înălțime de maxim P+2 se admite mansardarea, cu condiția păstrării volumetriei inițiale a acoperișului și a prescripțiilor legate de aspectul exterior al clădirilor (învelitori, lucarne, etc.);
- Înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente;
- În cazul amplasării unor accente verticale, care pot afecta perspectivele spre monumentele istorice, se va obține avizul Direcției de Cultură și Patrimoniu Sibiu chiar dacă amplasamentul se află în afara limitei zonei construite protejate sau a zonei de protecție a monumentului;
- Clădirile noi sau extinderi ale clădirilor existente, situate în interiorul zonei construite protejate vor trebui să se integreze în volumetria generală a zonei prin păstrarea regimului de înălțime existent și a specificului fronturilor construite. Se va prelua astfel înălțimea la cornișă cât și cea la coama acoperișului; clădirile nou propuse nu vor obtura prin regimul de înălțime perspectivele spre monumentele istorice;
- În cazul monumentelor istorice, a clădirilor propuse spre clasare ca monument istoric, precum și a clădirilor cu valoare ambientală se interzice modificarea înălțimilor de nivel originale și a volumului original. Este permisă realizarea unui nivel mansardat înscris în volumul acoperișului tradițional existent.
- Suprafața construită desfășurată a nivelului retras nu va depăși 60% din cea a ultimului nivel plin (neretras).

### ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Noile construcții se vor înscrie în specificul zonei sau vor adopta o atitudine neutră care să nu deprecieze valoarea peisajului.
- Arhitectura noilor clădiri va fi de factură modernă, interzicându-se pastişele arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice, aceasta va exprima caracterul programului (instituții publice și servicii).
- Amplasarea noilor construcții nu va obtura vizibilitatea sau accesul către elementele valoroase construite sau de peisaj.
- Construcțiile prefabricate din beton armat aparent, construcțiile tip container și construcțiile metalice aparente nu vor fi vizibile din spațiul public.
- Volumetria și finisajele vor urmări realizarea unei imagini unitare a întregului ansamblu.





## PRIMĂRIA COMUNEI ȘELIMBĂR - JUDEȚUL SIBIU

- Acoperirea clădirii poate fi în șarpantă sau în terasă în funcție de regimul de înălțime (până la P+2 inclusiv sunt admise ambele tipuri de acoperire, de la P+3 se admite doar acoperișul în terasă).
- Nu se admit culorile stridente, sau culorile primare.
- Se vor utiliza culori pastelate în conformitate cu tradițiile locale și cu clădirile vecine.
- Volumetria va fi simplă, fără elemente decorative nespecifice arhitecturii locale. Este interzisă imitarea materialelor naturale sau imitarea unor ornamente vechi la clădirile noi.
- Nu sunt admise soluții de învelire care promovează accente verticale nejustificate tip minaretă, turn, etc.;
- Forma ferestrelor va fi dreptunghiulară sau pătrată (nu se vor admite ferestre triunghiulare, trapezoidale, rotunde, poligonale etc.).
- Este interzisă folosirea materialelor reflectorizante (sticlă reflectorizantă, tablă și alte suprafețe din metal nevopsite, oglinzi);
- Orice intervenție asupra clădirilor monument istoric declarate sau propuse a fi declarate, se va putea realiza numai în condițiile legii; pentru intervenții asupra restului clădirilor existente și pentru noile inserții se va ține seama de caracterul zonei, de exigențele create prin regimul de protecție pe o distanță de 100 metri față de monumentele de arhitectură existente sau propuse pentru a fi declarate precum și de caracteristicile clădirilor din proximitate ca volumetrie, arhitectură și relieful fațadelor, culoare și materiale de construcție;
- Se va acorda o atenție specială aspectului clădirilor care intră în relație de co-vizibilitate cu monumentele istorice (inclusiv a materialelor utilizate în cazul învelitorii acestora și a culorii);

### ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Este obligatorie racordarea subterană a clădirilor la rețelele tehnico-edilitare existente în zonă;
- La clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare în zona drumurilor publice situate în intravilan se execută în variantă subterană.
- Se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de telecomunicații, alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, transport în comun, automate pentru semnalizare rutieră și altele de această natură. Montarea acestor echipamente se va executa în variantă de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor. Rețelele edilitare amplasate în subteran vor fi semnalizate prin markeri distinctivi;



## PRIMĂRIA COMUNEI ȘELIMBĂR-JUDEȚUL SIBIU

- Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV, internet).
- Este interzisă deversarea apelor meteorice pe domeniul public sau pe proprietățile învecinate;

### ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor;
- Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției trebuie să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- Procentul de spații verzi va respecta prevederile menționate la capitolul I.11 ale prezentului regulament, cu mențiunea respectării HCL 78 / 20.04.2022 ce prevede asigurarea unui minim de 20% spațiu verde din suprafața terenului constructibil.
- Se va planta un arbore la fiecare patru locuri de parcare și se vor asigura locuri de joacă conform legislației în vigoare.

### ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- Împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maximum 1,80 metri și pot fi opace sau transparente. Vor fi realizate dintr-un soclu opac din zidărie de 0,60 m înălțime și o parte transparentă din fier forjat;
- Împrejmuirile laterale vor avea înălțimea de maximum 2,20 metri și pot fi opace sau transparente;
- Instituțiile și serviciile publice care prin natura activității lor permit lipsa unei împrejmuiri pot fi lipsite de gard, putând fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca spații publice;
- Pentru instituțiile situate în cadrul zonei construite protejate se va menține caracterul existent al împrejmuirilor; se vor conserva și proteja împrejmuirile tradiționale. Împrejmuirile vor respecta tipologia tradițională fiind realizate din zidărie, în prelungirea fațadei principale, având ca model proporțiile, volumele și culorile împrejmuirilor tradiționale existente în vecinătate.

## SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.

### ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- Pentru instituțiile publice - conform Anexei nr. 2 din Regulamentul General de Urbanism (GM - 007 - 2000);
- Pentru clădirile situate în cadrul zonelor construite protejate se vor respecta prevederile UTR-urilor în care sunt amplasate;
- Pentru servicii POT max = 50% (doar pentru funcțiunile care nu au valori precizate în cadrul Anexei nr. 2 din Regulamentul General de Urbanism).



## ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- Pentru instituțiile publice - Conform Anexei nr. 2 din Regulamentul General de Urbanism (GM - 007 - 2000);
- Pentru clădirile situate în cadrul zonelor construite protejate se vor respecta prevederile UTR-urilor în care sunt amplasate;
- Pentru servicii CUT max = 2,5 (doar pentru funcțiunile care nu au valori precizate în cadrul Anexei nr. 2 din Regulamentul General de Urbanism).

\*Pentru funcțiunile existente, în cazul în care indicatorii urbanistici depășesc valorile maxim admise, se mențin indicatorii urbanistici existenți.

\*\*Toate documentațiile de urbanism aprobate legal și aflate în vigoare, își mențin prevederile.



## ZONA DE LOCUIT: UTR L1, UTR L1a, UTR L2, UTR L3, UTR L4

### GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona de locuit se compune din mai multe subzone (tipuri de țesut urban), diferențiate după criteriile:

- Funcțional
- **Caracterul locuințelor:** permanente sau temporare (case de vacanță)
- Caracterul țesutului:
  - Omogen rezidențial,
  - Neconstruit, în formare
  - Mixat în proporții și modalități diferite cu alte funcțiuni - comerciale, servicii, mică producție manufacturieră, mică producție agricolă de subsistență, dotări turistice și de agrement
- Morfologic:
  - Tipul parcelarului:
    - Rezultat din evoluția localității în timp,
    - Creat prin lotizarea unui teren mai mare sau prin extinderea localității pe terenuri agricole (prin operațiuni simple de topometrie sau prin operațiuni urbanistice);
- Configurația în raport cu spațiul străzii:
  - Diferențiată sau nu în raport cu distanța față de stradă a clădirilor de pe o parcelă (construcții principale - construcții secundare - anexe)
- Volumetria:
  - **Regim de construire:** discontinuu, continuu, înălțime mică (P - P+2 niveluri), mod de terminare al volumelor în șarpantă;
  - **Vechime:** locuințe vechi și locuințe noi;
  - **Calitatea construcției:** definită prin arhitectura, partiul, calitatea materialelor, rezistența, nivelul de izolare termică, nivelul de dotare tehnico-edilitară a clădirilor.

Prevederile regulamentului susțin evoluția ipotetică a orașului prin:

- Menținerea zonelor bine constituie în cazul intervențiilor punctuale;
- Reconstrucția zonelor insalubre prin operațiuni de comasare și reparcelare;
- Extinderea pe terenuri neconstruite, intra și extravilane, de noi locuințe individuale pe baza unor operațiuni de reparcelare.

Casele de vacanță și locuințele de week-end nu trebuie să fie confundate cu a doua rezidență, de care diferă prin faptul că:

- Nu sunt locuite permanent;
- Au o arie construită desfășurată mai redusă decât o locuință permanentă;
- Indicii urbanistici maximi (obișnuiți în alte țări europene), indiferent dacă regimul de înălțime este P sau P+1 sunt POT=20%, CUT = 0,2 mp.adc/mp.teren;

## Plan Urbanistic General Comuna Șelimbăr, Județul Sibiu

### VOLUMUL II – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

proiectant general: URBAN TEAM S.R.L.

beneficiar: Primăria Comunei Șelimbăr



## PRIMĂRIA COMUNEI ȘELIMBĂR - JUDEȚUL SIBIU

- Au nevoie un cadru natural de calitate;
- Au un cadru construit specific, cu dispunere liberă a clădirilor (lotizări pe principii peisagistice, nu cu geometrii și linearități urbane);
- Terenul caselor de vacanță trebuie să poată asigura parcare pentru 1-2 automobile și să asigure discreția și confortul utilizării;
- Grupările de case de vacanță trebuie să beneficieze de alimentare cu apă, canalizare și electricitate, fie prin racordare la rețele publice, fie în mod independent, nu au nevoie de echipamente publice ci numai accesibilitate la unele dintre serviciile turistice, medicale și personale, de comerț și alimentație publică, de unele amenajări pentru sport și recreere în spații acoperite și/sau descoperite;
- Din motive de securitate, grupările de case de vacanță este bine să fie grupate în apropierea unor zone locuite permanent;
- Se interzice amplasarea în zone cu risc de inundații, de torenți, de alunecări de teren și de incendii de pădure.

Zona de locuit se compune din următoarele UTR-uri:

UTR L1 - subzonă de locuințe individuale cu densitate redusă situate în țesut constituit în intravilanul existent;

UTR L1a - subzonă locuințe individuale P+1E+M;

UTR L2 - subzonă locuințe individuale în enclavele intravilanului existent și în zonele de extindere;

UTR L3 - subzonă de locuințe colective medii și mici cu maximum P+4 niveluri;

UTR L4 - subzonă de locuințe colective înalte cu maximum P+10 niveluri.

### SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

#### ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

##### Pentru L1

- Locuințe individuale, cu maxim P+1E niveluri, în regim de construire preponderent continuu, aspect generat de stilul arhitectural specific zonei. Clădiri alipite la cel puțin două dintre laturile parcelei, aliniate la aliniament, aspectul frontului fiind generat prin porțile de acces zidite ce conferă continuitate frontului stradal.
- Unități de cazare turistică cu capacitate redusă (maxim 8 camere)

##### Pentru L1a

- Locuințe individuale, cu maxim P+1E+M niveluri, în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);
- Unități de cazare turistică cu capacitate redusă (maxim 8 camere);



#### Pentru L2

- Locuințe individuale, cu maxim P+1E+M, în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);
- Unități de cazare turistică cu capacitate redusă (maxim 8 camere);

#### Pentru L3

- Locuințe colective mici și medii, cu maxim P+4 niveluri, în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);
- Locuințe colective existente, cu maxim P+4 niveluri, în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);
- Unități de cazare turistică: pensiuni, moteluri, hoteluri;

#### Pentru L4

- Locuințe colective înalte, cu maxim P+10 niveluri, în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat).
- Unități de cazare turistică: hoteluri;

#### Pentru L1+L2

- **Structuri de vânzare** cu suprafață mică (sub 400 mp.) - comerț alimentar și nealimentar
- Spații pentru comercializarea produselor meșteșugărești;
- Mici ateliere pentru desfășurarea activităților de artizanat cu tehnologie tradițională și alte prestări de servicii nepoluante;
- **Alimentație publică:** restaurant, bistro, cofetărie, cafenea, bar, club, cantină;
- **Unități de practicare a sportului (UPS) de proximitate:** terenuri de sport în aer liber în care prezența anexelor suport (vestiare, grupuri sanitare) este opțională și unități de practicare a sportului (UPS) de timp liber/întreținere: teren de sport acoperit ușor, având acces la anexe suport, sală specializată (arte marțiale, dans, fitness etc), amenajări sportive de mici dimensiuni (spații deschise), agrement și loisir
- **Servicii cu acces public:** tipărire și multiplicare, servicii de educație și formare profesională, centru afterschool, servicii poștale și de curierat (relații cu publicul), furnizare utilități (relații cu publicul), servicii catv (relații cu publicul), agenție de turism, agenție imobiliară, agenție de publicitate, servicii IT, salon de estetică și întreținere corporală (masaj, cosmetică, frizerie, coafor, baie publică, saună etc), studio de body-piercing / tatuaje, studio foto / video, filială de bibliotecă / mediatecă, servicii funerare etc
- **Cabinete și birouri pentru profesii liberale (servicii profesionale)** - cabinete medicale umane sau veterinare, cabinete stomatologice, laborator de analize medicale, laborator individual de tehnică dentară, farmacii, cabinete avocatură, notariate, birou de traducere, cabinete contabilitate, birouri de consultanță, birouri de proiectare, ateliere de artă, studiouri fotografice;



### Pentru L1a+L3

- **Structuri de vânzare** cu suprafață de maxim 3000 mp - comerț alimentar și nealimentar;
- **Alimentație publică:** restaurant, bistro, cofetărie, cafenea, bar, club, cantină ;
- **Unități de practicare a sportului (UPS)** de proximitate: terenuri de sport în aer liber în care prezența anexelor suport (vestiare, grupuri sanitare) este opțională și unități de practicare a sportului (UPS) de timp liber/întreținere: teren de sport acoperit ușor, având acces la anexe suport, sală specializată (arte marțiale, dans, fitness etc), amenajări sportive de mici dimensiuni (spații deschise), agrement și loisir
- **Servicii cu acces public:** tipărire și multiplicare, servicii de educație și formare profesională, centru afterschool, servicii poștale și de curierat (relații cu publicul), furnizare utilități (relații cu publicul), servicii catv (relații cu publicul), agenție de turism, agenție imobiliară, agenție de publicitate, servicii it, salon de estetică și întreținere corporală (masaj, cosmetică, frizerie, coafor, baie publică, saună etc), studio de body-piercing / tatuaje, studiouri foto / video, filială de bibliotecă / mediatecă, servicii funerare etc
- **Cabinete și birouri pentru profesii libere (servicii profesionale)**- cabinete medicale umane sau veterinare, cabinete stomatologice, laborator de analize medicale, laborator individual de tehnică dentară, farmacii, cabinete avocatură, notariate, birou de traducere, cabinete contabilitate, birouri de consultanță, birouri de proiectare, ateliere de artă, studiouri fotografice;

### Pentru L4

Funcțiuni complementare zonei rezidențiale:

- **Structuri de vânzare** cu suprafață de maxim 3000 mp - comerț alimentar și nealimentar;
- **Alimentație publică:** restaurant, bistro, cofetărie, cafenea, bar, club, cantină;
- **Unități de practicare a sportului (UPS)** de proximitate: terenuri de sport în aer liber în care prezența anexelor suport (vestiare, grupuri sanitare) este opțională și unități de practicare a sportului (UPS) de timp liber/întreținere: teren de sport acoperit ușor, având acces la anexe suport, sală specializată (arte marțiale, dans, fitness etc), amenajări sportive de mici dimensiuni (spații deschise), agrement și loisir;
- **Servicii cu acces public:** tipărire și multiplicare, servicii de educație și formare profesională, centru afterschool, servicii poștale și de curierat (relații cu publicul), furnizare utilități (relații cu publicul), servicii catv (relații cu publicul), agenție de turism, agenție imobiliară, agenție de publicitate, servicii it, salon de estetică și întreținere corporală (masaj, cosmetică, frizerie, coafor, baie publică, saună etc), studio de body-piercing / tatuaje, studiouri foto / video, filială de bibliotecă / mediatecă, servicii funerare etc;
- **Cabinete și birouri pentru profesii libere (servicii profesionale)**- cabinete medicale umane sau veterinare, cabinete stomatologice, laborator de analize medicale, laborator individual de tehnică dentară, farmacii, cabinete avocatură, notariate, birou de traducere, cabinete contabilitate, birouri de consultanță, birouri de proiectare, ateliere de artă, studiouri fotografice;



## ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

### Pentru L1+L1a+L2+L3+L4

- Se admite mansardarea clădirilor existente cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare ci să se înscrie în volumul unui acoperiș cu pantă de 45 grade; suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent;
- Se admit funcțiuni comerciale, turistice, de agrement și loisir, servicii profesionale, cu condiția să nu genereze transporturi grele, să nu fie poluante și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;
- Mici activități manufacturiere (atelieri de croitorie, reparații încălțăminte, marochinărie, tapițerie, curățătorie haine, reparații obiecte de uz casnic, asistență IT, ateliere de rame și tablouri, oglinzi și geamuri, tâmplărie, manufactură fină) cu condiția să fie activități negeneratoare de zgomot sau emisii de orice fel, să nu genereze transporturi grele și să nu distoneze cu caracterul zonei;
- Pentru terenurile situate pe pante mai mari de 5% se vor efectua studii geotehnice în vederea stabilirii riscurilor de alunecare, a măsurilor de stabilizare a terenului și a condițiilor de realizare a construcțiilor, infrastructurii, amenajărilor și plantațiilor;
- Locuințele situate în zona de protecție a cimitirelor sunt admise cu condiția obținerii avizului Direcției de Sănătate Publică în cazul în care acestea nu sunt racordate la rețeaua de alimentare cu apă potabilă a orașului. Realizarea noilor locuințe va fi condiționată de obligativitatea racordării la rețeaua de alimentare cu apă potabilă a localității.

### Pentru L1+L1a+L2

- Se admit și anexele gospodărești pentru creșterea animalelor cu respectarea prevederilor OMS 119/2014 (art 15); este interzisă amplasarea acestora la frontul străzii;

### Pentru L3 + L4

- Parcajele vor ocupa minimum de suprafață posibil; se recomandă realizarea de parcaje suprapuse;
- Se permite schimbarea destinației apartamentelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională privată cu grad redus de perturbare a locuirii, (cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc.). În cazul apartamentelor situate la parterul locuințelor se impune asigurarea accesului din windfang sau holul comun
- Lucrări ample de remodelare a fațadelor, accesurilor sau a spațiilor publice pot fi aprobate numai în condițiile promovării unor proiecte vizând transformarea funcțională a parterului unui întreg tronson de clădire, respectiv apartamentele deservite de cel puțin o scară comună;
- În imobilele de locuințe colective se limitează numărul de locuințe cu o cameră la maxim 10% din numărul total de apartamente aferente imobilului, pentru care se eliberează autorizația de construire. (conf. HCL 78 / 20.04.2022 cu modificările și completările ulterioare)





### ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Pentru L1+L1a+L2+L3+L4 se interzic următoarele utilizări:

- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Funcțiuni comerciale și servicii profesionale care generează un trafic important de persoane și marfuri, produc poluare;
- Depozitare en-gros;
- Stații de întreținere auto;
- Curățătorii chimice;
- Depozități de materiale refolosibile;
- Platforme de pre colectare a deșeurilor;
- Stații de betoane;
- Autobaze, stații de întreținere auto;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- Se interzice amplasarea de noi locuințe în zona de protecție a cimitirelor dacă acestea nu pot sau nu doresc racordarea la rețeaua de alimentare cu apă potabilă a orașului. Locuințele existente pot funcționa în continuare, fiind permisă renovarea sau extinderea acestora cu condiția obținerii avizului direcției de sănătate publică.

Pentru L3+L4

- Se interzic anexele gospodărești pentru creșterea animalelor;
- Se interzice mansardarea blocurilor care au un regim de înălțime mai mare de P+3E.

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

### ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

Pentru L1

- Pentru autorizarea construcțiilor noi, se păstrează caracteristicile țesutului tradițional existent dar numai cu respectarea celorlalte prevederi ale prezentului Regulament și a normelor tehnice în vigoare (normelor de protecție împotriva incendiilor, norme sanitare, restricții de mediu, zone de protecție tehnico-edilitate, etc).
- se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate (conform Regulamentul General de Urbanism și HCL nr.147/2007):



(1) - dimensiuni minime:

Regimul de construire	Dimensiune minimă	
	Suprafața mp.	Front m.
Înșiruit	150	8
Cuplat	500	12
Izolot	500	12

(2) - adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia;

(3) - se recomandă conformarea viitoarelor lotizări cu o deschidere minimă a parcelei de 12m.

Conform HCL nr.147 din 27.09.2007, privind implementarea unor măsuri urbanistice obligatorii cu privire la dezvoltarea Comunei Șelimbăr, suprafața minimă a lotului constructibil pentru locuințe nu va fi mai mică de 500mp.

#### **Pentru L1a + L2**

Autorizarea noilor construcții se va realiza cu respectarea următoarelor condiții cumulate:

- Adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia;
- Unghiul format de frontul la stradă cu fiecare din limitele laterale ale parcelei:  $75^\circ \div 105^\circ$ ;
- Front minim la stradă de 8 m și suprafață minimă de 150 mp pentru construcții în regim închis (înșiruite sau covor);
- Front minim la stradă de 12 m și suprafață minimă de 500 mp pentru construcții în regim deschis (cuplate sau izolate).

#### **Pentru L3**

- Conform P.U.Z., respectând prevederile prezentului regulament;

#### **Pentru L4**

- Conform P.U.Z., respectând prevederile prezentului regulament;

### **ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

#### **Pentru L1+L1a**

- Se păstrează retragerea caracteristică străzii și nu se admite retragere mai mare decât cea existentă în imediata vecinătate;
- Ieșirea în consolă față de aliniament a unor porțiuni din fațadă nu este permisă;



**Pentru L2+L3+L4**

- În zonele parțial construite, unde se pot deduce alinieri caracteristice pentru strada respectivă se va păstra această retragere.
- În noile extinderi cu clădiri izolate sau cuplate se impune retragerea clădirilor față de aliniament cu o distanță de minim 5.0 metri pentru a permite în viitor parcare a celei de a doua mașini și pentru a permite plantarea unor arbori în grădina de fațadă fără riscul de deteriorare a gardurilor și trotuarelor de protecție.
- În cazul parcelelor de colț nu se admit decât clădiri cu fațade pe ambele străzi (cuplate sau izolate)
- Distanțele se pot majora în cazul protejării unor arbori sau în cazul alipirii la o clădire existentă situată mai retras, pentru a nu se crea noi calcane;
- În fâșia non aedificandi dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejurimilor, aleilor de acces și platformelor de maximum 0,4 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament;

**Pentru L1+L1a+L2+L3+L4**

- Amplasarea construcțiilor pe teren va ține cont de relief, de modul tradițional de dispunere, precum și de orientarea față de punctele cardinale.

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

**Pentru L1+L1a+L2**

- Clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor pe o distanță de maxim 20.00 metri;
- 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 și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3.00 metri pentru a asigura accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor în curtea posterioară și pentru a răspunde optim exigențelor sanitare în vigoare.
- La imobilele colective/semicolective, unifamiliale, individuale, retragerea față de limitele laterale ale parcelei va fi rezultatul înălțimii la cornișă/ATIC a clădirii celei mai înalte împărțit la doi, dar nu mai puțin de 2.00 metri, iar retragerea față de una din limitele laterale va fi de minim 3.00 metri pentru accesul pompierilor la curtea din spate.
- Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre două zone funcționale distincte, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3.00 metri.
- Clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5.00 metri pentru intimitatea utilizării și pentru a putea fi plantați arbori pe limita de proprietate.



- Se impune retragerea cu minim 3 m, față de cel puțin una dintre limitele laterale ale parcelei.

#### Pentru L3 + L4

- Nu se vor dispune clădirile în sistem înșiruit;
- Distanța minimă față de limitele laterale și posterioare este de H/2 la cornișă.

### ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

#### Pentru L1+L1a+L2+L3+L4

- Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă/ATIC a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 3.0 metri, dacă fronturile opuse nu au camere locuibile;
- distanța se poate reduce doar în baza unui studiu de însorire, care sa confirme respectarea prevederii de la art. 3 alin. (1) din OMS 119/2014.

### ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

#### Pentru L1+L1a+L2+L3+L4

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.00 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau printr-o servitute legal constituită.
- Se vor prevedea accese pietonale pentru toate dotările publice, spațiile comerciale și locuințe
- În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități de deplasare.
- Numărul și configurația acceselor va respecta prevederile menționate la capitolul I.9 ale prezentului regulament

### ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Spațiile de parcare se vor realiza în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- Platformele de parcare vor fi permeabile pentru apele meteorice și vor avea rol mixt (spațiu verde și staționare auto).
- În ansamblurile rezidențiale accesul la locurile de parcare se va realiza doar din drumul de incintă a ansamblului.
- Se va asigura numărul de parcaje conform prevederilor menționate la capitolul I.9 ale prezentului regulament, cu mențiunea respectării HCL 78 / 20.04.2022 ce prevede:
  - a) Pentru imobilele cu unități locative colective/semicolective se vor asigura obligatoriu 1,5 locuri de parcare pe unitate locativă indiferent de regimul de înălțime;
  - b) Pentru unitățile comerciale cu funcțiune servicii/comerț/birouri se vor asigura locurile de parcare după cum urmează:

- Până la 50 mp suprafață desfășurată, minim 2 locuri de parcare exterioare;



PRIMĂRIA COMUNEI ȘELIMBĂR - JUDEȚUL SIBIU

- Până la 100 mp suprafață desfășurată, minim 4 locuri de parcare exterioare;
  - Peste 100 mp suprafață desfășurată. Minim 2 locuri de parcare pentru fiecare 50 mp.
- c) La locuințele individuale, unifamiliale, cuplate, înșiruite se va asigura un minim 2 locuri de parcare exterioare în incinta proprietății;
- d) La imobilele cu funcțiune mixtă locuințe/servicii, comerț se vor asigura cumulate și proporțional conform celor stabilite mai sus;
- e) Dimensiunea unui loc de parcare va fi de minim 2,5m x 5m;
- f) Condițiile de mai sus se vor respecta și la schimbare de destinație, precum și la eliberarea autorizațiilor și avizelor de funcționare;
- g) Se admit clădiri cu parcuri supraetajate, cu înălțimea maximă de 2,20 m. Acestea nu își pot schimba destinația;
- h) Se admit parcuri subterane/supraterane. Acestea nu își pot schimba destinația;
- i) Parcurile exterioare vor fi executate, marcate și pavate (cu beton, asfalt, etc.) până la emiterea certificatului de edificare a construcțiilor în cartea funciară;
- j) Parcurile interioare vor fi finalizate până la emiterea certificatului de edificare a construcțiilor în cartea funciară.

## ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIM ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

### Pentru L1

- Înălțimea maximă admisă este P+1E (cca. 6.00 metri la cornișă) excepție făcând turlele construcțiilor de cult.

### Pentru L1a

- Înălțimea maximă a cladirilor va fi P+1E+M (7.50 metri la cornișă);

### Pentru L2

- Înălțimea maximă a cladirilor va fi P+1E+M (7.50 metri la cornișă);

### Pentru L3

- Înălțimea maximă a cladirilor va fi P+4 (15.00 metri la cornișă);

### Pentru L4

- Înălțimea maximă a cladirilor va fi P+10 (33.00 metri la cornișă);

### Pentru L1+L1a+L2+L3+L4

- Se admit depășiri de 1-3 metri numai pentru alinierea la cornișă a clădirilor învecinate în cazul regimului de construire continuu;
- Se admite mansardarea clădirilor existente (excepție făcând blocurile - UTR L3, L4), cu luarea în calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent;



## ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

### Pentru L1+L1a+L2+L3+L4

- Noile construcții se vor înscrie în specificul zonei sau vor adopta o atitudine neutră care să nu deprecieze valoarea peisajului.
- Amplasarea noilor construcții nu va obtura vizibilitatea sau accesul către elementele valoroase construite sau de peisaj.
- Este interzisă utilizarea vizibilă din spațiul public a materialelor pentru construcții provizorii: azbociment, carton asfalt, materiale plastice, etc.
- **Nu sunt admise culorile stridente pentru finisajele exterioare ale clădirilor (roz, roșu, mov, portocaliu, galben, verde crud, turcoaz, bleu, violet, kaki, vernil, cyclam și tonuri intermediare ale acestor culori);**
- Acoperișul va avea o formă simplă în concordanță cu tradiția locală. Nu se admit pante asimetrice, coame rupte, coame suprapuse.
- Construcțiile prefabricate din beton armat aparent, construcțiile tip container și construcțiile metalice aparente nu vor fi vizibile din spațiul public.

### Pentru L1+L1a

- Volumetria va fi simplă, fără elemente decorative nespecifice arhitecturii locale;
- Nu se vor utiliza finisaje de tip gresie, faianță, materiale plastice, etc.
- Este interzisă folosirea materialelor reflectorizante (sticlă reflectorizantă, tablă și alte suprafețe din metal nevopsite, oglinzi);
- Forma ferestrelor va fi dreptunghiulară sau pătrată (nu se vor admite ferestre triunghiulare, trapezoidale, rotunde, poligonale etc.).
- Îneluitoarea se va conforma și ea tradiției locale, fiind alcatuită din materialele tradiționale. Nu se admit învelitori din azbociment, carton asfaltat, materiale plastice sau bituminoase, indiferent de tratamentul suprafeței aparente. Sunt interzise, de asemenea, culorile stridente.

### Pentru L3

- Nu sunt permise șarpante dulgherești la clădiri mai înalte de P+2; eventualele acoperișuri înclinate se vor trata plastic arhitectural în aceeași manieră cu întreg volumul imobilului.
- Intervențiile asupra imobilelor existente, care afectează aspectul general al clădirii vor fi permise doar cu tratarea integrală a imobilului.
- Clădirile noi sau modificările/reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei;
- Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale; este interzisă utilizarea unor culori stridente, închise.



## ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

### Pentru L1+L1a+L2+L3+L4

- Este obligatorie racordarea tuturor clădirilor la rețeaua electrică, excepție fac anexele gospodărești.
- Toate clădirile vor fi dotate cu instalații de apă - canal în sistem public sau individual, proiectate și executate în conformitate cu normele sanitare.
- Se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor pluviale din spațiile rezervate pietonilor și de pe terase. Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută astfel încât să se evite producerea gheții pe trotuare.
- Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare în zona drumurilor publice situate în intravilan se execută în variantă subterană.
- Se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de telecomunicații, alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, transport în comun, automate pentru semnalizare rutieră și altele de această natură. Montarea acestor echipamente se va executa în variantă de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor. Rețelele edilitare amplasate în subteran vor fi semnalizate prin markeri distinctivi.
- Se interzice amplasarea rețelelor edilitare pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură.

## ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

### Pentru L1+L1a+L2+L3+L4

- Spațiile libere din interiorul parcelei vizibile din circulațiile publice vor fi tratate peisagistic;
- Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 50 mp.
- În zonele cu denivelări de peste 5% se recomandă plantarea speciilor de arbori sau pomi fructiferi ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenurilor.
- Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției trebuie să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- Se va planta un arbore la fiecare patru locuri de parcare, se va asigura un minim de 20% spațiu verde din suprafața terenului construibil, se vor asigura locuri de joacă conform legislației în vigoare.
- Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;



## ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

### Pentru L1+L1a

- În vederea conservării specificului zonei se impune realizarea unor împrejurimi tradiționale, în acord cu arhitectura clădirilor.
- Este interzisă placarea gardurilor sau a unor porțiuni din garduri (soclurile) cu materiale ceramice (gresie, faianță).
- Se va raporta imaginii generale a străzii, împrejurirea trebuind să respecte specificul arhitecturii săsești existente în zonă.

### Pentru L2

- Împrejuririle spre stradă vor avea înălțimea de maximum 2,00 metri din care un soclu opac de 0,60 m și o parte transparentă dublată cu gard viu.

### Pentru L3+L4

- Împrejuririle vor fi realizate din gard viu sau pot lipsi.

## SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

### ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Pentru L1 - POT max = 30%

Pentru L1a - POT max = 40%

Pentru L2 - POT max = 40%

Pentru L3 - POT max = 20%

Pentru L4 - POT max = 20%

### ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Pentru L1 - CUT maxim = 0,8 mp.ADC/mp.teren

Pentru L1a - CUT maxim = 1,05 mp.ADC/mp.teren

Pentru L2 - CUT maxim = 1,05 mp.ADC/mp.teren

Pentru L3 - CUT maxim = 1,0 mp.ADC/mp.teren

Pentru L4 - CUT maxim = 2,2 mp.ADC/mp.teren

\*Pentru funcțiunile existente, în cazul în care indicatorii urbanistici depășesc valorile maxim admise, se mențin indicatorii urbanistici existenți.





---

PRIMĂRIA COMUNEI ȘELIMBĂR-JUDEȚUL SIBIU

**\*\*Toate documentațiile de urbanism aprobate legal și aflate în vigoare, își mențin prevederile.**



## **ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE: UTR A1, UTR A2, UTR A3**

### **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, cele care se află în proces de restructurare presupunând conversie în profile industriale diferite sau în profile de servicii pentru industrie, distribuție și comercializare, cât și terenurile rezervate pentru viitoare activități productive și servicii.

Zona de activități productive cuprinde următoarele UTR-uri:

**UTR A1** - subzonă activități productive;

**UTR A2** - subzonă depozitare și servicii;

**UTR A3** - subzonă unități agricole.

Pentru toate parcurile și platformele industriale noi, se va elabora PUZ pentru integrarea corectă a acestora în cadrul comunei Șelimbăr din punct de vedere funcțional, morfologic, al sistemului de circulații rutiere și pietonale, etc.

**Pentru construcțiile 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. În situația în care zonele industriale se învecinează cu alte zone funcționale, aceste plantații de protecții vor fi amplasate perimetral, astfel încât să fie diminuat efectul de incomodare generat de acestea funcțiunilor învecinate.**

## **SECȚIUNEA I: UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ**

### **ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE**

#### **Pentru A1**

- Activități industriale productive și de servicii, IMM desfășurate în construcții industriale mari și mijlocii, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse, cercetarea industrială care necesită suprafețe mari de teren;
- Sunt admise activități productive din domenii de vârf, servicii conexe, cercetare - dezvoltare, formare profesională, transporturi, depozitare, expoziții, facilități pentru angajați și clienți
- Spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- Terminale feroviare destinate aprovizionării și preluării produselor brute și finite ale activităților productive specifice;
- Stații de alimentare cu carburanți;
- Unități de cazare pentru personalul care deservește unitățile industriale și de servicii;
- Obiective tehnico-edilitare, inclusiv cele care promovează utilizarea energiei regenerabile: centrale eoliene, panouri fotovoltaice, pompe de căldură, instalații geotermale;
- Parcaje;
- Spații verzi amenajate



### **Pentru A2**

- Activități industriale productive și de servicii, IMM desfășurate în construcții industriale mari și mijlocii, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse, cercetarea industrială care necesită suprafețe mari de teren;
- Servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare
- Sunt admise activități productive din domenii de vârf, servicii conexe, cercetare - dezvoltare, formare profesională, transporturi, depozitare, expoziții, facilități pentru angajați și clienți
- Parcaje la sol și multietajate;
- Spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- Stații de alimentare cu carburanți;
- Unități de cazare pentru personalul care deservește unitățile industriale și de servicii;
- Obiective tehnico-edilitare, inclusiv cele care promovează utilizarea energiei regenerabile: centrale eoliene, panouri fotovoltaice, pompe de căldură, instalații geotermale;
- Spații verzi amenajate;
- Unități de alimentație publică;
- Servicii comerciale.

### **Pentru A3**

- Activități productive nepoluante desfășurate în construcții agro-industriale mari, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor, cercetarea agro-industrială care necesită suprafețe mari de teren. Cuprind suprafețe de parcare pentru angajați, accese auto sigure și eficient pentru camioane - încărcat / descărcat și manevre. În mod obișnuit sunt permise activitățile care necesită spații mari în jurul clădirilor și care nu generează emisii poluante;
- Sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, cercetare, expertizare, consultanță în domeniul agro-zootehnic;
- Depozitare en-gros;
- Comerț cu amănuntul;
- Parcaje la sol și multietajate;
- Spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- Obiective tehnico-edilitare, inclusiv cele care promovează utilizarea energiei regenerabile: centrale eoliene, panouri fotovoltaice, pompe de căldură, instalații geotermale;
- Spații verzi amenajate.

## **ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

### **Pentru A1+A2**

- Locuințe de serviciu destinate personalului de pază ale obiectivelor productive cu condiția ca acestea să nu depășească regimul maxim de înălțime de P+1E, POT=30%, CUT=0.6
- Terenurile cu accesibilitate la căile de circulație feroviară vor fi rezervate pentru unitățile productive mari de tip parc/platformă industrială;
- Se admit următoarele funcțiuni cu condiția ca acestea să funcționeze complementar cu activitățile productive dominante subzonelor funcționale:

## **Plan Urbanistic General Comuna Șelimbăr, Județul Sibiu**

### **VOLUMUL II – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

proiectant general: URBAN TEAM S.R.L.

beneficiar: Primăria Comunei Șelimbăr



## PRIMĂRIA COMUNEI ȘELIMBĂR - JUDEȚUL SIBIU

### 1. Birouri incluzând oricare din următoarele utilizări:

- Birouri profesionale sau de afaceri;
- Servicii pentru afaceri;
- Instituții financiare sau bancare;
- Poștă și telecomunicații.

### 2. Activități productive și servicii incluzând oricare din următoarele utilizări:

- Producție manufacturieră;
- Birouri profesionale sau de afaceri fie ca utilizare principală, fie ca utilizare secundară;
- Activități de cercetare - dezvoltare cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
- Depozite și complexe vânzări en-gros cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
- Depozite și complexe vânzări en-detail numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul propriu sau cu taxi.

### Pentru A3

- În cazul încetării activităților agro-zootehnice, sunt obligatorii conversiile funcționale către servicii și activități industriale și depozitare nepoluante; în aceste cazuri se vor întocmi Planuri Urbanistice de Detaliu pentru condițiile de amplasare, echipare și conformare a clădirilor.

## ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

### Pentru A1+A2+A3

Sunt interzise următoarele utilizări:

- Locuire individuală și colectivă;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.
- Instituții publice și servicii de interes general: administrație locală, instituții de educație, creșe, grădinițe, școli generale etc., unități de cult, a spațiilor destinate sportului și agrementului;

## SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

### ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Pentru A1: se consideră construibile parcelele care au următoarele caracteristici:

- Suprafața minimă a unei parcele pentru a putea fi construibilă cu funcțiunile admise în subzona A1 este de 1000 m, și deschiderea minimă la stradă de 15 m.
- Dimensiunile se păstrează și în cazul parcelelor nou apărute prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, înstrăinare, etc.).



PRIMĂRIA COMUNEI ȘELIMBĂR - JUDEȚUL SIBIU

**Pentru A2+A3:** se consideră construibile parcelele care au următoarele caracteristici:

- Suprafața minimă a unei parcele pentru a putea fi construibilă cu funcțiunile admise în subzona A2+A3 este de 2000 m, și deschiderea minimă la stradă de 30 m.

## **ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

**Pentru A1+A2+A3**

Retragerile de la aliniamente spre străzile perimetrale și interioare, vor fi mai mari de :

- 10,00 metri pe străzile de categoria I-a și a II-a;
- 6,00 metri pe străzile de categoria a III-a.

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

**Pentru A1+A2+A3**

- 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);
- 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 10.00 metri;
- În toate cazurile retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim 10.00 metri;
- În cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință decât A1, A2 sau A3, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei către aceste alte zone.

## **ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

**Pentru A1+A2+A3**

- Distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 10,00 metri;
- 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;
- 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**

**Pentru A1+A2+A3**

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate (pentru loturi obținute în urma unei dezmembrări).



## PRIMĂRIA COMUNEI ȘELIMBĂR - JUDEȚUL SIBIU

- Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu;
- În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice al persoanelor cu dificultăți de deplasare;
- Numărul și configurația acceselor va respecta prevederile menționate la capitolul 1.9 ale prezentului regulament

### ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

#### Pentru A1+A2+A3

- Staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;
- În spațiul de retragere față de aliniament, maximum 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum 1,20m.
- Se va asigura numărul de parcaje conform prevederilor menționate la capitolul 1.9 ale prezentului regulament

### ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIM ADMISĂ A CLĂDIRILOR

- Pentru funcțiunile existente care depășesc regimul de înălțime admis, se menține regimul de înălțime existent

Zona/ subzona functionala	RH
A1- Subzonă activități productive	9 m*
A2- Subzonă depozitare și servicii	9 m*
A3-Subzonă unități agricole	9 m*

\* Cu excepția instalațiilor tehnologice.

### ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

#### Pentru A1+A2+A3

- Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- Toate fațadele vor fi tratate în aceeași manieră arhitecturală.
- Tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din clădirile mai înalte înconjurătoare.

### ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

#### Pentru A1+A2+A3

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;



## PRIMĂRIA COMUNEI ȘELIMBĂR - JUDEȚUL SIBIU

- În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- Dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- Este interzisă deversarea apelor meteorice pe domeniul public sau pe proprietățile învecinate;
- Se interzice dispunerea antenelor tv-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor catv;
- Cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale;
- Asigurarea racordării la echipamentul public edilitar se va face pe cât posibil astfel încât rețelele și a instalațiile să nu afecteze percepția spațiului public;
- Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare în zona drumurilor publice situate în intravilanul localităților se execută în varianta de amplasare subterană. Se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de telecomunicații, alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, transport în comun, automate pentru semnalizare rutieră și altele de aceasta natură. Montarea acestor echipamente se va executa în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor.

### ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

#### Pentru A1+A2+A3

- Se vor prevedea plantații de talie medie, cu rol de protecție, în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință;
- Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;
- Se va planta un arbore la fiecare patru locuri de parcare și se va asigura un minim de 20% spațiu verde din suprafața terenului construibil;
- Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.

### ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

#### Pentru A1+A2+A3

- Gardurile spre stradă ale clădirilor retrase de la aliniament vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 2,00 metri, vor avea un soclu opac de circa 0.60 metri și vor putea fi dublate de gard viu; gardurile dintre proprietăți vor fi opace, transparente dublate cu gard viu și vor avea înălțimea maximă de 2,20 metri;
- Nu sunt admise împrejmuiri din balustrii sau elemente din beton prefabricate;



PRIMĂRIA COMUNEI ȘELIMBĂR-JUDEȚUL SIBIU

- 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 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

A1 - POT max = 65%

A2 - POT max = 50%

A3 - POT max = 50%

**ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI**

A1 - CUT maxim = 1,30 mp.ADC/mp.teren

A2 - CUT maxim = 1,50 mp.ADC/mp.teren

A3 - CUT maxim = 1,50 mp.ADC/mp.teren

\*Pentru funcțiunile existente, în cazul în care indicatorii urbanistici depășesc valorile maxim admise, se mențin indicatorii urbanistici existenți.

\*\*Toate documentațiile de urbanism aprobate legal și aflate în vigoare, își mențin prevederile.





## **ZONA SPAȚIILOR VERZI: UTR V1, UTR V2**

### **GENERALITĂȚI : CARACTERUL ZONEI**

Zona spațiilor verzi cuprinde următoarele UTR-uri:

### **ZONA SPAȚIILOR PLANTATE, AGREMENT ȘI SPORT**

UTR V1 - subzonă spații verzi - scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat

UTR V2- subzonă spații verzi tehnice.

Subzonele funcționale ale zonei V sunt delimitate prin următoarele criterii:

- Funcțiunea dominantă;
- Elementele componente ale cadrului natural etc.
- Configurația spațială a comunei, elemente de compoziție urbană și morfologie;
- Relația cu vecinătatea;

**În toate zonele de tip V se vor menține doar construcțiile existente edificate pe bază de autorizație de construire.**

## **SECȚIUNEA I: UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ**

### **ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE**

**Pentru V1:**

- Spații verzi - parcuri, loisir pentru toate categoriile de vârstă cu rol de îmbunătățire microclimate, sport - joc, distracții, promenadă, odihnă;
- Agrement;
- Circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;
- Mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă;
- Construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive, alimentație publică și comerț;
- Adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;
- Parcaje complementare funcțiunilor specifice zonei;
- Mici unități comerciale și de alimentație publică complementare specificului parcurilor;
- Amenajări acoperite și descoperite și construcții pentru practicarea activităților sportive, anexe complementare funcțiunii dominante;
- Parcaje ;



**Pentru V2**

- Conform legilor și normelor în vigoare care se aplică elementelor generatoare ale zonelor de protecție;
- Parcaje;
- Căi de comunicație.

**ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

**Pentru V1:**

- Se admit construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive, alimentație publică și comerț, cu condiția ca acestea să nu depășească 10% din suprafața parcului/ scuarului;
- Se admit noi clădiri pentru cultură, sport, recreere și anexe, cu condiția ca suprafața acestora însumată la suprafața construită existentă și menținută, la cea a circulațiilor de toate categoriile și a platformelor mineralizate, să nu depășească 10% din suprafața totală a parcului;
- Clădirile și amenajările pentru diferite activități din parcurile și grădinile publice se admit cu condiția de a nu avea separări fizice care să impună interdicția liberei circulații.

**Pentru V2:**

- Fără obiect

**ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE**

**Pentru V1+V2:**

- Se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare;
- Se interzic orice schimbări ale funcțiunilor spațiilor verzi publice și specializate;
- Se interzice conversia grupurilor sanitare în spații comerciale;
- Se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea abuzivă a spațiilor plantate adiacente trotuarelor, atât în interior, cât și pe conturul exterior al spațiilor verzi;
- Se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spațiile de protecție față de infrastructura tehnică reprezentată de circulații majore și de rețele de transport a energiei electrice, petrolului și gazelor;
- Se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.

**SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR**

**ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)**

**Pentru V1**

- fără precizări



**Pentru V2**

- Lățimea zonei verzi de protecție față de infrastructura de circulații și rețele tehnice majore va respecta normele în vigoare.

**ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT.**

**Pentru V1+V2:**

- Fără precizări

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

**Pentru V1+V2:**

- Fără precizări

**ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.**

**Pentru V1+V2:**

- Fără precizări

**ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

**Pentru V1+V2:**

- Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu;
- Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență;
- În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice al persoanelor cu dificultăți de deplasare;
- Numărul și configurația acceselor va respecta prevederile menționate la capitolul I.9 ale prezentului regulament

**ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

**Pentru V1+V2:**

- Se va asigura numărul de parcaje conform prevederilor menționate la capitolul I.9 ale prezentului regulament

**ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.**



PRIMĂRIA COMUNEI ȘELIMBĂR - JUDEȚUL SIBIU

Zona/ subzona functionala	RH
V1- Subzonă spații verzi - scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat	p**
V2- Subzonă spații verzi tehnice	-

**\*\*Cu excepția instalațiilor și amenajărilor sportive specifice.**

## ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

**Pentru V1+V2:**

- Finisajele exterioare vor integra construcțiile în peisaj

## ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

**Pentru V1+V2:**

- Se vor asigura: alimentarea cu apă, colectarea apelor uzate, telefonie fixă și iluminat public conform cerințelor funcționale ale fiecărei categorii de spațiu plantat în care este admis accesul publicului;
- Pentru iluminarea spațiului public se vor folosi corpuri de iluminat cu destinație specială pentru fiecare tipologie de circulație (pietonală, rutieră, pentru mijloace alternative de transport: biciclete, role, etc.);
- Asigurarea racordării la echipamentul public edilitare se va face pe cât posibil astfel încât rețelele și instalațiile să nu afecteze percepția spațiului public;
- Toate rețelele edilitare vor fi îngropate, excepție făcând rețelele care au cerințe tehnice ce nu permit acest lucru.

## ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

**Pentru V1:**

- Plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate;
- Se recomandă, a se utiliza specii locale adaptate condițiilor climatice specifice,
- Toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la patru locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu;
- Se recomandă ca terenurile de joacă să fie specializate pe categorii de vârstă.
- Se interzice folosirea speciilor periculoase (cu țepi, spini, otrăvitoare etc.);

**Pentru V2:**

- Fără obiect



#### ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

**Pentru V1:**

- Împrejmuiri transparente de maxim **0,90** metri înălțime din care un soclu opac de 0,30 m înălțime, dublate de gard viu. Suprafața împrejmuirilor va fi tratată decorativ.

**Pentru V2:**

- Fără obiect

#### SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

##### ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

##### ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

Zona/ subzona functionala	RH	POT	CUT
V1- Subzonă spații verzi - scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat	P**	10%***	0,2***
V2- Subzonă spații verzi tehnice	-	-	-

\*\* Cu excepția instalațiilor și amenajărilor sportive specifice

\*\*\* Doar pentru construcții

Pentru funcțiunile existente, în cazul în care indicatorii urbanistici depășesc valorile maxim admise, se mențin indicatorii urbanistici existenți.

Toate documentațiile de urbanism aprobate legal și aflate în vigoare, își mențin prevederile.



## ZONĂ CU DESTINAȚIE SPECIALĂ: UTR TDS

Eliberarea autorizațiilor de construire se va face cu respectarea normelor specifice și cu avizele ministerelor tutelare conform legilor în vigoare pe baza documentațiilor urbanistice.

Pentru situațiile în care se intenționează conversia funcțională a parcelei, pentru alte utilizări decât zonă cu destinație specială, se recomandă organizarea de concursuri de soluții care să urmărească dezvoltarea integrată a zonei.

Conform Hotărârii de Guvern nr. 62 din 07.02.1996 este obligatoriu avizul Statului Major General pentru:

- Orice fel de construcții ce urmează a fi executate la o distanță mai mică de 2.400 m față de obiectivele speciale situate în extravilan;
- Toate construcțiile care vor fi executate în vecinătatea obiectivelor militare situate în intravilan, pe parcele limitrofe, precum și a celor situate de cealaltă parte a străzilor învecinate cu incinta acestora, în condițiile *prevederilor legale în vigoare*.

*Administrația locală va solicita, conform prevederilor legale, prin certificatele de urbanism eliberate, obținerea avizului M.A.I. pentru documentațiile de urbanism și emiterea autorizațiilor de construire pentru investițiile situate în vecinătatea obiectivelor M.A.I., în conformitate cu Ordinul nr. 3422/1995 pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor.*

*Autorizarea executării lucrărilor de construcții cu caracter special se realizează conform Procedurii comune aprobată prin Ordinul nr. 2212/21.02.2018.*

*Construirea, amplasarea și/sau desființarea clădirilor pe parcelă se va realiza conform normelor specifice în vigoare.*

## SECȚIUNEA I: UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

### ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Fără precizări, funcție de specificul obiectivului
- Conform *Ordinul nr. 2212/21.02.2018* pentru aprobarea Procedurii comune pentru autorizare a executării lucrărilor de construcții cu caracter special Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice Publicat în *MO I nr. 738 din 27.08.2018*.

### ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Fără precizări, funcție de specificul obiectivului
- Conform *Ordinul nr. 2212/21.02.2018* pentru aprobarea Procedurii comune pentru autorizare a executării lucrărilor de construcții cu caracter special Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice Publicat în *MO I nr. 738 din 27.08.2018*.



### ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Fără precizări, funcție de specificul obiectivului
- Conform *Ordinul nr. 2212/21.02.2018* pentru aprobarea Procedurii comune pentru autorizare a executării lucrărilor de construcții cu caracter special Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice Publicat în *MO I nr. 738 din 27.08.2018*.

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

ARTICOLELE 4 - 7 : Conform normelor specifice în vigoare;

### ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

- Conform normelor specifice în vigoare;

### ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

- Conform normelor specifice în vigoare;

### ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

- Conform normelor specifice în vigoare;

### ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Conform normelor specifice în vigoare;

### ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

- Conform normelor specifice în vigoare;

### ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE.

- Conform normelor specifice în vigoare;

### ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

- Conform normelor specifice în vigoare;

## SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.

### ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT).

- Conform normelor specifice în vigoare;

### ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT).

- Conform normelor specifice în vigoare;

**ZONA CĂI DE COMUNICAȚIE - UTR T1, UTR T2****GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI.**

Autorizarea construcțiilor din zona drumurilor publice se emite în temeiul Ordonanței nr. 43 din 28 august 1997 privind regimul juridic al drumurilor. Pentru lucrări în zona drumurilor publice și în vecinătatea zonei de protecție a acestora, solicitantul autorizației de construire trebuie să obțină avizul organelor publice locale specializate. Se vor respecta propunerile din planșa de Reglementări Circulații și profilurile propuse.

Zona transporturilor se compune din următoarele subzone funcționale:

<b>T- Zonă căi de comunicație</b>
T1- Subzonă transporturi rutiere
T2- Subzonă transporturi feroviare

Subzonele funcționale ale zonei de T sunt delimitate prin următoarele criterii:

- Funcțiunea dominantă;

**SECȚIUNEA I : UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ.****ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.****Pentru T1:**

- Activități legate de transporturi la distanță pe căi rutiere pentru călători și mărfuri;
- Autogări și alte construcții și amenajări pentru transportul de călători, precum și serviciile anexe aferente;
- Amenajări și construcții subterane și supraterane pentru parcaje rutiere în regim public sau privat;
- Semnalizări prin panouri și luminoase conform normativelor și legislației în vigoare;
- Mobilier urban, corpuri de iluminat stradal specific profilului stradal și a categoriilor de circulație cărora li se adresează, conform normativelor și a legislației în vigoare;
- Lucrări de protecție împotriva poluării (ziduri antifonice etc.).
- Amenajări pietonale, piste și stații pentru biciclete și alte mijloace de transport în comun;
- Spații plantate, plantații de aliniament, plantații de protecție
- Chioșcuri, adăposturi pentru personalul aferent parcajelor;
- Sisteme de taxare, control și acces în zonele aferente de parcaje;
- Invelitori pe structură ușoară;

**Pentru T2:**

- Stații de călători, de mărfuri și de triaj cu instalații, construcții, depozite și amenajări necesare funcționării serviciilor feroviare;
- Servicii publice și de interes general compatibile cu funcționarea serviciilor feroviare;
- Amenajări, lucrări de terasamente și infrastructură, spații necesare funcțional și pentru asigurarea securității transportului feroviar;
- Lucrări de protecție împotriva poluării (ziduri antifonice, perdele vegetale antipoluare etc.).
- Spații plantate, plantații de aliniament și de protecție.





## PRIMĂRIA COMUNEI ȘELIMBĂR - JUDEȚUL SIBIU

- În zona de protecție a infrastructurii feroviare se pot amplasa cu avizul organelor publice specializate:
  - construcții și instalații aferente exploatării și întreținerii liniilor de cale ferată;
  - construcții și instalații pentru exploatarea materialului rulant și a mijloacelor de restabilire a circulației;
  - instalații fixe pentru tracțiune electrică;
  - instalații de semnalizare, centralizare, bloc de linie automat, telecomunicații, transmisiuni de date și construcțiile aferente acestora.
- În scopul desfășurării în bune condiții a circulației feroviare și al prevenirii evenimentelor de cale ferată art. 29 din Ordonanța de urgență 12 din 7 iulie 1998 (OUG 12/1998) prevede **instituirea zonei de siguranță și a zonei de protecție pentru infrastructura feroviară publică.**
- **Zona de siguranță** a infrastructurii feroviare publice cuprinde fâșiile de teren, în limita de 20.0 m 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 cazurile în care limitele astfel stabilite cuprind terenuri aflate în proprietate privată, se poate proceda la expropriere pentru cauză de utilitate publică, în condițiile legii.
- **Zona de protecție** a infrastructurii feroviare publice cuprinde terenurile limitrofe, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, indiferent de proprietar, în limita a maximum 100.0 m de la axa căii ferate, precum și terenurile destinate sau care servesc, sub orice formă, la asigurarea funcționării acesteia. Limitele concrete ale zonelor de protecție se stabilesc pe baza normativelor emise de Ministerul Transporturilor, cu informarea scrisă a proprietarilor terenurilor în termen de 30 de zile.
- În zona de protecție a infrastructurii feroviare publice pot fi executate lucrări, potrivit reglementărilor emise de Ministerul Transporturilor.

### ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONARI.

#### Pentru T1 + T2:

- Spații verzi amenajate pe suprafețele libere rezultate din modul de organizare a incintelor, necesare îmbunătățirii calității mediului și aspectului peisagistic cu condiția ca acestea să nu influențeze circulația optimă în cadrul subzonei în care urmează a fi amplasate;
- Parcaje pentru salariați și pentru călători.
- Pentru toate construcțiile, instalațiile și amenajările aferente se vor obține avizele/ acordurile de protecție specificate prin R.G.U. și legislația în vigoare.
- Spațiile de parcare se vor dimensiona și amplasa conform prevederilor din:
  - R.G.U. - art. 33 și Anexa Nr. 5;
  - normativul pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane - Indicativ P 132-93;
  - normativul pentru proiectarea, execuția, exploatarea și postutilizarea parcajelor etajate pentru autoturisme - indicativ NP 24 - 1997;



PRIMĂRIA COMUNEI ȘELIMBĂR - JUDEȚUL SIBIU

- Parcajele publice vor fi plantate și înconjurate de gard viu de minim 1,20 m înălțime.
- conform art. 47 din OG 43/1997, *Pentru evitarea congestionării traficului în afara localităților se interzice amplasarea oricaror construcții care generează un trafic suplimentar la o distanță mai mică de 50,0 m de la marginea părții carosabile în cazul autostrăzilor, al drumurilor expres și al drumurilor internaționale "E", respectiv de 30,0 m pentru celelalte drumuri de interes național și județean. Prin construcții care generează trafic suplimentar se au în vedere unități productive, complexe comerciale, depozite angro, unități tip showroom, obiective turistice, cartiere rezidențiale, parcuri industriale, precum și orice alte obiective și/sau construcții asemănătoare în care se desfășoară activități economice.*

**Pentru T1:**

- Lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie:
  - Să respecte în extravilan următoarele distanțe minime de protecție de la axul drumului până la marginea exterioară a zonei drumului, funcție de categoria acestuia:
  - Autostrăzi - 50 m.;
  - Drumuri naționale - 22 m.;
  - Drumuri județene - 20 m.;
  - Drumuri comunale - 18 m.;
- Elementele căilor de comunicație în zona obiectivelor speciale să respecte legislația în vigoare (Ordin MLPAT, MAPN, MI și SRI din 1995 cu modificările și completările ulterioare).

**Pentru T2:**

- construcțiile și amenajările amplasate în zona de protecție a infrastructurii feroviare se vor autoriza numai cu avizul SN CFR SA și a Ministerului Transporturilor - conform Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 12/1998;
- Zona de siguranță a infrastructurii feroviare publice cuprinde fâșiile de teren, în limită 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. (Sursa: OUG 12 / 1998).
- Zona de protecție a infrastructurii feroviare publice 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. Pentru zonele de protecție a infrastructurii feroviare publice noi, administratorul infrastructurii feroviare va notifica eventualii proprietari de terenuri afectate (Sursa: OUG 12 / 1998).
- depozitele și anexele C.F. vor respecta măsurile și normele admisibile de poluare și de asigurare împotriva riscurilor de incendiu și explozie;
- Art. 33 din OUG 12/1998 prevede că:

(1) Traversarea căii ferate de către alte căi de comunicații se realizează și se menține în conformitate cu reglementările emise de către Ministerul Transporturilor, Construcțiilor și Turismului, Ministerul Administrației și Internelor și de către organele administrației publice locale,

**Plan Urbanistic General Comuna Șelimbăr, Județul Sibiu**

**VOLUMUL II – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

proiectant general: URBAN TEAM S.R.L.

beneficiar: Primăria Comunei Șelimbăr



PRIMĂRIA COMUNEI ȘELIMBĂR - JUDEȚUL SIBIU

după caz, cu suportarea de către beneficiarul căii de comunicație respective a oricăror daune produse la infrastructura feroviară.

(2) Traversarea liniilor ferate de către pietoni, vehicule sau animale se face numai prin locuri special amenajate și numai cu respectarea normelor și a prescripțiilor în vigoare.

### ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

#### Pentru T1 + T2:

- se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere;
- se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru:
  - lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor propuse, lărgirea arterei de centură și completarea traseului acesteia, realizarea sistemului de autostrăzi (de centură și penetrațiile în municipiu);
  - modernizarea intersecțiilor;
  - realizarea pasajelor supra și subterane;
  - realizarea spațiilor de parcare;
  - modernizarea / realizarea traseelor de cale ferată și a stațiilor C.F. aferente;
  - modernizarea / realizarea podurilor aferente căii ferate;
  - modernizarea / extinderea aeroporturilor existente;
- se interzic pe terenurile vizibile din circulațiile publice rutiere, feroviare și aeriene (inclusiv în aria vizibilă la aterizare și decolare): depozitări de materiale, piese sau utilaje degradate, amenajări de șantier abandonate, platforme cu suprafețe deteriorate, construcții degradate, terenuri lipsite de vegetație, gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deșeuri etc.;
- cuplarea clădirilor de locuit cu construcții aferente circulației rutiere sau feroviare;
- 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.

#### Pentru T1 :

- În zona de siguranță și protecție aferentă drumurilor și autostrăzilor este interzisă autorizarea următoarelor lucrări:
  - Construcții permanente sau temporare altele decât cele care sunt desinate exclusiv managementului și activităților specifice circulațiilor rutiere, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare impietează asupra bunei desfășurări, organizări și dirijări a traficului sau prezintă riscuri de accidente;
  - Panouri independente de reclamă publicitară.
  - Se interzice comercializarea en-detail a produselor care pot fi transportate la domiciliu cu automobilul propriu sau cu taxi.



**Pentru T2 :**

- Se interzice construirea de orice fel în **zona de siguranță a căii ferate**. (În prezentul regulament prin **zona de siguranță a căii ferate** se înțelege fâșia de teren de 20,00 metri de o parte și de alta din axul căii ferate de-a lungul acesteia.)
- În **zona de siguranță** și în **zona de protecție** a infrastructurii transporturilor feroviare se interzic următoarele:
  - 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;
  - Efectuarea oricăror lucrări care, prin natura lor ar provoca alunecări de teren, surpări sau ar afecta stabilitatea solului prin tăierea copacilor, extragerea de materiale de construcții sau care modifică echilibrul pânzei freatice subterane;
  - Depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii căilor ferate române, a zonei de protecție a infrastructurii căilor ferate precum și a condițiilor de desfășurare normală a traficului;
  - Amplasarea depozitelor de deșeuri metalice (fier vechi), a gropilor de gunoi menajer;
  - Amplasarea stațiilor de epurare sau a gropilor adânci ce acumulează ape meteorice;
  - Amplasarea incintelor industriale și depozitelor cu pericol de incendiu, explozie, poluare;
  - Se interzice amplasarea reclamelor luminoase care să deranjeze vizibilitatea semnalelor c.f.
  - Construcții placate cu materiale strălucitoare.
- Sistematizarea verticală a terenului inclusiv a drumurilor din apropierea căii ferate se vor proiecta astfel încât apele pluviale să nu fie dirijate spre zona de siguranță a căii ferate.
- Totodată în **zona de siguranță** a infrastructurii feroviare publice construcțiile (inclusiv drumuri, parcuri, parcări, etc.) și instalațiile neferoviare sunt interzise.
- În **zona de protecție** a infrastructurii feroviare publice amplasarea construcțiilor și instalațiilor terților se face numai cu avizul CNCF "CFR" - SA și cu acordul Ministerului Transporturilor, fiind interzise funcțiunile ce afectează activitatea feroviară.
- De asemenea, având în vedere faptul că imaginile de pe calea ferată oferite călătorilor constituie o carte de vizită pentru localitate se recomandă ca zonele adiacente acesteia să beneficieze de o minimă amenajare peisajeră.
- Nu se recomandă amplasarea de locuințe în zona de protecție a căii ferate datorită neajunsurilor create de aceasta (poluare fonică și vibrații datorate trecerii trenurilor). Se vor lua măsuri pentru protecția fonică a clădirilor amplasate în zona de protecție a căii ferate.
- Depozitarea sau manipularea unor substanțe sau deșeuri de felul celor de la punctului d) este permisă numai cu respectarea condițiilor stabilite de Compania Națională de Căi Ferate C.F.R. - S.A. amenajările și instalațiile de transvazare sau de depozitare a materialelor, substanțelor sau deșeurile menționate mai sus se pot realiza pe bază de studii privind



PRIMĂRIA COMUNEI ȘELIMBĂR - JUDEȚUL SIBIU

implicațiile asupra activității feroviare și de mediu executate de unități de proiectare autorizate pe baza avizului organelor publice specializate.

## SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

**ARTICOLELE 4 - 7 :** conform proiectelor tehnice de specialitate avizate conform legislației în vigoare.

### ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele;
- Accesele și pasajele carosabile nu trebuie obturate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență;
- În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice al persoanelor cu dificultăți de deplasare.

### ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staționarea vehiculelor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;

### ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ

- Conform studiilor de specialitate
- $R_h \text{ maxim} = P$  cu excepția instalațiilor tehnologice

### ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.

### ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Conform studiilor de specialitate.
- Se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de telecomunicații, alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, transport în comun, automate pentru semnalizare rutieră și altele de această natură. Montarea acestor echipamente se va executa în variantă de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor. Rețelele edilitare amplasate în subteran vor fi semnalizate prin markeri distinctivi.
- Se interzice amplasarea rețelelor edilitare pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură.



## PRIMĂRIA COMUNEI ȘELIMBĂR - JUDEȚUL SIBIU

- Pentru iluminarea spațiului public se vor folosi corpuri de iluminat cu destinație specială pentru fiecare tipologie de circulație (pietonală, rutieră, pentru mijloace alternative de transport: biciclete, role, segway, etc.)

### ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Se vor prevedea plantații înalte în lungul drumurilor cu condiția de a nu împiedica vizibilitatea.
- Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accesuri;

### ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

#### Pentru T1:

- Împrejmuirile vor fi conform reglementărilor existente în prezentul Regulament Local de Urbanism pentru fiecare subzonă funcțională (vezi Art. 14 al fiecărui capitol din R.L.U.).

#### Pentru T2:

- Zona căilor de comunicație feroviară vor fi delimitate în intravilanul comunei Șelimbăr conform normativelor și legislației în vigoare;
- Oriunde distanța dintre calea ferată și locuințe este mai mică de 15 metri se vor realiza în loc de garduri, ziduri de protecție antifonică de minim 4.0 metri înălțime.

## SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

### ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT).

P.O:T. Maxim= 50%\*\*\*

\*\*\*doar pentru construcții.

### ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT).

C.U.T. maxim= 0,5 mp ADC/ mp teren\*\*\*

\*\*\*doar pentru construcții.

\*Pentru funcțiunile existente, în cazul în care indicatorii urbanistici depășesc valorile maxim admise, se mențin indicatorii urbanistici existenți.

\*\*Toate documentațiile de urbanism aprobate legal și aflate în vigoare, își mențin prevederile.



## **ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ: UTR G**

### **GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI.**

Autorizarea executării construcțiilor în subzonele aflate în imediata vecinătate a zonei G trebuie să țină seama de distanța minimă de protecție sanitară. Aceste distanțe pot fi modificate pe baza unui studiu de impact avizat de instituțiile specializate.

Zona este alcătuită din:

UTR G - subzonă cimitire.

Subzonele funcționale ale zonei de G sunt delimitate prin următoarele criterii:

- Funcțiunea dominantă;
- Relația cu vecinătățile;
- Condiții de amplasament în funcție de normativele și legislația în vigoare;

### **SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.**

#### **ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.**

- Cimitire și clădiri anexe:
  - Capelă mortuară;
  - Mausoleu - osuar;
  - Pavilion pentru administrație, depozitare și anexe sanitare;
- Circulații carosabile;
- Circulații pietonale;
- Parcaje;
- Plantații;

#### **ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.**

- Se va asigura pentru noile cimitire o suprafață brută de 10 mp pentru fiecare loc de veci care va include locul de veci propriu-zis, spațiile plantate și căile de circulație pietonale aferente;
- Sunt admise căi de circulație rutieră pentru uz nepermanent pentru asigurarea accesibilității către locurile de veci.

#### **ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.**

- Se interzice densificarea cimitirelor existente prin ocuparea aleilor și distrugerea vegetației din lungul acestora sau a celei perimetrare.



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

### ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI).

- Locurile de înmormântare vor avea dimensiunile de 2,50x 1,20 m, cu intervale între acestea de 0,30 m, necesare pentru circulație și îngrijirea locului.
- Locurile pentru reînhumarea osemintelor vor avea dimensiunile de 0,50x0,50 m.

### ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT.

- Clădirile se vor retrage cu minim 5,0 m față de aliniament
- Între morminte și gardul cimitirului se va asigura o zonă liberă de 3 m.

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

- Se va menține situația actuală dominantă a regimului de construire, continuu sau discontinuu;

### ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele;

### ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate (pentru loturi obținute în urma unei dezmembrări).
- Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accesuri pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu;
- Accesurile și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență;
- În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice al persoanelor cu dificultăți de deplasare;
- Numărul și configurația accesurilor vor respecta prevederile cap. I.10 din prezentul regulament.

### ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

- staționarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice;
- Locurile de parcare vor fi asigurate în afara circulațiilor publice.
- Se va asigura numărul de parcaje conform prevederilor menționate la capitolul I.9 ale prezentului regulament





#### **ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIM ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.**

- În cazul construcțiilor anexă, destinate personalului de mentenanță și administrare a cimitirelor, înălțimea maximă la cornișă a construcțiilor va fi de 6,00 m, iar regimul maxim de înălțime va fi P+1E, cu excepția clădirilor de cult;  
Pentru funcțiunile existente care depășesc regimul de înălțime admis, se menține regimul de înălțime existent.

#### **ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

- Se va ține seama de caracterul sobru al funcțiunii.

#### **ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.**

- Se va asigura un punct sanitar;
- Se vor asigura puncte de apă;
- Se va asigura un spațiu de depozitare a florilor ofilite și a altor deșeuri;
- Se va asigura colectarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice.
- În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;

#### **ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

- Se vor asigura perdele vegetale perimetrare, în principal pe limitele orientate spre zone rezidențiale.
- Se vor asigura plantații înalte pe aleile principale și la limita exterioară a incintei în proporție de minim 5 % din suprafața totală a cimitirului.
- Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- Elementele fixe de mobilier urban din spațiile accesibile publicului se vor subordona caracterului zonei

#### **ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.**

- Împrejmuirile spre stradă vor fi semi-opace sau opace, vor fi tratate arhitectural în mod discret, potrivit funcțiunii, având înălțimi de maximum 2,00 metri, de asemenea acestea vor fi dublate de garduri vii sau de vegetație de aliniament;
- Se va acorda atenție modului de tratare arhitecturală a accesului.

### **SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.**

#### **ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIMUM DE OCUPARE A TERENULUI (POT).**

P.O.T. maxim = 10%



---

PRIMĂRIA COMUNEI ȘELIMBĂR-JUDEȚUL SIBIU

**ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIMUM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT).**

C.U.T. maxim=0,2 mp ADC/ mp teren

\*Pentru funcțiunile existente, în cazul în care indicatorii urbanistici depășesc valorile maxim admise, se mențin indicatorii urbanistici existenți.

\*\*Toate documentațiile de urbanism aprobate legal și aflate în vigoare, își mențin prevederile.



## **ZONĂ AFERENTĂ ECHIPAMENTELOR TEHNICO-EDILITARE: UTR R**

### **GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI.**

Zona reunește toate funcțiunile care asigură echiparea edilitară, serviciile de salubritate, transportul în comun.

Delimitarea acestor zone se va face ținând seama de condițiile de protecție a rețelelor tehnico-edilitare și servituțile impuse de către acestea vecinătăților.

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică și a construcțiilor de orice fel pe terenurile pe care s-a instituit servitute de utilitate publică (protecția sanitară a surselor, rețelelor, stația de epurare, stații de pompare, etc.) se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajarea teritoriului aprobate conform legii.

Autorizarea executării construcțiilor în subzonele aflate în imediata vecinătate a zonei R trebuie să țină seama de distanța minimă de protecție sanitară. Aceste distanțe pot fi modificate pe baza unui studiu de impact avizat de instituțiile specializate.

Zona este alcătuită din:

UTR R - subzona aferentă echipamentelor tehnico-edilitare.

## **SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.**

### **ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.**

- Construcții, instalații și amenajări pentru echipare edilitară;
- Birouri și clădirile administrative aferente;
- Incinte tehnice cu clădiri și instalații pentru sistemul de alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică și termică, transportul public urban, piețe comerciale, salubritate, întreținerea spațiilor plantate;
- Drumuri interne și platforme;
- Parcaje;
- Captări de apă, stații de pompare rezervare de apă;
- Posturi/ stații de transformare;
- Centrale termice;
- Stații de reglare/ măsurare gaz;
- Antene GSM;
- Rețele tehnico- edilitare (apă, canalizare, lea, telefonie, gaz, termoficare);
- Construcții aferente rețelelor tehnico -edilitare;
- Stație de epurare;
- Depozite de carburanți;
- Plantații.

### **ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.**

- Se vor asigura zonele de protecție prevăzute prin normele în vigoare;



PRIMĂRIA COMUNEI ȘELIMBĂR - JUDEȚUL SIBIU

- Toate rețelele tenico- edilitare se vor realiza exclusiv în subteran.

**ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.**

- Pentru incintele situate în zone rezidențiale se interzic orice activități care prezintă risc tehnologic și produc poluare prin natura activității sau prin transporturile pe care le generează;

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

- **ARTICOLELE 4 - 7:** Fără precizări, conform proiectelor tehnice de specialitate, avizate conform legislației în vigoare.

**ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.**

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate (pentru loturi obținute în urma unei dezmembrări);
- Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accesuri pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu;
- Numărul și configurația acceselor va respecta prevederile menționate la capitolul I.9 al prezentului regulament.

**ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.**

- Locurile de parcare vor fi asigurate în afara circulațiilor publice;
- Se va asigura numărul de parcaje conform prevederilor menționate la capitolul I.9 al prezentului regulament.

**ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIM ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.**

- Conform normelor specifice în vigoare;

**ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

- Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- 

**ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.**

- Se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;



## PRIMĂRIA COMUNEI ȘELIMBĂR - JUDEȚUL SIBIU

- Piețele comerciale vor fi dotate cu servicii sanitare conform normelor și legislației în vigoare;
- Se vor respecta normele de protecție a mediului privind gestionarea deșeurilor provenite din întreținerea instalațiilor și din procesele tehnologice aferente funcțiunii;
- Toate clădirile vor fi racordate subteran la rețelele tehnico-edilitare publice;
- În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub circulații pentru a se evita producerea gheții;
- Este interzisă deversarea apelor meteorice pe domeniul public sau pe proprietățile învecinate;
- Asigurarea racordării la echipamentul public edilitar se va face pe cât posibil astfel încât rețelele și a instalațiile să nu afecteze percepția spațiului public.

### ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Se vor asigura perdele vegetale perimetrale, în principal pe limitele orientate spre zone rezidențiale.
- Parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,20 metri înălțime;
- Se impune ca un minim de 20% din suprafața parcelei să fie destinat perdelelor de vegetație înaltă perimetrale.

### ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

- Împrejmuirile spre stradă pot fi transparente cu înălțimi de minim 2,00 metri din care un soclu de 0,60 metri, și vor fi dublate cu gard viu; în cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 2,50 metri distanță cu un al doilea gard transparent de 2,50 metri înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști;
- Pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice cu trafic intens și cu transport în comun, porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă.

## SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.

### ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIMUM DE OCUPARE A TERENULUI (POT).

- Conform normelor specifice în vigoare;

### ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIMUM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT).

- Conform normelor specifice în vigoare;

\*Pentru funcțiunile existente, în cazul în care indicatorii urbanistici depășesc valorile maxim admise, se mențin indicatorii urbanistici existenți.



---

PRIMĂRIA COMUNEI ȘELIMBĂR-JUDEȚUL SIBIU

**\*\*Toate documentațiile de urbanism aprobate legal și aflate în vigoare, își mențin prevederile.**



## PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN EXTRAVILAN

### EX - Zone destinate viitoarelor extinderi de intravilan

Pentru a preîntâmpina viitoarele extinderi urbane și a oferi posibilitatea realizării unor dezvoltări coerente și controlate, Planul Urbanistic General propune delimitarea unei zone din extravilan menită să sprijine aceste acțiuni.

Pentru un bun control asupra acestei zone, Planul Urbanistic General stabilește dezvoltarea funcțională și trama stradală principală ce vor fi menținute în momentul realizării viitoarelor documentații.

Această suprafață constă în aproximativ **310ha** și este împărțită în 3 sub-zone astfel:

- **EX1 - 55ha** - Zonă destinată locuințelor colective și serviciilor mixte
- **EX2 - 164ha** - Zonă destinată locuințelor individuale
- **EX3 - 91ha** - Zonă destinată locuințelor colective

Se recomandă ca pentru fiecare sub-zonă să se întocmească documentații de urbanism (Planuri Urbanistice Zonale) de către primărie, cu rolul de conformare și introducere în intravilan a acestora. Inițierea documentațiilor de către primărie ajută la menținerea unei coerențe în dezvoltare.

Există 2 elemente importante de infrastructură ce traversează această zonă și influențează modul de configurare al tramei stradale majore. Acestea sunt prelungirea Bulevardului Mihai Viteazul și culoarul rezervat pentru Varianta Ocolitoare Sibiu Sud. Bulevardul Mihai Viteazul va avea un profil de 30m, (profilul B-B prezentat în planșa Căi de comunicații, având 14m - carosabil, 5m - spații plantate, 3m - trasee velo, 8m - circulații pietonale).

Sistemul tramei stradale este configurat într-un mod ierarhic, astfel:

- Circulațiile majore se vor realiza atât prin intermediul Bd-ului Mihai Viteazul (pentru direcția N-S), cât și printr-o stradă nou propusă (cu același profil) pentru direcția E-V.
- În completarea acestora, sunt propuse o serie de circulații (profil C-C, 27m), 4 astfel de străzi, câte 2 pentru fiecare direcție de deplasare, astfel încât să fie deservită întreaga zonă.
- Insulele generate de aceste circulații majore menționate anterior vor fi deservite, în funcție de caz, de străzi locale, de categoria 3 sau 4, cu profile cuprinse între 11m și 19m. În marea majoritate, acestea au rolul de colectare a traficului și descărcarea lui în circulațiile majore.



PRIMĂRIA COMUNEI ȘELIMBĂR - JUDEȚUL SIBIU

TA - TERENURI AGRICOLE din care:

- L - LIVEZI
- P - PĂȘUNI

TF - TERENURI FORESTIERE

TC - TERENURI OCUPATE DE CĂI DE COMUNICAȚIE

TH - TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE

TP - ZONE NATURALE PROTEJATE

TN - TERENURI NEPRODUCTIVE

### REGULI GENERALE :

Se interzice orice utilizare a terenurilor din extravilan care poate afecta sau diminua posibilitățile ulterioare de modernizare și dezvoltare ale comunei.

Utilizarea pentru construcții a terenurilor din extravilan, în limitele teritoriului administrativ al comunei se poate face numai cu respectarea prevederilor legale și numai în baza unei documentații de urbanism de tip PUZ.

Pentru amplasarea fermelor și exploatărilor agro-industriale, a construcțiilor care pot produce efecte de poluare a mediului, amplasamentele se vor stabili pe bază de studii ecologice, avizate de organe specializate în protecția mediului și sănătate publică.

Pentru orice construcție care prin funcționare (construcții pentru producție poluantă, servicii poluante, etc.) poate aduce prejudicii pădurii, amplasată la distanță mai mică de 1 km de liziera pădurii, se va obține avizul Regiei Naționale a Pădurilor.

Autorizarea executării construcțiilor în parcuri naționale, rezervații naturale, precum și în celelalte zone protejate, de interes național, delimitate potrivit legii, se face numai cu avizul Ministerului Mediului Apelor și Pădurilor și a altor autorități ale administrației publice locale și organe de specialitate.

Introducerea de terenuri agricole în intravilan, în afara celor introduse prin prezenta documentație se va face numai în cazuri temeinic fundamentate și în considerarea interesului public, pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale aprobate și condiționat de asigurarea realizării prealabile a infrastructurii, asigurarea accesului la rețelele edilitare și, atunci când este cazul, de asigurarea obiectivelor de utilitate publică.

Se impune evitarea realizării de împrejmuiri pentru parcelele agricole. Excepții fac acele cazuri în care se solicită împrejmuirea terenului cu scopul protejării de animale. În aceste cazuri sunt permise doar împrejmuiri din piloni de lemn bătuți în pământ cu plasă de sârmă sau scândură. Este interzisă utilizarea de beton, piatră, sau alte materiale pentru fundații, piloni sau alte elemente ale gardului. Înălțimea gardului nu poate depăși 1,2 m, de la cota terenului natural.

Anexele agricole nu vor avea suprafețe mai mari de 50 mp. arie desfășurată construită și nu vor avea mai mult de un nivel supradetaliat.

## Plan Urbanistic General Comuna Șelimbăr, Județul Sibiu

### VOLUMUL II – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

proiectant general: URBAN TEAM S.R.L.

beneficiar: Primăria Comunei Șelimbăr





## TA - TERENURI AGRICOLE

Terenurile agricole din extravilanul comunei Șelimbăr au fost delimitate în conformitate cu zonificarea teritoriului administrativ din cadrul planșei Încadrare în teritoriul administrativ.

Terenurile cu destinație agricolă sunt: terenurile agricole productive (suprafețe arabile, vii, livezi, pepiniere viticole, pomicole, plantații de hamei și duzi, pășuni, fânețe, sere, solarii), cele cu vegetație forestieră dar care nu fac parte din amenajamentele silvice, pășunile împădurite, cele ocupate cu construcții și instalații agro-zootehnice, amenajările piscicole și de îmbunătățiri funciare, drumurile tehnologice și de exploatare agricolă, platformele și stațiile de depozitare care servesc nevoilor agricole și terenurile neproductive care pot fi amenajate și folosite pentru producția agricolă.

Terenurile agricole 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.

Autoritățile administrației publice locale au obligația de a urmări, la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren afectate de construcții, spre a evita prejudicierea activităților agricole.

Amplasarea construcțiilor de orice fel pe terenuri agricole din extravilan de clasa I și II de calitate, pe cele amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare, precum și plantate cu vii și livezi este strict interzisă, cu excepția construcțiilor care servesc activitățile agricole, cu destinație militară, căile ferate, șoselele de importanță deosebită, liniile electrice de înaltă tensiune, forarea și echiparea sondelor, lucrările aferente exploatării țițeiului și gazului, conductele magistrale de transport gaze și petrol, lucrările de gospodărire a apelor și de amenajare a surselor de apă.

Pentru amplasarea fermelor și exploatărilor agro-industriale, a construcțiilor care pot produce efecte de poluare a mediului, amplasamentele se vor stabili pe bază de studii ecologice, avizate de organe specializate în protecția mediului și sănătate publică.

Conform Ordonanța de urgență nr. 34 din 23.04.2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajistilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991, art 5 Se interzice scoaterea definitivă sau temporară din circuitul agricol a pajistilor

ART. 5. - (1) Pajistile se folosesc pentru pășunatul animalelor și producerea de furaje;

(2) Se interzice scoaterea definitivă sau temporară din circuitul agricol a pajiștilor din extravilanul localităților.

(3) Prin excepție de la prevederile alin. (2), scoaterea definitivă sau temporară din circuitul agricol a pajiștilor situate în extravilan se poate face cu avizul Ministerului Agriculturii și Dezvoltării Rurale, pentru:

a) amplasarea obiectivelor de interes național, județean sau local, declarate de utilitate publică, în condițiile legislației în vigoare;

b) înființarea de noi capacități de producere a energiei regenerabile, în condițiile legii, care să nu afecteze buna exploatare a pajiștilor;



PRIMĂRIA COMUNEI ȘELIMBĂR - JUDEȚUL SIBIU

c) lucrări privind apărarea, ordinea publică și siguranța națională, declarate de utilitate publică în condițiile Legii nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, republicată;

d) operațiuni și lucrări legate de explorarea, dezvoltarea, exploatarea țițeiului și a altor resurse minerale naturale, desfășurate în baza acordurilor de concesiune petrolieră, operațiuni și lucrări de construcții în legătură cu acestea și operațiuni legate de extracția, depozitarea, procesarea, transportul, distribuirea și comercializarea producției de țiței și resurse minerale naturale;

e) reconstituirea dreptului de proprietate în condițiile Legii nr. 165/2013 privind măsurile pentru finalizarea procesului de restituire, în natură sau prin echivalent, a imobilelor preluate în mod abuziv în perioada regimului comunist în România, cu modificările și completările ulterioare;

f) lucrări privind apărarea țării, ordinea publică și siguranța națională, declarate de utilitate publică în condițiile Legii nr. 33/1994, republicată;

g) lucrări în cadrul unor programe de dezvoltare locală/județeană/regională inițiate de autoritățile administrației publice locale.

(4) Excepțiile prevăzute la alin. (3) lit. a), c) și d) se realizează cu obligația ca beneficiarul suprafeței scoase definitiv din circuitul agricol al pajiștilor să recupereze din terenurile neproductive o suprafață egală cu cea aprobată a fi scoasă din circuitul agricol. Avizarea scoaterii definitive din circuitul agricol fără obligația de recuperare se face până la echivalarea suprafeței de pajiști din România cu suprafață prevăzută la art. 6 alin. (2) din Regulament. Recuperarea acestor terenuri se face până la data stabilită în actul prin care se avizează scoaterea definitivă din circuitul agricol a acestor suprafețe, astfel încât să nu scadă suprafața de pajiști la nivel local, județean sau național, după caz, sub cea prevăzută la art. 6 alin. (2) din Regulament.

(5) Excepțiile prevăzute la alin. (3) lit. b) se realizează cu obligația ca beneficiarul pajiștilor scoase definitiv din circuitul agricol să recupereze din terenurile neproductive o suprafață egală cu cea aprobată a fi scoasă definitiv din circuitul agricol. Recuperarea acestor terenuri se face până la data stabilită în avizul de scoatere definitivă din circuitul agricol a acestor suprafețe, astfel încât suprafața de pajiști la nivel local, județean sau național să nu scadă, după caz.

(6) Pe terenurile recuperate prevăzute la alin. (4) și (5) se efectuează toate lucrările necesare pentru refacerea covorului vegetal.

(7) Scoaterea definitivă sau temporară din circuitul agricol a terenurilor având categoria de folosință pajiști situate în extravilanul localităților pentru realizarea obiectivelor de investiții prevăzute la alin. (3) se face numai în condițiile prevăzute de legislația în vigoare, precum și cu respectarea prevederilor regulamentului aprobat prin ordin comun al ministrului agriculturii și dezvoltării rurale și al directorului general al Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară, în termen de 30 de zile de la data intrării în vigoare a legii de aprobare a prezentei ordonanțe de urgență.

(8) Pentru scoaterea temporară din circuitul agricol a terenurilor având categoria de folosință pajiști nu se face recuperare.

(9) Pajiștile pot fi introduse în intravilanul localităților cu avizul Ministerului Agriculturii și Dezvoltării Rurale și cu condiția respectării prevederilor alin. (4) și (5).

**Plan Urbanistic General Comuna Șelimbăr, Județul Sibiu**

**VOLUMUL II – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

proiectant general: URBAN TEAM S.R.L.  
beneficiar: Primăria Comunei Șelimbăr



PRIMĂRIA COMUNEI ȘELIMBĂR - JUDEȚUL SIBIU

(10) Pajiștile proprietate publică și/sau privată a statului, situate în intravilanul localităților, pot fi scoase din circuitul agricol cu avizul Ministerului Agriculturii și Dezvoltării Rurale

Conform Legii 86/2014 pentru aprobarea Ordonanței de urgență nr. 34 din 23.04.2013, art 2:

„Prevederile Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 34/2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991, cu modificările și completările aduse prin prezenta lege, nu se aplică următoarelor obiective de investiții la amplasarea pe pajiști a:

- a) construcțiilor care servesc activitățile agricole, precum și anexelor la exploatațile agricole;
- b) refugiilor montane, în caz de urgență cu infrastructura necesară;
- c) drumurilor publice și private;
- d) investițiilor realizate din fonduri europene;
- e) locuințelor și investițiilor în cadrul unor programe de dezvoltare/locală/județeană/regională aprobate de autoritățile administrației publice locale;
- f) acvaculturii cu infrastructura și utilitățile necesare.”

#### TF - TERENURI FORESTIERE

Suprafețele împădurite din extravilanul comunei Șelimbăr au fost delimitate în conformitate cu zonificarea teritoriului administrativ din cadrul planșei Încadrare în teritoriul administrativ.

Suprafețele împădurite se supun prevederilor art. 5 din Regulamentul General de Urbanism, respectiv ale Codului Silvic.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenuri cu destinație forestieră este interzisă. În mod excepțional cu avizul administrației publice de specialitate se pot autoriza numai construcțiile necesare întreținerii pădurilor, exploatărilor silvice și culturilor forestiere.

Reducerea suprafeței fondului forestier proprietate publică sau privată este interzisă.

În mod excepțional, pentru construcții cu destinație militară, căi ferate, șosele de importanță deosebită, liniile electrice de înaltă tensiune, forări, sonde și echipamente aferente acestora, conductele magistrale de transport gaze și petrol, ori pentru lucrări de îmbunătățiri funciare, de gospodărire a apelor sau de realizare a unor noi surse de apă, ocuparea definitivă de terenuri din fondul forestier în alte scopuri decât cele silvice - cu sau fără defrișarea pădurii - se aprobă conform legislației în vigoare.

Pentru orice construcție care prin funcționare (construcții pentru producție poluantă, servicii poluante, etc.) poate aduce prejudicii pădurii, amplasată la distanță mai mică de 1 km de liziera pădurii, se va obține avizul Regiei Naționale a Pădurilor.



## TC - TERENURI OCUPATE DE CĂI DE COMUNICAȚIE

Cuprinde terenurile ocupate de căile de comunicație rutieră (T1) și căile de comunicație feroviară (T2).

Se vor respecta zonele de protecție/siguranță și normele tehnice specifice în vigoare fiecărui tip domeniu.

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 50,00 m (zona cu interdicție temporară de construire), până la materializarea lucrărilor propuse.

### ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Căi de comunicație rutieră și construcțiile aferente;
- Indicatoare de semnalizare a circulației și alte dotări pentru siguranța circulației;
- Supratraversări și subtraversări pietonale, viaducte, pasaje denivelate, tuneluri, etc.
- Spații verzi amenajate;
- Lucrări de terasamente, construcții de apărare și consolidare;

### ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Orice intervenție necesită documentații specifice aprobate de organele competente în conformitate cu prevederile legislației în vigoare.

În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:

- 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.)
- Parcaje (inclusiv parcuri de scurtă durată), garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiuni complementare: magazine, restaurante, etc.);
- 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;

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:



PRIMĂRIA COMUNEI ȘELIMBĂR - JUDEȚUL SIBIU

- Neasigurarea scurgerii apelor în mod corespunzător;
- Executarea de construcții, împrejurări sau plantații care să provoace înzăpezirea drumului sau să împiedice vizibilitatea pe drum;
- Executarea unor lucrări care modifică stabilitatea drumului sau modifică regimul apelor subterane sau de suprafață;

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).

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.

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.

Lucrările de execuție a infrastructurii rutiere vor respecta normele de protecție sanitară impuse de legislația în vigoare.

Amplasarea lucrărilor de artă - poduri, viaducte, ziduri de sprijin, tunele, se va face astfel încât să se evite:

- Modificarea dinamicii scurgerii apelor;
- Întreruperea scurgerii apelor subterane.

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 10,00 m de cea mai apropiată locuință.

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 suprafață de jur împrejurul monumentului istoric (delimitată cu 100 m în localități urbane, 200m în localități rurale și 500 m în afara localităților, măsurată de la limita exterioară).

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

În zona drumului public este interzisă amplasarea de construcții, panouri publicitare sau instalații care periclitizează siguranța circulației.

Se interzice amplasarea oricăror construcții care generează un trafic suplimentar, la o distanță mai mică de **50,00 m** de marginea îmbrăcămintei asfaltice.

Se interzic pe terenurile vizibile din circulația publică rutieră:

- depozități de materiale, piese sau utilaje degradate;
- amenajări de șantiere abandonate;
- platforme cu suprafețe deteriorate;
- construcții degradate;
- terenuri lipsite de vegetație;
- gropi de acumulare a apelor meteorice;
- depozite de deșeuri etc.

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.

### TH - TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE

Terenurile aflate permanent sub ape din extravilanul comunei Șelimbăr au fost delimitate în conformitate cu zonificarea teritoriului administrativ din cadrul planșei Încadrare în teritoriul administrativ.

Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă este interzisă cu excepția lucrărilor de poduri, lucrărilor necesare căilor ferate și drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apă, precum și a lucrărilor de gospodărire a apelor.

Autorizarea executării lucrărilor menționate mai sus este permisă numai cu avizul administrației publice de specialitate și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane, de respectare a zonelor de protecție față de malurile cursurilor de apă și față de lucrările de gospodărire și de captare a apelor.

În zonele lipsite de lucrări de consolidare și amenajare a malurilor se recomandă autorizarea construcțiilor în afara albiilor majore ale apelor, cu excepțiile prevăzute de lege.

### TP - ZONE NATURALE PROTEJATE

Terenurile ocupate de zone naturale protejate din extravilanul comunei Șelimbăr au fost delimitate în cadrul planșelor de Reglementări Urbanistice - Zonificare funcțională.



## PRIMĂRIA COMUNEI ȘELIMBĂR - JUDEȚUL SIBIU

Terenurile ocupate de zone naturale protejate se supun prevederilor art. 8 din Regulamentul General de Urbanism.

Autorizarea executării construcțiilor în parcuri naționale, rezervații naturale, precum și în celelalte zone protejate, de interes național, delimitate potrivit legii, se face numai cu avizul Ministerului Mediului Apelor și Pădurilor și a altor autorități ale administrației publice locale și organe de specialitate.

### **TN - TERENURI NEPRODUCTIVE**

Terenurile ocupate de zone neproductive din extravilanul comunei Șelimbăr au fost delimitate în cadrul planșei de Încadrare în teritoriul administrativ.

### **RESTRICȚII PROVIZORII**

Se interzice orice utilizare a terenurilor din extravilan care poate afecta sau diminua posibilitățile ulterioare de modernizare ale comunei;

Utilizarea pentru construcții a terenurilor din extravilan, în limitele teritoriului administrativ al comunei Șelimbăr se poate face numai cu respectarea prevederilor legale.

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).

Amplasarea construcțiilor de orice fel pe terenuri agricole de clasa I și II de calitate, pe cele amenajate cu îmbunătățiri funciare precum și plantate cu vii și livezi este interzisă.

Reducerea suprafeței fondului forestier proprietate publică sau privată este interzisă, cu excepția utilizărilor permise de Codul Silvic.

Pentru orice construcție care prin funcționare (construcții pentru producție poluantă, servicii poluante, etc.) poate aduce prejudicii pădurii, amplasată la distanță mai mică de 1 km de liziera pădurii și pentru care se solicită autorizație de construire, se va obține avizul Regiei Naționale a Pădurilor.

În cazul amplasării de surse de energie regenerabile (Ex: panouri solare, turbine eoliene, etc.) se va realiza P.U.Z. (fundamentat de studiu de peisaj).

ȘEF PROIECT COMPLEX

urb. Dana APOSTOL



## VI. ANEXE

### VI.1 CADRUL LEGAL AL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AL COMUNEI ȘELIMBĂR

Regulamentul local de urbanism al comunei Șelimbăr a fost elaborat în conformitate cu:

Codul Civil.

Legea nr. 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare

Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism. Legea nr. 18/1991 a fondului funciar, cu modificările și completările ulterioare

Legea nr.50/1991 cu modificările și completările ulterioare privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor și completări.

Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții.

O.U.G. nr. 195/2005 privind protecția mediului.

Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară, cu modificările și completările ulterioare.

Legea nr. 46/2008 - Codul silvic, republicată

Legea nr. 107/1996 - legea apelor

Legea nr. 33/1994 exproprierea pentru cauză de utilitate publică, republicată

Legea nr. 255/2010 pentru exproprierea pentru cauza de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local.

Legea nr. 247/2005 privind reforma în domeniul proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente.

Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea O.G. nr. 43-1997 privind regimul juridic al drumurilor.

Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia.

Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea a III-a - Zone Protejate.

Legea nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea a IV-a - Rețeaua de localități, cu completările și modificările ulterioare.

LEGE nr.575 din 22 octombrie 2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a V-a - Zone de risc natural

Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice.

Legea nr. 451/2002 pentru ratificarea Convenției europene a peisajului, adoptată la Florența la 20 octombrie 2000.





PRIMĂRIA COMUNEI ȘELIMBĂR - JUDEȚUL SIBIU

HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu completările și modificările ulterioare.

H G R nr. 349/2005 privind depozitarea deșeurilor

Ordinul MLPAT nr. 91/1991 privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor.

Ordinul nr. 34/N/M 30/3422/4221 din 1995 al MLPAT, MI, MAPN, SRI, pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea construcțiilor.

Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.

Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 49/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane.

Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 50/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane.

**Diferite reglementări tehnice în domeniu:**

I 22/1999 - Normativ de proiectare și executare a lucrărilor de alimentare cu apă și canalizare a localităților.

SR 8591/ 1997 - Rețele edilitare subterane. Condiții de amplasare.

SR 1343-1/1996 - Determinarea cantităților de apă potabilă pentru localități.

PE 101A/1985 - Instrucțiuni privind stabilirea distanțelor normate de amplasare a instalațiilor electrice cu tensiunea peste 1 KV în raport cu alte construcții (republicat în 1993).

NTE 003/04/00- Normativ pentru construcția liniilor aeriene de energie electrică cu tensiuni peste 1000 V.

PE 106/1995 - Normativ pentru construcția liniilor electrice de joasă tensiune.

PE 124 - Normativ privind alimentarea cu energie electrică a consumatorilor industriali și similari.

PE 132/1995 - Normativ de proiectare a rețelelor electrice de distribuție publică.

1.RE-Ip-3/1991 - Îndrumar de proiectare pentru instalațiile de iluminat public.

1.LI-Ip-5/1989 - Instrucțiuni de proiectare a încrucișărilor și apropierilor LEA de MT și JT față de alte linii, instalații și obiective.

I 36/2001 - M.L.P.A.T. Instrucțiuni tehnice pentru proiectarea automatizării instalațiilor din centrale și puncte termice.

I 46/1993 - M.L.P.A.T. - Instrucțiuni privind proiectarea, executarea și exploatarea rețelelor și instalațiilor de televiziune prin cablu.

HGR 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.

**Plan Urbanistic General Comuna Șelimbăr, Județul Sibiu**

**VOLUMUL II – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

proiectant general: URBAN TEAM S.R.L.

beneficiar: Primăria Comunei Șelimbăr



PRIMĂRIA COMUNEI ȘELIMBĂR - JUDEȚUL SIBIU

Ordin Ministerul Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului 13N/1999 pentru aprobarea reglementării tehnice „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic General” indicativ GP038/99

Ordonanța de urgență nr 12/1998 privind transportul pe căile ferate române și reorganizarea Societății Naționale a Căilor Ferate Române, cu completările și modificările ulterioare.

## VI.2 CONDIȚII DE PROTECȚIE A REȚELELOR TEHNICO -EDILITARE ȘI SERVITUȚILE IMPUSE DE ACESTEA VECINĂTĂȚILOR

### ZONE DE PROTECȚIE PE BAZA NORMELOR SANITARE:

- surse de apă- captări (100 m în amonte, 25 m lateral, 25 m în aval de sursă) ;
- rezervoare de înmagazinare a apei potabile (raza 20 m);
- stații de pompare (raza 1 m) ;
- conductă de aducțiune apă (10 m din ax de ambele părți, respectiv 30 m față de orice sursă de poluare);
- ape curgătoare/ lacuri (câte 15 m de la albia minoră pe ambele maluri și 15 m de la nivelul mediu a oglinzii lacurilor);
- depozit de deșeuri ecologic zonal față de locuințe (raza 1000 m);
- stație de sortare deșeuri, față de locuințe ( raza 500 m);

### REȚELELE DE GAZE NATURALE

În conformitate cu “Normativul Departamental nr. 3915 - 94 privind proiectarea și construirea conductelor colectoare și de transport de gaze naturale” intrat în vigoare la 01.01.1996, distanțele dintre conductele magistrale de gaze naturale și diversele obiective sunt următoarele:

- |   |      |
|---|------|
| • Depozite carburanți și stații PECO  | 60 m |
| • Instalații electrice de tip exterior cu tensiune nominală de 110 kV sau mai mare, inclusiv stațiile                         | 55 m |
| • Instalații electrice de tip interior și de tip exterior, cu tensiunea nominală mai mică de 110 kV, posturi de transformare: |      |
| Centre populate și locuințe individuale   | 65 m |
| - paralelism cu linii CF, ecartament normal   | 80 m |
| - paralelism cu drumuri:  | 52 m |
| • naționale   | 50 m |
| • județene  |      |
| • municipale  | 48 m |

În ceea ce privește distanțele minime dintre conductele de gaze de presiune medie și presiune redusă și alte instalații, construcții sau obstacole subterane, acestea sunt normate de normativul 16 - 86 și STAS 8591/91, din care se anexează un extras.



PRIMĂRIA COMUNEI ȘELIMBĂR - JUDEȚUL SIBIU

Distanțele de siguranță de la stațiile de reglare măsurare (cu debit până la 60.000 mc/h și presiunea la intrare peste 6 bar):

- la clădirile civile cu grad I - II de rezistență la foc **12 m;**
- la clădirile civile cu grad III - IV de rezistență la foc **15 m;**
- față de marginea drumurilor carosabile **8 m.**

În cazul amplasării unor construcții în zona conductelor de gaze se vor cere avize de la ROMGAZ - secția de exploatarea conductelor magistrale de gaze naturale.

Distanțe minime între conductele de gaze și alte instalații, construcții sau obstacole subterane - normativ 16 - 86 și STAS 8591/1-91

Instalația, construcția sau obstacole subterane	Distanța minimă/m	
	Presiune redușă	Presiune medie
Clădiri cu subsol sau terenuri propuse pentru construcții	3,0	3,0
Clădiri fără subsoluri	1,5	2,0
Canale pentru rețelele termice, canale pentru instalații telefonice	1,5	2,0
Conducte canalizare	1,0	1,5
Conducta de apă, cabluri de forță, telefonice și căminele acestor instalații	0,6	0,6
Cămine pentru rețele termice, canalizare, telefonice	1,0	1,0
Copaci	1,5	1,5
Stâlpi	0,5	0,5
Linii de cale ferată	5,5	5,5

## TRANSPORTURI RUTIERE

Să se respecte în extravilan următoarele distanțe minime de protecție de la axul drumului până la marginea exterioară a zonei drumului, funcție de categoria acestuia:

autostrăzi - 50 m.;

drumuri naționale - 22 m.;

drumuri județene - 20 m.;

drumuri comunale - 18 m.;



**ZONE DE PROTECȚIE SANITARĂ** conform Ordinului Ministerului Sănătății nr.119/2014

- Ferme de cabaline, între 6-20 capete:	50 m
- Ferme de cabaline, peste 20 capete:	100 m
- Ferme și crescătorii de taurine, între 6-50 capete:	50 m
- Ferme și crescătorii de taurine, între 51-200 capete:	100 m
- Ferme și crescătorii de taurine, între 201-500 capete:	200 m
- Ferme și crescătorii de taurine, peste 500 de capete:	500 m
- Ferme de păsări, între 51-100 de capete:	50 m
- Ferme de păsări, între 101-5.000 de capete:	500 m
- Ferme și crescătorii de păsări cu peste 5.000 de capete și complexuri avicole industrial:	1000 m
- Ferme de ovine, caprine:	100 m
- Ferme de porci, între 7-20 de capete:	100 m
- Ferme de porci, între 21-50 de capete:	200 m
- Ferme de porci, între 51-1.000 de capete:	500 m
- Complexuri de porci, între 1.000-10.000 de capete:	1000 m
- Complexuri de porci cu peste 10.000 de capete:	1500 m
- Ferme și crescătorii de iepuri între 100 și 5.000 de capete:	100 m
- Ferme și crescătorii de iepuri cu peste 5.000 de capete	200 m
- Ferme și crescătorii de struți	500 m
- Ferme și crescătorii de melci	50 m
- Spitale, clinici veterinare	30 m
- Grajduri de izolare și carantină pentru animale	100 m
- Adăposturi pentru animale, inclusiv comunitare	100 m
- Abatoare, târguri de animale vii și baze de achiziție a animalelor	500 m
- Depozite pentru colectarea și păstrarea produselor de origine animală:	300 m
- Platforme pentru depozitarea dejecțiilor animale din exploatațiile zootehnice, platforme comunale	500 m
- Platforme pentru depozitarea dejecțiilor porcine:	1000 m
- Stații de epurare a apelor reziduale de la fermele de porcine:	1000 m
- Depozite pentru produse de origine vegetală (silozuri de cereale, stații de tratare a	



PRIMĂRIA COMUNEI ȘELIMBĂR - JUDEȚUL SIBIU

semințelor	200 m
- Stații de epurare a apelor uzate	300 m
- Stații de epurare de tip modular (containerizate)	100 m
- Stații de epurare a apelor uzate industrial	300 m
- Paturi de uscare a nămolurilor	300 m
- Bazine deschise pentru fermentarea nămolurilor	500 m
- Depozite controlate de deșeuri periculoase și nepericuloase:	1000 m
- Incineratoare pentru deșeuri periculoase și nepericuloase:	500 m
- Crematorii umane	1000 m
- Autobazele serviciilor de salubritate:	200 m
- Stație de preparare mixturi asfaltice, betoane:	500 m
- Bazele de utilaje ale întreprinderilor de transport	50 m
- Depozitele de combustibil, fier vechi și ateliere de tăiat lemne	50 m
- Parcuri eoliene:	1000 m
- Parcuri fotovoltaice:	500 m
- Cimitire și incineratoare animale de companie	200 m
- Cimitire umane (în cazul obiectivelor care dispun de aprovizionare cu apă din sursă proprie)	50 m
- Rampe de transfer deșeuri	200 m

### VI.3 - LĂȚIMEA ZONELOR DE PROTECȚIE ÎN JURUL LACURILOR NATURALE, LACURILOR DE ACUMULARE, ÎN LUNGUL CURSURILOR DE APĂ, DIGURILOR, CANALELOR, BARAJELOR ȘI A ALTOR LUCRĂRI HIDROTEHNICE

conform Legii nr.107/1996 legea apelor, cu modificările și completările ulterioare

#### a) Lățimea zonei de protecție în lungul cursurilor de apă:

Lățimea cursului de apă (m)	sub 10	10-50	peste 51
Lățimea zonei de protecție (m)	5	15	20
Cursuri de apă regularizate (m)	2	3	5

Cursuri de apă indiguite (m) toată lungimea dig-mal, dacă aceasta este mai mică de 50 m

#### b) Lățimea zonei de protecție în jurul lacurilor naturale:

- indiferent de suprafață, 5 m la care se adauga zona de protecție stabilită în conformitate cu art. 5.

#### c) Lățimea zonei de protecție în jurul lacurilor de acumulare:

### Plan Urbanistic General Comuna Șelimbăr, Județul Sibiu

#### VOLUMUL II – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

proiectant general: URBAN TEAM S.R.L.

beneficiar: Primăria Comunei Șelimbăr



PRIMĂRIA COMUNEI ȘELIMBĂR - JUDEȚUL SIBIU

- între Nivelul Normal de Retenție și cota coronamentului.

**d) Lățimea zonei de protecție de-a lungul digurilor:** 4 m spre interiorul incintei.

**e) Lățimea zonei de protecție de-a lungul canalelor de derivație hidrotehnică:** 3 m.

**f) Baraje și lucrări-anexe la baraje:**

Lățimea zonei de protecție (m)

- baraje de pământ, anrocamente, beton sau alte materiale : 20 m în jurul acestora

- instalații de determinare automată a calității apei, construcții și instalații hidrometrice : 2 m în jurul acestora

- borne de microtriangulație, foraje de drenaj, foraje hidrogeologice, aparate de măsurarea debitelor : 1 m în jurul acestora

**g) lățimea zonei de protecție (m) la forajele hidrogeologice din rețeaua națională de observații și măsurători :** 1,5 m în jurul acestora.

NOTĂ:

Zonele de protecție se măsoară astfel:

a) la cursurile de apă, începând de la limita albiei minore;

b) la lacurile naturale, de la nivelul mediu;

c) la lacurile artificiale, de la nivelul normal de retenție;

d) la alte lucrări hidrotehnice, de la limita zonei de construcție.

Notă: Zona de protecție sanitară la instalațiile de alimentare cu apă se stabilește de autoritatea centrală în domeniul sănătății publice.

#### VI.4 - DIMENSIONAREA PLATFORMELOR DE DEȘEURI PENTRU IMOBILELE DE TIP "BLOC"

IMOBILE LOCUINȚE CU APARTAMENTE TIP BLOC			
	TIP CLĂDIRE / ANSAMBLU	DIMENSIUNI ȘI NUMĂR PLATFORME	Suprafață minimă platformă (mp)
1	Până la 10 apartamente	Platformă cu dimensiunile 5m lățime x 1m adâncime	5
2	De la 11 apartamente / Până la 100 de apartamente	1 platformă cu dimensiunea 10 m lățime x 5 m adâncime	50
3	De la 101 apartamente / Până la 200 de apartamente	2 platforme cu dimensiunea 10 m lățime x 5 m adâncime	50
4	De la 201 apartamente	Dimensiunea, numărul și amplasarea platformelor se va stabili prin avizul operatorului de salubritate în funcție de propunerea de mobilare, numărul de unități locativ și regimul de înălțime al imobilului/imobilelor	În funcție de soluția prevăzută de operator, dar nu mai puțin de 50 mp
*	Amplasarea platformelor colectare deșeuri se va face cu respectarea reglementărilor de mediu și cele privind sănătatea populației		

#### Plan Urbanistic General Comuna Șelimbăr, Județul Sibiu

##### VOLUMUL II – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

proiectant general: URBAN TEAM S.R.L.

beneficiar: Primăria Comunei Șelimbăr



PRIMĂRIA COMUNEI ȘELIMBĂR - JUDEȚUL SIBIU

IMOBILE LOCUINȚE CU APARTAMENTE TIP BLOC			
	TIP CLĂDIRE / ANSAMBLU	DIMENSIUNI ȘI NUMĂR PLATFORME	Suprafață minimă platformă (mp)
*	Platformele de colectare deșeuri vor fi amplasate astfel încât calea de acces spre acestea să nu fie obturată cu parcaje sau alte elemente care ar împiedica exploatarea acestora de către rezidenți și operatorul de salubritate		
*	Este interzisă amplasarea platformelor de colectare deșeuri pe drumuri, trotuare sau spații verzi		
*	Pentru pozițiile 2,3 și 4 platformele pentru deșeuri vor fi platforme subterane acționate hidraulic		

**ANEXA 1 - Definiții ale unor termeni utilizați în Regulamentul Local de Urbanism al comunei Șelimbăr**

- **ANEXE GOSPODĂREȘTI** - construcțiile cu caracter definitiv sau provizoriu, menite să adăpostească activități specifice, complementare funcțiunii de locuire, care, prin amplasarea în vecinătatea locuinței, alcătuiesc împreună cu aceasta o unitate funcțională distinctă. În categoria anexelor gospodărești, de regulă în mediul rural, sunt cuprinse: bucătării de vară, grajduri pentru animale mari, pătule, magazii, depozite și altele asemenea. În mod similar, sunt asimilabile noțiunii de anexe gospodărești și garajele, serele, piscinele și altele asemenea, (Legea 50/1991)
- **ANEXE GOSPODĂREȘTI ALE EXPLOATAȚIILOR AGRICOLE** - construcțiile situate în zone izolate în extravilan și îndepărtate de localitatea de reședință a lucrătorilor agricoli, menite să adăpostească mașini agricole, utilaje, mici ateliere, scule, alte bunuri ale acestora, inclusiv animale, precum și spații pentru cazare temporară pe timpul campaniilor agricole (Legea 50/1991)
- **ALINIAMENT** - linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată.
- **ALINIAREA CLĂDIRILOR** - linia pe care sunt dispuse fațadele clădirilor spre stradă și care poate coincide cu aliniamentul sau poate fi retrasă față de acesta, conform prevederilor regulamentului. În cazul retragerii obligatorii a clădirilor față de aliniament, interspațiul dintre aliniament și alinierea clădirilor este non aedificandi, cu excepția împrejmuirilor, acceselor și a teraselor ridicate cu cel mult 0,40 metri față de cota terenului din situația anterioară lucrărilor de terasament.
- **CONSTRUCȚII CU CARACTER PROVIZORIU** - construcțiile autorizate ca atare, indiferent de natura materialelor utilizate, care, prin specificul funcțiunii adăpostite ori datorită cerințelor urbanistice impuse de autoritatea publică, au o durată de existență limitată, precizată și prin autorizația de construire. De regulă, construcțiile cu caracter provizoriu se realizează din materiale și alcătuiuri care permit demontarea rapidă în vederea aducerii terenului la starea inițială (confecții metalice, piese de cherestea, materiale plastice ori altele asemenea) și sunt de dimensiuni reduse. Din categoria construcțiilor cu caracter provizoriu fac parte: chioșcuri, tonete, cabine, locuri de expunere situate pe căile și în spațiile publice, corpuri și panouri de afișaj, firme și reclame, copertine, pergole ori altele asemenea. În sensul prezentei legi realizarea construcțiilor provizorii se autorizează în aceleași condiții în care se autorizează construcțiile definitive, (Legea 50/1991)
- **CORNIȘĂ** - partea superioară, ieșită în afară și ornamentată, a zidului unei construcții, având rolul de a sprijini acoperișul și de a împiedica scurgerea apei de ploaie pe fața clădirilor,

**Plan Urbanistic General Comuna Șelimbăr, Județul Sibiu**

**VOLUMUL II – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

proiectant general: URBAN TEAM S.R.L.

beneficiar: Primăria Comunei Șelimbăr



## PRIMĂRIA COMUNEI ȘELIMBĂR - JUDEȚUL SIBIU

(www.dexonline.ro) În cazul inexistenței acestui element în arhitectura clădirii, în prezentul regulament se va considera streșina acoperișului.

- **DEMISOL (prescurtat: D)** - nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu maximum jumătate din înălțimea liberă a acestuia și prevăzut cu ferestre în pereții de închidere perimetrală. Demisolul se consideră nivel suprateran al construcției. Atunci când pardoseala este situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu mai mult de jumătate din înălțimea liberă, se consideră subsol și se include în numărul de niveluri subterane ale construcției, (P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor).
- **INDICATORI URBANISTICI** - instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează:
- **COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)** - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scarile exterioare, trotuarele de protecție, (Legea 350/2001);
- **PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI (POT)** - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scarilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a caror cota de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită (Legea 350/2001).

### Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT:

- dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;
- dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții (Legea 350/2001).
- **INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE** - organ sau organizație (publică sau privată) care desfășoară activități cu caracter social, cultural, administrativ etc, (www.dexonline.ro)
- **COMERȚ / DEPOZITE MIC-GROS** - filieră intermediară de depozite în care intră mărfuri în ambalaje de comercializare, în cantități reduse și cu rulaj rapid pentru aprovizionarea magazinelor, care se localizează în zona centrală, în zona mixtă și în centrele de cartier; astfel de depozite pot asigura și aprovizionarea la domiciliu a clienților.
- **SERVICII ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE** - serviciile publice care sunt finanțate de la buget, se stabilesc prin norme și sunt destinate tuturor locuitorilor; în mod special termenul de echipamente publice se referă la serviciile publice structurate în rețea la nivel de zonă rezidențială și de cartier - creșe, dispensare, grădinițe, școli, licee, biblioteci de cartier etc.

## Plan Urbanistic General Comuna Șelimbăr, Județul Sibiu

### VOLUMUL II – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

proiectant general: URBAN TEAM S.R.L.

beneficiar: Primăria Comunei Șelimbăr





- **SERVICII DE INTERES GENERAL (SAU SERVICII COMERCIALE)** - societăți, companii, firme, asociații care asigură, contra cost sau în sistem non-profit, o largă gamă de servicii profesionale, tehnice, sociale, colective sau personale.
- **INTERDICTIE DE CONSTRUIRE (NON AEDIFICANDI)** - regula urbanistica potrivit careia, într-o zonă strict delimitată, din rațiuni de dezvoltare urbanistică durabilă, este interzisă emiterea de autorizații de construire, în mod definitiv sau temporar, indiferent de regimul de proprietate sau de funcțiunea propusă, (Legea 350/2001).
- **ÎMPREJMUIRI** - construcțiile definitive sau provizorii, cu rolul de a delimita suprafețe, arii sau parcele asupra cărora există forme de proprietate, executate pentru protecție împotriva intruziunilor, realizate din diferite materiale - beton, cărămidă, piatră, lemn, metal, inclusiv sârmă ghimpată întinsă pe bulumaci -, ori prin plantații specifice, (Legea 50/1991)
- **ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR** - exprimă în metri și număr de niveluri convenționale înălțimea maximă admisă în planul fațadei, măsurată între teren (în situația anterioară lucrărilor de terasament) și cornișe sau limita superioară a parapetului terasei.
- **MANSARDĂ (prescurtat: M)** - spațiu funcțional amenajat integral în volumul podului construcției. Se include în numărul de niveluri supraterane, (P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor). În sensul prezentului regulament, se consideră mansarde acele spații care respectă următoarele condiții suplimentare:

a) podul construcției va forma un unghi maxim de 60 grade cu planul orizontal;

b) podul construcției nu va depăși, în proiecție orizontală, conturul exterior al ultimului nivel plin (inclusiv balcoane sau cursive) cu mai mult de 1 m. La calculul coeficientului de utilizare a terenului, mansarda va contribui cu cel mult 60% din suprafața desfășurată a ultimului nivel plin.

- **MOBILIER URBAN** - elementele funcționale și/sau decorative amplasate în spațiile publice care, prin alcătuire, aspect, amplasare, conferă personalitate apartenentei zonei sau localității. Prin natura lor piesele de mobilier urban sunt asimilate construcțiilor dacă amplasarea lor se face prin legare constructivă la sol (fundații platforme de beton, racorduri la utilități urbane, cu excepția energiei electrice), necesitând emiterea autorizației de construire. Fac parte din categoria mobilier urban: jardiniere, lampadare, bănci, bazine, pavaje decorative, pergole, cabine telefonice și altele asemenea, (Legea 50/1991)
- **PARCELA** - suprafața de teren ale cărei limite sunt sau nu materializate pe teren, proprietatea unuia sau mai multor proprietari, aparținând domeniului public sau privat, și care are un număr cadastral ce se înscrie în registrul de publicitate funciară. Împreună cu construcțiile sau amenajările executate pe suprafața sa, parcela reprezintă un bun imobil (G.M - 007 - 2000).
- **PARCELARE** - operațiunea de proiectare urbanistică prin care se determină divizarea uneia sau mai multor proprietăți funciare distincte, destinate construirii, în scopul atribuirii, concesionării sau vânzării loturilor rezultate, (Legea 50/1991)
- **SERVITUTE DE UTILITATE PUBLICĂ** - sarcina impusă asupra unui imobil pentru uzul și utilitatea unui imobil având un alt proprietar. Măsura de protecție a bunurilor imobile publice nu poate fi opusă cererilor de autorizare decât dacă este conținută în documentațiile de urbanism aprobate (având drept consecință o limitare administrativă a dreptului de proprietate), (Legea 350/2001).



- **SUBSOL (prescurtat: S)** - nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu mai mult de jumătate din înălțimea liberă. Subsolul se consideră nivel subteran al construcției, (P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor).
- **SUPANTĂ** - planșeu intermediar plin, deschis pe una sau mai multe laturi față de încăperea în care este dispus, (P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor)
- **SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ (SC)** - suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită, (Legea 350/2001).
- **SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ DESFĂȘURATĂ (SCD)** - suma suprafețelor desfășurate a tuturor planșeeleor. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție, (Legea 350/2001).
- **UNITATE TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ (UTR)** - subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ-teritoriale, delimitată pe limite cadastrale, caracterizată prin omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistică omogenă. UTR se delimitează, după caz, în funcție de relief și peisaj cu caracteristici similare, evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă, sistem parcellar și mod de construire omogen, folosințe de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor, regim juridic al imobilelor similar, (Legea 350/2001).
- Prin **ZONĂ DE PROTECȚIE** se înțelege suprafața delimitată în jurul unor bunuri de patrimoniu construit, în care se instituie servituți de utilitate publică și de construire pentru păstrarea și valorificarea acestor resurse și bunuri de patrimoniu și a cadrului natural aferent - cf. OUG nr. 7/2011, nr. 42.

Pentru fiecare monument istoric se instituie zona sa de protecție, delimitată pe baza reperelor topografice, geografice sau urbanistice, în funcție de trama stradală, relief și caracteristicile monumentului istoric, după caz, prin care se asigură conservarea integrată și punerea în valoare a monumentului istoric și a cadrului său construit sau natural - cf. Art. 9. alin. (1) din Legea nr. 422/2001.

- **ZONELE PROTEJATE sau ZONE CONSTRUITE PROTEJATE** (prescurtate ZCP), sunt zonele naturale sau construite, delimitate geografic și/sau topografic, care cuprind valori de patrimoniu natural și/sau cultural și sunt declarate ca atare pentru atingerea obiectivelor specifice de conservare a valorilor de patrimoniu - cf. Art. 1, alin. (2) din Legea nr. 5/2000 și OUG nr. 7/2011, nr. 43.
- **FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ZONEI REZIDENȚIALE** - reprezintă serviciile publice de proximitate, de importanță locală, destinate preponderent locuitorilor zonei. Pentru a putea fi încadrate în UTR-urile rezidențiale acestea trebuie să îndeplinească cumulativ următoarele condiții:
- să nu genereze transporturi grele;



PRIMĂRIA COMUNEI ȘELIMBĂR - JUDEȚUL SIBIU

- depozitarea aferentă acestor activități să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;

**Conform prezentului regulament, funcțiunile complementare zonelor rezidențiale sunt:**

- **structuri de vânzare** cu suprafață mică (sub 400 mp.) - comerț alimentar și nealimentar.
- **alimentație publică:** restaurant, bistro, cofetărie, cafenea, bar, club, cantină .
- **unități de cazare turistică** cu capacitate redusă (maxim 8 camere).
- **unități de practicare a sportului (UPS) de proximitate:** terenuri de sport în aer liber în care prezența anexelor suport (vestiare, grupuri sanitare) este opțională și unități de practicare a sportului (UPS) de timp liber/întreținere: teren de sport acoperit ușor, având acces la anexe suport, sală specializată (arte marțiale, dans, fitness etc), amenajări sportive de mici dimensiuni (spații deschise), agrement și loisir.
- **servicii cu acces public:** tipărire și multiplicare, servicii de educație și formare profesională, centru afterschool, servicii poștale și de curierat (relații cu publicul), furnizare utilități (relații cu publicul), servicii CATV (relații cu publicul), agenție de turism, agenție imobiliară, agenție de publicitate, agenție matrimonială, servicii IT, salon de estetică și întreținere corporală (masaj, cosmetică, frizerie, coafor, baie publică, saună etc), studio de body-piercing / tatuaje, studiouri foto / video, filială de bibliotecă / mediatecă, servicii funerare etc.
- **cabinete și birouri pentru profesii libere (Servicii profesionale)-** cabinete medicale umane sau veterinare, cabinete stomatologice, laborator de analize medicale, laborator individual de tehnică dentară, farmacii, cabinete avocatură, notariate, birou de traducere, cabinete contabilitate, birouri de consultanță, birouri de proiectare, agenții imobiliare, ateliere de artă, studiouri fotografice, saloane de întreținere corporală - frizer, coafor, cosmetică, masaj, saună, solar, etc.
- **mici activități manufacturiere** - ateliere de croitorie, reparații încălțăminte, marochinărie, tapițerie, curățătorie haine, reparații obiecte de uz casnic, asistență IT, ateliere de rame și tablouri, oglinzi și gemuri, tâmplărie, manufactură fină sau alte activități negeneratoare de zgomot sau emisii de orice fel, etc.