



S.C. PROIECT S.A.

Str. Someșului nr.57 telefon 069/442201* 069/421155 telefax 069/426830
Cont BRD SIBIU: 251100983900209 Cod fiscal: 2469284
Nr. Registrul Comerțului: J 32/294/1991

PUG

**REGULAMENT LOCAL DE
URBANISM
LOCALITATEA**

ȘELIMBĂR

NR. PROIECT : 22.117/97

BENEFICIAR: CONSILIUL JUDEȚEAN SIBIU



SIBIU

S.C. PROIECT S.A.

Str. Someșului nr.57 telefon 069/442201* 069/421155 telefax 069/426830
Cont BRD SIBIU: 251100983900209 Cod fiscal: R 2469284
Nr. Registrul Comerțului: J 32/294/1991



PROIECTANT GENERAL
DIRECTOR GENERAL : Ing. Gheorghe HENDOREANU

- | | | |
|-------------------------------|---|--------------------------------------|
| 1. DENUMIRE PROIECT | : | R.L.U. COMUNA ȘELIMBĂR |
| 2. DENUMIRE OBIECT | : | REGULAMENT LOCAL DE URBANISM |
| 3. LOCALITATEA | : | ȘELIMBĂR |
| 4. NUMĂR PROIECT (CONTRACT) | : | 22.117/97 |
| 5. FAZA DE PROIECTARE | : | R.L.U. |
| 6. BENEFICIAR | : | CONSILIUL JUDEȚEAN SIBIU
- DUATPL |
| 7. DATA ELABORĂRII | : | IULIE 1999 |
| 8. VOLUM | : | P.S. + P.D. |

Această documentație (piese scrise și desenate) este proprietatea intelectuală a SC PROIECT SA SIBIU și poate fi folosită în exclusivitate pentru scopul în care este în mod specific furnizată, conform prevederilor contractuale. Ea nu poate fi reprodusă, copiată, împrumutată, întrebuițată integral sau parțial, direct sau indirect în alt scop, fără permisiunea prealabilă a SC PROIECT SA SIBIU, acordată legal în scris.

Încălcarea cu sau fără intenție a clauzelor de mai sus atrage răspunderile legale.

AVIZAT IN CONSILIUL DE AVIZARE A DOCUMENTAȚIILOR
AVIZ C.A.D. NR. 81 DIN 16.07.1999

PREȘEDINTE C.A.D. - DIRECTOR PROIECTARE : ARH. DORIN LASCHESCU

MEMBRII

CONSILIER ARHITECTURĂ

: ARH. ION ENE
: ARH. DORIN LASCHESCU

ȘEF PROIECT : ARH. ION ENE

BORDEROU

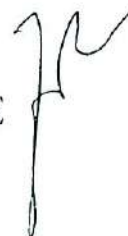
A. PIESE SCRISE

1. FOAIE DE CAPĂT
2. BORDEROU
3. COLECTIV DE ELABORARE
4. REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

B. PIESE DESENATE

1. PLAN SITUAȚIE "UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ"

ÎNTOCMIT,
ARH. ION ENE



P.U.G.
COMUNA ȘELIMBĂR
REGULAMENT LOCAL
DE URBANISM

COLECTIV DE REDACTARE

REGULAMENTUL ȘI ORGANIZAREA
URBANĂ A U.T.R.

ARH. ION ENE

REDACTAREA GRAFICĂ

TH. CRISTINA ROȘCA

REDACTAREA COMPUTER

OP. VIOLETA FRĂȚILĂ

ÎNTOCMIT,
ARH. ION ENE

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PENTRU LOCALITATEA ŞELIMBĂR

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM
2. Baza legală
3. Domeniul de aplicare

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR LA NIVELUL LOCALITĂȚII

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit.
5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

III. ZONIFICAREA TERITORIULUI

- A - SUBZONA UNITĂȚILOR AGRICOLE
- GC - SUBZONA CIMITIRE
- GS - SUBZONA AMENAJĂRI SALUBRIZARE
- CCr - SUBZONA CĂI RUTIERE
- CCf - SUBZONA CĂI FERATE
- P - SUBZONA ZONE VERZI, PARCURI, TERENURI SPORT, PERDELE DE PROTECȚIE

IV. PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVEL DE ZONE

Pentru fiecare zona funcțională prevederile regulamentului cuprind reglementări specifice pe articole grupate în trei capitole:

CN. CENTRUL NOU
CV. CENTRUL VECHI

CAP 1. GENERALITĂȚI

Art. 1. Funcțiunea dominantă a zonei

Art. 2. Funcțiuni complementare admise zonei

CAP 2. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR

Art. 3. Utilizări permise

Art. 4. Utilizări permise cu condiții

CAP 3. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 5. Orientarea față de punctele cardinale

Art. 6. Amplasarea față de drumurile publice

Art. 7. Amplasarea față de aliniament

Art. 8. Amplasarea în interiorul parcelei

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 9. Accese carosabile

Art. 10. Accese pietonale

3.3 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Art. 11. Racordarea la rețele tehnico-edilitare existente

Art. 12. Realizarea de rețele tehnico-edilitare

Art. 13. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

Art. 14. Parcelarea

Art. 15. Înălțimea construcțiilor

Art. 16. Aspectul exterior al construcțiilor

Art. 17. Procentul de ocupare al terenului (POT)

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiri

Art. 18. Parcaje

Art. 19. Spații verzi și plantate

Art. 20. Împrejmuiri

LM- ZONĂ DE LOCUIT CU CLĂDIRI DE TIP URBAN ȘI DE TIP RURAL

CAP 1. GENERALITĂȚI

Art. 1. Funcțiunea dominantă a zonei

Art. 2. Funcțiuni complementare admise zonei

CAP 2. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR

Art. 3. Utilizări permise

Art. 4. Utilizări permise cu condiții

Art. 5. Interdicții temporare

CAP 3. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 6. Orientarea față de punctele cardinale

Art. 7. Amplasarea față de drumurile publice

Art. 8. Amplasarea față de căi ferate din administrația SNCFR

Art. 9. Amplasarea față de aliniament

Art. 10. Amplasarea în interiorul parcelei

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 11. Accese carosabile

Art. 12. Accese pietonale

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Art. 13. Racordarea la rețele tehnico-edilitare existente

Art. 14. Realizarea de rețele tehnico-edilitare

Art. 15. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

Art. 16. Parcelarea

Art. 17. Înălțimea construcțiilor

Art. 18. Aspectul exterior al construcțiilor

Art. 19. Procentul de ocupare al terenului (POT)

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiri

Art. 20. Parcaje

Art. 21. Spații verzi și plantate

Art. 22. Împrejmuiri

A - ZONA UNITĂȚILOR AGRICOLE

CAP 1. GENERALITĂȚI

Art. 1. Funcțiunea dominantă a zonei

CAP 2. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR

Art. 2. Utilizări permise

Art. 3. Utilizări interzise

CAP 3. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 4. Amplasarea față de drumurile publice

Art. 5. Amplasarea față de aliniament

Art. 6. Amplasarea în interiorul parcelei

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 7. Accese carosabile

Art. 8. Accese pietonale

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Art. 9. Racordarea la rețelele de echipare tehnico - edilitară existente

Art.10. Realizarea de rețele edilitare

Art.11. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

Art. 12. Înălțimea construcțiilor

Art. 13. Procentul de ocupare al terenului (POT)

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parceaje, spații verzi și împrejurimi

Art. 14. Parceaje

Art. 15. Spații verzi și plantate

Art. 16. Împrejurimi

IS - ZONA PENTRU INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL

CAP 1. GENERALITĂȚI

Art. 1. Funcțiunea dominantă a zonei

CAP 2. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR

Art. 2. Utilizări permise

Art. 3. Utilizări permise cu condiții

CAP 3. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 4. Amplasarea față de drumurile publice

Art. 5. Amplasarea față de aliniament

Art. 6. Amplasarea în interiorul parcelei

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 7. Accese carosabile

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Art. 8. Racordarea la rețelele de echipare edilitară existente

Art. 9. Realizarea de rețele edilitare

Art. 10. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

Art. 11. Înălțimea construcțiilor

Art. 12. Procentul de ocupare al terenului (POT)

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiri

Art. 13. Parcaje

Art. 14. Spații verzi și plantate

Art. 15. Împrejmuiri

I - ZONA UNITĂȚILOR INDUSTRIALE

CAP 1. GENERALITĂȚI

Art. 1. Funcțiunea dominantă a zonei

CAP 2. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR

Art. 2. Utilizări permise

Art. 3. Utilizări permise cu condiții

CAP 3. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 4. Amplasarea față de drumurile publice

Art. 5. Amplasarea față de aliniament

Art. 6. Amplasarea în interiorul parcelei

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 7. Accese carosabile

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Art. 8. Racordarea la rețelele de echipare edilitară existente

Art. 9. Realizarea de rețele edilitare

Art.10. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

Art. 11. Înălțimea construcțiilor

Art. 12. Procentul de ocupare al terenului (POT)

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

Art. 13. Parcaje

Art. 14. Spații verzi și plantate

Art. 15. Împrejurimi

GC - ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ /CIMITIR

CAP 1. GENERALITĂȚI

Art. 1. Funcțiunea dominantă a zonei

CAP 2. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR

Art. 2. Utilizări permise

Art. 3. Utilizări permise cu condiții

CAP 3. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

3.1. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 4. Accese carosabile

Art. 5. Accese pietonale

3.2. Reguli cu privire la spații verzi și împrejmuiri

Art. 7. Spații verzi și plantate

Art. 8. Împrejmuiri

CC - ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI CONSTRUCȚII AFERENTE

CAP 1. GENERALITĂȚI

Art. 1. Funcțiunea dominantă a zonei

CAP 2. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR

Art. 2. Utilizări permise

Art. 3. Utilizări permise cu condiții

Art. 4. Utilizări interzise

Art. 5. Interdicții temporare

P - ZONA TEREN SPORT

CAP 1. GENERALITĂȚI

Art. 1. Funcțiunea dominantă a zonei

CAP 2. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR

Art. 2. Utilizări permise

Art. 3. Utilizări permise cu condiții

CAP 3. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Art. 4. Accese carosabile

Art. 5. Accese pietonale

Art. 6. Parcaje

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM PENTRU LOCALITATEA ȘELIMBĂR

1. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

1.1. Regulamentul Local de Urbanism este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe întreg teritoriul localității - în cazul Regulamentului aferent Planului Urbanistic General (PUG).

1.2. Regulamentul Local de Urbanism ce însoțește Planul Urbanistic General explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare.

1.3. Regulamentul Local de Urbanism **constituie act de autoritate al administrației publice locale** și se aprobă de către Consiliul local, pe baza avizelor obținute, în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991- republicată *(după aprobare, în Regulament se specifică numărul și data aprobării)*.

1.4. Dacă prin prevederile unor documentații de urbanism (Planuri Urbanistice Zonale) pentru părți componente ale localității se schimbă concepția generală care a stat la baza Planului Urbanistic General aprobat pentru localitatea CÂRȚA, este necesară modificarea Planului Urbanistic General, conform legii.

1.5. Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat se va face numai în spiritul prevederilor Regulamentului General de Urbanism; aprobarea unor modificări ale Planului Urbanistic General și implicit, ale Regulamentului local de Urbanism, se poate face numai cu respectarea filierei de avize-probare pe care a urmat-o și documentația inițială.

1. Baza legală

1.1. La baza Regulamentului Local de Urbanism stau în principal: **Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor** (republicată), **HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism**, **Ordinul MLPAT nr. 11/1991 privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor**, precum și celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului.

Regulamentul Local de Urbanism detaliază prevederile Regulamentului General de Urbanism în conformitate cu condițiile specifice localității.

1.2. În cadrul Regulamentului Local de Urbanism se preiau toate prevederile cuprinse în documentații de urbanism sau amenajarea teritoriului aprobate conform legii: Planurile de Amenajare a Teritoriului Național, Planuri de amenajare a unor teritorii zonale, Planul de Amenajarea Teritoriului Județean,

Planuri Urbanistice Zonale sau de detaliu aprobate, întocmite anterior elaborării Planurilor Urbanistice Generale.

Prezentul Regulament este întocmit pe baza Planului Urbanistic General etapa I, proiect nr. 27078/95/97, elaborat de S.C. PROIECT S.A. SIBIU.

După elaborarea Planului Urbanistic General (PUG) etapa a II-a (finală) se anexează lista documentațiilor care stau la baza PUG.

3. Domeniul de aplicare

3.1. Planul Urbanistic General împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe orice categorie de terenuri, atât în intravilan cât și în extravilan, în limitele teritoriului administrativ al localității. Se exceptează construcțiile și amenajările cu caracter militar și special, care se autorizează și se execută în condițiile stabilite de lege. Intravilanul este format din suprafețele de teren destinate construcțiilor și amenajărilor din localitate - trup de bază și trupuri izolate.

Autorizarea directă a executării construcțiilor pe teritoriul intravilan și extravilan al localităților rurale se va face de către autoritățile administrației publice locale potrivit competențelor stabilite de Legea 50/91 (republicată) privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, de Legea administrației publice locale nr. 69/91 (republicată).

Legea 50/91 (republicată) art. 4. prevede:

Autorizația de construire se eliberează de către delegațiile permanente ale consiliilor județene sau de primari după cum urmează:

a. Delegațiile permanente ale consiliilor județene cu avizul primarilor, pentru investițiile care se aprobă de către Guvern; pentru lucrările publice, lăcașurile de cult, construcțiile pentru industrie, comerț, prestări servicii, social-culturale și speciale, care se execută la sate; pentru construcțiile și lucrările de orice fel, care se execută în extravilanul localităților, cu excepția celor menționate la lit.d.

d. Primarii comunelor pentru construcțiile de locuințe și anexele gospodărești ale acestora, din satele componente, precum și pentru anexele exploatărilor agricole situate în extravilan. Se exceptează de la autorizare anexele cu caracter temporar ale exploatărilor agricole, situate în extravilan.

3.2. Intravilanul aprobat conform legii și figurat în planșa de REGLEMENTĂRI a Planului Urbanistic General, va fi marcat pe teren, prin borne, potrivit Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996.

3.3. Zonificarea funcțională a localității se stabilește în funcție de categoriile de activități pe care le cuprinde localitatea și de ponderea acestora în teritoriu, în conformitate cu prevederile art. 14 din Regulamentul General de Urbanism:

1. Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției 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.

2. Condiția de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul localității sunt :

- construcții administrative
 - sediu primărie - amplasament : în zona centrală
 - sedii de partid - filiale - amplasament: în zona centrală sau pe principalele artere de circulație
 - sedii de birouri - amplasament: în zona centrală, pe principalele artere de circulație sau în zone de interes
- construcții comerciale
 - comerț nealimentar - amplasament: în zonele de interes comercial
 - magazin general - amplasament : în zona centrală
 - piața agroalimentară - amplasament : în zonele de interes comercial sau minim 40 m față de clădiri având alte funcțiuni decât cea comercială
 - comerț alimentar - amplasament: în zonele de interes comercial - se va evita amplasarea în zonele puternic poluate
 - alimentație publică - amplasament: în zona rezidențială sau zonele de interes comercial - se admite amplasarea la parterul locuințelor numai în condițiile asigurării izolării totale a aburului, mirosului și zgomotului
 - servicii - amplasament: în zona centrală, rezidențială, comercială :
 - se interzice amplasarea atelierelor poluante în zona de locuit
- construcții de cult
 - lăcașuri de cult - amplasament: alăturarea de lăcașe de cult noi în incinta sau în vecinătatea monumentelor istorice se va face cu respectarea prevederilor legale
 - mănăstiri, schituri - amplasament: în afara localității - extinderea mănăstirilor vechi (monumente istorice) se va face cu respectarea prevederilor legale
 - cimitire - amplasament: la marginea localității - extinderea cimitirelor se va face cu respectarea prevederilor legale (50 m de la limita cimitirului la limita lotului).
- construcții de învățământ
 - învățământ preșcolar (grădiniță) - amplasament: - în zonele rezidențiale, distanța maximă de parcurs 500 m
 - școli primare, școli gimnaziale - amplasament: - în zonele rezidențiale, distanța maximă de parcurs 1000 m
- construcții de sănătate

- dispensar rural (cu 2-4 circumscripții independente sau cuplate cu staționar, casă de nașteri, farmacie)-amplasament: independent sau în cadrul unor construcții pentru sănătate sau locuințe - se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare
- alte unități: farmacii - amplasament: în cadrul unor construcții pentru sănătate sau independent, în funcție de profilul unității
- creșe și creșe speciale pentru copii - amplasament: în cadrul unor construcții publice sau locuințe
 - se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare,
 - se recomandă amplasarea în zone de relief și cadru natural favorabil
- construcții de locuințe - amplasament: se vor evita amplasamentele în vecinătatea surselor producătoare de noxe, zgomote puternice și vibrații

Zonificarea funcțională a localității este evidențiată în planșa de REGLEMENTĂRI a Planului Urbanistic General; pe baza acestei zonificări se stabilesc condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor ce se vor respecta în cadrul fiecărei zone funcționale.

3.4. Împărțirea teritoriului în unități teritoriale de referință se face conform planșei cuprinzând delimitarea unităților teritoriale de referință care face parte integrantă din Regulament; unitatea teritorială de referință este o reprezentare convențională cuprinzând o zonă a teritoriului urban cu o funcțiune predominantă, omogenitate funcțională, caracteristici morfologice unitare, sau pentru care sunt necesare planuri urbanistice zonale sau de detaliu.

Unitatea teritorială de referință (UTR) se delimitează prin limite fizice existente în teren (străzi, limite de proprietate, ape, etc.) și poate cuprinde o întreagă zonă funcțională, mai multe subzone din cadrul aceleiași zone funcționale sau din zone funcționale diferite și este suportul grafic pentru exprimarea prescripțiilor corelate cu propunerile pieselor desenate.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR LA NIVELUL LOCALITĂȚII

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

4.1. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan se supune prevederilor art. 3. din Regulamentul General de Urbanism:

(1) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de lege.

(2) Autoritățile administrației publice locale vor urmări la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren afectată construcțiilor, spre a evita prejudicierea activităților agricole.

În conformitate cu Legea nr. 18/91 și Legea nr. 50/91 republicată, pe terenurile agricole din extravilan pot fi autorizate numai construcțiile care servesc activitățile agricole (adăposturi pentru animale și spații de depozitare a recoltelor și utilajelor agricole), fără a primi o delimitare ca trup al localității. În această categorie nu pot fi incluse construcțiile de locuințe, garaje sau alte amenajări cu caracter permanent.)

- **Utilizări permise**

Lucrările de utilitate publică de interes național sau local, admise în condițiile Legii nr. 18/1991, art. 71 alin. 2, pe baza unor documentații specifice, aprobate de organismele competente conform legii.

Lucrările prevăzute conform Legii nr. 50/1991 (republicata).

- **Utilizări permise cu condiții**

Rețelele tehnico-edilitare se amplasează, de regula, grupat, în imediata apropiere a cailor de comunicație (Legea nr. 18/1991 art. 81).

Construcțiile care prin natura și destinație nu pot fi incluse în intravilan, conform prevederilor art. 70 din Legea nr. 18/1991, vor avea procente minime de ocupare a terenului și se vor autoriza în urma obținerii acordului de mediu, emis de autoritatea competentă, în condițiile Legii nr. 137/1995 (art. 8 și Anexa II).

Construcțiile civile vor fi amplasate la minimum 2400 m de limita obiectivelor speciale aparținând MAPN, MI și SRI.

- **Utilizări interzise**

Nu se admit construcții pe terenuri de clasa I și II de calitate, terenuri amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare sau plantate cu vii și livezi (Legea nr. 18/1991 art. 17).

Terenurile agricole din extravilan sunt evidențiate în planșa de ÎNCADRARE ÎN TERITORIUL ADMINISTRATIV a Planului Urbanistic General.

4.2. Schimbarea destinației terenurilor agricole din intravilan în vederea autorizării construcțiilor se realizează în condițiile art. 4. din Regulamentul General:

- (1) Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localității, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament.
- (2) Autorizarea prevăzută la aliniatul (1) se face cu respectarea normelor stabilite de Consiliul Local pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective:

- a.) Completarea zonelor centrale, potrivit condițiilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei, având prioritate instituțiile publice, precum și serviciile de interes general;
- b.) Valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico - edilitare.
- c.) Amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico - edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

(3) Prin autorizația de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol temporar sau definitiv, conform legii.

Intravilanul localității reprezintă suprafața de teren compactă sau în trupuri a unei localități, ocupată sau destinată construcțiilor și amenajărilor legal aprobate.

- **Utilizări permise**

Toate tipurile de construcții și amenajări care îndeplinesc condițiile impuse de lege și de prezentul Regulament.

- **Utilizări permise cu condiții**

- Construcții în localități situate în zone protejate datorită sensibilității zonelor geografice în care sunt amplasate (zone montane, rezervații ale biosferei, rezervații de arhitectură).

- **Utilizări interzise**

Pe terenurile care au fost rezervate pentru obiective de utilitate publică prin documentații aprobate se interzice autorizarea construcțiilor cu caracter definitiv, pentru alte obiective.

Destinația acestor terenuri este reprezentată în planșa REGLEMENTĂRI a Planului Urbanistic General.

4.3. Autorizarea executării construcțiilor și amenajării pe terenurile cu destinație forestieră din extravilanul și intravilanul localității se supune prevederilor art. 5 din Regulamentul General de Urbanism:

- (1) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenuri cu destinație forestieră este interzisă. În mod excepțional cu avizul organelor administrației publice de specialitate, se pot autoriza numai construcțiile necesare întreținerii pădurilor, exploatărilor silvice și culturilor forestiere. La amplasarea acestor construcții se va avea în vedere dezafectarea unei suprafețe cât mai mici din cultura forestieră.
- (2) Cabanele și alte construcții și amenajări destinate turismului vor fi amplasate numai la liziera pădurilor cu avizul conform al Ministerului Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului și al Ministerului Turismului.
- (3) Delimitarea pe județ a terenurilor cu destinație forestieră, stabilită, în condițiile legii, de către organele de specialitate ale administrației publice, se comunică Consiliului Județean prin ordinul ministrului apelor, pădurilor și protecției mediului.

- **Utilizări permise**

Lucrări de utilitate publică de interes național și local prevăzute de legea nr. 26/1996 - Codul silvic la art. 54 și 74.

- **Utilizări permise cu condiții**

Construcții și amenajări specifice forestier (cantoane silvice, drumuri și cai ferate forestiere, fâzănării, păstrării, etc.)

Construcții pentru turism, amplasate numai la liziera pădurii

- **Utilizări interzise**

Orice fel de construcții și amenajări cu excepția celor prevăzute de lege (Codul silvic art. 54 și art. 74).

Suprafețele împădurite sunt puse în evidență în planșele de ÎNCADRARE ÎN TERITORIUL ADMINISTRATIV sau /și de REGLEMENTĂRI ale Planului Urbanistic General.

4.4. Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă și ale cuvetelor lacurilor, precum și în zona de protecție a platformelor meteorologice se realizează în condițiile respectării prevederilor art. 7. din Regulamentul General de Urbanism;

(1) Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă și ale cuvetelor lacurilor 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.

(2) Autorizarea executării lucrărilor prevăzute la aliniatul (1) este permisă numai cu avizul primarului și al autorităților de gospodărire a apelor 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 gospodărie și de captare a apelor.

(3) Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în zona de protecție a platformelor meteorologice se face cu avizul prealabil al autorității competente pentru protecția mediului.

(4) Zonele de protecție sanitare se delimitează de către autoritățile administrației publice județene pe baza avizului organelor de specialitate ale administrației publice.

- **Utilizări permise**

Platforme meteorologice, captări de apă, lucrări pentru prevenirea și combaterea acțiunilor distructive a apelor.

- **Utilizări permise cu condiții**

Lucrări de poduri, lucrări necesare căilor ferate și drumurilor de traversare a cursurilor de apă, cu condiția asigurării măsurilor de apărare împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calitatii apelor și cu respectarea zonelor de protecție a lucrărilor de gospodărire a apelor și a

platformelor meteorologice, cu avizul primarilor și al autorităților competente în gospodărirea apelor.

- **Utilizări interzise**

Orice fel de construcții în zonele de protecție severă a platformelor meteorologice și ale captărilor de apă.

Resursele de apă și platforma meteorologică sunt puse în evidență în cadrul planșelor de ÎNCADRARE ÎN TERITORIUL ADMINISTRATIV sau/și de REGLEMENTĂRI ale Planului Urbanistic General.

4.5. Autorizarea executării construcțiilor în zonele cu valoare peisagistică și în zonele naturale protejate se realizează în condițiile respectării prevederilor articolului 8 din Regulamentul General de Urbanism:

(1) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural - conformare și amplasare goluri, raport gol - plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică etc. - , depreciază valoarea peisajului este interzisă.

(2) Autorizarea executării construcțiilor în parcuri naționale, rezervații naturale, precum și în celelalte zone protejate, de interes național, delimitate potrivit legii, se face cu avizul conform al Ministerului Apelor Pădurilor și Protecției Mediului și al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.

(3) Consiliile Județene vor identifica și vor delimita în funcție de particularitățile specifice, acele zone naturale de interes local ce necesită protecție pentru valoarea lor peisagistică și vor stabili condițiile de autorizare a executării construcțiilor, având în vedere păstrarea calității mediului natural și a echilibrului ecologic.

- **Utilizări permise**

Lucrări de utilitate publică de interes național sau local, autorizate în cazuri excepționale în condițiile Legii nr. 18/1991, art. 71, alin. 2.

- **Utilizări permise cu condiții**

În zonele naturale protejate de interes național delimitate prin studii de specialitate și documentații de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate, construcțiile se autorizează cu avizul conform al MLPAT și MAPPM.

Prescripțiile se stabilesc în funcție de regimul de protecție instituit al zonei respective în funcție de tipurile de activități admise în mod tradițional. Aceste prescripții vor fi conținute în avizul conform al MLPAT și MAPPM.

În zonele naturale protejate de interes local, delimitate de autoritățile administrative publice locale pe baza documentației avizate de Academia Română, construcțiile se autorizează cu prescripții ce țin seama de respectarea măsurilor și normelor de protecție stabilite la nivel local. Pentru categoriile de construcții menționate de lege se pot cere studii de impact asupra mediului, în vederea autorizării.

• **Utilizări interzise.**

Construcții și amenajări care pot afecta sensibilitatea zonelor geografice cu regim special de protecție (zone umede, zone de coasta, zone montane sau forestiere, rezervații și parcuri naturale, etc.,) precum și a zonelor peisagistice cu valoare deosebită, mai ales în cazul când construcțiile propuse au o volumetrie și un aspect arhitectural ce depreciază valoarea peisajului. Interdicția se poate stabili în urma studiilor de impact, în conformitate cu prevederile Legii nr. 137/1995.

Zonele cu valoare peisagistică și zonele naturale protejate sunt puse în evidență în cadrul planșelor ÎNCADRARE ÎN TERITORIUL ADMINISTRATIV sau/și de REGLEMENTĂRI ale Planului Urbanistic General.

4.6. Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit se face cu respectarea prevederilor art. 9. din Regulamentul General de Urbanism:

(1) Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes național se face cu avizul conform al Ministerului Culturii și al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.

(2) Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate și delimitate prin hotărâre a consiliului județean, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din județ, subordonate ministerelor prevăzute la aliniatul (1).

(3) Autorizarea executării lucrărilor de construcții care au ca obiectiv cercetarea, conservarea, restaurarea sau punerea în valoare a monumentelor istorice se va face cu avizul conform al Ministerului Culturii, în condițiile stabilite prin ordin al ministrului culturii.

• **Utilizări permise**

Lucrări de utilitate publică de interes național pe baza documentațiilor specifice aprobate de organele competente.

• **Utilizări permise cu condiții**

Toate tipurile de construcții compatibile cu specificul zonei în care sunt amplasate, cu condiția respectării prescripțiilor conținute în avizele conforme ale organelor administrației publice centrale specializate, în cazul zonelor care cuprind valori de patrimoniu cultural construit de interes național, declarate ca atare (inclusiv clădiri și situri cu statut de muzeu).

În zonele, cu patrimoniu construit de interes local, delimitate prin hotărârea consiliului județean, autorizația construcțiilor se face cu respectarea strictă a avizelor serviciilor publice descentralizate ale MLPAT (Ministerul Lucrărilor Publice și Amenajarea Teritoriului) și Ministerul Culturii.

• **Utilizări interzise.**

Orice fel de construcții și amenajări care prin funcțiune, configurație arhitecturală sau amplasament compromit aspectul general al zonei, distrug

coerența țesutului urban existent sau afectează valoarea monumentului ori a zonei protejate a acestuia.

În sprijinul măsurilor de protecție a vizibilității obiectelor și zonelor, pot fi utilizate atât prevederile art. 18 din OG nr. 68/1994, cât și art. 622 din Codul Civil (servitutea de a nu zidi pe un fond - "non aedificandi" - sau de a nu zidi decât până la o înălțime determinată - "non altius tollendi").

Zonele construite protejate se reprezintă în cadrul planșei de REGLEMENTĂRI a Planului Urbanistic General.

5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

5.1. Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale se realizează în condițiile respectării prevederilor art. 10 din Regulamentul General de Urbanism :

(1) Autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

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

În aceste condiții pot fi luate următoarele decizii la emiterea autorizației de construire:

• Utilizări permise

Construcții și amenajări de orice fel, ce au drept scop limitarea riscurilor naturale (lucrări hidrotehnice pentru atenuarea și devierea viiturilor, stații hidrometeorologice, seismice și sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase, sisteme de irigații și desecări, lucrări de combatere a eroziunii de adâncime, etc.).

• Utilizări permise cu condiții

Orice fel de construcții și amenajări cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 și a normelor și prescripțiilor tehnice specifice, referitoare la rezistența și stabilitatea construcțiilor, siguranța în exploatare și igiena și sănătatea oamenilor, în zonele cu grad de seismicitate ridicat, pe terenuri expuse la umezire, macroporice, în zonele de frig, cu pânza freatică agresivă, neprecizate în prezentul articol.

Se admit de asemenea construcții pe terenurile menționate în alin. 2 al prezentului articol, cu condiția eliminării factorilor naturali de risc prin lucrări specifice (desecări, consolidări ale terenului etc.), aprobate de autoritatea competentă în protecția mediului, sau alte organisme interesate, după caz.

- **Utilizări interzise**

Construcții și amenajări în zonele expuse la riscurile naturale menționate în alin. 2 ale prezentului articol, precum și în alte zone în care nu sunt posibile, sau nu sunt admise, de către autoritățile competente în protecția mediului, lucrările de eliminare a factorilor de risc pentru construcții.

Delimitarea zonelor de risc este necesară, întrucât acțiunile de prevenire sunt bazate pe cunoașterea detaliată și acceptată a diferitelor grade de risc.

Delimitarea zonelor expuse riscurilor naturale se stabilește prin hotărâre a consiliului județean, pe baza studiilor de specialitate avizate ale organelor administrației publice specializate. Zonele delimitate se preiau în documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului și se înscriu în cadastru.

5.2. Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură se realizează în condițiile respectării prevederilor art. 11 din Regulamentul General de Urbanism:

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

(2) 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.

(3) Fac excepție de la prevederile aliniatului (1) construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectului acestora.

- **Utilizări permise**

Orice fel de construcții și amenajări care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice și limitarea efectelor acestora (lucrări de consolidare a malurilor la exploatările de suprafață a resurselor minerale, lucrări de marcă și reparare a rețelelor de conducte și cabluri în localități, accese pentru intervenția rapidă în caz de incendii sau explozii, etc.).

- **Utilizări permise cu condiții**

Toate tipurile de construcții, cu condiția respectării servituților de utilitate publică existente sau propuse, pentru rețele tehnico-edilitare, căi de comunicație, explorarea și exploatarea resurselor subsolului, apărarea țării, ordinii publice și siguranței naționale precum și a exigențelor legii nr. 10/1995 privind rezistența, stabilitatea, siguranța în exploatare, rezistența la foc, protecția împotriva zgomotului, sănătatea oamenilor și protecția mediului.

- **Utilizări interzise**

Toate tipurile de construcții amplasate în zonele de protecție stabilite prin norme sanitare și de protecția mediului, ale unităților industriale, agricole sau de altă natură, în zonele cu servituți legal instituite pentru lucrările publice

generatoare de riscuri tehnologice, în vecinătatea depozitelor de combustibil și materiale explozibile, etc.

Zonele expuse la riscuri tehnologice sunt puse în evidență în cadrul planșei de REGLEMENTĂRI și de ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ a Planului Urbanistic General.

5.3. Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică și a construcțiilor de orice fel pe terenurile pe care s-a instituit servitute de utilitate publică, se face în condițiile respectării prevederilor art. 16 din Regulamentul General de Urbanism:

- (1) Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.
- (2) Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului aprobate conform legii.

- **Utilizări permise**

Toate categoriile de lucrări de utilitate publică cuprinse în documentații de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate în condițiile legii.

- **Utilizări permise cu condiții**

Construcțiile cu durata limitată de existență (provizorii).

- **Utilizări interzise**

Orice fel de construcții și amenajări, cu excepția lucrărilor de utilitate publică pentru care au fost rezervate terenurile.

5.4. Constrângerile legate de disfuncționalități ale echipării tehnico-edilitare sau lipsa acesteia, precum și asigurarea echipării edilitare se reprezintă în planșele de ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ ale Planului urbanistic general. În vederea asigurării echipării tehnico-edilitare, autorizarea executării construcțiilor se face în conformitate cu prevederile art. 13 din Regulamentul General de Urbanism:

(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale sau ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

(2) Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

- **Utilizări permise**

Orice fel de construcție și amenajări care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitate corespunzătoare, sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de administrația publică, de investitorii interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii.

- **Utilizări admise cu condiții**

Construcțiile vor fi executate după stabilirea, prin contract prealabil, a obligației efectuării lucrărilor de echipare edilitară aferentă (în parte sau total), de către investitorii interesați.

- **Utilizări interzise**

Orice construcții care prin dimensiuni, destinație și amplasare față de zonele cu echipate tehnico-edilitară asigurată (acoperire sub aspect teritorial și capacitate) presupun cheltuieli ce nu pot fi acoperite de nici unul din factorii interesați.

Autorizarea construirii în urma stabilirii condițiilor contractuale de realizare a lucrărilor edilitare de către investitorii interesați se va face numai în cazul în care, din corelarea cu celelalte reguli de bază, rezultă că terenul este construibil și există condiții de asigurare a echipării edilitare necesare.

5.5. Pe terenurile asupra cărora s-a instituit servitute de utilitate publică (protecția sanitară a surselor, rețelelor, stații de epurare etc.), construirea se face în condițiile respectării prevederilor de la pct. 5.3. din prezentul regulament.

III. ZONIFICAREA TERITORIULUI

Subzonele funcționale stabilite sunt puse în evidență în proiectul "PLAN URBANISTIC GENERAL - ȘELIMBĂR", proiect nr. 22.117/97, elaborat de S.C. PROIECT S.A. SIBIU.

Tipurile de subzone funcționale din interiorul localității ȘELIMBĂR sunt următoarele:

- CV - CENTRUL VECHI AL LOCALITĂȚII ȘELIMBĂR
- CN - CENTRUL NOU AL LOCALITĂȚII ȘELIMBĂR
- Lr-Lm - ZONA DE LOCUIT CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
- L - ZONĂ PROPUȘĂ PENTRU EXTINDEREA ZONEI DE LOCUIT
- PENTRU CARE SE VOR ELABORA PUD-URI
- IS - ZONA PENTRU INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL
- I - ZONA UNITĂȚILOR INDUSTRIALE
- A - ZONA UNITĂȚILOR AGRICOLE
- P - ZONA DE PARCURI, RECREERE, SPORT
- GC - ZONA GOSPODĂRIE COMUNALĂ
- C - ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICAȚII

IV. PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVEL DE ZONE FUNCȚIONALE

Pentru fiecare zona funcțională prevederile regulamentului cuprind reglementări specifice pe articole grupate în trei capitole:

1. Generalități
2. Utilizare funcțională
3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

CV. CENTRUL VECHI AL LOCALITĂȚII ȘELIMBĂR

CAP 1. GENERALITĂȚI

Centrul vechi este amplasat la intersecția străzilor Mihai Viteazu și 1 Decembrie

În zonă sunt amplasate următoarele dotări:

- primăria comunei
- căminul cultural
- școala generală
- biserica ortodoxă
- biserica evanghelică

Art. 1. Funcțiunea dominantă a zonei - instituții publice

Art. 2. Funcțiuni complementare admise zonei

- În centrul vechi se pot autoriza locuințe cu spații comerciale la parter
- se pot autoriza extinderi, etajări sau mansardări la clădirile existente.

CAP 2. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR

Art. 3. Utilizări permise

Se vor autoriza:

- construcții de utilitate publică cu volume și gabarite care să se încadreze în specificul zonei centrale, realizate pe baza documentațiilor specifice aprobate de organele competente.
- construcții de locuințe individuale, adaosuri, mansardări, supraetajări, anexe și funcțiuni complementare (prestări servicii).

Art. 4. Utilizări permise cu condiții.

- - schimbări de destinații pentru:
 - comerț
 - prestări de servicii.
- - amplasarea de chioșcuri sau alte construcții provizorii pe domeniul public, firme, reclame comerciale avizate pe baza unor documentații specifice.
- - toate tipurile de construcții compatibile cu specificul zonei, cu respectarea condițiilor din avize în cazul în care există valori de patrimoniu cultural de interes local.

CAP 3. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 5. Orientarea față de punctele cardinale

Centrul vechi al localității Șelimbăr este compact construit.

Nu sunt posibilități de amplasare de noi obiective decât în cazul demolării unora din cele existente.

În situația construirii de noi obiective se va ține seama de următoarele:

5.1. Zonele de locuințe.

Construcțiile de locuit se vor amplasa astfel încât să se evite orientarea spre nord a dormitoarelor.

5.2. Construcții comerciale

Pentru toate categoriile de construcții comerciale se recomandă orientarea astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.

Se recomandă orientarea spre nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătărilor, spațiilor de preparare.

Art. 6. Amplasarea față de drumurile publice

Artera principală de circulație în zona centrului vechi este strada Mihai Viteazu și strada 1 Decembrie.

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.);

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 ori construcții de acest gen.

Ampriza este fâșia de teren ocupată de elementele constructive ale drumului în secțiune transversală, măsurată în proiecție orizontală.

Fâșiile de siguranță sunt zonele amplasate de o parte și de alta a amprizei drumului, destinate amplasării semnalizării rutiere, plantațiilor sau altor activități sau amenajări legate de exploatarea drumului.

Zona drumului este suprafața de teren ocupată de drum și de lucrările aferente, constituită prin **ampriză** și cele două fâșii laterale de o parte și de alta a ei, denumite **zone de siguranță**, la care se adaugă și **zonele de protecție** corespunzătoare fiecărei categorii de drumuri publice.

Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

În sensul prezentului regulament prin funcțiuni de locuire se înțelege: locuințe, case de vacanță și alte construcții cu caracter turistic, spații de cazare permanentă sau temporară pentru nevoi sociale, industriale sau apărare, cu ar fi: cămine pentru bătrâni, cămine de nefamiliști, sanatorii, cămine pentru organizarea de șantier, cămine de garnizoană.

- **Utilizări permise**

Orice construcții sau amenajări adiacente drumurilor publice care se fac în baza planurilor urbanistice și de amenajare teritorială cu avizul organelor specializate ale administrației publice pentru Lucrările din zonele de protecție.

- **Utilizări admise cu condiții**

Toate construcțiile și amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice care respecta prescripțiile tehnice și reglementările urbanistice privind funcționalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrică și estetică, asigurarea acceselor carosabile, pietonale și rezolvarea parcajelor aferente, precum și evitarea riscurilor tehnologice de construcție și exploatare.

Prin amplasare și funcționare ele nu vor afecta buna desfășurare a circulației pe drumurile publice în condițiile optime de capacitate, fluentă și siguranță. Accesele carosabile și pietonale la aceste construcții vor fi amenajate și semnalizate corespunzător normativelor și standardelor tehnice specifice.

- **Utilizări interzise**

Orice construcție care prin amplasare, configurare sau exploatare împiedică buna desfășurare, organizare și dirijare a traficului de pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente vor fi interzise în zonele de siguranță și protecție a drumurilor. În acest sens se interzice amplasarea în zona drumurilor a panourilor independente de reclama publicitară.

Art.7. Amplasarea față de aliniament

Aliniamentul este limita dintre domeniul public și domeniul privat.

Amplasarea construcțiilor în Centrul vechi se va face la aliniament, respectând aliniamentele existente al fondului construit. Excepție va face de la această regulă viitoarea Primărie, care se va amplasa conform Planului Urbanistic de Detaliu aprobat.

În cazul clădirilor amplasate la aliniament nu se admit:

- * trepte pe trotuar care ar putea împiedica circulația pietonilor
- * balcoane închise sau deschise se pot autoriza numai de la 3 m de la nivelul trotuarului și pot ieși din aliniament cu 1,10 m

Art. 8. Amplasarea în interiorul parcelei

Către străzile M. Viteazu și 1 Decembrie construcțiile sunt amplasate la aliniament și pentru viitoarele construcții se păstrează regula în continuare.

Pentru asigurarea normelor de însorire și prevenire a incendiilor, între fațadele cu ferestre ale construcțiilor amplasate pe aceeași parcelă este

recomandabilă o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai mică de 3 m.

Distanțele necesare intervenției în caz de incendiu sunt stabilite prin avizul Unității Teritoriale de Pompieri recomandându-se - dacă cerințele de intervenție sau condițiile locale nu impun altfel - să se asigure:

- accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție la cel puțin o fațadă vitrată (două pentru clădiri înalte sau cu săli aglomerate), precum și accesul autospecialelor de intervenție la fațadele vitrate existente spre drumul public (neblocarea cu obstacole de tipul copertinelor mari, piloni înalți, parcaje auto, etc.);
- posibilitățile de acces al mijloacelor de intervenție, atunci când este necesar și la a doua fațadă prin amenajări cu lățimea de 12 m; în cazurile când acest lucru nu este posibil se asigură trecerea forțelor (personalului) de intervenție prin treceri pietonale cu lățimea minimă de 1,5 m.

Anexele locuințelor se pot amplasa calcan la calcan cu alte corpuri de clădiri sau pe limita de proprietate, cu condiția respectării prevederilor Codului Civil și a normelor de igienă privind mediul de viață al populației (amenajările pentru creșterea animalelor în curțile persoanelor particulare, de cel mult 3 capete porcine și 3 capete bovine, se amplasează la cel puțin 10 m de cea mai apropiată locuință și se exploatează astfel încât să nu producă poluarea mediului sau disconfort vecinilor).

În relație cu limitele laterale ale parcelei, construcțiile vor fi amplasate astfel:

a. - în regim semideschis, pe o latură a parcelei

- **pentru loturile orientate est-vest:**

- pe partea nordică a lotului, pentru construcția principală (casa de locuit)

- pe partea sudică și spre latura din spate pentru anexe

gospodărești,

- **pentru loturile orientate nord-sud:**

- pe partea estică a lotului, pentru construcția principală (casa de locuit)

- pe partea vestică și spre latura din spate pentru anexe gospodărești,

b. - distanța minimă admisă de Codul Civil (art. 612) este de 1,90 m între fațadele cu ferestre sau balcoane ale clădirilor și limita proprietății învecinate.

c. - se pot realiza vederi piezișe pe proprietatea vecinului dacă se respectă distanța de 0,60 m;

Distanțele de la pct. b. și c. se măsoară de la fața zidului pe care s-a deschis vederea (fereastra) sau de la linia (fața) balconului până la linia de despărțire a celor două proprietăți.

d. - amplasarea pe miezuină fără a avea goluri în zidul respectiv sau cu goluri fixe, translucide (din cărămidă de sticlă);

e. - streășina casei trebuie realizată astfel încât apele din ploi să se scurgă pe terenul proprietarului sau pe stradă (uliță) și nu pe terenul vecinului (Codul Civil art. 615);

f. - anexele gospodărești se vor amplasa în partea din spate a lotului iar spre stradă se amplasa casa de locuit, respectându-se organizarea funcțională a gospodăriei țărănești din localitate;

g. - atât pentru asigurarea normelor de însorire și de prevenire a incendiilor, între fațadele cu ferestre ale construcțiilor amplasate pe aceeași parte (loturi alăturate) este recomandabilă o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai mică de 3 m;

h. - nici unul din vecini nu poate face, fără consimțământul celuilalt, fereastră sau deschidere într-un zid comun, sau să sprijine de acesta orice fel de lucrare.

Cele de mai sus se vor aplica în cazul reconstrucției unor obiective din Centrul vechi.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 9. Accese carosabile

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.

Accesul direct reprezintă posibilitatea de intrare-ieșire fără afectarea altor funcțiuni sau proprietăți.

Servitutea de trecere reprezintă o dispoziție juridică reglementată de Codul Civil, conform căreia proprietarul al cărui teren este înfundat (fără nici o ieșire la drum public), poate cere să i se permită trecerea pe proprietatea vecinului, în scopul exploatării fondului său, cu obligația de a-l despăgubi proporțional cu pagubele produse. Servitutea de trecere către drumul public poate fi constituită atât pe terenurile proprietate privată, cât și pe terenurile aparținând domeniului public și se înregistrează în evidențele cadastrale.

În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor de mai sus, cu avizul unității teritoriale de pompieri.

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

Prin autorizația specială de construire se înțelege actul emis de administrația drumului public prin care se recunoaște îndeplinirea tuturor prevederilor legale pentru ca accesul la drumul public să poată fi autorizat, executat și utilizat ca atare.

• Utilizări permise

Construcțiile ale căror accese carosabile (direct sau prin servitute) respectă normele de siguranță și fluentă a traficului, în condițiile avizului administratorului drumului.

- **Utilizări admise cu condiții**

Construcțiile fără posibilități de acces carosabil la drumurile publice (direct sau prin servitute) sau cu accese ale căror caracteristici tehnice nu permit intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, cu condiția obținerii avizului unității teritoriale de pompieri.

- **Utilizări interzise**

Se interzice autorizarea construcțiilor la care nu sunt asigurate accesele carosabile corespunzătoare, în conformitate cu prevederile legii.

Numărul și configurația acceselor se determină în funcție de fiecare categorie de construcții astfel:

9.1. Pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu se vor realiza:

- accese carosabile pentru locatari, colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.

9.2. Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

Asigurarea accesului autospecialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor este obligatoriu la curțile interioare, închise pe toate laturile de clădiri, dacă au aria mai mare de 600 mp și diferența de nivel față de drum public (neracordată funcțional prin pante - rampe carosabile) mai mică de 0,50 m.

Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de intervenție sunt de 3,80 m lățime și 4,20 m înălțime.

Pentru curțile interioare închise menționate, situate la diferențe de nivel mai mari (neracordate funcțional), se asigură numai accese pentru forțele (personalul) de intervenție, prin treceri pietonale de minim 1,50 lățime și 1,90 înălțime.

Nu este obligatorie asigurarea unor accese carosabile amenajate din drumurile publice atunci când condițiile locale nu permit sau nu justifică realizarea acestora la construcții încadrate la categoria "D" de importanță redusă.

Curțile de serviciu ale dotărilor comerciale vor avea acces la artera de circulație respectivă.

Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

Art. 10. Accese pietonale

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

În sensul prezentului articol prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri

proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit Legii sau obiceiului.

Se vor realiza trotuare pentru circulație curentă, dispuse paralel cu carosabilul străzii.

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

- **Utilizări permise**

Construcții și amenajări la care se asigură, accese pietonale, precum și construcții de accese și căi pietonale ce reprezintă lucrări independente, amenajate și echipate în funcție de mărimea fluxului de pietoni care asigură deplasarea acestora în condiții de confort și de siguranță. Se vor avea în vedere și exigențele impuse de circulația persoanelor cu handicap.

- **Utilizări admise cu condiții**

Tipurile de accese pietonale existente sau propuse cu sau fără servituți de utilitate publică cum sunt:

- accese pietonale prin zone (terenuri) proprietăți private (servitute de trecere);
- accese pietonale admise prin reglementări orare, de flux sau în funcție de condiții etc.

- **Utilizări interzise**

Se interzice autorizarea construcțiilor pe terenul pentru care nu sunt prevăzute accesele pietonale.

Zonarea funcțională a terenurilor trebuie să asigure corelarea diferitelor categorii de accese carosabile, accese pietonale și parcaje, corespunzător funcțiilor și caracterului urbanistic al zonei.

NOTĂ: atât articolul 9 cât și articolul 10 se respectă în situația reconstruirii unor obiective din centrul vechi.

3.3 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Art. 11. Racordarea la rețele tehnico-edilitare existente.

1. 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 aliniatului 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:

- canalizarea menajeră:

- sistemul individual sau de grup: fose septice vidanjabile periodic care vor fi prevăzute cu posibilitate de racordare la viitoarea rețea publică de canalizare menajeră.

- canalizarea pluvială:

- amenajările pe orice teren trebuie astfel realizate încât să permită scurgerea apelor meteorice spre rețeaua colectoare a acestora.

- în absența rețelei pluviale, amenajările necesare scurgerii libere a apelor meteorice sunt în sarcina exclusivă a proprietarilor.

- salubritate:

- locuințele individuale vor fi prevăzute cu amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere.

- pentru depozitarea deșeurilor se vor alege sisteme adecvate astfel încât să respecte normele de igienă.

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

3. Pentru celelalte categorii de construcții se poate deroga de la prevederile alineatului 1 cu avizul organelor administrative publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.

4. Prevederile alineatului 2 și 3 se aplica, în mod corespunzător autorizării executării construcțiilor în localități unde nu există rețele publice de apă și canalizare.

Art. 12. Realizarea de rețele tehnico-edilitare

Extinderile de rețele, sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local.

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

Conform legislației în vigoare, rețelele edilitare publice aparțin de Domeniul Public Național sau Local, după caz.

Art. 13. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

(1) Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, dacă legea nu dispune altfel.

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

(3) Lucrările prevăzute la aliniamentul 1 și 2 indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

Dreptul de proprietate publică este dreptul real care aparține statului și unităților administrativ teritoriale asupra unor bunuri mobile sau imobile de interes național sau local.

Clădiri învecinate - sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.

Zona centrală - regim înălțime P, P + 1E.

Se pot aproba clădiri de locuit P + 1E în zona centrală sau se pot realiza mansardări ale caselor existente, pentru a respecta reguli de compoziție arhitectural-urbanistică a zonei și a ansamblului rural al comunei.

În zonele protejate păstrarea și ameliorarea cadrului arhitectural și urbanistic al monumentelor istorice se face prin supravegherea și avizarea tuturor schimbărilor care intervin în configurația construcțiilor din zona respectivă, inclusiv înălțimea acestora, de către autoritățile administrației publice specializate.

Art. 16. Aspectul exterior al construcțiilor

În cazul autorizării unor construcții în centrul vechi al localității Șelimbăr:

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

Autorizarea executării construcțiilor va urmări:

- conformarea construcției în raport cu specificul localității
- materialele de construcție utilizate:
 - pentru învelitori (țiglă);
 - finisaje exterioare: tencuieli cu strop mărunț (tencuieli drișcuite sau stropite) în culori pastelate
 - tâmplărie din lemn și obloane din lemn sau alte materiale în culori armonizate
- conformarea fațadelor și amplasarea golurilor (raportul între plin și gol).

Păstrarea configurației actuale a frontului la stradă (alcătuit din fațada casei și poarta de acces).

Nu se vor folosi:

- placări ale soclului și fațadelor clădirilor cu marmură sau materiale ceramice.

Tencuielile se vor executa din mortar de var și nisip, iar zugrăvelile vor avea tonalități inspirate din cele vechi, conservate sau restaurate de specialiști.

Se vor menține elementele de decor arhitecturale care vor fi restaurate.

În clădirile cu valoare de monument, refacerea tâmplăriei se va executa identic cu elemente martor; iar când nu există martor după modelul relevat de pe o construcție de același tip și din aceeași epocă.

Se interzice amplasarea grilajelor de protecție fixe sau mobile la interiorul golurilor cu excepția celor istorico - artistice.

Obloanele exterioare tradiționale, din lemn, se vor executa asemănător cu originalele sau cu modelele comparabile.

Se vor folosi uși exterioare de lemn ale căror compoziții, proporții și desen vor fi compatibile cu specificul clădirii.

Se interzic următoarele materiale pentru acoperișuri:

- azbociment
- materiale plastice
- carton asfaltat
- tablă zincată sau neagră.

Acoperișurile vor trebui să conserve materialele și forma originală. Pantele vor determina alegerea materialului adecvat, fiind recomandabilă țigla solzi de formă, culoarea și dimensiunile celor existente. Se interzice înlocuirea acoperișurilor existente cu acoperișuri terasă.

Coșurile de fum și de ventilație se vor restaura și realiza după modelele existente.

La imobilele existente nu se admite crearea de balcoane care avansează în spațiul public.

Se autorizează demolarea adaosurilor create ulterior construcțiilor originale cu prilejul lucrărilor de restaurare sau refacerea fațadelor.

Imobilele vechi cu goluri inițiale la parter, vor fi conservate sau reconstituite.

Art. 17. Procentul de ocupare al terenului (POT)

Procentul de ocupare al terenului (POT) exprimă raportul dintre suprafața construită la sol a clădirilor și suprafața terenului considerat.

$$POT = (Sc / St) \times 100$$

În zona centrală se poate atinge valoarea maximă a procentului de ocupare al terenului: 80 - 85 %.

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

Art. 18. Parcaje

În Pud ce se va elabora pentru noul sediu al Primăriei comunei, se va asigura un loc de parcare pentru 10 - 40 salariați.

În zona centrului vechi alte locuri de parcare nu se pot asigura. Obiectivele au posibilitatea de a-și asigura parcare în curțile respective.

Art. 19. Spații verzi și plantate

În zona Centrului vechi se vor planta arbori de aliniament.

Art. 20. Împrejurimi

Se păstrează actualul sistem de împrejurire din zona Centrului vechi.

**LR - LM- ZONĂ DE LOCUIT CU CLĂDIRI DE TIP RURAL ȘI ZONĂ
DE LOCUIT CU CLĂDIRI DE TIP URBAN**

LR - ZONA DE LOCUIT CU CLĂDIRI DE TIP RURAL

UNITATEA TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ Lr1.

Delimitări: la nord limita intravilanului
la est strada Triajului
la sud-vest strada M. Viteazu
la est stația de reglare gaze

UNITATEA TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ Lr2.

Delimitări: la nord limita intravilanului
la este limita intravilanului
la sud strada M. Viteazu
la est strada Triajului

UNITATEA TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ Lr3. &

Delimitări: la nord strada Trifoiului
la est limita fostului sediu CAP
la sud strada M. Viteazu
la nord-vest strada Câmpului

UNITATEA TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ Lr4.

Delimitări: la nord halta CF și limita intravilanului.
la est strada Gării
la sud strada 1 Decembrie
la nord-vest, fostul sediu al CAP și halta

UNITATEA TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ Lr5.

Delimitări: la nord-vest limita intravilanului
la sud-est strada 1 Decembrie
la nord-vest strada Gării

UNITATEA TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ Lr6.

Delimitări: la nord strada 1 Decembrie
la sud strada Podului
la est strada Mihai Viteazu și limita terenului
Bisericii Ortodoxe și a-Primăriei

UNITATEA TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ Lr7.

Delimitări: la nord râul Seviș
la est strada Mihai Viteazu
la vest limita intravilanului

UNITATEA TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ Lr8.

Delimitări: la nord și la est strada M. Viteazu
la sud râul Seviș
la nord-vest strada Stadionului

UNITATEA TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ Lr9.

Delimitări: la nord strada M. Viteazu
la sud-est strada Stadionului
la sud râul Seviș
la sud-vest drumul național DNI
la nord-est limita construcțiilor localității

CAP 1. GENERALITĂȚI

Zona cuprinde următoarele funcțiuni complementare:

- * sediul Consiliului Local
- * Căminul Cultural
- * Școala generală
- * Biserica Ortodoxă
- * Biserica Evanghelică
- * Dispensarul Veterinar
- * Grădinița
- * Clubul
- * Restaurantul

Art. 1. Funcțiunea dominantă a zonei - locuirea

Fondul construit existent se compune din locuițe cu specific rural (gospodării individuale) cu regim de înălțime parter, parter și un etaj.

Art. 2. Funcțiuni complementare admise zonei

În zona de locuire Lr se pot autoriza unități de comerț și prestări servicii și utilitate publică în construcțiile amplasate la frontul străzilor M. Viteazu și 1 Decembrie.

Funcționarea acestora este condiționată de obținerea autorizației de mediu, autorizației PSI și Inspectoratului de Poliție Sanitară și Medicină Preventivă, după caz.

CAP. 2. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR

Art. 3. Utilizări permise

Se vor autoriza:

- locuințe individuale, adausuri, mansardări, supraetajări, anexe cit si funcțiuni complementare (spații comerciale, mici ateliere nepoluante, servicii profesionale).
- garaje, parcaje publice, lucrări de terasament necesare pentru amenajarea căilor de acces.
- construcții de utilitate publică cu volume și gabarite care să se încadreze în specificul zonei de locuit.

Art. 4. Utilizări permise cu condiții

- schimbări de destinație pentru :
 - comerț
 - prestări de servicii nepoluante
- amplasarea de chioșcuri sau alte construcții provizorii pe domeniu public;
- amplasarea de firme și reclame comerciale.

Art. 5. Interdicții temporare

- în zonele propuse pentru lotizare (extinderea zonei de locuit) se vor elibera autorizații de construire pe baza unui Plan Urbanistic de Detaliu (PUD) aprobat (unitățile teritoriale de referință L1, L2, L3, Lm4, Lm5).

CAP. 3. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 6. Orientarea față de punctele cardinale

Zonele de locuințe

Construcțiile de locuit se vor amplasa astfel încât să se evite orientarea spre nord a dormitoarelor și cu fațada principală spre sud-vest, sud, sud-est, astfel încât pentru cel puțin jumătate din numărul încăperilor de locuit și pentru toate încăperile de locuit amplasate pe fațada cea mai favorabilă (sud) să se respecte regula însoririi minime de o ora și jumătate pe zi la solstițiul de iarnă.

Dimensiunile elementelor ce determină zona de umbră se stabilesc trigonometric, în funcție de dimensiunile clădirilor (H, l, L) în zonele de referință, pentru latitudinea 45° nord.

Pe strada Principală M. Viteazu și 1 Decembrie actualele construcții sunt amplasate în general pe micuina nordică.

În unitățile teritoriale L1, L2, L3, L4, L5 pentru care se vor elibera Planuri Urbanistice de Detaliu se va respecta amplasarea construcțiilor pe miezuina nordică.

Art. 7. Amplasarea față de drumurile publice

Artera principală de circulație a localității sunt străzile M.Viteazu și 1 Decembrie

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.);

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 ori construcții de acest gen.

Ampriza este fâșia de teren ocupată de elementele constructive ale drumului în secțiune transversală, măsurată în proiecție orizontală.

Fâșiile de siguranță sunt zonele amplasate de o parte și de alta a amprizei drumului, destinate amplasării semnalizării rutiere, plantațiilor sau altor activități sau amenajări legate de exploatarea drumului.

Zona drumului este suprafața de teren ocupată de drum și de lucrările aferente, constituită prin ampriză și cele două fâșii laterale de o parte și de alta a ei, denumite zone de siguranță, la care se adaugă și zonele de protecție corespunzătoare fiecărei categorii de drumuri publice.

Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform Legii.

În sensul prezentului regulament prin funcțiuni de locuire se înțelege: locuințe, case de vacanță și alte construcții cu caracter turistic, spații de cazare permanentă sau temporară pentru nevoi sociale, industriale sau de apărare cum ar fi: cămine pentru bătrâni, cămine de nefamiliști, sanatorii, cămine pentru organizarea de șantier, cămine de garnizoană.

• Utilizări permise

Orice construcții sau amenajări adiacente drumurilor publice care se fac în baza planurilor urbanistice și de amenajare teritorială cu avizul organelor specializate ale administrației publice pentru Lucrările din zonele de protecție.

• Utilizări admise cu condiții

Toate construcțiile și amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice care respecta prescripțiile tehnice și reglementările urbanistice privind funcționalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrică și estetica, asigurarea acceselor carosabile, pietonale și rezolvarea

parcajelor aferente, precum și evitarea riscurilor tehnologice de construcție și exploatare.

Prin amplasare și funcționare ele nu vor afecta buna desfășurare a circulației pe drumurile publice în condițiile optime de capacitate, fluentă și siguranță.

Accesele carosabile și pictonale la aceste construcții vor fi amenajate și semnalizate corespunzător normativelor și standardelor tehnice specifice.

• **Utilizări interzise**

Orice construcție care prin amplasare, configurare sau exploatare impiedică asupra bunei desfășurări, organizări și dirijări a traficului de pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente vor fi interzise în zonele de siguranță și protecție a drumurilor. În acest sens se interzice amplasarea în zona drumurilor a panourilor independente de reclama publicitară.

Art. 8. Amplasarea față de căile ferate

În zona de protecție a infrastructurii feroviare de 100 m de o parte și de alta a zonei cadastrale CF se admite autorizarea construcțiilor cu condiția obținerii avizelor și acordurilor conform legislației în vigoare de la Ministerul Transporturilor și SNCFR.

Se interzice: în zona de protecție a infrastructurii transporturilor

- amplasarea oricăror construcții, depozite de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei sau a semnalelor feroviare.

- 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, manipularea sau prelucrarea substanțelor inflamabile, explozibile, carburanților, gazelor lichefiate sau oricăror materiale care prin natura lor, ar putea provoca incendii sau explozii.

Art. 9. Amplasarea față de aliniament

Aliniamentul este limita dintre domeniul public și domeniul privat.

Amplasarea construcțiilor noi se face cu respectarea configurației arhitecturale existente.

Fondul construit existent este compus din zone construite compact, iar construcțiile noi se vor amplasa obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente.

Se va respecta regula ($H \leq D$) stabilirii înălțimii maxime a construcțiilor în raport cu distanța față de orice punct al fațadei de pe aliniamentul opus.

Fac excepție de la prevederile de mai sus construcțiile care au fost cuprinse într-un Plan Urbanistic Zonal aprobat conform Legii.

În cazul clădirilor amplasate la aliniament (la limita între domeniul public și cel privat):

- nu se admite amplasarea de trepte pe trotuare care ar putea împiedica circulația pietonilor

- balcoane închise sau deschise se pot autoriza numai de la înălțimea de 3 m de la nivelul trotuarului și pot ieși din aliniament cu 1,10 m la străzile cu prospectul mai mare de 12 m

- etajul clădirii poate ieși din aliniament în următoarele condiții:

- prospectul străzii să fie de minim 15 m

- ieșirea etajului nu va depăși aliniamentul mai mult de 1,20 m și va fi la cel puțin 3 m de la nivelul trotuarului

În cazul garajelor amplasate la aliniament, ușile acestora nu se vor deschide spre trotuar.

Nu se admite amplasarea de anexe gospodărești la aliniament.

În ansamblurile construite ce aparțin patrimoniului cultural construit, de importanță națională sau locală, în zonele de protecție a acestora, amplasarea construcțiilor noi față de aliniament se va face cu respectarea configurației existente specifice.

Se vor respecta prevederile Codului Civil, art. 622:

- servitutea de a nu zidi decât până la o anumită înălțime.

- dreptul de trecere.

În zonele libere de construcții sau parțial construite, stabilirea configurației fondului construit și a regimului de aliniere se va face de regulă pe baza documentațiilor de urbanism aprobate conform legii (PUZ, PUD).

Art. 10. Amplasarea în interiorul parcelei

Către arterele de circulație construcțiile vor fi amplasate la aliniamentul existent.

Distanțele necesare intervenției în caz de incendiu sunt stabilite prin avizul Unității Teritoriale de Pompieri recomandându-se - dacă cerințele de intervenție sau condițiile locale nu impun altfel - să se asigure:

■ accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție la cel puțin o fațadă vitrată (două pentru clădiri înalte sau cu săli aglomerate), precum și accesul autospecialelor de intervenție la fațadele vitrate existente spre drumul public (neblocarea cu obstacole de tipul copertinelor mari, piloni înalți, parcaje auto, etc.);

■ posibilitățile de acces al mijloacelor de intervenție, atunci când este necesar și la a doua fațadă prin amenajări cu lățimea de 12 m; în cazurile când acest lucru nu este posibil se asigură trecerea forțelor (personalului) de intervenție prin treceri pietonale cu lățimea minimă de 1,5 m.

Anexele locuințelor se pot amplasa calcan la calcan cu alte corpuri de clădiri sau pe limita de proprietate, cu condiția respectării prevederilor Codului Civil și a normelor de igienă privind mediul de viață al populației (amenajările pentru creșterea animalelor în curțile persoanelor particulare, de cel mult 3 capete porcine și 3 capete bovine, se amplasează la cel puțin 10 m

de cea mai apropiată locuință și se exploatează astfel încât să nu producă poluarea mediului sau disconfort vecinilor).

În relație cu limitele laterale ale parcelei, construcțiile vor fi amplasate astfel:

- a. - în regim deschis sau semideschis
 - pe partea nordică a lotului, pentru construcția principală (casa de locuit);
 - pe partea sudică și spre latura din spate pentru anexe gospodărești.
 - b. - distanța minimă admisă de Codul Civil (art. 612) este de 1,90 m în cazul în care există ferestre sau balcoane ale fațadei orientate către vecini
 - c. - se pot realiza vederi piezișe pe proprietatea vecinului dacă se respectă distanța de 0,60 m;
- Distanțele de la pct. b. și c. se măsoară de la fața zidului pe care s-a deschis vederea (fereastra) sau de la linia (fața) balconului până la linia de despărțire a celor două proprietăți.
- d. - amplasarea pe miezuină fără a avea goluri în zidul respectiv sau cu goluri fixe, translucide (din cărămidă de sticlă);
 - e. - streșina casei trebuie realizată astfel încât apele din ploi să se scurgă pe terenul proprietarului sau pe stradă (uliță) și nu pe terenul vecinului (Codul Civil art. 615);
 - f. - anexele gospodărești se vor amplasa în partea din spate a lotului iar spre stradă se amplasa casa de locuit, respectându-se organizarea funcțională a gospodăriei țărănești din localitate;
 - g. - atât pentru asigurarea normelor de însoțire cât și a normelor de prevenire a incendiilor, între fațadele cu ferestre ale construcțiilor amplasate pe aceeași parte (loturi alăturate) este recomandabilă o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai mică de 3 m;
 - h. - nici unul din vecini nu poate face, fără consimțământul celuilalt, fereastră sau deschidere într-un zid comun, sau să sprijine de acesta orice fel de lucrare.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 11. Accese carosabile

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.

Accesul direct reprezintă posibilitatea de intrare-ieșire fără afectarea altor funcțiuni sau proprietăți.

Servitutea de trecere reprezintă o dispoziție juridică reglementată de Codul Civil, conform căreia proprietarul al cărui teren este înfundat (fără nici o ieșire la drum public), poate cere să i se permită trecerea pe proprietatea

vecinului, în scopul exploatării fondului său, cu obligația de a-l despăgubi proporțional cu pagubele produse. Servitutea de trecere către drumul public poate fi constituită atât pe terenurile proprietate privată, cât și pe terenurile aparținând domeniului public și se înregistrează în evidențele cadastrale.

În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor de mai sus, cu avizul unității teritoriale de pompieri.

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

Prin autorizația specială de construire se înțelege actul emis de administrația drumului public prin care se recunoaște îndeplinirea tuturor prevederilor legale pentru ca accesul la drumul public să poată fi autorizat, executat și utilizat ca atare.

• **Utilizări permise**

Construcțiile ale căror accese carosabile (direct sau prin servitute) respectă normele de siguranță și fluentă a traficului, în condițiile avizului administratorului drumului.

• **Utilizări admise cu condiții**

Construcțiile fără posibilități de acces carosabil la drumurile publice (direct sau prin servitute) sau cu accese ale căror caracteristici tehnice nu permit intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, cu condiția obținerii avizului unității teritoriale de pompieri.

• **Utilizări interzise**

Se interzice autorizarea construcțiilor la care nu sunt asigurate accesele carosabile corespunzătoare, în conformitate cu prevederile legii.

Numărul și configurația acceselor se determină în funcție de fiecare categorie de construcții astfel:

Pentru zonele propuse pentru lotizare (unitatea teritorială de referință nr. 17, 18) :

11.1. Pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu se vor realiza:

- accese carosabile pentru locatari;
- accese carosabile pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- alei în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25 m și lățime de 3,5 m, iar cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute cu supralărgiri de depășire și pentru manevre de întoarcere;
- în cazul unor parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de servire locală (fundături);
- alei cu o lungime de 30 m - o singură bandă de 3,5 m lățime;
- alei cu o lungime de maximum 100 m - minim două benzi (total 7 m) cu trotuar cel puțin pe o latură și supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt;

11.2. Pentru locuințe semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun se vor realiza :

- accese carosabile pentru locatari;
- accese carosabile pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- alei în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25 m și lățime de 3,5 m, iar cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute cu supralărgiri de depășire și pentru manevre de întoarcere;
- în cazul unor parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de servire locală (fundături);
- alei cu o lungime de 30 m - o singură bandă de 3,5 m lățime;
- alei cu o lungime de maximum 100 m - minim două benzi (total 7 m) cu trotuar cel puțin pe o latură și supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt;

11.3. Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

Asigurarea accesului autospecialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor este obligatoriu la curțile interioare, închise pe toate laturile de clădiri, dacă au aria mai mare de 600 mp și diferența de nivel față de drum public (neracordată funcțional prin pante - rampe carosabile) mai mică de 0,50 m.

Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de intervenție sunt de 3,80 m lățime și 4,20 m înălțime.

Pentru curțile interioare închise menționate, situate la diferențe de nivel mai mari (neracordate funcțional), se asigură numai accese pentru forțele (personalul) de intervenție, prin treceri pietonale de minim 1,50 lățime și 1,90 înălțime.

Nu este obligatorie asigurarea unor accese carosabile amenajate din drumurile publice atunci când condițiile locale nu permit sau nu justifică realizarea acestora la construcții încadrate la categoria "D" de importanță redusă.

Curțile de serviciu ale dotărilor comerciale vor avea acces la artera de circulație respectivă.

Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

Art. 12. Accese pietonale

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

Se vor realiza trotuare pentru circulație curentă, dispuse paralel cu carosabilul străzii.

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

• **Utilizări permise**

Construcții și amenajări la care se asigură, accese pietonale, precum și construcții de accese și căi pietonale ce reprezintă lucrări independente, amenajate și echipate în funcție de mărimea fluxului de pietoni care asigură deplasarea acestora în condiții de confort și de siguranță. Se vor avea în vedere și exigențele impuse de circulația persoanelor cu handicap.

• **Utilizări admise cu condiții**

Tipurile de accese pietonale existente sau propuse cu sau fără servituți de utilitate publică cum sunt:

- accese pietonale prin zone (terenuri) proprietăți private (servitute de trecere);
- accese pietonale admise prin reglementări orare, de flux sau în funcție de condiții etc.

• **Utilizări interzise**

Se interzice autorizarea construcțiilor pe terenul pentru care nu sunt prevăzute accesele pietonale.

Zonarea funcțională a terenurilor trebuie să asigure corelarea diferitelor categorii de accese carosabile, accese pietonale și parcaje, corespunzător funcțiilor și caracterului urbanistic al zonei.

3.3 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Art. 13. Racordarea la rețele tehnico-edilitare existente

1. 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 aliniatului 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:

- canalizarea menajeră:

- sistemul individual sau de grup: fose septice vidanjabile periodic care vor fi prevăzute cu racord posibil la viitoarea rețea publică de canalizare menajeră.

- canalizarea pluvială:

- amenajările pe orice teren trebuie astfel realizate încât să permită scurgerea apelor meteorice spre rețeaua de colectoare a acestora.

- în absența rețelei pluviale, amenajările necesare scurgerii libere a apelor meteorice sunt în sarcina exclusivă a proprietarilor.

- salubritate:

- locuințele individuale vor fi prevăzute cu amenajări

pentru colectarea deșeurilor menajere.

- pentru depozitarea deșeurilor se vor alege sisteme adecvate astfel încât să respecte normele de igienă.

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

3. Pentru celelalte categorii de construcții se poate deroga de la prevederile aliniatului 1 cu avizul organelor administrative publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.

4. Prevederile aliniatului 2 și 3 se aplica, în mod corespunzător autorizării executării construcțiilor în localitățile și zonele unde nu există rețele publice de apă și canalizare.

Art. 14. Realizarea de rețele tehnico-edilitare

Extinderile de rețele, sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local.

Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

Conform legislației în vigoare, rețelele edilitare publice aparțin de Domeniul Public Național sau Local, după caz.

Art. 15. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

(1) Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, dacă legea nu dispune altfel.

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

(3) Lucrările prevăzute la aliniamentul 1 și 2 indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

Dreptul de proprietate publică este dreptul real care aparține statului și unităților administrativ teritoriale asupra unor bunuri mobile sau imobile de interes național sau local.

Domeniul public este constituit din totalitatea bunurilor care fac obiectul dreptului de proprietate publică, ce aparțin statului sau unităților administrativ teritoriale. Domeniul public poate fi de interes național, caz în care proprietatea asupra sa, în regim de drept public, aparține statului, sau de interes local, caz în care proprietatea, de asemenea în regim de drept public, aparține comunelor.

Rețelele edilitare fac parte alături de rețeaua de drumuri și străzi din categoria unităților aflate în serviciul public. Terenul pe care sunt amplasate

aparține de regulă **domeniului public**, iar construirea și întreținerea rețelelor și instalațiilor edilitare publice constituie **lucrări de utilitate publică**.

Rețelele de alimentare cu energie electrică, gaze, telecomunicații fac parte din sistemul național și sunt proprietatea publică a statului.

Rețelele de apă, canalizare, alimentare cu energie termică, alături de drumuri și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei dacă legea nu dispune altfel.

Lucrările de racordare și branșare la rețelele edilitare publice (apă, canalizare, gaze, termice, energie electrică și telefonie) se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar și se execută în urma obținerii avizului autorității administrației publice specializate.

Lucrările de extindere sau de mărire a capacității rețelelor edilitare publice existente, precum și executarea drumurilor de acces se realizează de către investitor sau beneficiar parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliul local.

Lucrările edilitare (drumuri, rețele și instalații), astfel realizate trec în proprietatea publică și se administrează potrivit legii.

Fac excepție de la alin. (1) al prezentului articol rețelele edilitare și drumurile situate pe parcelele proprietate privată a unor persoane fizice sau juridice, aflate în serviciul exclusiv al acestora, asigurând legătura de la punctul de racordare cu rețelele și drumurile publice și până la branșamentele și racordurile la clădirile situate pe parcelele respective.

Ele pot constitui proprietate privată dacă sunt finanțate în totalitate de investitorii privați interesați, iar autoritatea administrației publice locale stabilește că nu se justifică utilizarea publică menționată.

3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

Art. 16. Parcelarea

LOCUINȚE: Zonele propuse pentru lotizare sunt amplasate în următoarele UTR-uri: L1, L2, L3, L4, L5.

Construcțiile vor fi amplasate pe teren în regim semideschis, respectând caracterul fondului construit existent (specificități datorate tipologiei localității în ceea ce privește mărimea, modul de dezvoltare istorică, funcțiunile economice dominante).

1. Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren de minim 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.

2. Autorizarea executării parcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:

a. Front la stradă de minimum 8,00 m pentru clădiri înșiruite și de

minimum 12,00 m pentru clădiri izolate sau cuplate.

b. Suprafața minimă a parcelei de:

- 150 mp pentru clădiri înșiruite

- 200 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate

c. adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei

3. Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile alin. 2.
4. Terenurile afectate unei parcelări, comportă părți comune (străzi, spații publice, rețele tehnico-edilitare) și loturi - părți private aparținând unor proprietari diferiți.
5. Caracteristicile parcelelor - formă, dimensiuni, poziția față de căile de comunicație și echiparea tehnico-edilitară, trebuie să fie în concordanță cu folosința lor.
6. Construibilitatea reprezintă calitatea unui teren de a primi o construcție, a cărei destinație și caracteristici sunt compatibile cu atributele de fapt (legate de natura terenului și de caracteristicile sale) și de drept (vizând servituțile care îl grevează) ale acestuia.
7. Atât pentru terenurile cu posibile îndesiri cât și pentru terenurile rezultate în urma parcelării (zone propuse pentru lotizare) se vor respecta următoarele condiții:
 - asigurarea accesului la un drum public direct sau prin servitute;
 - asigurarea echipării tehnico-edilitare necesare
8. Întrucât necesitatea respectării distanțelor de protecție sanitară conform legilor și normativelor tehnice în vigoare (minim 30 m între sursa de apă și fosa septică) conduce la mărirea corespunzătoare a suprafeței parcelei (și frontului la stradă) parcelările cu un număr egal sau mai mare de 12 loturi, vor fi autorizate numai cu condiția adoptării unor soluții de echipare colectivă.

Art. 17. Înălțimea construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de doua niveluri clădirile imediat învecinate.

Clădiri învecinate - sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.

Se pot aproba clădiri de locuit - parter, parter +mansardă, demisol +parter.

Art. 18. Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

Autorizarea executării construcțiilor va avea în vedere:

- a. Conformarea construcției în raport cu specificul localității.

- b. materialul de construcție utilizat: pentru învelitori: materiale ceramice, țiglă, solzi sau profilată, coame. Se interzic învelitori din tablă zincată sau neagră, carton asfaltat, azbociment.
- c. pentru construcțiile ce se încadrează în fronturile existente se vor utiliza tencuieli din mortar de var ciment drișcuite sau strop, zugrăvelile în tente naturale.
- d. Se interzice placarea soclurilor cu marmură sau plăci ceramice.

Autorizarea executării construcțiilor va urmări examinarea caracteristicilor proiectului pentru identificarea modului în care acesta urmează să se înscrie în specificul zonei și va avea în vedere:

- materialele de construcție utilizate pentru învelitori (țiglă sau materiale similare ca aspect) și finisaje exterioare:
 - tencuieli drișcuite sau stropite
 - tâmplărie din lemn și obloane din lemn
- conformarea fațadelor și amplasarea golurilor (raportul între plin și gol).

Se va păstra configurația actuală a frontului la stradă (alcătuit din fațada casei și poarta de acces).

Nu se vor folosi:

- placări ale soclului și clădirilor cu marmură, materiale ceramice

În cazul autorizării de modificări vor trebui restaurate elementele de decor arhitecturale.

Pe străzile m. Viteazu și 1 Decembrie se va păstra caracterul compact al clădirilor legate între ele cu porți din zidărie.

De asemenea în cazul refacerilor unor clădiri se va respecta plastica arhitecturală caracteristică zonei.

Art. 19. Procentul de ocupare al terenului (POT)

Procentul de ocupare al terenului (POT) exprimă raportul dintre suprafața construită la sol a clădirilor și suprafața terenului considerat.

$$POT = (Sc / St) \times 100$$

În zona de locuire existentă (construită) procentul de ocupare al terenului este de regulă 40 %. Zona cuprinde principalele ansambluri tipologice cu funcțiuni de locuire delimitate prin planul urbanistic general.

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

Art. 20. Parcaje

Autorizația executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare, se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Prin excepție de la prevederile alin. (1) utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor județene, conform Legii.

Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției.

Construcții de locuințe - vor fi prevăzute:
- câte un loc de parcare cu lot propriu (în curte);

Art. 21. Spații verzi și plantate

Construcții de locuințe - vor fi prevăzute spații verzi și plantate în curțile locuințelor (2mp/locuitor).

Construcții de sănătate
- parc 10-15 mp de bolnav

Art. 22. Împrejmuiri

22.1. În zona de locuire (intravilanul actual al localității) cu clădiri de tip rural, se va respecta sistemul existent de împrejmuire la aliniament (porți de lemn înalte de aproximativ 2 m sau din zidărie de cărămidă cu poartă de lemn, având înălțimea parterului).

Aceste împrejmuiri opace sunt impuse de caracteristicile cadrului construit al zonei (zonă cu țesut compact, realizat în sistemul curților închise parțial).

22.2. Porțile de acces se vor deschide spre incintă. Nu se recomandă construirea la aliniament a împrejmuirilor opace mai înalte decât înălțimea parterului, decât în cazuri justificate de separare a unor servicii funcționale.

22.3. Împrejmuirile realizate pe limitele laterale și posterioare ale lotului vor fi realizate din orice materiale de construcții.

Înălțimea minimă considerată necesară pentru protecția proprietății este de 2 m.

CV. CENTRUL NOU AL LOCALITĂȚII ȘELIMBĂR

CAP 1. GENERALITĂȚI

DELIMITĂRI:

Noul centru al localității Șelimbăr este amplasat în capătul bulevardului Mihai Viteazu fiind cuprins între Valea Săpunului și artera ce va lega calea Cisnădiei cu drumul național DN1.

Art. 1. Funcțiunea dominantă a zonei - instituții publice, sedii de firme, sedii bancare și administrative, complexe comerciale, prestări servicii.

Art. 2. Funcțiuni complementare admise zonei

În centrul nou se vor autoriza locuințe cu spații comerciale la parter

CAP 2. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR

Art. 3. Utilizări permise

Se vor autoriza:

- construcții de utilitate publică și locuințe ce se vor încadra în PUZ-ul aprobat.

- parcaj subteran amplasat sub toată zona Centrului nou
- mobilier urban.

Art. 4. Utilizări permise cu condiții.

Nu are obiect.

CAP 3. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 5. Orientarea față de punctele cardinale

5.1. Zonele de locuințe.

Construcțiile de locuit se vor amplasa astfel încât să se evite orientarea spre nord a dormitoarelor.

5.2. Construcții comerciale

Pentru toate categoriile de construcții comerciale se recomandă orientarea astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.

Se recomandă orientarea spre nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătăriilor, spațiilor de preparare.

Art. 6. Amplasarea față de drumurile publice

Artera principală de circulație în zona centrului nou va fi prelungirea bulevardului Mihai Viteazu, care în axul de simetrie al centrului nou, va crea o piață giratorie cu o rază de 90,0 m.

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.);
- 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 ori construcții de acest gen.

Ampriza este fâșia de teren ocupată de elementele constructive ale drumului în secțiune transversală, măsurată în proiecție orizontală.

Fâșiile de siguranță sunt zonele amplasate de o parte și de alta a amprizei drumului, destinate amplasării semnalizării rutiere, plantațiilor sau altor activități sau amenajări legate de exploatarea drumului.

Zona drumului este suprafața de teren ocupată de drum și de lucrările aferente, constituită prin **ampriză** și cele două fâșii laterale de o parte și de alta a ei, denumite **zone de siguranță**, la care se adaugă și **zonele de protecție** corespunzătoare fiecărei categorii de drumuri publice.

Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

În sensul prezentului regulament prin funcțiuni de locuire se înțelege: locuințe, case de vacanță și alte construcții cu caracter turistic, spații de cazare permanentă sau temporară pentru nevoi sociale, industriale sau apărare, cu ar fi: cămine pentru bătrâni, cămine de nefamiliști, sanatorii, cămine pentru organizarea de șantier, cămine de garnizoană.

• Utilizări permise

Orice construcții sau amenajări adiacente drumurilor publice care se fac în baza planurilor urbanistice și de amenajare teritorială cu avizul organelor specializate ale administrației publice pentru Lucrările din zonele de protecție.

• Utilizări admise cu condiții

Toate construcțiile și amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice care respecta prescripțiile tehnice și reglementările urbanistice privind funcționalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrică și estetica, asigurarea acceselor carosabile, pietonale și rezolvarea parcajelor aferente, precum și evitarea riscurilor tehnologice de construcție și exploatare.

Prin amplasare și funcționare ele nu vor afecta buna desfășurare a circulației pe drumurile publice în condițiile optime de capacitate, fluentă și siguranță. Accesele carosabile și pietonale la aceste construcții vor fi

amenajate și semnalizate corespunzător normativelor și standardelor tehnice specifice.

• **Utilizări interzise**

Orice construcție care prin amplasare, configurare sau exploatare împieteează asupra bunei desfășurări, organizări și dirijări a traficului de pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente vor fi interzise în zonele de siguranță și protecție a drumurilor. În acest sens se interzice amplasarea în zona drumurilor a panourilor independente de reclama publicitară.

Art. 7. Amplasarea față de aliniament

Amplasamentele obiectivelor din Centrul nou se vor realiza conform PUZ.

Art. 8. Amplasarea în interiorul parcelei

Nu are obiect în Centrul nou.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 9. Accese carosabile

Prin PUZ sunt asigurate accesele carosabile la toate obiectivele Centrului Nou.

Art. 10. Accese pietonale

Prin PUZ sunt asigurate accesele pietonale la toate obiectivele. Se vor prevedea pietonale majore la toate obiectivele - instituții publice, spații comerciale.

3.3 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Art. 11. Racordarea la rețele tehnico-edilitare existente.

Prin grija consiliului local zona pentru care s-a elaborat un PUZ pe o suprafață de 153,0 ha va fi echipată cu toate utilitățile (apă-canal, gaz metan, alimentarea cu energie electrică, telefonie)

Art. 12. Realizarea de rețele tehnico-edilitare

Extinderile de rețele, sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local.

Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

Conform legislației în vigoare, rețelele edilitare publice aparțin de Domeniul Public Național sau Local, după caz.

Art. 13. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

- (1) Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, dacă legea nu dispune altfel.
- (2) Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.
- (3) Lucrările prevăzute la aliniamentul 1 și 2 indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

Dreptul de proprietate publică este dreptul real care aparține statului și unităților administrativ teritoriale asupra unor bunuri mobile sau imobile de interes național sau local.

Domeniul public este constituit din totalitatea bunurilor care fac obiectul dreptului de proprietate publică, ce aparțin statului sau unităților administrativ teritoriale. Domeniul public poate fi de interes național, caz în care proprietatea asupra sa, în regim de drept public, aparține statului, sau de interes local, caz în care proprietatea, de asemenea în regim de drept public, aparține comunelor.

Rețelele edilitare fac parte alături de rețeaua de drumuri și străzi din categoria unităților aflate **în serviciul public**. Terenul pe care sunt amplasate aparține de regulă **domeniului public**, iar construirea și întreținerea rețelelor și instalațiilor edilitare publice constituie **lucrări de utilitate publică**.

Rețelele de alimentare cu energie electrică, gaze, telecomunicații fac parte din sistemul național și sunt proprietatea publică a statului.

Rețelele de apă, canalizare, alimentare cu energie termică, alături de drumuri și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei dacă legea nu dispune altfel.

Lucrările de racordare și branșare la rețelele edilitare publice (apă, canalizare, gaze, termice, energie electrică și telefonie) se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar și se execută în urma obținerii avizului autorității administrației publice specializate.

Lucrările de extindere sau de mărire a capacității rețelelor edilitare publice existente, precum și executarea drumurilor de acces se realizează de către investitor sau beneficiar parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliul local.

Lucrările edilitare (drumuri, rețele și instalații), astfel realizate trec în proprietatea publică și se administrează potrivit legii.

Fac excepție de la alin. (1) al prezentului articol rețelele edilitare și drumurile situate pe parcelele proprietate privată a unor persoane fizice sau juridice, aflate în serviciul exclusiv al acestora, asigurând legătura de la punctul de racordare cu rețelele și drumurile publice și până la branșamentele și racordurile la clădirile situate pe parcelele respective.

Ele pot constitui proprietate privată dacă sunt finanțate în totalitate de investitorii privați interesați, iar autoritatea administrației publice locale stabilește că nu se justifică utilizarea publică menționată.

3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

Art. 14. Parcelarea

Nu se execută parcelări în Centrul nou.

Art. 15. Înălțimea construcțiilor

În Centrul nou înălțimea construcțiilor va fi P+3, P+4

Art. 16. Aspectul exterior al construcțiilor

În cazul autorizării unor construcții în centrul vechi al localității Șelimbăr:

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

Autorizarea executării construcțiilor va urmări:

- conformarea construcției în raport cu specificul localității
- materialele de construcție utilizate:
 - pentru învelitori (țiglă);
 - finisaje exterioare: tencuieli cu strop mărunț (tencuieli drișcuite sau stropite) în culori pastelate
 - tâmplărie din lemn și obloane din lemn sau alte materiale în culori armonizate
- conformarea fațadelor și amplasarea golurilor (raportul între plin și gol).

Păstrarea configurației actuale a frontului la stradă (alcătuit din fațada casei și poarta de acces).

Nu se vor folosi:

- placări ale soclului și fațadelor clădirilor cu marmură sau materiale ceramice.

Tencuielile se vor executa din mortar de var și nisip, iar zugrăvelile vor avea tonalități inspirate din cele vechi, conservate sau restaurate de specialiști.

Se vor menține elementele de decor arhitecturale care vor fi restaurate.

În clădirile cu valoare de monument, refacerea tâmplăriei se va executa identic cu elemente martor; iar când nu există martor după modelul relevat de pe o construcție de același tip și din aceeași epocă.

Se interzice amplasarea grilajelor de protecție fixe sau mobile la interiorul golurilor cu excepția celor istorico - artistice.

Obloanele exterioare tradiționale, din lemn, se vor executa asemănător cu originalele său cu modelele comparabile.

Se vor folosi uși exterioare de lemn ale căror compoziții, proporții și desen vor fi compatibile cu specificul clădirii.

Se interzic următoarele materiale pentru acoperișuri:

- azbociment
- materiale plastice

- carton asfaltat
- tablă zincată sau neagră.

Acoperișurile vor trebui să conserve materialele și forma originală. Pantele vor determina alegerea materialului adecvat, fiind recomandabilă țigla solzi de forma, culoarea și dimensiunile celor existente. Se interzice înlocuirea acoperișurilor existente cu acoperișuri terasă.

Coșurile de fum și de ventilație se vor restaura și realiza după modelele existente.

La imobilele existente nu se admite crearea de balcoane care avansează în spațiul public.

Se autorizează demolarea adaosurilor create ulterior construcțiilor originale cu prilejul lucrărilor de restaurare sau refacerea fațadelor.

Imobilele vechi cu goluri inițiale la parter, vor fi conservate sau reconstituite.

Art. 17. Procentul de ocupare al terenului (POT)

Procentul de ocupare al terenului (POT) exprimă raportul dintre suprafața construită la sol a clădirilor și suprafața terenului considerat.

$$POT = (Sc / St) \times 100$$

În Centrul nou se poate atinge valoarea maximă a procentului de ocupare al terenului: 80 - 85 %.

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

Art. 18. Parcaje

Sub piața giratorie se va prevedea un parcaj subteran.

Parcajele supraterane vor fi dimensionate în funcție de obiectivele ce se vor amplasa în Centrul nou și anume:

- * Construcții administrative
 - un loc de parcare pentru 10-40 salariați și un spor de 10%
- * Construcții financiar bancare
 - un loc de parcare la 20 de salariați și un spor de 50% pentru clienți
- * Construcții comerciale
 - un loc de parcare la 200 m² suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 m².
 - un loc de parcare la 100 m² suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 m².
 - un loc de parcare la 50 m² suprafață desfășurată a construcției pentru complexe comerciale de 600-2000 m².
 - un loc de parcare la 40 m² suprafață desfășurată a construcției pentru complexe comerciale de peste 2000 m².
 - pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5-10 locuri la masă.

La acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a autovehiculelor proprii, care se pot amplasa independent de parcajele clienților.

Art. 19. Spații verzi și plantate

Organizarea zonelor destinate spațiilor verzi se rezolvă în PUZ..

Art. 20. Împrejmuiri

Nu are obiect în Centrul nou.

Lm - ZONA DE LOCUIT CU CLĂDIRI DE TIP URBAN

UNITATEA TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ Lm1.

Delimitări: la nord Valea Săpunului
la est Centrul nou
la sud artera de legătură dintre Calea Cisnădiei (DJ106C) și DN1
la vest limita teritoriului administrativ al comunei Șelimbăr
cu limita teritoriului administrativ al orașului Cisnădie

UNITATEA TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ Lm2.

Delimitări: la nord Valea Săpunului
la este drumul național DN1
la sud artera rutieră de legătură între DN1 și alea Cisnădiei (DJ106C)
la vest Centrul nou

UNITATEA TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ Lm3.

Delimitări: la nord-est limita intravilanului
la sud-est drumul național DN1 și strada M. Viteazu
la nord Valea Săpunului

CAP 1. GENERALITĂȚI

Zona cuprinde următoarele funcțiuni complementare:

- * Biserica cartierului
- * Școala generală
- * Grădinița
- * Dispensarul stomatologic
- * Dispensarul pentru adulți
- * Motel
- * Dotări de interes general
- * Stație distribuie carburanți
- * Servicii
- * Depozite en gros

Art. 1. Funcțiunea dominantă a zonei - locuirea

Art. 2. Funcțiuni complementare admise zonei

- * Dotări de interes general
- * Dotări comerciale
- * Dotări de învățământ
- * Dotări de sănătate
- * Dotări de cult

Se vor amplasa dotări de interes general în următoarele zone:

- * la drumul național DN1 (DN1 pe tronsonul cuprins între Valea Săpunului și Stația de carburanți - din intersecția dintre DN1 și strada M.Viteazu-) unitățile ISC1, ISC3
- * la drumul județean DJ106C - Cislădie pe tronsonul dintre Valea Săpunului și artera de legătură între DN1 și DJ106C (ISC2).
- * la drumul național nr. 1 (DN1) la ieșirea din localitate, pe tronsonul cuprins între ocolitoare și limita CF - Cislădie.

CAP. 2. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR

Art. 3. Utilizări permise

Se vor autoriza:

- locuințe individuale
- construcții de utilitate publică
- dotări de interes general
- garaje, parcaje publice, lucrări de terasamente

Art. 4. Utilizări permise cu condiții

Dotări a căror funcționalitate necesită studii de impact.

Art. 5. Interdicții temporare

Nu are obiect.

CAP. 3. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 6. Orientarea față de punctele cardinale

Zonele de locuințe (Lm1, Lm2, Lm3)

Construcțiile de locuit se vor amplasa astfel încât să se evite orientarea spre nord a dormitoarelor și cu fațada principală spre sud-vest, sud, sud-est, astfel încât pentru cel puțin jumătate din numărul încăperilor de locuit și pentru toate încăperile de locuit amplasate pe fațada cea mai favorabilă (sud) să se respecte regula însoririi minime de o ora și jumătate pe zi la solstițiul de iarnă.

Dimensiunile elementelor ce determină zona de umbră se stabilesc trigonometric, în funcție de dimensiunile clădirilor (H, I, L) în zonele de referință, pentru latitudinea 45° nord.

În unitățile teritoriale de referință Lm1, Lm2 locuințele individuale se amplasează în regim deschis - ceea ce permite o dublă orientare a camerelor.

În unitatea teritorială de referință Lm3 locuințele se vor amplasa în regim semideschis, pe miezuina nordică.

Construcții comerciale

Pentru toate categoriile de construcții comerciale se recomandă orientarea astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.

Se recomandă orientarea spre nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătărilor, spațiilor de preparare.

Construcții de cult

Condițiile de orientare sunt date de specificul cultului.

Construcții de învățământ

Pentru toate categoriile de construcții de învățământ orientarea sălilor de clasă va fi sud, sud-est, sud-vest.

Bibliotecile, sălile de ateliere și laboratoare se vor orienta spre nord.

Construcții de sănătate

- saloanele și rezervele se vor orienta sud, sud-est, sud-vest.
- laboratoarele și serviciile medicale spre nord
- cabinetele vor fi orientate sud, sud-est

Art. 7. Amplasarea față de drumurile publice

Noul cartier M. Viteazu este delimitat la nord-est de DN1 și la est de DJ106C - Drumul Cislădiei.

În unitățile teritoriale ISC2 și ISC3 - construcțiile vor fi amplasate la 28,50 m de axul drumului național (DN1)

Unitatea teritorială de referință ISC1 (Cislădie) construcțiile vor fi amplasate la 28,50 m de drumul județean (DJ106C) Cislădie și aparțin teritoriului administrativ al orașului Cislădie.

În unitățile teritoriale de referință Lm3, construcțiile vor fi amplasate la 14,00 m de axul drumului (strada M. Viteazu).

În unitățile teritoriale de referință amplasate de-a lungul drumului național (DN1) ce ocolește localitatea, amplasamentele construcțiilor față de axul drumului se vor face la minimum 28,50 m.

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.);
- 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 ori construcții de acest gen.

Ampriza este fâșia de teren ocupată de elementele constructive ale drumului în secțiune transversală, măsurată în proiecție orizontală.

Fâșiile de siguranță sunt zonele amplasate de o parte și de alta a amprizei drumului, destinate amplasării semnalizării rutiere, plantațiilor sau altor activități sau amenajări legate de exploatarea drumului.

Zona drumului este suprafața de teren ocupată de drum și de lucrările aferente, constituită prin ampriză și cele două fâșii laterale de o parte și de alta a ei, denumite zone de siguranță, la care se adaugă și zonele de protecție corespunzătoare fiecărei categorii de drumuri publice.

Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform Legii.

În sensul prezentului regulament prin funcțiuni de locuire se înțelege: locuințe, case de vacanță și alte construcții cu caracter turistic, spații de cazare permanentă sau temporară pentru nevoi sociale, industriale sau de apărare cum ar fi: cămine pentru bătrâni, cămine de nefamiliști, sanatorii, cămine pentru organizarea de șantier, cămine de garnizoană.

- **Utilizări permise**

Orice construcții sau amenajări adiacente drumurilor publice care se fac în baza planurilor urbanistice și de amenajare teritorială cu avizul organelor specializate ale administrației publice pentru Lucrările din zonele de protecție.

- **Utilizări admise cu condiții**

Toate construcțiile și amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice care respecta prescripțiile tehnice și reglementările urbanistice privind funcționalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrică și estetica, asigurarea acceselor carosabile, pietonale și rezolvarea parcajelor aferente, precum și evitarea riscurilor tehnologice de construcție și exploatare.

Prin amplasare și funcționare ele nu vor afecta buna desfășurare a circulației pe drumurile publice în condițiile optime de capacitate, fluența și siguranța.

Accesele carosabile și pietonale la aceste construcții vor fi amenajate și semnalizate corespunzător normativelor și standardelor tehnice specifice.

- **Utilizări interzise**

Orice construcție care prin amplasare, configurare sau exploatare împiedică asupra bunei desfășurări, organizări și dirijări a traficului de pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente vor fi interzise în zonele de siguranță și protecție a drumurilor. În acest sens se interzice amplasarea în zona drumurilor a panourilor independente de reclama publicitară.

Art. 8. Amplasarea față de căile ferate

În zona de protecție a infrastructurii feroviare de 100 m de o parte și de alta a zonei cadastrale CF se admite autorizarea construcțiilor cu condiția obținerii avizelor și acordurilor conform legislației în vigoare de la Ministerul Transporturilor și SNCFR.

Se interzic: în zona de protecție a infrastructurii transporturilor

- amplasarea oricăror construcții, depozite de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei sau a semnalelor feroviare.

- 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, manipularea sau prelucrarea substanțelor inflamabile, explozibile, carburanților, gazelor lichefiate sau oricăror materiale care prin natura lor, ar putea provoca incendii sau explozii.

Art. 9. Amplasarea față de aliniament

Amplasamentul față de aliniament în unitățile teritoriale Lm1 și Lm2 locuințele vor fi amplasate la 3,00 m de aliniament (aliniamentul este limita dintre domeniul public și domeniul privat).

Unitatea de referință Lm3 - amplasamentul se stabilește față de axul drumului (art. 8).

Tot față de axul drumului se stabilesc amplasamentele construcțiilor din unitățile teritoriale ISC1, ISC2, ISC3 (art. 8).

Art. 10. Amplasarea în interiorul parcelei

În unitățile teritoriale de referință Lm1, Lm2 construcțiile se amplasează în regim deschis și retrase de la aliniament 3,0 m.

Amplasamentul față de una din limitele laterale va fi de minimum 1,90 (Conform Cod Civil).

În unitatea de referință Lm3, construcțiile se amplasează pe miezuina stângă (nordică).

În UTR-ISC2 amplasamentul se face pe miezuina stângă (nordică).

În UTR- ISC3 - amplasamentele construcțiilor se pot autoriza în regim deschis sau semideschis.

În cazul amplasării construcțiilor pe una din miezuine, streășina construcției se va realiza astfel încât apele să se scurgă pe terenul proprietarului.

Către arterele de circulație construcțiile vor fi amplasate la aliniamentul existent.

Distanțele necesare intervenției în caz de incendiu sunt stabilite prin avizul Unității Teritoriale de Pompieri recomandându-se - dacă cerințele de intervenție sau condițiile locale nu impun altfel - să se asigure:

- accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție la cel puțin o fațadă vitrată (două pentru clădiri înalte sau cu săli aglomerate), precum și accesul autospecialelor de intervenție la fațadele vitrate existente spre drumul public (neblocarea cu obstacole de tipul copertinelor mari, piloni înalți, parcaje auto, etc.);
- posibilitățile de acces al mijloacelor de intervenție, atunci când este necesar și la a doua fațadă prin amenajări cu lățimea de 12 m; în

cazurile când acest lucru nu este posibil se asigură trecerea forțelor (personalului) de intervenție prin treceri pietonale cu lățimea minimă de 1,5 m.

Anexele locuințelor se pot amplasa calcan la calcan cu alte corpuri de clădiri sau pe limita de proprietate, cu condiția respectării prevederilor Codului Civil și a normelor de igienă privind mediul de viață al populației (amenajările pentru creșterea animalelor în curțile persoanelor particulare, de cel mult 3 capete porcine și 3 capete bovine, se amplasează la cel puțin 10 m de cea mai apropiată locuință și se exploatează astfel încât să nu producă poluarea mediului sau disconfort vecinilor).

În relație cu limitele laterale ale parcelei, construcțiile vor fi amplasate astfel:

- a. - în regim deschis - pe partea nordică a lotului, pentru
 sau semideschis construcția principală (casa de locuit) ;
 - pe partea sudică și spre latura din spate
 pentru anexe gospodărești.
- b. - distanța minimă admisă de Codul Civil (art. 612) este de 1,90
m în cazul în care există ferestre sau balcoane ale fațadei orientate către vecini
- c. - se pot realiza vederi piezișe pe proprietatea vecinului dacă se
respectă distanța de 0,60 m;
- Distanțele de la pct. b. și c. se măsoară de la fața zidului pe care s-a
deschis vederea (fereastra) sau de la linia (fața) balconului până la linia de
despărțire a celor două proprietăți.
- d. - amplasarea pe miezuină fără a avea goluri în zidul respectiv sau cu
goluri fixe, translucide (din cărămidă de sticlă);
- e. - streșina casei trebuie realizată astfel încât apele din ploi să se
scurgă pe terenul proprietarului sau pe stradă (uliță) și nu pe terenul
vecinului (Codul Civil art. 615);
- f. - anexele gospodărești se vor amplasa în partea din spate a lotului iar
spre stradă se amplasa casa de locuit, respectându-se organizarea
funcțională a gospodăriei țărănești din localitate;
- g. - atât pentru asigurarea normelor de însorire cât și a normelor de
prevenire a incendiilor, între fațadele cu ferestre ale construcțiilor
amplasate pe aceeași parte (loturi alăturate) este recomandabilă o
distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai
înalte, dar nu mai mică de 3 m;
- h. - nici unul din vecini nu poate face, fără consimțământul celuilalt,
fereastră sau deschidere într-un zid comun, sau să sprijine de acesta
orice fel de lucrare.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 11. Accese carosabile

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.

Accesul direct reprezintă posibilitatea de intrare-ieșire fără afectarea altor funcțiuni sau proprietăți.

Servitutea de trecere reprezintă o dispoziție juridică reglementată de Codul Civil, conform căreia proprietarul al cărui teren este înfundat (fără nici o ieșire la drum public), poate cere să i se permită trecerea pe proprietatea vecinului, în scopul exploatării fondului său, cu obligația de a-l despăgubi proporțional cu pagubele produse. Servitutea de trecere către drumul public poate fi constituită atât pe terenurile proprietate privată, cât și pe terenurile aparținând domeniului public și se înregistrează în evidențele cadastrale.

În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor de mai sus, cu avizul unității teritoriale de pompieri.

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

Prin autorizația specială de construire se înțelege actul emis de administrația drumului public prin care se recunoaște îndeplinirea tuturor prevederilor legale pentru ca accesul la drumul public să poată fi autorizat, executat și utilizat ca atare.

• Utilizări permise

Construcțiile ale căror accese carosabile (direct sau prin servitute) respectă normele de siguranță și fluentă a traficului, în condițiile avizului administratorului drumului.

• Utilizări admise cu condiții

Construcțiile fără posibilități de acces carosabil la drumurile publice (direct sau prin servitute) sau cu accese ale căror caracteristici tehnice nu permit intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, cu condiția obținerii avizului unității teritoriale de pompieri.

• Utilizări interzise

Se interzice autorizarea construcțiilor la care nu sunt asigurate accesele carosabile corespunzătoare, în conformitate cu prevederile legii.

Numărul și configurația acceselor se determină în funcție de fiecare categorie de construcții astfel:

Pentru zonele propuse pentru lotizare (unitatea teritorială de referință nr. 17, 18):

11.1. Pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu se vor realiza:

- accese carosabile pentru locatari;

- accese carosabile pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- alei în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25 m și lățime de 3,5 m, iar cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute cu supralărgiri de depășire și pentru manevre de întoarcere;
- în cazul unor parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de servire locală (fundături);
 - alei cu o lungime de 30 m - o singură bandă de 3,5 m lățime;
 - alei cu o lungime de maximum 100 m - minim două benzi (total 7 m) cu trotuar cel puțin pe o latură și supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt;

11.2. Pentru locuințe semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun se vor realiza :

- accese carosabile pentru locatari;
- accese carosabile pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- alei în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25 m și lățime de 3,5 m, iar cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute cu supralărgiri de depășire și pentru manevre de întoarcere;
- în cazul unor parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de servire locală (fundături);
 - alei cu o lungime de 30 m - o singură bandă de 3,5 m lățime;
 - alei cu o lungime de maximum 100 m - minim două benzi (total 7 m) cu trotuar cel puțin pe o latură și supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt;

11.3. Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

Asigurarea accesului autospecialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor este obligatoriu la curțile interioare, închise pe toate laturile de clădiri, dacă au aria mai mare de 600 mp și diferența de nivel față de drum public (neracordată funcțional prin pante - rampe carosabile) mai mică de 0,50 m.

Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de intervenție sunt de 3,80 m lățime și 4,20 m înălțime.

Pentru curțile interioare închise menționate, situate la diferențe de nivel mai mari (neracordate funcțional), se asigură numai accese pentru forțele (personalul) de intervenție, prin treceri pietonale de minim 1,50 lățime și 1,90 înălțime.

Nu este obligatorie asigurarea unor accese carosabile amenajate din drumurile publice atunci când condițiile locale nu permit sau nu justifică realizarea acestora la construcții încadrate la categoria "D" de importanță redusă.

Curțile de serviciu ale dotărilor comerciale vor avea acces la artera de circulație respectivă.

Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

Art. 12. Accese pietonale

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

Se vor realiza trotuare pentru circulație curentă, dispuse paralel cu carosabilul străzii.

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

• Utilizări permise

Construcții și amenajări la care se asigură, accese pietonale, precum și construcții de accese și căi pietonale ce reprezintă lucrări independente, amenajate și echipate în funcție de mărimea fluxului de pietoni care asigură deplasarea acestora în condiții de confort și de siguranță. Se vor avea în vedere și exigențele impuse de circulația persoanelor cu handicap.

• Utilizări admise cu condiții

Tipurile de accese pietonale existente sau propuse cu sau fără servituți de utilitate publică cum sunt:

- accese pietonale prin zone (terenuri) proprietăți private (servitute de trecere);
- accese pietonale admise prin reglementări orare, de flux sau în funcție de condiții etc.

• Utilizări interzise

Se interzice autorizarea construcțiilor pe terenul pentru care nu sunt prevăzute accesele pietonale.

- ⑦ Zonarea funcțională a terenurilor trebuie să asigure corelarea diferitelor categorii de accese carosabile, accese pietonale și parcaje, corespunzător funcțiilor și caracterului urbanistic al zonei.

3.3 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Art. 13. Racordarea la rețele tehnico-edilitare existente

1. 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 aliniatului 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;

- canalizarea menajeră:
 - sistemul individual sau de grup: fose septice vidanjabile periodic care vor fi prevăzute cu racord posibil la viitoarea rețea publică de canalizare menajeră.
- canalizarea pluvială:
 - amenajările pe orice teren trebuie astfel realizate încât să permită scurgerea apelor meteorice spre rețeaua de colectoare a acestora.
 - în absența rețelei pluviale, amenajările necesare scurgerii libere a apelor meteorice sunt în sarcina exclusivă a proprietarilor.
- salubritate:
 - locuințele individuale vor fi prevăzute cu amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere.
 - pentru depozitarea deșeurilor se vor alege sisteme adecvate astfel încât să respecte normele de igienă.

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

3. Pentru celelalte categorii de construcții se poate deroga de la prevederile aliniatului 1 cu avizul organelor administrative publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.

4. Prevederile aliniatului 2 și 3 se aplica, în mod corespunzător autorizării executării construcțiilor în localitățile și zonele unde nu există rețele publice de apă și canalizare.

Art. 14. Realizarea de rețele tehnico-edilitare

Extinderile de rețele, sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local.

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

Conform legislației în vigoare, rețelele edilitare publice aparțin de Domeniul Public Național sau Local, după caz.

Art. 15. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

(1) Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, dacă legea nu dispune altfel.

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

(3) Lucrările prevăzute la aliniamentul 1 și 2 indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

Dreptul de proprietatea publică este dreptul real care aparține statului și unităților administrativ teritoriale asupra unor bunuri mobile sau imobile de interes național sau local.

Domeniul public este constituit din totalitatea bunurilor care fac obiectul dreptului de proprietate publică, ce aparțin statului sau unităților administrativ teritoriale. Domeniul public poate fi de interes național, caz în care proprietatea asupra sa, în regim de drept public, aparține statului, sau de interes local, caz în care proprietatea, de asemenea în regim de drept public, aparține comunelor.

Rețelele edilitare fac parte alături de rețeaua de drumuri și străzi din categoria unităților aflate în **serviciul public**. Terenul pe care sunt amplasate aparține de regulă **domeniului public**, iar construirea și întreținerea rețelelor și instalațiilor edilitare publice constituie **lucrări de utilitate publică**.

Rețelele de alimentare cu energie electrică, gaze, telecomunicații fac parte din sistemul național și sunt proprietatea publică a statului.

Rețelele de apă, canalizare, alimentare cu energie termică, alături de drumuri și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei dacă legea nu dispune altfel.

Lucrările de racordare și branșare la rețelele edilitare publice (apă, canalizare, gaze, termice, energie electrică și telefonie) se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar și se execută în urma obținerii avizului autorității administrației publice specializate.

Lucrările de extindere sau de mărire a capacității rețelelor edilitare publice existente, precum și executarea drumurilor de acces se realizează de către investitor sau beneficiar parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliul local.

Lucrările edilitare (drumuri, rețele și instalații), astfel realizate trec în proprietatea publică și se administrează potrivit legii.

Fac excepție de la alin. (1) al prezentului articol rețelele edilitare și drumurile situate pe parcelele proprietate privată a unor persoane fizice sau juridice, aflate în serviciul exclusiv al acestora, asigurând legătura de la punctul de racordare cu rețelele și drumurile publice și până la branșamentele și racordurile la clădirile situate pe parcelele respective.

Ele pot constitui proprietate privată dacă sunt finanțate în totalitate de investitorii privați interesați, iar autoritatea administrației publice locale stabilește că nu se justifică utilizarea publică menționată.

3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

Art. 16. Parcelarea

În unitățile teritoriale de referință Lm1 și Lm2- parcelele vor avea suprafețe de 1000 mp cu frontul la stradă de minimum 15,00 m (de regulă 20,00 m).

Construcțiile vor fi amplasate pe teren în regim deschis.

Art. 17. Înălțimea construcțiilor

În unitățile teritoriale de referință Lm1 și Lm2 - regimul de înălțime va fi P, P+n, P+1, P+1+n.

În unitățile teritoriale de referință ISC1, ISC2, ISC3 - regimul maxim de înălțime va fi P+2.

Art. 18. Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

Autorizarea executării construcțiilor va avea în vedere:

- a. Conformarea construcției în raport cu specificul localității.
- b. materialul de construcție utilizat: pentru învelitori: materiale ceramice, țiglă, solzi sau profilată, coame. Se interzic învelitori din tablă zincată sau neagră, carton asfaltat, azbociment.
- c. pentru construcțiile ce se încadrează în fronturile existente se vor utiliza tencuieli din mortar de var ciment drișcuite sau strop, zugrăvelile în tente naturale.
- d. Se interzice placarea soclurilor cu marmură sau plăci ceramice.

Autorizarea executării construcțiilor va urmări examinarea caracteristicilor proiectului pentru identificarea modului în care acesta urmează să se înscrie în specificul zonei și va avea în vedere:

- materialele de construcție utilizate pentru învelitori (țiglă sau materiale similare ca aspect) și finisaje exterioare:
 - tencuieli drișcuite sau stropite
 - tâmplărie din lemn și obloane din lemn
- conformarea fațadelor și amplasarea golurilor (raportul între plin și gol).

Se va păstra configurația actuală a frontului la stradă (alcătuit din fațada casei și poarta de acces).

Nu se vor folosi:

- placări ale soclului și clădirilor cu marmură, materiale ceramice

Art. 19. Procentul de ocupare al terenului (POT)

Procentul de ocupare al terenului (POT) exprimă raportul dintre suprafața construită la sol a clădirilor și suprafața terenului considerat.

$$POT = (Sc / St) \times 100$$

În zona de locuire existentă (construită) procentul de ocupare al terenului este de regulă 40 %.

În unitățile teritoriale ISC1, ISC2, ISC3 procentul va fi maximum 70 %.

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejuriri

Art. 20. Parcaje

Prin Planul Urbanistic Zonal se va asigura necesarul de parcaje în zonele dotărilor de interes general ISC1, ISC2, ISC3.

În unitățile de referință Lm1, Lm2, Lm3 cu construcții individuale parcajele se asigură în curțile gospodăriilor.

La unitățile de învățământ și cult se asigură tot prin PUZ parcajele necesare.

Se vor prevedea în UTR-Lm1 și UTR-Lm2 parcaje supraterrane etajate.

Art. 21. Spații verzi și plantate

21.1. Unitățile teritoriale de referință Lm1 și Lm2 vor fi prevăzute cu parcaje de cartier.

21.2. De-a lungul Văii Săpunului se va amenaja o zonă de agrement cu terenuri de sport, terenuri pentru jocul copiilor, locuri de odihnă.

21.3. Se va prevedea o perdea de protecție de-a lungul arterei de legătură între DN1 și DJ106C (drumul Cislădiei).

21.4. De-a lungul Drumului Județean DJ106C se va planta o perdea de protecție pe toată lungimea Cimitirului Municipal Sibiu.

21.5. se va asigura un teritoriu de 12,0 ha pentru PARCUL NAȚIONAL MEMORIAL.

Art. 22. Împrejuriri

În unitățile teritoriale de referință cu locuințe de tip urban Lm1, Lm2, Lm3 împrejuririle către frontul străzii vor fi executate din soclu de beton sau piatră de 0,60÷0,80 m înălțime și panouri de plasă de sârmă până la înălțimea de 2,20m. În spatele acestor împrejuriri se pot practica garduri vii.

În unitățile teritoriale de referință cu dotări de interes general (ISC1, ISC2, ISC3) se pot practica ca împrejuriri și numai garduri vii (buxus).

A - ZONA UNITĂȚILOR AGRICOLE

CAP. 1. GENERALITĂȚI

Delimitări : în partea de nord-est în capătul străzii 1 Decembrie dincolo de linia ferată în suprafață de 1,8 ha.

Art. 1. Funcțiunea dominantă a zonei

Se păstrează funcțiunea zootehnică.

CAP. 2. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

Art. 2. Utilizări permise

Se vor autoriza construcții parter, P+1.

Se va respecta distanța minimă de protecție între zona de locuit și unitățile care produc disconfort (unități zootehnice conform Ordinului Ministerului Sănătății, referitor la Normele de Igienă și Recomandările privind mediul de viață a populației nr. 536/1997.

Art. 3. Utilizări interzise

Pe terenurile care au fost rezervate pentru obiective agricole, prin documentații aprobate, se interzice autorizarea construcțiilor cu caracter definitiv, nespecifice acestei destinații.

CAP. 3. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 4. Amplasarea față de drumurile publice

Amplasarea construcțiilor din cadrul unității agricole se va face la minim 9,50 m de axul drumului comunal.

Art. 5. Amplasarea față de aliniament

Construcțiile vor fi retrase față de aliniament, pentru măsuri de securitate, sau funcție de normele tehnologice specifice, asigurându-se și o perdea verde de protecție și în corelare cu art. 19 din O.G. 43/98.

Art. 6. Amplasarea în interiorul parcelei

Distanța dintre clădirile de pe aceeași parte va fi de minim 3,50 m pentru a permite întreținerea acestora și accesul mijloacelor de stingere a incendiilor. Grajdurile se vor amplasa la minim 10 m de locuință.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 7. Accese carosabile

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de intervenție sunt de 3,80 m lățime și 4,20 m înălțime.

Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

Art. 8. Accese pietonale.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă incinta dispune de accese pietonale la o cale de circulație publică.

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico edilitară

Art. 9. Racordarea la rețele de echipare edilitară existente

1. Autorizarea executării construcțiilor este permisă cu avizul organelor administrației publice locale, în următoarele condiții:

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

Alimentarea cu apă din fântâni va fi condiționată de asigurarea igienei generale și cu avizul IPSM. Fosele septice se vor amplasa la 30 m față de fântână.

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

Art. 10. Realizarea de rețele edilitare

1. Extinderea de rețele sau măririle de capacitate a rețelilor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliul local.

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

Art. 11. Proprietatea publică asupra rețelilor edilitare

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, dacă legea nu prevede altfel.

Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului.

Lucrările prevăzute la alin 1 și 2, indiferent de modul de finanțare intră în proprietatea publică.

3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

Art. 12. Înălțimea construcțiilor

- se vor aproba construcții parter, parter +mansardă sau în funcție de procesul tehnologic.

Art. 13. Procentul de ocupare al terenului (POT)

Procentul de ocupare al terenului (POT) exprimă raportul dintre suprafața construită la sol a clădirilor și suprafața terenului considerat.

$$POT = (Sc / St) \times 100$$

Se va stabili pe bază de PUD (Plan Urbanistic de Detaliu).

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

Art. 14. Parcaje

Autorizația executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare, se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției.

Locurile de parcare se vor asigura în interiorul incintei zonei:

- - 1 loc parcare la 250 mp pentru activități desfășurate pe o suprafață de 10 - 100 mp
- - 1 loc parcare la 150 mp pentru activități desfășurate pe o suprafață de 100 - 1000 mp
- - 1 loc parcare la 100 mp pentru activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1000 mp

Art. 15. Spații verzi

Se vor prevedea spații verzi cu rol decorativ și de protecție de cel puțin 20% din suprafața incintei unității agricole.

Art. 16. Împrejurimi

La aliniament se vor prevedea împrejurimi cu panouri din plasă de sârmă la partea superioară și soclu din piatră sau beton cu înălțimea de 0,60 - 0,80 cm. Înălțimea totală va fi de maxim 2,20 m.

I - ZONA UNITĂȚILOR INDUSTRIALE ȘI DE DEPOZITARE

CAP. 1. GENERALITĂȚI

AMPLASAMENTE:

Unitățile industriale din intravilanul localității Șelimbăr sunt următoarele:

* în partea de nord sunt amplasate următoarele unități:

- depozitul materiale de construcție și garaje, trup 17 2,28 ha;
- sediu POLIFLEX, trup 18 12,00 ha

* în partea de sud-est

- depozit pentru comercializare mobilă și alte mărfuri nealimentare cu microunitate mobilă, trup 20 1,32 ha
- fabrica de produse de unică folosință pentru spitale trup 21 0,90 ha

Toate aceste unități sunt amplasate în trupuri independente.

Art. 1. Funcțiunea dominantă a zonei

Se păstrează funcțiunile existente.

CAP. 2. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENULUI

Art. 2. Utilizări permise

- orice fel de construcții și amenajări industriale care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice și limitarea efectelor acestora (lucrări de marcare și reparare a rețelelor de conducte și cable în localitate, accese pentru intervenția rapidă în caz de incendiu sau explozii, etc).

Art. 3. Utilizări permise cu condiții

- toate tipurile de construcții cu condiția respectării servituților de utilitate publică existente sau propuse, pentru rețele tehnico-edilitare, căi de comunicație, exploatarea și explorarea resurselor subsolului, precum și respectarea prevederilor privind rezistența, stabilitatea în exploatare, rezistența la foc, protecția împotriva zgomotului, sănătatea oamenilor și protecția mediului.

- unitățile industriale, comerciale și de prestări servicii, care pot crea riscuri pentru sănătate sau disconfort locatarilor prin producerea de zgomot, vibrații, mirosuri, praf, fum, gaze toxice sau iritante, se amplasează în clădiri separate, la distanța de minim 15 m de ferestrele locuințelor. Distanța se măsoară între fațada locuinței și perimetrul unității. Pentru unitățile aflate în interiorul clădirilor de locuit, ca și pentru cele aflate în exteriorul acestora, se vor asigura mijloacele adecvate de limitare a nocivităților, astfel încât să se încadreze în standardele în vigoare (Ordinul Ministerului Sănătății referitor la Normele de igienă și recomandări privind mediul de viață al populației nr. 536/1997).

CAP. 3. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii.

Art. 4. Amplasarea față de drumurile publice

Unitățile industriale și de depozitare ale localității Șelimbăr nu sunt amplasate la drumurile publice.

Se vor asigura pentru fiecare unitate accese la drumurile publice.

Art. 5. Amplasarea față de aliniament

Construcțiile vor fi retrase față de aliniament, pentru măsuri de securitate, sau funcție de normele tehnologice specifice, asigurându-se și o perdea verde de protecție și în corelare cu art. 19 din O.G. 43/98.

Art. 6. Amplasarea în interiorul parcelei

Distanța dintre clădirile alăturate amplasate pe aceeași parcelă va fi de minim 3,50 m pentru a permite întreținerea acestora și accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.

Art. 7. Accese carosabile

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de intervenție sunt de 3,80 m lățime și 4,20 m înălțime.

Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitară

Art. 8. Racordarea la rețele de echipare edilitară existente

1. Autorizarea executării construcțiilor este permisă cu avizul organelor administrației publice locale, în următoarele condiții:

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

Alimentarea cu apă din fântâni va fi condiționată de asigurarea igienei generale și cu avizul IPSM. Fosele septice se vor amplasa la 30 m față de fântână.

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

Art. 9. Realizarea de rețele edilitare

1. Extinderea de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliul local.

2. Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

Art. 10. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, dacă legea nu prevede altfel.

Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului.

Lucrările prevăzute la alin 1 și 2, indiferent de modul de finanțare intră în proprietatea publică.

3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

Art.11. Înălțimea construcțiilor

- în funcție de procesul tehnologic.

Art. 12. Procentul de ocupare al terenului (POT)

Procentul de ocupare pentru zonele industriale se stabilește prin Studiu de Fezabilitate.

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi.

Art. 13. Parcaje

Autorizația executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare, se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției.

Locurile de parcare se vor asigura în interiorul incintei zonei.

Construcții industriale - vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității după cum urmează:

- activități desfășurate pe o suprafață de 10 -100 mp, un loc de parcare la 25 mp;
- activități desfășurate pe o suprafață de 100 -1000 mp, un loc de parcare la 150 mp;
- activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1000 mp, un loc de parcare la 100 mp;

Art. 14. Spații verzi și plantate

Se vor prevedea spații verzi și alinamente cu rol de protecție (mai ales la limita cu unitatea teritorială de locuit Lm 2, cu funcțiune de locuire), în funcție de categoria acestora, dar nu mai puțin de 20% din suprafața totală a terenului.

Art. 15. Împrejmuiri

La aliniament se vor prevedea împrejmuiri cu panouri din plasă de sârmă la partea superioară și soclu din piatră sau beton cu înălțimea de 0,60 - 0,80 cm. Înălțimea totală va fi de maxim 2,20 m.

GC - ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ / CIMITIRE

Delimitări:

- GC 1 - cimitir strada Câmpului
- GC 2 - cimitir strada Gării
- GS - groapa de gunoi (trup 5)

CAP. 1. GENERALITĂȚI

Art. 1. Funcțiunea dominantă a zonei

Se păstrează amplasamentele cimitirelor. Extinderea lor se poate realiza numai pe bază de P.U.D. (Plan Urbanistic de Detaliu).

Se păstrează actualul amplasament al gropii de gunoi.

CAP. 2. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

Art. 2. Utilizări permise.

În interiorul zonelor protejate sanitar se interzice amplasarea oricăror obiective cu excepția celor destinate personalului de întreținere și intervenții.

Art. 3. Utilizări permise cu condiții.

În zona de gospodărie comunală(GC):

- distanța minimă de protecție sanitară a gropii de gunoi este de 1000 m;
- distanța minimă de protecție sanitară între cimitir și zonele de locuit este de 50 m de la limita cimitirului la limita lotului.

Distanțele de mai sus pot fi modificate pe baza studiilor de impact avizate de institute specializate.

La amplasarea și organizarea sistemului de salubritate se va urmări:

- gospodăriile individuale și locuințele colective vor avea amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere (în pubele sau saci de plastic);
- se vor asigura platforme gospodărești și recipiente de sortare a materialelor adecvate valorificării (metal, hârtie, sticlă, lemn, textile, plastice);
- organizarea sistemului de salubritate se va face în funcție de destinația clădirilor aflate în zonă precum și a obiectivelor de utilitate publică propuse;
- amplasarea punctelor de colectare a gunoiului astfel încât funcțiunea, compoziția și aspectul arhitectural - urbanistic al zonei să nu fie afectat;
- organizarea corespunzătoare a colectării și depozitării gunoiului stradal;

■ interzicerea depozitării întâmplătoare a gunoaielor, mai ales în zonele verzi, de-a lungul apelor, în păduri, etc.

CAP. 3. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

3.1. Reguli cu privire la asigurarea acceselor

Art. 4. Accese carosabile.

Autorizarea construcțiilor este permisă numai dacă incinta dispune de acces direct la o cale de circulație publică.

Art. 5. Accese pietonale.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă incinta dispune de accese pietonale la o cale de circulație publică.

3.2. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi.

Art. 7. Spații verzi, plantate.

Se vor asigura plantații de aliniament și perdele de protecție față de vecinătăți.

Art. 8. Împrejurimi.

Pentru cimitir - împrejurimi transparente

TE - ZONA PENTRU ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

CAP. 1. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

Art. 1. Utilizări permise

În zona pentru echipare tehnico-edilitară (TE)

Se pot autoriza orice fel de construcții și amenajări care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitate corespunzătoare sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de administrația publică, de investitori interesați sau care beneficiază de finanțări atrase potrivit legii.

Orice construcție trebuie racordată la rețelele tehnico-edilitare existente.

În absența rețelei publice de canalizare a apelor menajere, se admite evacuarea apelor în sistem individual - fose septice vidanjabile periodice.

Apele rezultate din ploi și topirea zăpezii se vor dirija către șanțul de pe marginea drumului public.

Se admite alimentarea cu apă din puțuri, condiționat de asigurarea igienică generală și cu avizul IPSMP (Inspectoratul de Poliție Sanitară și Medicină Preventivă).

Art. 2. Utilizări permise cu condiții

- construcțiile vor fi executate după stabilirea, printr-un contract prealabil, a obligației efectuării lucrărilor de echipare edilitară aferente (în parte sau total) de către investitori.

Autorizarea executării lucrărilor este permisă numai cu avizul primarului și al autorităților de gospodărie a apelor 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 captare a apelor.

Art. 3. Utilizări interzise

Orice construcție care prin dimensiuni, destinație și amplasare față de zonele cu echipare tehnico-edilitară asigurată presupun cheltuieli ce nu pot fi acoperite de nici unul din factorii interesați.

CC - ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI CONSTRUCȚII AFERENTE

CAP. 1. GENERALITĂȚI

Art. 1. Funcțiunea dominantă a zonei

CC r - subzona căi rutiere : - drumul național DN1 trece tangent cu localitatea în partea de sud-vest.

Principala arteră a localității este strada M.Viteazu care face joncțiunea cu DN1 în partea de sud a localității.

Se propune lărgirea drumului național DN1 la patru fire de circulație pe porțiunea de tronson ce ocolește localitatea Șelimbăr.

CAP. 2. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

Art. 2. Utilizări permise

În zona căi de comunicație rutieră și construcțiile aferente (CCr):

- orice construcții sau lucrări adiacente drumurilor publice care se fac în baza planurilor urbanistice și de amenajare teritorială cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice pentru lucrările din zonele de protecție.

- pentru realizarea zonei de protecție este necesară:

- pentru profil transversal 1 - drum județean - 20 m din axul drumului până la streășina acoperișului;
- pentru profil transversal 2 - drum comunal - 18 m din axul drumului până la streășina acoperișului.

- unități ale întreprinderilor de transporturi rutiere teritoriale;
- garaje publice;
- parcaje publice;
- spații de staționare;
- platforme/alveole carosabile pentru transportul în comun;
- trotuare, alei pentru bicicliști;
- refugii și treceri pentru pietoni;
- zone verzi mediane, laterale și fâșii verzi intermediare;
- întreaga rețea de străzi din intravilan aparținând domeniului public;
- instalații, construcții și depozite necesare funcționării serviciilor feroviare;
- lucrări de terasament;
- zone de protecție împotriva poluării.

Pentru realizarea lucrărilor tehnico-edilitare se vor prevedea măsuri de protecție adaptate profilului existent.

În zona căi de comunicație feroviară și construcțiile aferente (CCf):

În zona de protecție a infrastructurii feroviare se pot amplasa, cu avizul Ministerului Transporturilor:

- a. construcții și instalații aferente exploatării și întreținerii liniilor de cale ferată
- b. construcțiile și instalațiile pentru exploatarea materialului rulant și a mijloacelor de restabilire a circulației
- c. instalații fixe pentru tracțiune electrică
- d. instalații de semnalizare, centralizare, bloc de linie automat, telecomunicații, transmisiuni de date și construcții aferente acestora.

Construcțiile amplasate în zona de protecție a infrastructurii feroviare situată în intravilan se autorizează cu avizul Regiei Autonome "Societatea Națională a Căilor Ferate Române" și al Ministerului Transporturilor.

Prin zona de protecție a infrastructurii feroviare se înțelege fâșia de teren, indiferent de proprietar, cu lățimea de 100 m măsurată de la limita zonei cadastrale CF (a căii ferate), situată de o parte și de alta a căii ferate.

Lucrările de investiții ale agenților economici și ale instituțiilor publice, care afectează zona de protecție a infrastructurii feroviare, se vor autoriza numai cu avizul Regiei Autonome "Societatea Națională a Căilor Ferate Române" și al Ministerului Transporturilor, și anume:

- a. căi ferate industriale
- b. lucrări hidrotehnice
- c. traversarea căii ferate de către drumuri prin pasaje denivelate
- d. subtraversarea liniilor de cale ferată de rețele de telecomunicații, energie electrică, conducte sub presiune de apă, gaze.

Art. 3. Utilizări permise cu condiții

În zona căi de comunicație rutieră și construcțiile aferente (CCr):

Toate construcțiile și amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice, care respectă prescripțiile tehnice și reglementările urbanistice privind funcționalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrică și estetică, asigurarea acceselor carosabile pietonale și rezolvarea parcajelor precum și evitarea riscurilor tehnologice de construcție și exploatare.

Prin amplasare și funcționare, ele nu vor afecta buna desfășurare a circulației pe drumurile publice în condițiile optime de capacitate, fluentă și siguranță. Accesele carosabile și pietonale la aceste construcții vor fi amenajate și semnalizate corespunzător normativelor și standardelor tehnice specifice și se vor prevedea măsuri de protecție adaptate profilului existent.

- Incintele unităților de transporturi și garajele publice vor respecta măsurile și normele admisibile de poluare și de asigurare împotriva riscurilor de incendiu și explozie;
- Se vor delimita prin garduri sau garduri vii zona cadastrală a CF în conformitate cu regulile de securitate feroviară;

Art. 4. Utilizări interzise

În zona căi de comunicație rutieră și construcțiile aferente (CCr):
În zona de protecție a infrastructurii transporturilor se interzic:

- autorizarea construcțiilor la care nu sunt asigurate accesele carosabile corespunzătoare, în conformitate cu prevederile legii.
- amplasarea oricăror construcții, depozite de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei sau a semnalelor feroviare.
- 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 subterane;
- depozitarea, manipularea sau prelucrarea substanțelor inflamabile, explozibile, carburanților, gazelor lichefiate sau oricăror materiale care, prin natura lor, ar putea provoca incendii sau explozii.

Cedarea, transferul, ocuparea temporară sau definitivă a terenului din patrimoniul Regiei Autonome "Societatea Națională a Căilor Ferate Române" pentru lucrările de interes public, atât în intravilan cât și în extravilan, se fac numai cu avizul Regiei Autonome "Societatea Națională a Căilor Ferate Române."

În zona căilor de comunicație feroviară este interzisă amplasarea de construcții sau plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare, efectuarea de lucrări care prin natura lor ar afecta stabilitatea solului (alunecări de teren, surpări, modificarea nivelului pânzei freatice, precum și depozitarea sau prelucrarea materialelor inflamabile sau explozibile.

Art. 5. Interdicții temporare:

Se stabilesc pentru zona Ccf până la întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal.

Întocmit,
Arh. Ion ENE

