

FOAIE DE CAPĂT

1. DENUMIRE PROIECT:

**PLAN URBANISTIC GENERAL
COMUNA CRISTIAN**

2. PROIECTANT GENERAL:

S.C. HENDOR S.R.L.

3. URBANISM:

B.I.A. ARH. VASILE POP

4. FAZA DE PROIECTARE:

P.U.G

5. NUMĂR PROIECT

23/2014

6. BENEFICIAR:

**COMUNA CRISTIAN
PRIMĂRIA COMUNEI CRISTIAN**

7. DATA ELABORARII:

2019

8. VOLUM:

**VOLUMUL II
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

Borderou

FOAIE DE CAPĂT	1
Borderou.....	2
Structura R.L.U.:.....	5
I. DISPOZIȚII GENERALE.....	7
1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G. Cristian	7
2. Baza legală	7
3. Domeniul de aplicare a Regulamentului Local de Urbanism.....	9
II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR LA NIVELUL LOCALITĂȚILOR.....	10
4. Reguli privind păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit	10
5. Reguli privind siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public.....	10
6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii	17
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii	18
8. Reguli privind echiparea tehnico edilitară.....	18
9. Reguli privind forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții	18
10. Reguli privind amplasarea de spații verzi și împrejmuiri.....	19
III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ.....	19
Zone funcționale în localitatea Cristian.....	19
3. Zone și subzone funcționale.....	19
IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR ȘI SUBZONELOR FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN.....	21
Conținutul Regulamentului	21
4. Prescripții specifice pe zone și subzone.....	22
4.1. ZONA PENTRU LOCUINȚE - L.....	22
4.1.a. Zona cu valori de patrimoniu cultural construit	22
A. Zona centrală, construită protejată(ZCP).....	22
CAP. 1. Generalități.....	22
CAP 2. Utilizarea funcțională a terenurilor	24
CAP 3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor	25
B. Zona pentru locuințe de tip rural – Lr, Lrec.....	33
C. Zona pentru locuințe (noi) – C1 - Le, C2 – Lp	33
CAP 1. Generalități.....	34
CAP. 2. Utilizarea funcțională a terenurilor	35
CAP. 3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor	36
D. Zona pentru locuințe tip casă de vacanță – Lcv, pensiuni - P.....	41
CAP 1. Generalități.....	41
CAP. 2. Utilizarea funcțională a terenurilor	42

CAP. 3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor	42
4.1.b. Zona siturilor arheologice	47
CAP. I. Dispoziții generale	47
CAP.3. Condiții de identificare, protecție și conformare	48
4.2. ZONA PENTRU UNITĂȚI INDUSTRIALE, DEPOZITE, SERVICII – IS, S	49
CAP 1. Generalități.....	49
CAP. 2. Utilizarea funcțională a terenurilor	50
CAP. 3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor	51
4.3. ZONA PENTRU UNITĂȚI AGRO-ZOOTEHNICE - A	53
CAP 1. Generalități.....	53
CAP. 2. Utilizarea funcțională a terenurilor	53
CAP. 3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor	54
4.4. ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE - Cc	55
CAP. 1. Generalități.....	55
CAP. 2. Utilizarea funcțională a terenurilor	56
CAP. 3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor	56
4.5. ZONA PENTRU SPAȚII VERZI, PARC, SPORT, TURISM-AGREMENT – Tp,s,a.....	56
CAP. 1. Generalități.....	56
CAP. 2. Utilizarea funcțională a terenurilor	57
CAP. 3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor	57
4.6. ZONA PENTRU GOSPODĂRIE COMUNALĂ - Gc.....	58
CAP. 1. Generalități.....	58
CAP. 2. Utilizarea funcțională a terenurilor	58
CAP. 3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor	59
4.7. ZONA PENTRU ECHIPARE EDILITARĂ - E.....	59
CAP. 1. Generalități.....	59
CAP. 2. Utilizarea funcțională a terenurilor	59
CAP. 3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor	60
4.8.ZONA AEROPORT - ZA	60
CAP. 1. Generalități.....	60
CAP. 2. Utilizarea funcțională a terenurilor	60
CAP. 3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor	61
4.9. ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ.....	61
CAP. 1. Generalități.....	61
CAP. 2. Utilizarea funcțională a terenurilor	62
CAP. 3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor	62
4.10. ZONA CU VALORI DE PATRIMONIU NATURAL.....	62
CAP. 1. Generalități.....	62
CAP. 2. Utilizarea funcțională a terenurilor	62

V. PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN EXTRAVILAN	63
A – Terenuri agricole din extravilan	63
TF – Suprafețe împădurite (forestiere).....	63
TH – Terenuri aflate permanent sub ape.....	64
CAP. 1. Generalități.....	65
CAP. 2. Utilizarea funcțională a terenurilor	65
CAP. 3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor	65
VI. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ (U.T.R.)	66
6.1. CONSIDERAȚII GENERALE.....	66
6.2. PREVEDERI R.L.U. PENTRU U.T.R.	66
UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ - U.T.R.	66
VII. ANEXE (EXTRASE DIN R.G.U.)	73
Anexa 7.1. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR ÎN FUNCȚIE DE DESTINAȚIA LOR ULTERIOARĂ	73
Anexa 7.2. CONDIȚII DE OCUPARE A TERENURILOR	73
Anexa 7.3. ORIENTAREA CONSTRUCȚIILOR față de punctele cardinale.....	74
Anexa 7.4. ACCESE CAROSABILE	74
Anexa 7.5. PARCAJE	76
Anexa 7.6. SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE	78
CONDIȚII ȘI REGULI CARE SE IMPUN ÎN ZONA CONSTRUITĂ PROTEJATĂ	79
Anexa 7.8. DICȚIONAR DE TERMENI UTILIZAȚI ÎN REGULAMENT	80

B. Piese desenate

1. **A.06.a** Unități teritoriale de referință - sat Cristian - planșa 6a
2. **A.06.b** Unități teritoriale de referință - trupuri - planșa 6b

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

COMUNA CRISTIAN, JUDEȚUL SIBIU

Structura R.L.U.:

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.
6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii.
7. Reguli privind asigurarea acceselor obligatorii.
8. Reguli privind echiparea tehnico edilitară.
9. Reguli privind forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții.
10. Reguli privind amplasarea de spații verzi și împrejurimi.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

11. Zone funcționale în localitatea Cristian
3. Zone și subzone funcționale

IV. PREVEDERILE LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN

12. Conținutul regulamentului
- 4.1. Zona pentru locuințe și cu valori de patrimoniu cultural - L
 - A. Zona centrală, construită protejată C, ZCP - Lrecp
 - B. Zonă pentru locuințe de tip rural - Lr
 - C. Zona pentru locuințe (noi) - Le, Lp
 - D. Zona pentru locuințe tip case de vacanță, pensiuni – Lcv, P
- 4.2. Zona pentru unități industriale-servicii, servicii comerciale – IS, S
- 4.3. Zona pentru unități agro-zootehnice – A
- 4.4. Zona pentru căi de comunicație – Cc, Cf
- 4.5. Zona pentru spații verzi, parc, agrement, sport - T v/p, a, s
- 4.6. Zona pentru gospodărie comunală - Gc
- 4.7. Zona pentru echipare edilitară - E
- 4.8. Zona aeroport - ZA
- 4.9. Zona cu destinație specială - S
- 4.10. Terenuri protejate – situri arheologice și natura 2000 - TP

V. Prevederi privind modul de ocupare a terenurilor din extravilan:

- TDA – terenuri cu destinație agricolă;
- TDF – terenuri cu destinație forestieră;
- TDH – terenuri aflate permanent sub ape;
- TS – terenuri cu destinație specială (Zona protecție poligon UM SIBIU)

VI. Unități teritoriale de referință

VII. Anexe

- 13.** Amplasarea construcțiilor în funcție de destinația lor ulterioară;
- 14.** Condiții de folosire a terenurilor;
- 15.** Orientarea construcțiilor;
- 16.** Accese carosabile;
- 17.** Parcaje;
- 18.** Spații verzi și plantate;
- 19.** Reguli privind zona de protecție istorică;
- 20.** Dicționar de termeni utilizați în regulament.

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G. Cristian

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, cu modificările și completările ulterioare, (*după aprobare, în Regulament se specifică numărul și data aprobării*). H.C.L. Nr...../.....

1.4. Conform art. 31, alin. (1) din Ordinul M.D.R.A.P. nr. 233/2016 se prevăd următoarele:

„(1) Actualizarea documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism este obligatorie în situația în care:

- a. expiră termenul de valabilitate al documentației
- b. ulterior aprobării au apărut schimbări importante ale elementelor care au stat la baza elaborării documentației: noi elemente cu caracter director ce decurg din strategii naționale sau regionale, oportunitatea realizării unei / unor investiții majore cu implicații asupra unor părți determinante ale teritoriului reglementat prin planurile de amenajare a teritoriului sau de urbanism
- c. se produc modificări importante în cadrul legislativ de specialitate și / sau general, modificări care fac inoperante prevederile documentațiilor aprobate, în vigoare.”

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-aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.

2. Baza legală

2.1. La baza Regulamentului Local de Urbanism stau în principal: **Legea nr. 50/1991 (republicată, cu modificările și completările ulterioare), privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor (republicată în 2001), HGR nr. 525/1996 (republicată, cu modificările și completările ulterioare), pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, „Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism” - indicativ GM-007-2000, aprobat prin Ordinul nr. 21/N/2000, Ghid cuprinzând precizări, detalieri și exemplificări pentru elaborarea și aprobarea regulamentului local de urbanism de către consiliile locale, aprobat cu ordinul MLPAT nr. 80/N/18.XI.1996, Legea 350/6.07.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, republicată cu modificările și completările ulterioare, Ordinul M.D.R.A.P. nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.350/2001; Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil.**

2.2. Regulamentului General de Urbanism (RGU) reprezintă sistemul unitar de norme tehnice și juridice care stă la baza elaborării planurilor de amenajare a teritoriului, planurilor urbanistice, precum și regulamentelor locale de urbanism.

2.3. Regulamentul Local de Urbanism detaliază prevederile Regulamentului General de Urbanism (RGU), în conformitate cu condițiile specifice localității.

2.4. 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 actualului P.U.G; s-a consultat PUG - etapa finală com. Cristian, pr. nr. 2607/1994, elaborat de S.C. PROIECT S.A. SIBIU.

S-au consultat și următoarele acte normative:

- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, completată ulterior prin H.G. 498/2001 pentru actualizarea limitelor amenajărilor contravenționale, prevăzute la art. 33 din Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, Legea nr. 587/2002 pentru modificarea art. 40 din Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții și Legea nr. 123/2007 pentru modificarea Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
(http://www.cdep.ro/pls/legis/legis_pck.htm?act?ida=6622)
- Legea 50/1991 privind executarea lucrărilor de construcții, completată prin O.U.G 122/2004 pentru modificarea art. 4 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții aprobată prin Legea nr. 119/2005 privind aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 122/2004 pentru modificarea art. 4 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, Legea nr. 52/2006 pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, Legea nr. 376/2006 pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, Legea nr. 117/2007 pentru modificarea art. 11 alin. (1) lit. b) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, Legea nr. 101/2008 pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, O.U.G 214/2008 pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții aprobată prin Legea nr. 261/2009 - privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, O.U.G 18/2009 privind creșterea performanței energetice a blocurilor de locuințe; (http://www.cdep.ro/pls/legis/legis_pck.htm?act?ida=1322)
- O.U.G. 195/2005 privind protecția mediului aprobată prin Legea nr. 265/2006, O.U.G 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice aprobată prin Legea nr. 49/2011, O.U.G 114/2007 pentru modificarea și completarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului aprobată cu legea 70/2013, O.U.G 164/2008 pentru modificarea și completarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului aprobată cu legea 226/2013; O.U.G. nr. 9/2016 pentru modificarea și completarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului, precum și pentru modificarea art. 3 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 32/2015 privind înființarea Gărzilor forestiere
(http://www.cdep.ro/pls/legis/legis_pck.htm?act?ida=61631)
- Legea nr. 107/1996 – legea apelor cu modificările și completările date de, O.U.G 107/2002 privind înființarea Administrației Naționale "Apele Române" aprobată cu modificări prin Legea nr. 404/2003, Legea nr. 310/2004 pentru modificarea și completarea Legii apelor nr. 107/1996, O.U.G 12/2007 pentru modificarea și completarea unor acte normative care transpun acquis-ul comunitar în domeniul protecției mediului și Legea 112/2006 pentru modificarea și completarea Legii apelor nr. 107/1996;
(http://www.cdep.ro/pls/legis/legis_pck.htm?act?ida=8646)
- Legea nr.18/1991 legea fondului funciar
(http://www.cdep.ro/pls/legis/legis_pck.htm?act?ida=1290);
- Legea nr. 215/2001 legea administrației publice locale
(http://www.cdep.ro/pls/legis/legis_pck.htm?act?ida=28647);
- Legea nr. 7/1996 – legea cadastrului și publicității imobiliare
(http://www.cdep.ro/pls/legis/legis_pck.htm?act?ida=8546);
- Legea nr. 41/1995 - privind protejarea patrimoniului cultural național
(http://www.cdep.ro/pls/legis/legis_pck.htm?act?ida=6653);
- Legea nr. 422/2001 republicată privind protejarea monumentelor istorice
(http://www.cdep.ro/pls/legis/legis_pck.htm?act?ida=30491);
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia
(http://www.cdep.ro/pls/legis/legis_pck.htm?act?ida=18830);
- Ordinului 735 din 9 iunie 2015 emis de Ministerul Transporturilor publicat în Monitorul Oficial, Partea I nr. 454 din 24 iunie 2015: REGLEMENTAREA AERONAUTICĂ CIVILĂ

ROMÂNĂ privind stabilirea zonelor cu servituți aeronautice civile și a condițiilor de avizare a documentațiilor tehnice aferente obiectivelor din aceste zone sau din alte zone în care pot constitui obstacole pentru navigația aeriană și/sau pot afecta siguranța zborului pe teritoriul și în spațiul aerian al României - RACR-ZSAC, ediția 1 / 2015

Nota: istoricul modificărilor și completărilor actelor normative menționate se regăsesc la adresele web de mai sus.

3. Domeniul de aplicare a Regulamentului Local de Urbanism

- 3.1.** Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G. comuna Cristian cuprinde norme (permisiuni și restricții), pentru autorizarea executării construcțiilor pe orice categorie de terenuri, aflate atât în intravilanul cât și în extravilanul localităților, în cadrul teritoriului administrativ.
- 3.2.** Intravilanul comunei Cristian cuprinde satul Cristian, trupul de bază și un număr de 20 trupuri în extravilan, total 21 trupuri. Acestea sunt evidențiate în planșa 1, „Încadrare în teritoriu”, respectiv "Reglementări urbanistice - Zonificare".
Intravilanul aprobat conform legii și figurat în planșele menționate va fi marcat pe teren prin borne pentru toate zonele noi, care vor fi amplasate prin grija Consiliului Local, ulterior aprobării Planului Urbanistic General.
- 3.3.** Zonificare funcțională s-a stabilit în funcție de categoriile de activități și de ponderea acestora în teritoriu, în conformitate cu prevederile art. 14 din R.G.U. și este evidențiată în planșele de reglementări urbanistice – zonificare 3a și 3b, iar în R.L.U. sunt stabilite condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor, obligatoriu de respectat în cadrul fiecărei zone funcționale.
- 3.4.** Teritoriul intravilan a fost împărțit în 42 unități teritoriale de referință (U.T.R.), caracterizate prin omogenitate funcțională și morfologică. Fiecare zonă funcțională se împarte în subzone funcționale, care la rândul lor, sunt grupate în U.T.R., ce reprezintă suportul grafic pentru exprimarea prescripțiilor Regulamentului Local de Urbanism, respectiv, planșele 6a și 6b, unde sunt figurate cele 42 U.T.R.

Corelare cu alte documentații

- 3.5.** Prezentul RLU preia prevederile Planurilor Urbanistice Zonale aprobate conform L. 50/1991 republicată, anterior intrării sale în valabilitate.

Condiții de aplicare

- 3.6.** În cazul operațiunilor urbanistice importante ca suprafață, volum de construcție și complexitate a lucrărilor de infrastructură tehnică prezentul regulament va fi detaliat, adaptat sau modificat prin regulamentele aferente unor Planuri Urbanistice Zonale, realizate și aprobate conform legii.
- 3.7.** conform alin. (2) al art. 47 **Planului Urbanistic Zonal** cuprinde reglementări asupra zonei referitoare la:
- a) organizarea rețelei stradale;
 - b) organizarea arhitectural-urbanistică în funcție de caracteristicile structurii urbane;
 - c) modul de utilizare a terenurilor;
 - d) dezvoltarea infrastructurii edilitare;
 - e) statutul juridic și circulația terenurilor;
 - f) protejarea monumentelor istorice și servituți în zonele de protecție ale acestora.
- 3.8.** conform alin. (3) al art. 47 elaborarea **Planului Urbanistic Zonal** este obligatorie în cazul:
- a) zonelor centrale ale localităților;
 - b) zonelor construite protejate și de protecție a monumentelor;
 - c) zonelor de agrement și turism;
 - d) zonelor parcurilor / industriale, tehnologice și zonelor de servicii;
 - e) parcelărilor, pentru divizarea în mai mult de 3 parcele;
 - f) infrastructurii de transport;
 - g) zonelor supuse restructurării sau regenerării urbane;
 - h) altor zone stabilite de autoritățile publice locale din localități, potrivit legii.
- Pentru zonele introduse în intravilan este obligatorie elaborarea P.U.Z.

- Conform alin. (5) al art. 47, din Legea 350/2001 se prevăd următoarele:
 “Prin **Planul urbanistic zonal** se stabilesc, în baza analizei contextului social, cultural istoric, urbanistic și arhitectural, reglementări cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise.”

3.9. Elaborarea **Planului Urbanistic de Detaliu** este obligatorie în cazul:

- a) amplasării dotărilor (obiectivelor) administrative, culturale, școlare, sportive;
- b) amplasării dotărilor (obiectivelor) exclusiv comerciale, servicii, industriale;
- c) amplasării locuințelor pe parcele neregulate care nu se încadrează în contextul RLU.
 - Conform alin. (1) al art. 48, din Legea 350/2001 se prevăd următoarele:
 „(1) **Planul urbanistic de detaliu** are caracter de reglementare specifică pentru o parcelă în relație cu parcelele învecinate”, fiind „ (2) instrumentul de proiectare urbană care detaliază cel puțin:
 - a) modul specific de construire în raport cu funcțiunea zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia, în baza unui studiu de specialitate;
 - b) retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei;
 - c) procentul de ocupare a terenului și modul de ocupare a terenului;
 - d) accesul auto și pietonal;
 - e) conformarea arhitectural – volumetrică;
 - f) conformarea spațiilor publice”
 (3) P.U.D.-ul se elaborează numai pentru reglementarea amănunțită a prevederilor stabilite prin P.U.G. sau P.U.Z.”

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

4. Reguli privind păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

- 4.1. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe **terenurile agricole din extravilan** numai construcțiile care servesc activitățile agricole, anexe ale exploatațiilor agricole, (adăposturi pentru sezonieri, 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.)
- 4.2. Autorizarea executării construcțiilor și amenajării pe **terenurile cu destinație forestieră** din extravilanul și intravilanul localității este interzisă. În mod excepțional cu avizul organelor administrației publice de specialitate, se pot autoriza numai construcțiile necesare întreținerii pădurilor, exploataților silvice și culturilor forestiere. Construcții și amenajări specifice activității forestiere (cantoane silvice, drumuri și cai ferate forestiere, fâzănării, păstrării, construcții pentru turism, amplasate numai la liziera pădurii)
- 4.3. Autorizarea executării construcțiilor în **zonele cu valoare peisagistică** și în **zonele naturale protejate** „Natura 2000” se realizează în condițiile respectării avizului conform al administratorului Agenția Națională pentru Arie Naturale Protejate.
- 4.4. Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind **valori de patrimoniu cultural construit delimitate prin „Studiul istoric general”** se face cu respectarea prevederilor regulamentului de urbanism pentru aceste zone și 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, iar pentru zonele cu patrimoniu construit de interes local, se face cu respectarea strictă a avizelor serviciilor publice descentralizate ale M.D.R.A.P. și M.C.I.N., respectiv D.J.C. Sibiu.

5. Reguli privind siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

- 5.1. Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în **zonele expuse la riscuri naturale**, delimitate prin „**Studiul de inundabilitate**”, este interzisă până la eliminarea factorilor de risc

pentru construcții, prin lucrări specifice (îndiguiri, refaceri de podețe, consolidări ale terenului etc.), conform avizului S.G.A. al A.N. Apele Române.

- 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 apă, canalizare, căilor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură este interzisă.

În conformitate cu prevederile Planului de dezvoltare al Județului Sibiu pentru perioada 2007-2013 aprobat de Consiliul Județean Sibiu cu Hotărârea nr. 38/2006 și cuprins în P.A.T.J. Sibiu - se interzice construirea de **incineratoare** de deșeuri pe întreg teritoriul administrativ al județului, întrucât activitatea acestora are impact semnificativ asupra mediului. Această interdicție va fi cuprinsă în toate prevederile documentațiilor de urbanism și amenajare a teritoriului și a regulamentelor aferente acestora.

- 5.3. 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.

- 5.4. Autorizarea executării construcțiilor în zonele de protecție a căii ferate este permisă cu respectarea următoarelor condiții:

a. **Zona de siguranță C.F.** de 20 m din axul căii ferate : restricționată de construcții;

b. **Zona de protecție C.F.** de 100 m din axul căii ferate : toate lucrările de construcții, împrejmuiri, se vor face numai cu avizul Regionalei C.F. Brașov;

- 5.5. **Siguranța și stabilitatea construcțiilor** va fi asigurată prin proiectul de execuție și urmărirea execuției lucrărilor pe șantier și acolo unde este cazul de avizul Inspectoratului de Stat pentru Calitatea în Construcții: emiterea avizului tehnic aferent obiectivelor de investiție (HG 1072/2003) finanțate din fonduri publice; emiterea acordului de către ISC pentru intervenții în timp asupra construcțiilor existente (din 04.07.2007), Art. 4 pentru:

a. lucrări de reconstruire, consolidare, modificare, extindere, schimbare de destinație sau de reparare a clădirilor de orice fel, precum și a instalațiilor aferente acestora (cu excepția celor prevăzute la art. 11 din L. 50/1991, rep., cu mod. și compl. ulterioare);

b. lucrări de reconstruire, extindere, reparare, consolidare, protejare, restaurare, conservare, precum și orice lucrări, indiferent de valoarea lor, care urmează a fi efectuate la construcții reprezentând monumente istorice, inclusiv la cele din zonele lor de protecție modificare, extindere, schimbare de destinație sau de reparare a clădirilor de orice fel, precum și a instalațiilor aferente acestora;

c. lucrări de reconstruire, modificare, extindere, reparare modernizare și reabilitare privind căi de comunicație, inclusiv lucrări de artă, rețele și dotări edilitare, lucrări hidrotehnice, de îmbunătățiri funciare.

Art. 5: în cazul executării de construcții noi sau în cazul demolării unor construcții adiacente și numai dacă sunt necesare măsuri de intervenție asupra clădirilor existente, respectiv subzidiri, consolidări sau alte lucrări de punere în siguranță.

- 5.6. Lucrările de organizare de șantier se vor face pe terenul proprietarului conform Proiectului de Organizarea a Execuției avizat;

- 5.7. Conform normelor specificate în Ordinului 735 din 9 iunie 2015 emis de Ministerul Transporturilor publicat în Monitorul Oficial, Partea I nr. 454 din 24 iunie 2015:

Teritoriul administrativ al Comunei Cristian este situat în **zonele de referință I, II, III și IV, aferente Aeroportului Internațional Sibiu**, în zona de protecție a DVOR Sibiu și parțial în zona I și III a aerodromului Măgura (Cisnădie):

REGLEMENTAREA AERONAUTICĂ CIVILĂ ROMÂNĂ

privind stabilirea zonelor cu servituți aeronautice civile și a condițiilor de avizare a documentațiilor tehnice aferente obiectivelor din aceste zone sau din alte zone în care pot constitui obstacole pentru navigația aeriană și/sau pot afecta siguranța zborului pe teritoriul și în spațiul aerian al României - RACR-ZSAC, ediția 1/2015

„1.4. Noțiuni, termeni și abrevieri

1.4.1. În sensul prezentei reglementări, noțiunile și termenii relevanți au următoarele semnificații:

- [.....]
- (30) suprafață de protecție - suprafață ce include un mijloc CNS sau meteorologic, în interiorul căreia amplasarea obiectivului/obiectivelor nu este permisă, exceptând componente ale instalațiilor și construcțiilor aeroportuare și ale mijloacelor CNS și meteorologice (antene monitoare de câmp, lămpi de balizare, senzori meteo);
- (37) zonă de protecție - zonă ce include un mijloc CNS sau meteorologic, delimitată cu scopul de a preveni, în interesul siguranței zborului, interferențele/perturbațiile de orice natură, directe și/sau indirecte, asupra performanțelor operaționale ale mijlocului respectiv și în interiorul căreia amplasarea obiectivului/obiectivelor este permisă condiționat de rezultatul evaluării realizate de către AACR;”

„2.2. Servituți aeronautice de degajare

[.....]

2.2.3. Pe terenurile de aeronautică civilă și în vecinătatea acestora (inclusiv în perimetrul infrastructurilor aeroportuare și în împrejurimi), siguranța zborului se realizează prin:

1. stabilirea unor suprafețe de limitare a înălțimii obstacolelor, în conformitate cu prevederile prezentei reglementări, ca modalitate de identificare și control asupra obstacolelor (clădiri, coșuri de fum, stâlpi/piloni, arbori, pasaje rutiere supraterane) - pentru crearea unui volum de spațiu aerian liber de obstacole, care să permită zborul aeronavelor în deplină siguranță;
2. limitarea densității obstacolelor aflate sub suprafețele mai sus menționate - pentru menținerea riscului de coliziune sub nivelul impus de siguranța zborului;
3. identificarea și semnalarea, prin marcarea pentru zi (balize, vopsire) și balizare pentru noapte (lumini), a obstacolelor care depășesc suprafețele de limitare stabilite, inclusiv a clădirilor și instalațiilor aeroportuare - pentru reducerea riscului de coliziune;
4. aplicarea de soluții constructive și de montaj care să asigure frangibilitatea mijloacelor vizuale și/sau de radionavigație de aerodrom, precum și altor mijloace/structuri care constituie obstacole și nu pot fi înlăturate din motive operaționale - pentru reducerea riscului potențial pe care îl prezintă pentru aeronave (în caz de impact). Unde este necesar, aceste obiecte trebuie să fie marcate pentru zi (prin vopsire) și balizate pentru noapte (cu lămpi);
5. interzicerea/eliminarea surselor de fum (arderea cărbunilor în centrale termice, arderea deșeurilor, etc.) - pentru asigurarea vizibilității;
6. interzicerea/eliminarea surselor de ceață artificială (instalații/procese tehnologice producătoare de noxe de orice tip - gaze, lichide, solide - care au caracter de concentratori de vapori) - pentru asigurarea vizibilității;
7. interzicerea/eliminarea oricăror amenajări care pot crea turbulențe induse de obstacole - pentru prevenirea pericolelor asupra operațiunilor cu aeronave;
8. controlul asupra structurii culturilor agricole și asupra modalităților de exploatare a acestora - pentru reducerea/eliminarea surselor de atragere a păsărilor și animalelor sălbatice, respectiv a riscului de coliziune;
9. interzicerea/eliminarea surselor de atragere/concentrare a păsărilor (terenuri arate, resturi vegetale, gropi de gunoi, silozuri, activități de morărit) - pentru reducerea pericolului prezentat de păsări, respectiv a riscului de coliziune;
10. interzicerea/eliminarea dispozitivelor cu fascicul laser, cu excepția celor utilizate în domeniul aeronautic; interzicerea/eliminarea luminilor periculoase, derutante, înșelătoare (sisteme de iluminat, firme/reclame luminoase) - pentru prevenirea riscului de confuzie și/sau de orbire;
11. interzicerea/eliminarea suprafețelor foarte reflectorizante - pentru prevenirea riscului de orbire;
12. interzicerea lansării de focuri de artificii, lampioane și înălțării de baloane sau aeromodele - pentru prevenirea riscurilor de incendiu și de coliziune;
13. interzicerea/eliminarea surselor potențiale de incendiu, explozie (stații și/sau depozite de combustibili ori de materiale explozibile, aplicații pirotehnice) - pentru reducerea pericolelor pe care le prezintă;
14. semnalarea liniilor electrice aeriene, prin marcarea pentru zi (vopsire, balize) și balizare pentru noapte (lumini), a firelor, respectiv a stâlpilor de traversare a drumurilor naționale, autostrăzilor și cursurilor principale de apă - pentru reducerea riscului de coliziune;
15. identificarea și interzicerea/eliminarea obstacolelor care obturează mijloacele vizuale pentru navigația aeriană (inclusiv lămpile dispozitivelor luminoase de apropiere) - pentru asigurarea vizibilității corespunzătoare a mijloacelor respective;
16. respectarea prevederilor legislației naționale și ale reglementărilor aeronautice aplicabile referitoare la activitatea și mijloacele meteorologice (cerințe tehnice de amplasare, instalare, protecție) - pentru determinarea și evaluarea corectă a condițiilor meteorologice;
17. identificarea și interzicerea/eliminarea altor obiective care, prin prezență sau funcționare, afectează ori pot afecta siguranța zborului.

[.....]

2.3. Servituți aeronautice de balizare

2.3.1. Servituțiile aeronautice de balizare se referă la semnalarea prezenței obstacolelor care constituie un risc potențial de coliziune pentru aeronave și a zonelor de aerodrom cu restricții de utilizare.

2.3.2. Semnalizarea obstacolelor se realizează prin:

- a) marcaje (vopsire specifică) sau balize (stegulețe, corpuri specifice) - pe timp de zi cu vizibilitate bună;
- b) lumini specifice (balizare luminoasă) - pe timp de noapte sau de zi cu vizibilitate redusă.

2.3.3. În zonele cu servituții aeronautice civile trebuie marcate pentru zi și balizate pentru noapte obstacolele care:

- a) depășesc/penetrează suprafețele de limitare a înălțimii obstacolelor;
- b) prezintă pericol pentru zborul aeronavelor (coșuri de fum industriale, piloni și/sau stâlpi instalați pe proeminențe de teren ori pe terasele unor clădiri înalte, construcții și/sau instalații de mare gabarit, inclusiv clădirile aeroportuare și mijloacele CNS și meteorologice.

2.3.4. În exteriorul zonelor cu servituții aeronautice civile trebuie marcate pentru zi și balizate pentru noapte obstacolele care:

- a) au înălțimi de 45 m și mai mari;
 - b) au fost identificate, pe baza unei analize de specialitate, că prezintă pericol pentru zborul aeronavelor.
- 2.3.5.** - (1) Liniile electrice aeriene cu înălțimea stâlpilor de peste 25 m și care traversează drumuri naționale, autostrăzi, căi ferate sau cursuri principale de apă trebuie semnalizate după cum urmează:
- a) conductorii din deschiderea de traversare, prin marcare pentru zi (cu balize);
 - b) stâlpii de traversare, prin marcare pentru zi (vopsire).

(2) Stâlpii de traversare cu înălțimi de 45 m și mai mari trebuie să fie balizați pentru zi (vopsire) și pentru noapte (lumini).

(3) În cazurile stabilite pe baza unei analize de specialitate, conductorii din deschiderea de traversare trebuie să fie marcați pentru zi (cu balize) și pentru noapte (cu lumini specifice).

2.3.6. Pentru siguranța operării aeronavelor, zonele de aerodrom cu restricții de utilizare: piste și căi de rulare închise (sau părți ale acestora), zone inutilizabile, suprafața pistei până la prag etc., trebuie semnalizate corespunzător pe timp de zi și pe timp de noapte, prin marcaje, panouri, balize și lumini specifice.

2.3.7. Mijloacele vizuale utilizate (marcaje, panouri, balize, lumini) trebuie să fie conforme cu prevederile reglementărilor aeronautice de profil.

2.4. Servituții aeronautice radioelectrice

2.4.1. Servituțiile aeronautice radioelectrice se referă la necesitatea realizării sau menținerii degajării de orice obiective care, prin forme, dimensiuni, orientare, suprafețe și/sau materiale folosite, pot perturba propagarea nedistorsionată în spațiu a radiației electromagnetice emise sau recepționate de mijloacele CNS și meteorologice, precum și la prevenirea ori asigurarea protecției acestor mijloace contra diferitelor radiații electromagnetice parazite emise sau generate de obiectivele respective.

2.4.2. Pe terenurile de aeronautică civilă și în vecinătatea acestora (inclusiv în perimetrul infrastructurilor aeroportuare și în împrejurimi), siguranța zborului impune:

1. stabilirea unor suprafețe în jurul mijloacelor CNS și meteorologice, în care sunt interzise amplasarea și utilizarea echipamentelor electrice, electrotehnice sau electronice generatoare de perturbații electromagnetice, precum și existența/amplasarea obiectelor de orice natură (construcții, autovehicule, denivelări de teren) - pentru prevenirea modificării parametrilor operaționali ai mijloacelor respective;
2. stabilirea pozițiilor de așteptare pe căile de rulare spre pistă în corelație directă cu forma și dimensiunile zonelor sensibile ILS și, consecutiv, amplasarea mijloacelor vizuale aferente (marcaje, barete-stop) în afara acestor zone - pentru prevenirea accesului vehiculelor și/sau aeronavelor în zonele respective și, implicit, evitarea modificării inacceptabile a semnalului ILS;
3. instituirea unui regim de control și limitare asupra dimensiunilor, formelor și poziției/orientării diferitelor obiecte (clădiri, panouri) - pentru prevenirea reflexiilor parazite ale radiației electromagnetice și, implicit, conservarea performanțelor operaționale ale mijloacelor CNS și meteorologice;
4. înlocuirea/eliminarea materialelor metalice utilizate la realizarea componentelor diferitelor obiecte (fațade, învelitori, împrejmuiri) - pentru prevenirea reflexiilor parazite ale radiației electromagnetice și, implicit, conservarea performanțelor operaționale ale mijloacelor CNS și meteorologice;
5. considerarea frecvenței, directivității și puterii de emisie a stațiilor de emisie (radio, TV) - pentru prevenirea interferențelor cu frecvențele aeronautice;
6. interzicerea/eliminarea surselor de perturbații electromagnetice (acționări electrice de forță, sudură electrică, rețele TV prin cablu) - pentru asigurarea compatibilității radioelectrice, respectiv a funcționării la parametri nominali a mijloacelor CNS și meteorologice;
7. identificarea și interzicerea/eliminarea altor obiective (surse de radiație invizibilă, obiecte mobile sau fixe) care, prin prezență sau funcționare, pot perturba sau afecta buna funcționare radioelectrică și performanța mijloacelor CNS și meteorologice."

„**3.4. Suprafețe și zone de protecție ale mijloacelor CNS și meteorologice**

[.....]

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

„4.3.1.1. – (1) Zona I:

- suprafață trapezoidală înclinată (la fiecare capăt al pistei, în prelungirea axului)
- baza mică a trapezului coincide cu marginea benzii pistei;
- simetrică față de prelungirea axului pistei;
- evazare spre exterior: 15°;
- extindere/distanță orizontală de la capătul benzii pistei, pe direcția axului pistei: 8 500 m până la 15 000 m, în funcție de categoria operațiunilor de apropiere la aterizare;
- înălțimea bazei mari a trapezului la 8.500 m: +30,0 m față de cota aerodromului 0,0 m (panta 1:285 de la marginea benzii pistei, spre exterior);
- pentru înălțimi în sectorul 8 500 m – 15 000 m: pantă 1:50 de la cota de +30,0 m.

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

4.3.1.2. – (1) Zona II:

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

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

4.3.1.3. – (1) Zona III:

- suprafață orizontală care începe de la extremitatea Zonei II și din care se exclude Zona I;
- extindere/distanță orizontală de la marginile benzii pistei, în orice direcție: 8 500m (exclusiv Zona I și Zona II);
- înălțimea suprafeței: +30,0 m față de cota aerodromului (0,0 m);

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

4.3.1.4. – (1) Zona IV:

- suprafață conică, începând de la extremitatea Zonei III și din care se exclude sectorul Zonei I de la 8 500 m la 15 000 m, după caz;
- extindere/distanță orizontală: în orice direcție, până la limita CTR/TMA;
- interesează obstacolele cu înălțimi egale sau mai mari de 45,0 m față de cota aerodromului (0,0 m).

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

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

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

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

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

- a) amenajări diverse (denivelări de teren, împrejuriri);
- b) instalații aeroportuare diverse (dispozitivul luminos de apropiere);
- c) instalare sau modernizare de mijloace CNS și meteorologice de aeroport;
- d) orice fel de obiective cu destinație aeronautică din suprafețele și zonele critice și sensibile ILS, din suprafețele și zonele de protecție ale mijloacelor de radionavigație;
- e) modernizare și/sau dezvoltare de aerodrom/aeroport;
- f) alte obiective cu destinație aeronautică sau conexă.

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

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

- b.** construcții sau structuri metalice de mari dimensiuni (pereți și/sau învelitori metalice, împrejmuiri metalice, panouri publicitare metalice);
 - c.** construcții, structuri diverse care nu depășesc înălțimea admisibilă, dar constituie obstacole locale semnificative pentru navigația aeriană;
 - d.** pasaje rutiere supraînălțate;
 - e.** obiective care atrag și favorizează concentrarea păsărilor sau animalelor sălbatice (unități de morărit, silozuri, depozite, magazii, gropi de gunoi, decantoare);
 - f.** stații radio (radiodifuziune, TV);
 - g.** stații de comunicații (telefonie celulară, radiorelee, translatari);
 - h.** activități/surse producătoare de perturbații în funcționarea mijloacelor CNS și/sau meteorologice (acționări electrice de forță, sudură electrică);
 - i.** activități/surse potențiale de incendiu, explozie (stații de alimentare și/sau depozite de combustibili, aplicații pirotehnice);
 - j.** utilizarea de dispozitive cu fascicul laser sau de surse de lumină orientate în sus (sisteme de iluminat, firme/reclame luminoase);
 - k.** lansare de focuri de artificii, înălțare de lampioane, baloane sau rachetomodele;
 - l.** instalare sau modernizare de mijloace CNS și meteorologice;
 - m.** modernizare și/sau dezvoltare de aerodrom/aeroport;
 - n.** deschidere, dezvoltare și/sau modernizare de heliporturi, terenuri de aviație generală sau de lucru aerian permanente;
 - o.** trasee pentru autostrăzi/șosele naționale, căi ferate, conducte magistrale, linii electrice aeriene magistrale, rețele de radiorelee;
 - p.** alte obiective care afectează sau pot afecta siguranța zborului.
- (3) În zona dispozitivului luminos de apropiere și a traseelor de cabluri supraterane și/sau subterane aferente:**
- a.** clădiri, obiecte, structuri și/sau amenajări diverse (inclusiv garduri, parapeți, etc.);
 - b.** pomi, arbori, etc.;
 - c.** iluminat public, firme/reclame luminoase, etc.;
 - d.** căi de acces/tranzit pentru (auto)vehicule, animale și/sau persoane;
 - e.** canale, conducte subterane diverse, excavații, etc.;
 - f.** alte obiective care prin prezență sau funcționare pot ecrana luminile dispozitivului sau pot afecta buna funcționare a acestuia.
- 4.4.2. - (I) În Zona II, în interiorul perimetrului infrastructurii de aerodrom/aeroport:**
- a.** sisteme rutiere (pistă de decolare-aterizare, căi de rulare, platforme);
 - b.** clădiri (aerogară, hangar, ateliere, depozite) și amenajări diverse (inclusiv împrejmuiri, parapete antizgomot);
 - c.** instalații aeroportuare diverse, inclusiv stâlpii pentru iluminatul platformei;
 - d.** instalare sau modernizare de mijloace CNS și meteorologice;
 - e.** modernizare și/sau dezvoltare de aerodrom/aeroport;
 - f.** alte obiective cu destinație aeronautică sau conexă.
- (2) În zonele limitrofe aerodromului/aeroportului (terenuri exterioare și adiacente perimetrului infrastructurii de aerodrom/aeroport):**
- a.** clădiri (locuințe, depozite, hoteluri), structuri diverse (piloni, coșuri de fum, sonde, turbine eoliene) care depășesc înălțimea admisibilă;
 - b.** construcții sau structuri metalice de mari dimensiuni (pereți și/sau învelitori metalice, împrejmuiri metalice, panouri publicitare metalice);
 - c.** construcții, structuri diverse care nu depășesc înălțimea admisibilă, dar constituie obstacole locale semnificative pentru navigația aeriană;
 - d.** pasaje rutiere supraînălțate;
 - e.** obiective care atrag și favorizează concentrarea păsărilor sau animalelor sălbatice (unități de morărit, silozuri, depozite, magazii, gropi de gunoi, decantoare);
 - f.** stații radio (radiodifuziune, TV);
 - g.** stații de comunicații (telefonie celulară, radiorelee, translatari);
 - h.** activități/surse producătoare de perturbații în funcționarea mijloacelor CNS sau meteorologice (acționări electrice de forță, sudură electrică);

- i. activități/surse potențiale de incendiu, explozie (stații de alimentare și/sau depozite de combustibili, aplicații pirotehnice);*
 - j. utilizarea de dispozitive cu fascicul laser sau de surse de lumină orientate în sus (sisteme de iluminat, firme/reclame luminoase);*
 - k. lansare de focuri de artificii, înălțare de lampioane, baloane sau rachetomodele;*
 - l. instalare sau modernizare de mijloace CNS și meteorologice;*
 - m. modernizare și/sau dezvoltare de aerodrom/aeroport;*
 - n. deschidere, dezvoltare și/sau modernizare de heliporturi, terenuri de aviație generală sau de lucru aerian permanente;*
 - o. trasee pentru autostrăzi/șosele naționale, căi ferate, conducte magistrale, linii electrice aeriene magistrale, rețele de radiorelee;*
 - p. alte obiective care afectează sau pot afecta siguranța zborului.*
- 4.4.3. În Zona III:**
- a. clădiri (locuințe, depozite, hoteluri), structuri diverse (piloni, coșuri de fum, sonde, turbine eoliene), care depășesc înălțimea admisibilă;*
 - b. construcții, structuri diverse (piloni, coșuri de fum, sonde, turbine eoliene) care nu depășesc înălțimea admisibilă, dar constituie obstacole locale semnificative pentru navigația aeriană;*
 - c. obiective care atrag și favorizează concentrarea păsărilor sau animalelor sălbatice (unități de morărit, silozuri, depozite, magazii, gropi de gunoi, decantoare)*
 - d. stații radio (radiodifuziune, TV);*
 - e. stații de comunicații (telefonie celulară, radiorelee, translatari);*
 - f. activități/surse producătoare de perturbații în funcționarea mijloacelor CNS (acționări electrice de forță, sudură electrică);*
 - g. deschidere, dezvoltare sau modernizare de heliporturi, terenuri de aviație generală sau de lucru aerian permanente;*
 - h. instalare sau modernizare de mijloace CNS și meteorologice;*
 - i. trasee pentru autostrăzi/șosele naționale, căi ferate, conducte magistrale, linii electrice aeriene magistrale, rețele de radiorelee;*
 - j. alte obiective care afectează sau pot afecta siguranța zborului.*
- 4.4.4. În Zona IV:**
- a. clădiri (locuințe, depozite, hoteluri), structuri diverse (piloni, coșuri de fum, sonde, turbine eoliene), care depășesc înălțimea admisibilă;*
 - b. construcții, structuri diverse (piloni, coșuri de fum, sonde, turbine eoliene) care nu depășesc înălțimea admisibilă, dar constituie obstacole locale semnificative pentru navigația aeriană;*
 - c. obiective care atrag și favorizează concentrarea păsărilor sau animalelor sălbatice (unități de morărit, silozuri, depozite, magazii, gropi de gunoi, decantoare);*
 - d. stații radio (radiodifuziune, TV);*
 - e. stații de comunicații (telefonie celulară, radiorelee, translatari);*
 - f. activități/surse producătoare de perturbații în funcționarea mijloacelor CNS (acționări electrice de forță, sudură electrică);*
 - g. deschidere, dezvoltare sau modernizare de heliporturi, terenuri de aviație generală sau de lucru aerian permanente;*
 - h. instalare sau modernizare de mijloace CNS și meteorologice;*
 - i. trasee pentru autostrăzi/șosele naționale, căi ferate, conducte magistrale, linii electrice aeriene magistrale, rețele de radiorelee;*
 - j. alte obiective care afectează sau pot afecta siguranța zborului.”*

„4.8. În exteriorul zonelor cu servituți aeronautice civile mai sus definite sunt necesare avizele AACR la documentațiile tehnice (inclusiv studii de fezabilitate, proiecte de execuție/instalare, după caz), pentru obiective cum sunt:

- a. obstacole cu înălțimi egale sau mai mari de 100,0 m față de cota terenului;**
- b. construcții/structuri izolate (piloni, coșuri de fum, sonde) care nu depășesc înălțimea de 100,0 m, dar constituie obstacole locale semnificative;**
- c. trasee pentru autostrăzi/șosele naționale, căi ferate, conducte magistrale, linii electrice aeriene magistrale, rețele de radiorelee;**
- d. deschidere, dezvoltare sau modernizare de aerodromuri/aeroporturi/heliporturi;**

- e. *deschidere, dezvoltare sau modernizare de terenuri de aviație generală sau de lucru aerian permanente;*
- f. *instalare sau modernizare de mijloace CNS și meteorologice;*
- g. *alte obiective care pot constitui obstacole pentru navigația aeriană și/sau pot afecta siguranța zborului.”*

Conform cu **AIP România** cota $\pm 0,00$ a **Aeroportului Internațional Sibiu (LRSB)** este de **463,29 m** (în plan de referință Marea Neagră) (**1520 FT**).

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

6.1. Autorizarea executării construcțiilor de orice fel privind **orientarea** pe teren față de punctele cardinale, se face în condițiile respectării prevederilor normelor sanitare referitoare la durată minimă de însorire, orientarea terenurile de sport în aer liber de regulă pe direcția nord-sud, cu o abatere de maximum 15° spre vest sau spre est.

6.2. Autorizarea executării lucrărilor de construcție, reparații și a construcțiilor de orice fel pe terenurile aferente **zonei drumului**, se face cu avizul administratorului în condițiile respectării Legii nr. 198/2015, privind aprobarea OG nr. 7/2010 pentru modificarea și completarea OG nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, respectiv zonei drumului public (M.Of. partea I, nr.15/19.I.1998): ampriza (care include platforma și șanțul de 1,50 m), fâșiile zonei de siguranță de 1,50 m, (2,00m, 3,00-5,00 m, funcție de pantă) și fâșiile zonei de protecție, total, măsurată **din axa drumului, stânga, dreapta, 22 m (DN), 20 m (DJ), 18 m (DC);**

6.3.Regim de construire:

- a.regim de construire **închis**: frontul la stradă construit de la o margine laterală la cealaltă a lotului;
- b.regim de construire **semideschis**: cu clădirile așezate spre marginea laterală a lotului cealaltă latură rămânând liberă cu intrarea în curte, minim 3,00 m;
- c.regim de construire **cuplat**: în care clădirile din două loturi sunt lipite pe o latură comună cealaltă latură rămânând liberă cu intrarea în curte, minim 3,00 m;
- d.regim de construire **deschis**: cu distanțele laterale minime de 3,00 m față de limitele laterale ale lotului;

6.4. Amplasarea construcțiilor față de **aliniament**, se face:

- a.în cazul zonelor cu locuințe rurale, construcțiile vor fi amplasate **obligatoriu la aliniamentul** clădirilor existente;
- b.retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale, **retragerea cu minim 3,00 m**, este caracteristică zonelor cu construcții noi.

Fac excepție construcțiile care au fost cuprinse într-un Plan Urbanistic Zonal aprobat conf. Legii.

6.5. Amplasarea construcțiilor în **interiorul parcelei**, se face numai dacă se respectă:

- a.regula generală a amplasării construcțiilor este de amplasare a casei de locuit spre stradă, iar a anexelor în interiorul parcelei, sau la limitele laterale;
- b. distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, se stabilește în funcție de tipul de regim de construire;
- c. distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri, unde este cazul;
- d. garajele și corpurile anexă, pot fi amplasate și pe limitele laterale sau posterioare ale lotului, cu condiția de a nu depăși înălțimea de 3,00 m și lungimea de 6,00 m;
- e. suprafața de teren cuprinsă între limita posterioară a curții pentru construcții și limita posterioară a lotului se definește ca „grădină” și este non edificabilă - „non edificandi”;
- f.**aliniamentul secundar al lotului** este considerat limita posterioară a construcțiilor anexe, șurilor, sau când acestea lipsesc, limita medie dintre cele existente pe loturile învecinate, dar nu mai mult de 40 m de stradă.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

- 7.1. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.
- 7.2. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.
Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

8. Reguli privind echiparea tehnico edilitară

- 8.1. 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.
- 8.2. De la dispozițiile aliniatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințe individuale, în următoarele condiții: realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului: canalizarea menajeră în sistem individual sau de grup: fose septice etanșe, vidanjabile periodic care vor fi prevăzute cu posibilitate de racordare la viitoarea rețea publică de canalizare menajeră.
- 8.2. În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente.

9. Reguli privind forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

- 9.1. Autorizarea executării parcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:
- Front la stradă de minimum 8,00 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 12,00 m pentru clădiri izolate sau cuplate.
 - Suprafața minimă a parcelei de:
 - 150 mp pentru clădiri înșiruite
 - 200 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate
 - adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei
- 9.2. Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea **înălțimii medii** a clădirilor învecinate și a caracterului zonei:
- înălțimea la cornișă se măsoară de la trotuar, până la partea superioară a cornișei;
 - înălțimea totală a clădirilor se măsoară de la trotuar, până la coamă, partea cea mai înaltă a acoperișului;
 - în cazul terenurilor în pantă înălțimea se măsoară la mijlocul laturii dinspre stradă a terenului;
 - în cadrul acoperișului se admit frontoane, lucarne, alte forme tradiționale locului, cu condiția ca acestea să nu depășească o treime din suprafața totală a acoperișului.
 - - se consideră **demisol**, nivelul construit al clădirii cu pardoseala situată sub nivelul terenului natural amenajat cu mai puțin de jumătate din înălțimea sa și se include în numărul de niveluri supraterane ale construcției, iar când pardoseala este situată sub nivelul terenului cu mai mult de jumătate din înălțime se consideră **subsol** și nu se include în numărul de niveluri supraterane ale construcției;
 - - **mansarda** nu poate depăși 60% din suprafața nivelului curent, calculată la înălțimea de 1,80 m
 - - nu se admit mansarde false;
 - - clădirile cu valoare istorică și arhitecturală, susceptibile de a fi clasate sau cu valoare ambientală trebuie conservate, reabilitate și restaurate și păstrate ca volum general, regim de înălțime;
 - - amplasarea unei construcții la stradă între două construcții existente tradiționale se va face ca înălțimea la cornișă să se încadreze între înălțimile celor două clădiri alăturate (0,50 m diferență) și a caracterului întregii străzi;

Fac excepție construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.

9.3. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă **aspectul exterior** nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei. Se interzice imitarea de stiluri arhitectonice străine zonei.

Autorizarea executării construcțiilor va urmări:

- conformarea construcției în raport cu specificul localității;
- materialele de construcție utilizate pentru învelitori și finisaje exterioare;
- conformarea fațadelor și amplasarea golurilor.
- volumetria și arhitectura fațadelor;
- regimul de înălțime.

10. Reguli privind amplasarea de spații verzi și împrejmuiri

10.1. Autorizația executării construcțiilor care, prin destinație, necesită **spații de parcare**, se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public, conform anexei 5 din RGU. Se vor asigura locuri de parcare pentru biciclete..

10.2. Autorizație de construire va conține obligația menținerii sau creării de **spații verzi și plantate**, în funcție de destinația și capacitatea construcției, conform anexei 6 din RGU.

10.3. Este permisă autorizarea următoarelor categorii de **împrejmuire**:

- a. împrejmuiri opace, din zidărie cu porți înzidite specifice zonei, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției;
- b. împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu necesare delimitării parcelelor din afara zonei protejate.
- c. depozitarea gunoierului este permisă doar în spații delimitate amenajate și în pubele de unde va fi ridicat de către firme specializate.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Zone funcționale în localitatea Cristian

1. Zona pentru locuințe - L:

- a. Zona centrală, construită protejată - C, Lrcp, Lrc, trup 1;
- b. Zona pentru locuințe cu clădiri de tip rural Lr, trup 1;
- c. Zona pentru locuințe (noi) - Lp, trup 1;
- d. Zona pentru locuințe tip case de vacanță – Cv, pensiuni – P, trup 18, 19, 21;

2. Zona ptr. unități industriale, depozite, servicii, servicii comerciale – I, SI, S: trup 1, 2, 8, 9, 10, 11;

3. Zona pentru unități agrozootehnice - A: trup 1, 3, 5, 12, 13, 14, 17;

4. Zona pentru căi de comunicație - Cc: a. Rutiere – Ccr, trup 1, 2, 8; b feroviare - Ccf, trup 1;

5. Zona pentru spații verzi, sport, turism, agrement – Tp,v,s,a,: trup 1, 2, 3, 18, 19, 21;

6. Zona pentru gospodărie comunală - Gc: trup 1, 7;

7. Zona pentru echipare edilitară - E: trup 1,15;

8. Zona ape - Ar: trup 1;

9. Zona aeroport – ZA: trup 6;

10. Zona cu destinație specială - S: trup 14;

11. Zona terenuri protejate, extravilan - TP;

3. Zone și subzone funcționale

3.1. Zona pentru locuințe - L

SUBZONE

a. Zona centrală, construită protejată – C, ZCP

UTR 1:

- Dotări**
Lrecp - Locuințe de tip rural existente, protejate
Lrec - Locuințe de tip rural, zona centrală

UTR 2:

- Dotări**
Lrecp - Locuințe de tip rural existente, protejate

b. Zona pentru locuințe cu clădiri de tip rural – Lr

- Lre 1 – 4** - Locuințe de tip rural, UTR 3, 4, 5, 6

c. Zona pentru locuințe cu clădiri noi – Le

- Le 1 – 7** - Locuințe noi
Lp 1 – 11 - Locuințe noi

d. Zona pentru locuințe cu clădiri tip case de vacanță – Lcv, pensiuni - P

- Lcve 1 – 3** - Case de vacanță
Lcvp 1 - Case de vacanță
Pe 1 - 5 - Pensiuni existente, UTR 1, 6
Pp - Pensiuni propuse, UTR 39, 40, 42

3.2. Zona pentru unități industriale, depozite, servicii, servicii comerciale – IS, S**SUBZONE**

- Ie 1 - 4**
Ip 1 – 5
Isp 1
Isep 1 - 2
Se 1 – 8
Sp 1

3.3. Zona pentru unități agrozootehnice – A**SUBZONE**

- Ae 1-11**
Ap 1-2

3.4. Zona pentru căi de comunicație – Cc**SUBZONE**

- a. rutiere: Ccr**
Ccra 1
Ccrn 1
Ccrj 1 – 3
Ccrs 1

b.feroviare: Ccf 1**3.5. Zona pentru spații verzi amenajate, parc, sport, turism, agrement – Tp/a/s****SUBZONE**

- Tspe 1**
Tvp 1 – 2

3.6. Zona pentru gospodărire comunală – Gc**SUBZONE**

Gcce 1 – 4**3.7. Zona pentru echipare edilitară – E****SUBZONE****Eea 1 –2****Eese1****Eeg 1****Eesp****3.8. Zona ape: – Ar****SUBZONE****Ar 1 - 2****3.9. Zona aeroport - ZA****3.10. Zone cu destinație specială - S****SUBZONE****S 1 – A9****TS 2 Zona militară restricționată poligon Calea Poplăcii Sibiu****3.11. Zone protejate extravilan - TP****IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR ȘI SUBZONELOR FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN****Conținutul Regulamentului**

Pentru fiecare zonă funcțională prevederile RLU cuprind reglementările specifice de articole grupate în trei capitole 1. generalități, 2. utilizarea funcțională, 3. condiții de amplasare și conformare a construcțiilor.

CAP 1. GENERALITĂȚI

Art. 1. Tipuri de subzone funcționale

Art. 2. Funcțiunea dominantă a zonei

Art. 3. Funcțiuni complementare admise zonei

CAP 2. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR

Art. 4. Utilizări permise

Art. 5. Utilizări permise cu condiții

Art. 6. Interdicții temporare

Art. 7. Interdicții permanente

CAP 3. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

Art. 8. Orientarea față de punctele cardinale

Art. 9. Amplasarea față de drumurile publice

Art. 10. Amplasarea față de aliniament

Art. 11. Amplasarea în interiorul parcelei

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 12. Accese carosabile

Art. 13. Accese pietonale

3.3 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Art. 14. Racordarea la rețele tehnico-edilitare existente

Art. 15. Realizarea de rețele tehnico-edilitare

Art. 16. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

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

- Art. 17. Parcelarea
- Art. 18. Înălțimea construcțiilor
- Art. 19. Aspectul exterior al construcțiilor
- Art. 20. Procentul de ocupare al terenului (POT)
- Art. 21. Coeficientul de utilizare al terenului (CUT)

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

- Art. 22. Parcaje
- Art. 23. Spații verzi și plantate
- Art. 24. Împrejmuiri

Având în vedere că zonele funcționale au caracteristici diferite, există situații în care se pot defini, doar anumite prevederi, specifice fiecăreia, articolele enumerate la capitolul 3. referindu-se doar la ele.

4. Prescripții specifice pe zone și subzone

4.1. ZONA PENTRU LOCUINȚE - L

4.1.a. Zona cu valori de patrimoniu cultural construit

SECȚIUNEA - I

A. Zona centrală, construită protejată (ZCP)

CAP. 1. Generalități

1.1. Aria de aplicare a regulamentului

Limite conform studiului istoric:

Cristian:

Zona centrală, protejată CP este delimitată de limita proprietăților din străzile:

- limita nordică: str. XI, XIII;
- limita vestică: str. XI, XVI, XVII, IV, II;
- limita sudică: str. I, III
- limita estică: str. II, IV, XVI, XII, X;

1.2. Alte prescripții complementare care pot acționa simultan cu regulamentul Codul civil L. nr. 287/2009 (republicată)

1.3. Divizarea în UTR și alte subunități

a. Zona centrală, construită protejată - ZCP: UTR 1, UTR 2

Art. 1. Tipuri de subzone funcționale

a. Zona A1: Centrală, construită protejată: UTR 1

- | | | |
|------------------|---|--|
| Cea 1 | - | Primăria |
| Cedu | - | Serviciul de asistență socială |
| Cebcb 1 | - | Biserică creștină baptistă |
| Cem 1 | - | Muzeu sătesc |
| Cedu 2 | - | Dispensar uman și farmacie |
| Cepo 1 | - | Casa parohială ortodoxă |
| Cebo 1 | - | Biserică ortodoxă II „Ioan Gură de Aur” |
| Ceî 1 | - | Școală generală |
| Cebe 1 | - | Biserica evanghelică și ansamblul fortificat (sec. XIII - LMI) |
| Ceop 1 | - | Oficiu poștal |
| Cec2 | - | Sală festivități |
| Tea 1,2,3 | - | Pensiuni |
| Pae 1 | - | Piață agro alimentară |

- Lrecp** - Locuințe de tip rural existente, protejate
Lrec - Locuințe de tip rural, zona centrală
Tpe 1 - Parc central lângă școală

b. Zona A2: construită protejată: UTR 2

- Cebo 2** - Biserică ortodoxă I „, Buna Vestire” (LMI - 1790), cimitir
Gce 2 - Cimitir ortodox
Ceba 1 - Biserica adventistă
Cec 1 - Cămin cultural
Ceî 2 - Grădiniță
Ceî 3 - After school
Tpe 2 - Parc de joacă pentru copii
Lrecp - Locuințe de tip rural existente, protejate

c. Zonele de protecție ale monumentelor istorice:

- Așezare rurală, la est de sat, LMI – 65:

Zonă de protecție : perimetru la 100 m, față de limita RAN

- Ansamblul bisericii evanghelice fortificate și componentele sale, str. X, nr. 44, LMI – 568-573 și Casa Drothlef, str. IV, nr. 10, LMI - 566:

Zonă de protecție : la nord casa nr.18,21 str. X; la est casa nr. 3,5 str.VII; la sud casa nr.11a, 14 str.IV; la vest: casa nr. 41 str. 19, casa intersecție str. V cu str. XVI, casa intersecție str. V cu str. XVI, casa nr,19,28 str. XI;

- Casa, azi Muzeul sătesc, str. IV, nr. 27, LMI – 567:

Zonă de protecție : la nord: casa 30,27 str.IV; la est: casa nr.3,4 str. I; la sud: casa nr.2,5 str.II. -Biserica „Buna Vestire”, str. XIII, nr. 6, LMI – 574:

Zonă de protecție: la est: casa nr. 12, 10 str. XIII ; la sud: casa nr. 38 str.XI, Școala veche românească; la vest casa nr. 58 str. XI; la nord parcelele învecinate cu Biserica Ortodoxă.

1.2. LISTA MONUMENTELOR ISTORICE CLASIFICATE 2015

Localitatea Cristian				
Nr. Crt.	Cod LMI	Denumire	Adresă	Datare
65	SB-I-s-B-11959	Așezare rurală, la est de sat, pe malul Cibinului	Sat Cristian	sec. II - III Epoca romană
566	SB-II-m-B-20916	Casa Drothlef	Sat Cristian, str. IV, nr.10	sec. XVIII
567	SB-II-m-B-12368	Casă, azi Muzeul Sătesc	Sat Cristian, str.IV, nr.27	sec. XVIII
568	SB-II-a-A-12369	Ansamblul bisericii evanghelice fortificate	Sat Cristian, str.X, nr.44	sec. XIII-XVIII
569	SB-II-m-A-12369.01	Biserica evanghelică	Sat Cristian, str.X, nr.44	sec. XIII transf sec. XVIII
570	SB-II-m-A-12369.02	Incintă fortificată interioară (fragmente)	Sat Cristian, str.X, nr.44	cca.1500
571	SB-II-m-A-12369.03	Turn Octogonal	Sat Cristian, str.X, nr.44	cca.1580
572	SB-II-m-A-12369.04	Incintă fortificată exterioară, cu trei turnuri, poartă	Sat Cristian, str.X, nr.44	cca.1500
573	SB-II-m-A-12369.05	Zwingererele cu casa parohială evanghelică	Sat Cristian, str.X, nr.44	cca.1550
574	SB-II-m-B-12370	Biserica „Buna Vestire”	Sat Cristian, str.XIII, nr.6	1790

Zone de belvedere și perspective protejate spre Ansamblul bisericii evanghelice fortificate:

- de la nord, str. X; de la est, str. VI, VII; de la sud, str IV, de la vest, str. V, XI.

Zone de belvedere și perspective protejate spre biserica ortodoxă:

- la est, sud, vest, str. XIII.

Zone de belvedere, perspective și fronturi stradale reprezentative specifice comunei Cristian (care includ monumente și clădiri cu valoare istorică, arhitecturală, sau ambientală):

- zona centrală, axa formată de străzile X, IV, I;
- la nord str. XIII;
- la est, str. VIII;
- la vest, str. XI, V, XVI.

Clădiri cu valoare istorică și arhitecturală, (susceptibile de fi clasate):

- școala gimnazială (c.ca 1900- Jugendstil) str. V.

Clădiri cu valoare ambientală:

UTR 1: str. X nr.18, 22, 24, 35, 39; str IV nr. 1, 2, 4, 6, 6-8, 13, 17, 20-28; str. I nr. 19, 21; str II nr. 8;
UTR 2: str. V nr. 13, 16, 17; str. XI nr. 11, 13, 22, 28, 52, 54, 56; str. XIII nr. 1, 2.

Art. 2. Funcțiunea dominantă a zonei: locuirea

Fondul construit existent se compune, din locuințe și anexe pentru activități gospodărești, dotări, după cum urmează:

- locuințe individuale vechi cu specific rural, parter, cu structură din zidărie decorații specifice construcțiilor satelor săsești din zona Sibiului;
- inserții de construcții noi, sau renovări, (anii 60-70), cu influențe volumetrice și decorații, nespecifice zonei, balcoane, coloane, colonete, materiale, influențe aduse de meșteri străini, locuințe cu regim de înălțime parter; demisol + parter; sau subsol (demisol) + parter + etaj(mansardă);
- inserții de construcții noi sau renovări, cu regim de înălțime subsol (demisol) + parter + etaj(mansardă), din anii 90 și până în prezent, cu influențe volumetrice și în plan, decorații, materiale, cu caracter urban, influențe aduse de progresul tehnic, dar mai ales de bunăstarea materială a unui segment al locuitorilor, intreprinzători particulari.

Art.3. Funcțiunile complementare admise ale zonei:

- instituții publice și servicii (administrație, cultură, învățământ, sănătate, cult, comerț);
- spații verzi amenajate;
- accese pietonale, carosabile, parcaje;
- echipare tehnico – edilitară;
- mici activități economice, nepoluante, care nu necesită transport mare de mărfuri sau materii prime;
- spații de depozitare în activitățile gospodărești.

CAP 2. Utilizarea funcțională a terenurilor

Art. 4. Utilizări permise: toate tipurile de construcții și amenajări care corespund funcțiunii zonei și îndeplinesc condițiile Regulamentului Local de Urbanism aferent zonei protejate stabilite prin Studiul istoric pentru localitatea Cristian:

- construcții necesare funcțiunii dominante a zonei: locuințe individuale, extinderi la clădirile existente, anexe gospodărești;
- construcții necesare funcțiunilor complementare a zonei;
- schimbarea destinației unor construcții în conformitate cu funcțiunea dominantă a zonei sau cu funcțiunile complementare;
- amplasarea unor construcții provizorii (chioșcuri, scene în aer liber, terase);

- amplasarea de firme, tradiționale indicatoare, panouri turistice;
- amplasarea de rețele tehnico – edilitare, extinderea și modernizarea celor existente;
- lucrări de modernizare rețea stradală.

Art. 5. Utilizări permise cu condiții:

- Se va solicita avizul AACR în condițiile expuse la punctul 5.7. din prezentul regulament.
- Se va solicit avizului **Direcției Județene pentru Cultură Sibiu.**
- conform Ordin 43/2000, art. 2. pct.1., în zonele cu patrimoniu arheologic reperat, menționate în S.I.G. în incinta bisericii evanghelice fortificate sunt necesare „cercetări arheologice preventive” .
- În condițiile realizării unui Plan Urbanistic de Detaliu:
 - dotări turistice și de agrement pensiuni;
 - dotări publice, administrative, exclusiv comerciale, micro-unități meșteșugărești;
- În zonele adiacente **DN 1**, str. XIII, în zona drumului, **22 m** de o parte și alta a axului DN , se va solicita avizul administratorului drumului, respectiv **DRDP Brașov**;
- în zonele adiacente **DJ 106 E**, str. II, IV, X, în zona drumului, **20 m** de o parte și alta a axului DJ, se va solicita avizul administratorului **Consiliul Județean Sibiu – Drumuri Județene**;

Art.6. Interdicții: temporare: în zonele adiacente cursurilor de apă marcate pe planșa de reglementări ca zone cu riscuri naturale previzibile, inundații, până la realizarea de îndigui și refaceri podețe, pentru zonele adiacente cursurilor de apă marcate pe planșele de reglementări, conform Aviz **A.N. „Apele Române”, S.G.A. Sibiu:** în zonele inundabile se interzice amplasarea de lucrări sau construcții, inclusiv cele de locuit. Execuția acestor categorii de lucrări se poate face numai pe baza avizului de amplasament eliberat de autoritățile de gospodărire a apelor, conform competențelor acordate și execuția anticipată a lucrărilor de apărare împotriva inundațiilor, corespunzător clasei de importanță și categoriei obiectivului, conform STAS 4273-83 și STAS 4068/2-87 pentru probabilitățile anuale ale debitelor și volumelor maxime în condiții normale de exploatare;

Art.7. Interdicții permanente: nu sunt.

CAP 3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art.8. Orientarea față de punctele cardinale

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.

Asigurarea duratei minime de însorire, dependentă de soluțiile urbanistice se face prin orientarea, distanțarea și dimensionarea construcțiilor.

Art.9. Amplasarea construcțiilor în raport cu căile de comunicație ce adăpostesc obiective de interes public va avea în vedere asigurarea accesului pietonal direct, a accesului carosabil de serviciu și a parcajelor necesare în funcție de specificul obiectivului, fără stânjenirea circulației pe drumurile publice. Parcajele vor fi limitate la suprafețele existente în spațiul perimetral instituțiilor (dotărilor) sau în curțile interioare ale acestora, care vor fi amenajate pentru a prelua funcțiunea respectivă. Nu se vor amenaja locuri de parcare prin distrugerea parcelarului existent și al mobilării acestuia.

Orice construcție în zona de protecție a drumurilor publice va fi autorizată numai cu condiția ca aceasta să nu influențeze buna desfășurare a circulației, și cu avizul serviciului de Administrare a Drumurilor Publice; se interzice în zona drumurilor amplasarea panourilor de reclamă și publicitate.

Semnalizările turistice și cele ale monumentelor istorice se vor face numai cu respectarea legislației specifice în vigoare.

Art.10. Amplasarea față de aliniament

Fronturi de case

- Fronturile de casă se consideră inalienabile, orice retragere, distrugere parțială sau destructurarea lor fiind interzisă.
- Clădirile care nu au valoare de monument, dar care sunt integrate fronturilor continue specifice, își vor păstra aliniamentul și în condițiile în care vor suferi intervenții constructive.

- Construcțiile noi se vor așeza pe aliniament la stradă: aliniamentul la stradă este definit ca delimitarea între domeniul public și cel privat, numai cu respectarea regulamentelor pentru fiecare subzonă, vezi și pct. 9. Reguli privind forma și dimensiunile terenului pentru construcții.
- Retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale.

Art.11. Amplasarea față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor și în interiorul parcelei

1. Amplasarea construcțiilor în raport cu limitele laterale ale parcelelor.

a. în regim închis:

Va respecta modalitatea tradițională de ocupare a parcelei, pe una sau pe ambele laturi la limita proprietății conform parcelarului istoric.

b. în regim semideschis:

- clădirile construite în regim cuplat se vor amplasa pe limita de proprietate atunci când se cuplează cu o clădire posibil de realizat pe parcela alăturată respectând regula de cuplare a străzii, sau se alipesc de calcanul unei clădiri alăturate protejate sau în stare bună și sunt îndeplinite următoarele condiții: - parcela alăturată este liberă de construcții; peretele realizat pe limita de proprietate atunci când rămâne vizibil din domeniul public va fi tratat în același mod și aceleași materiale de finisaj ca și celelalte fațade.
- clădirile se vor retrage față de limita laterală, cu o distanță minimă egală cu **jumătate din înălțimea clădirii**, măsurată la cornișa superioară, în punctul cel mai înalt, **dar nu mai puțin de 3,00 m**;

2. Amplasarea față de limita posterioară a parcelei

- **aliniamentul secundar al lotului** este considerat limita posterioară a construcțiilor anexe, șurilor, sau când acestea lipsesc, limita medie dintre cele existente pe loturile învecinate, dar nu mai mult de 40 m de la stradă.
- în cazurile speciale ale loturilor neconforme (cu adâncime foarte mică $L < 1$), în relație cu **limita posterioară** a parcelei, construcțiile se vor retrage cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de **5,00 m**.

3. Amplasarea construcțiilor unele în raport cu celelalte pe aceeași parcelă

Regula generală a amplasării construcțiilor stabilește amplasarea casei de locuit spre stradă și a anexelor în interiorul parcelei, fie la limitele laterale, fie paralel cu strada, la limita posterioară a curții, respectiv a suprafeței de teren din lot destinată construcțiilor, conform indicilor urbanistici, la o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai mică de 5,00 m, respectiv 3,00 m la fațadele fără goluri. Grădina este needificabilă

În cazul în care o construcție nouă nu poate fi ridicată fără a afecta un perete comun, arhitectura va păstra specificul volumului de care va fi alipită.

În cazul adăugirii unui corp nou la o clădire existentă, noua construcție va pune în valoare elementele de arhitectură veche, de interes arhitectonic sau estetic. Clădirile situate pe aceeași parcelă trebuie astfel amplasate pentru a permite o luminare naturală a spațiilor interioare.

Anexele se pot amplasa pe limita de proprietate cu condiția să nu depășească 3 m înălțime la coama acoperișului; se recomandă acoperișuri într-o singură apă, cu scurgerea pantei spre curtea aflată în proprietate.

- nu se exclude dreptul proprietarului de a deschide fără limită de distanță ferestre de lumină, dacă sunt astfel construite încât să împiedice vederea spre fondul învecinat;
- proprietarul este obligat să-și facă streășina casei astfel încât apele provenind de la ploi să nu se scurgă pe fondul proprietarului vecin;

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art.12. 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, conform P 118 -99, pct. 2.9. Căi de acces, intervenție și salvare;

Se vor respecta condițiile specificate în anexa nr. 4, din RGU, respectiv pct. 4.11 – construcții de locuințe.

Dimensiunile părții carosabile pentru străzile principale și secundare propuse conform OG nr. 43/1997 și OG nr. 50/1998 privind normele de proiectare și realizare a străzilor în localități rurale.

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.

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu.

Spațiile urbanistice care cuprind circulații, zone verzi și zone interstițiale se vor studia integrat, în vederea obținerii unei imagini specifice tradiției locale, cu dotări și mobilier urban din materiale tradiționale (piatră, lemn, masiv vegetal).

- accesul în zona de protecție sau zona construită protejată, delimitată prin prezentul P. U. G . și regulamentul aferent este permis pietonilor și mijloacelor de transport individuale – biciclete, motociclete, care, trăsuri, automobile, etc.;
- accesul mijloacelor de transport pentru marfă este permis doar autovehiculelor de gabarit și tonaj mediu – microbuze, furgonete, etc.;
- accesul autobuzelor și a autocarelor se va limita la drumul național și județean care străbate localitatea;
- este interzis traficul greu în zona de protecție; pentru mașinile de tonaj greu și/sau gabarit depășit se vor amenaja rețele rutiere periferice sau secundare;
- podurile și traversările peste cursuri de apă se vor reconstrui sau reabilita, când este cazul, prin reconstituirea sistemelor de traversări tradiționale, respectiv poduri și podețe de lemn, punți de lemn, etc;
- se vor amenaja parcări în zone stabilite de administratorul drumului;
- carosabilul va fi pavat cu piatră naturală (sau tradițional din pământ consolidat cu pietriș, funcție de trafic); se va evita asfaltarea străzilor, cu excepția celor care fac parte din rețeaua județeană sau națională;

Art.13. 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 dizabilități și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

- se vor reamenaja unde este posibil, fostele trasee pietonale ce legau vatra satului de zonele perimetrare sau mai îndepărtate de cultivare, pentru parcurgere utilitară și de agrement, inclusiv la puncte de belvedere de pe culmile limitrofe;
- se va marca traseul turistic pietonal ce leagă principalele obiective istorice, muzeu, biserici, cetate, case, punți, etc.;
- accesul pietonal pe parcelă se va face direct dintr-o arteră de circulație sau dintr-un spațiu pietonal public deschis: satul Cristian are din stradă accese pietonale separate („portițe”) sau porți în două canate, înzidite, prevăzute cu portițe la împrejuririle spre stradă. Acestea se constituie în elemente specifice ale localităților și se vor păstra sau restaura;
- parcelele trebuie să dispună de acces carosabil direct din stradă, acolo unde parcela se învecinează cu un drum carosabil. Acest acces va fi amenajat în conformitate cu materialele și textura carosabilului existent se vor evita asfaltările parțiale sau a unor suprafețe de mici dimensiuni. Se va folosi piatra naturală.

3.3 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Art.14. 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:

- 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: bazine etanșe, vidanjabile periodic, prevăzute cu racord posibil la viitoarea rețea publică de canalizare menajeră.
- toate lucrările de infrastructură necesită „cercetări arheologice preventive” conform Ordin 43/2000, art. 2.1. în zonele cu patrimoniu reperat;
- rețelele electrice, de telefonie, cablu TV, iluminatul public;
- aparatele de măsurare nu vor fi amplasate pe fațade sau în gangurile de acces, pentru acestea se vor utiliza firide încastrate în zidărie în curțile interioare;
- cu ocazia modificărilor sau refacerilor de rețele sau lucrări la fațadă se vor înlătura toate elementele parazitare precum și rețelele inutile și suporturile lor;
- mobilierul urban – cofrete publice, posturi de transformare și reglare se supun reglementărilor articolului 8;
- se vor întocmi proiecte de iluminat public atât a străzilor și piețelor cât și al monumentelor principale cu corpuri de iluminat specific.

Art.15. 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.

Conform legislației în vigoare, rețelele edilitare publice aparțin de Domeniul Public Local.

Art. 16. 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 aliniatul 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. 17. Caracteristicile parcelelor

Se va respecta parcelarul istoric; nu se admit modificări ale parcelarului istoric, nu sunt permise modificări ale aliniamentului existent (obiectivele de utilitate publică se vor adapta la capacitatea imobilelor existente în centrul istoric.

Art. 18. Înălțimea construcțiilor

- construcțiile cu statut de monument, care sunt protejate ca monumente istorice înscrise în LMI sau cele care în urma unor studii de specialitate sunt susceptibile de a fi clasate sau clădiri sau fragmente de clădiri cu calități ambientale trebuie păstrate ca volum general sau reduse la volumul original unde este cazul.
- pentru construcțiile fără statut de monument, care nu sunt protejate ca monumente istorice sau cele care în urma unor studii de specialitate nu sunt susceptibile de a fi clasate sau clădiri sau fragmente de clădiri cu calități ambientale, unde se intenționează intervenții cu scop de modernizare, îmbunătățirea calității vieții modificarea înălțimii trebuie justificată prin documentații, inclusiv machete, proiecții axonometrice care să permită reprezentarea acestor intervenții în raport cu situl cât și relația cu clădirile învecinate.
- amplasarea unei construcții la stradă între două construcții existente tradiționale se va face în așa fel încât înălțimea la cornișă să se încadreze între înălțimile celor două clădiri alăturate, cu condiția respectării prevederilor regulamentului și a caracterului întregii străzi;

- propunerile vor fi însoțite de desfășurări;
- nu se permit discrepanțe volumetrice.

Regimul de înălțime maxim admis, pentru construcțiile noi, este de două niveluri supraterane (parter și etaj) sau (demisol și parter);

Regim de înălțime:

S+P, D+P, S(D)+P+M, (M în cadrul podului), pentru locuințe;

S(D)+P+I+M (M în cadrul podului), pentru clădiri administrative, dotări.

Înălțimea maximă:

H max. streșină = 5,00 m; H max. coamă = 9,00 m (pentru locuințe)

H max. streșină = 8,00 m; H max. coamă = 12,00 m (pentru clădiri administrative, dotări).

- se pot efectua extinderi sau mansardări în cadrul podului;
- construcțiile care suportă supraetajări sau extinderi se supun aceluiași reglementări ca și construcțiile existente;
- sunt exceptate de la acestea edificiile publice, laice sau ecleziastice;
Anexele gospodărești se reconstruiesc pe vechiul amplasament și vor respecta volumetria și înălțimea construcției anterioare.

Art. 19. Aspectul exterior al construcțiilor

Ca aspect toate clădirile trebuie să participe la compoziția ansamblului din care fac parte și la punerea în valoare a acestuia, recomandându-se ca arhitectura și plastica să se armonizeze cu caracterul zonei protejate.

Autorizarea executării construcțiilor care prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al subzonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii este interzisă.

1. Se interzic:

- imitarea stilurilor arhitecturale sau folosirea materialelor străine zonei, se interzice utilizarea tablei de orice fel, a azbocimentului, țiglelor de ciment sau bituminoase și a țiglelor policrome la învelitoarea acoperișului;
- imitarea materialelor naturale: piatră, lemn, simulări pe paramente
- utilizarea tâmplăriei nespecifice: uși și ferestre din metal, PVC, porțile de intrare în ganguri din grilaj metalic sau alte materiale neacceptate;
- utilizarea neacoperită a materialelor care trebuie tencuite;
- nu se vor utiliza nici în exterior nici în interiorul parcelei materiale nespecifice pentru construcții provizorii: azbociment, materiale plastice, țiglă bituminoasă;
- elemente constructive și ornamentale care nu respectă specificul arhitectural al zonei;

Nu se acceptă volume nespecifice, pante ale acoperișurilor care nu se integrează fondului construit, goluri atipice la fațade, finisaje cu mortar pe bază de ciment sau socluri din materiale străine arhitecturii tradiționale, balcoane la stradă ș.a.

2. Reguli pentru clădiri existente:

- Construcțiile cu statut de monument, înscrise în LMI, sau cele care în urma unor studii de specialitate, clădirile cu valoare istorică și arhitecturală, susceptibile de a fi clasate, sau clădirile cu calități ambientale, trebuie să reprimească aspectul original, unde este posibil, prin suprimarea adăugirilor ulterioare, cu excepția cazurilor în care acestea au la rândul lor valoare istorică sau arhitecturală, caz în care vor fi restaurate în același regim cu clădirea; se vor aplica condițiile impuse la pct. 5.5. b, cap. I, cu respectarea L. Nr.422/2001, Cap. 3, art. 23, alin. 1, 2 și art. 24, alin. 1, iar pentru lucrări neautorizate, fără avize, sau care încalcă avizele de specialitate, se va aplica art. 24, alin. 3;
- Asupra imobilelor care, sunt monumente istorice, înscrise în Lista Monumentelor Istorice din 2015, nu se vor efectua nici un fel de intervenții, în afara celor permise de Legea 422/2001, republicată, Cap. 3, art. 23, alin. 2 și numai în condițiile stabilite de aceasta, sub sancțiunea legislației în vigoare, se solicită avizul DJCS;

- Imobilele cu valoare ambientală, stabilite prin acest Regulament, vor putea suferi intervenții, în condițiile stabilite de lege pentru intervenții în zonele de protecție a monumentelor istorice și în zonele construite protejate. *Excepție fac acele intervenții care, prin natura lor, afectează aspectul arhitectural și istoric al fațadelor clădirilor cu valoare ambientală;*
- Construcțiile existente vor conserva structura morfo-spațială specifică arhitecturii vernaculare din zona tipic săsească, respectiv din localitate, prin amplasarea lor în regim închis, cu posibilitatea accesului în adâncime printr-un gang, sau semi-închis cu o poartă înzidită, care închide parcela. În acest sens intervențiile de orice natură la locuințele individuale vor fi efectuate numai cu avizul D.J.C. Sibiu;
- Nu sunt permise intervenții care să modifice structura, volumetria sau aspectul arhitectural al corpurilor valoroase din punct de vedere istoric, în special al celor de la fațadă. Se vor păstra fronturile continue la stradă;
- Se va restaura tâmplăria originală a golurilor existente. În cazul în care degradările nu mai permit acest lucru, tâmplăria nouă va respecta dimensiunile golurilor existente, forma acestora, finisajele, inclusiv subîmpărțirile șprosurilor, materialele, etc;

3. Materiale:

- nu se acceptă decât materiale de finisaj tradiționale, cu texturi și culori avizate de specialiști / sancționate conform legilor în vigoare, după cum urmează:
- se vor păstra tipurile și materialele tradiționale pentru împrejmuiri și porți și se vor reabilita toate porțile istorice încă păstrate;

La construcțiile cu statut de monument, clădiri, fragmente de ziduri, porți înzidite, care sunt protejate ca monumente istorice înscrise în LMI sau cele care în urma unor studii de specialitate sunt susceptibile de a fi clasate, sau clădiri sau fragmente de clădiri cu calități ambientale tencuielile pe bază de ciment sunt excluse. Ele se vor executa din mortar de var și nisip sau alte tipuri de tencuieli tradiționale;

Zugrăvelile vor fi în culori de apă pe bază de pigmenți naturali, cromatica fiind stabilită conform studiilor de parament, unde este cazul;

Elementele decorative, atât la interior cât și la exterior se vor restaura în baza unor documentații complete, inclusiv cu studii aferente și executa conform unor mulaje, șabloane, martori șamd

- orice schimbare de destinație a clădirilor și anexelor din zona de protecție este permisă cu obligația păstrării volumului și a materialelor, golurilor sau finisajelor.

4. Goluri:

- de uși, ferestre și a porților de intrare în ganguri vor fi aduse la formele și dimensiunile lor originale;
- în cazul în care este necesară deschiderea unor noi goluri acestea vor fi dimensionate și proporționate cu cele existente la aceeași clădire sau la cele vechi urmărind logica statică a construcției și documentele de epocă;
- se interzice deschiderea de goluri noi spre stradă, cu excepția situațiilor în care studiile aferente demonstrează că acestea au existat.

5. Tâmplăria exterioară:

- La construcțiile cu statut de monument, clădiri, fragmente de ziduri, fortificații, bastioane, portaluri care sunt protejate ca monumente istorice înscrise în LMI sau cele care în urma unor studii de specialitate sunt susceptibile de a fi clasate sau clădiri sau fragmente de clădiri cu calități ambientale tâmplăria se va păstra și va fi restaurată sau recondiționată după caz. În cazul în care nu poate recuperată, refacerea se va face identic cu cea existentă și din același material. Se vor recupera și valorifica elemente ale tâmplăriei originale acolo unde este posibil. Tâmplăria se va vopsi cu vopsea pe bază de ulei în aceleași culori ca cea originală sau conform paletei de culori;
- în alte situații se va urmări refacerea tâmplăriei din aceleași materiale și în aceleași forme.

6. Elemente de lemn :

- elementele de lemn existente cum ar fi: scări, cursive, balcoane, galerii etc. vor fi protejate prin tratament ignifug, insecticid și fungicid, culoarea fiind stabilită prin paleta de culori. Se vor utiliza vopsele pe bază de ulei. Se interzice lăcuirea;
- elementele de lemn care le vor înlocui pe cele vechi vor păstra forma și dimensiunea acestora.

7. Acoperișuri:

- își vor menține forma originală, respectiv șarpante din lemn cu învelitori de țiglă solzi, coamele fiind prinse cu mortar de var;
- se interzice înlocuirea acoperișurilor existente cu acoperișuri terasă;
- se interzic următoarele materiale: țiglă ceramică profilată, azbociment, materiale plastice, carton asfaltat, tablă.

8. Lucarne:

- cele existente se vor păstra în forma inițială;
- se interzice înlocuirea lor cu lucarne ne-tradiționale;
- noile lucarne vor realizate identic cu tipurile de lucarne existente pe acoperișul clădirii, sau cu cele de pe imobile comparabile, numai cu avizul serviciului de urbanism, cu excepția construcțiilor cu statut de monument, clădiri, fragmente de ziduri, fortificații, bastioane, portalurilor care sunt protejate ca monumente istorice înscrise în LMI, sau cele care în urma unor studii de specialitate sunt susceptibile de a fi clasate, sau clădiri, fragmente de clădiri cu calități ambientale;
- în condițiile mansardării acoperișurilor în volumetria existentă se acceptă montarea unor lucarne și se interzic luminatoare de tip velux în planul acoperișului vizibile din stradă;
- elementele metalice ale acoperișurilor: jgheaburi, burlane, vor fi refăcute din aceleași materiale;
- se interzic coturi sau coborâri oblice pe planul fațadei;
Este permisă folosirea cuprului și elementele metalice decorative (giruete) sau oricare componentă arhitecturală valoroasă.

9. Coșurile de fum și ventilații:

- cele existente se vor restaura iar cele noi se vor realiza după modelele existente;
- se interzic coșurile din beton aparent, metalice și cu diverse sisteme de ventilație mecanică amplasate aparent.

10. Elemente secundare:

- Lucrările vechi de feronerie se vor conserva și restaura, grilaje, balcoane, parapeți metalici, decorații;

Cele noi vor fi realizate identic celor vechi;

- Nu se vor utiliza confecții metalice din metal cromat sau strălucitor;
- Obloanele exterioare tradiționale din lemn vor fi conservate. Cele noi vor prelua formele, dimensiunile și sistemele de închidere ale celor vechi;
- Se interzice: realizarea unor obloane din materiale și cu alte forme, utilizarea geamurilor reflectorizante sau a altor tipuri de geamuri, nespecifice;
- În interiorul curților se vor suprima construcțiile ulterioare și a celor parazitare care nu fac parte din vechiul sistem de anexe.

11. Construcții noi:

- trebuie să se integreze coerent în ansamblul zonei protejate în ceea ce privește volumetria, regimul de înălțime, alinierea la stradă, amplasare în interiorul parcelei și față de vecinătăți. Restricțiile sunt definite la articolele 3, 4, 8.3, 8.5, 8.7. Alegerea materialelor se face în conformitate cu prescripțiile referitoare la construcțiile existente.

12. Fațade comerciale:

- în condițiile în care se propun fațade comerciale la construcțiile existente, documentațiile aferente vor fi însoțite de relevee și fotografii ale fațadelor învecinate;
- intervențiile vor fi făcute numai în baza avizului DJC Sibiu;
- se vor valorifica vechile clădiri în care au fost funcționat spații comerciale și/sau se vor valorifica pivnițele cu acces direct din stradă.

13. Firme, materiale, culori:

- acestea vor fi supuse autorizării de către serviciul de specialitate al primăriei. Cererile de autorizație vor fi însoțite de documente grafice și cu eșantioane de material și culoare. De la aceste reglementări se exceptează construcțiile cu statut de monument, care sunt protejate ca monumente istorice înscrise în LMI sau cele care în urma unor studii de specialitate sunt susceptibile de a fi clasate sau clădiri sau fragmente de clădiri cu calitate ambientală. Pentru acestea se va obține avizul DJCS;
- firmele vor reproduce, fără excepție, firmele istorice până la 1950 ce au existat în localitate;
- se interzic dispozitive scipitoare care defilează, inscripții pe acoperișuri, cornișe, ziduri;
- se interzic firme din materiale nespecifice, și/sau casete iluminate din interior;
- se interzice orice publicitate de marcă;
- se pot accepta inscripții referitoare la monumentele istorice în conformitate cu legislația în vigoare

14. Împrejmuiuri:

- Cele tradiționale și cu rol deosebit în decorul rural se vor conserva și restaura;
- O atenție specială va fi acordată fronturilor închise cu zidărie de la stradă, în sensul promovării unor proiecte și programe ce vor avea în vedere restaurarea lor integrală;
- Împrejmuirile noi, sau cele transformate vor fi construite din zidărie sau din lemn;
- Se interzic împrejmuirile din elemente de beton, prefabricate, tablă, plastic, plăci aglomerate din lemn.

Art. 20. Procentul de ocupare al terenului

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

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

În zona protejată, ce cuprinde construcții, tipologice tradiționale cu funcțiuni de locuire, datorită parcelelor mici, se vor păstra indicii urbanistici existenți, mari:

Procentul de ocupare a terenului :

POT max. = 25 % ; Lrecp: UTR 1, 2.

Procentul maxim de ocupare a terenului pentru edificii publice este de 80%

Art. 21. Coeficientul de utilizare a terenului (CUT)

Regimul de înălțime maxim este cel prevăzut la articolului 18, atât pentru locuințe, cât și pentru edificii publice.

Avându-se în vedere suprafețele mici ale loturilor din zona protejată, se va păstra caracterul specific, menținându-se coeficientul ridicat de utilizare a terenului după cum urmează:

UTR1, UTR 2

**Lrecp1a: CUT max. = 0,4
pentru edificii publice este de 1,6**

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

Art. 22. Parcaje

- se vor amenaja parcuri în zone stabilite de administratorul drumului
- carosabilul va fi pavat cu piatră naturală;
- se recomandă ca aleile pietonale să fie din pavaie de piatră;

Art. 23. Spații libere și spații plantate

curtea:

- se va utiliza piatra pentru pavaj; se vor realiza sisteme de evacuare a apelor spre rigolele stradale;
- se vor amenaja spații verzi la nivelul curților: straturi de flori, gazon, pomi fructiferi;

- se va realiza o zonă de gardă în jurul construcțiilor cu o lățime de minim 60 cm din pietriș, cu rol de protecție împotriva igrasiei;
- în condițiile în care nu se schimbă destinația anexelor, respectiv a șurii, se recomandă păstrarea delimitării, de regulă printr-un gard de lemn, dintre spațiul destinat locuirii și cel destinat creșterii animalelor și funcțiunilor determinate de aceasta.

grădina:

- grădina este destinată cultivării legumelor, zarzavaturilor, viței-de-vie, pomilor fructiferi;
- grădina nu este edificabilă, orice construcție sau amenajare, care implică diminuarea spațiului verde sau alterarea aspectului existent fiind interzise.
- spațiile dintre carosabil și curți
- se va planta vegetație specifică, spații verzi, care să separe arterele rutiere de circulația pietonală, unde este posibil;

Art. 24. Împrejmuiri

- se va păstra configurația actuală a frontului la stradă cu porți înzidite, împrejmuiri de min. 2,40 m înălțime din zidărie acoperite cu țigle, specifice locului, sau pe străzile laterale, împrejmuiri cu soclu de beton sau piatră, panouri din lemn și poarta de acces;
- terenurile ce cuprind obiective de interes public pot avea, după caz, împrejmuiri de max. 2,40 m înălțime transparente din panouri lemn, soclurile acestor împrejmuiri nu vor depăși 0,30 m, sau gard viu cu înălțimi care nu depășesc 1,20 m;
- 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.
- împrejmuirile realizate pe limitele laterale și posterioare ale lotului, h max. 2,20 m, vor fi realizate din orice materiale de construcții, din plasă de sârmă, plasă bordurată, lemn, zidărie, etc. cu aspect îngrijit, plăcut.

3.6. Reguli generale cu privire la autorizarea construcțiilor

Art. 25. Autorizarea construcțiilor este permisă după cum urmează:

- Numai dacă este posibil accesul pietonal și/sau carosabil din rețeaua stradală; în anumite cazuri se poate accepta servitute de acces și, în mod excepțional fără servitute de acces, dar cu avizul unității teritoriale de pompieri;
- Accesese și curțile de serviciu, precum și parcajele care nu sunt destinate publicului vor fi amplasate pe cât posibil astfel încât să nu fie vizibile din spațiul public;
- Poziționarea concretă a construcțiilor de interes public, administrative, de cultură, exclusiv comerciale se face prin PUD;
- Intervențiile asupra monumentelor istorice se vor face conform Legii 422/2001 republicată, privind protejarea monumentelor istorice, cap.3, art. 23, pe baza și cu respectarea avizului emis de M.C.I.N., sau după caz, DJC Sibiu, dar și cu respectarea pct. 5.5.b., cap. I;
- Intervențiile asupra construcțiilor vechi, care nu sunt monumente istorice, se vor face conform Legii 422/2001 republicată, privind protejarea monumentelor istorice, cap. 3, art. 24, pe baza și cu respectarea avizului emis de M.C.I.N. sau DJC Sibiu, aceste intervenții vor fi însoțite de studii de specialitate (solicitate **după caz:** studiu istoric, de parament, arheologic);
- construcțiile noi, se vor integra prin planigrafie, volumetrie, materiale, caracteristicilor zonei construite protejate ale satului, pe baza și cu respectarea avizului emis de DJC Sibiu, în zona de protecție a monumentului se pot solicita, **după caz,:** studiu arheologic, studiu de vizibilitate a monumentului.

Precizările de mai sus sunt valabile și pentru amenajări, mobilier urban și orice alte intervenții menționate de legislația specifică.

B. Zona pentru locuințe de tip rural – Lr, Lrec

UTR 1, 3, 4, 5, 6

C. Zona pentru locuințe (noi) – C1 - Le, C2 – Lp

UTR 4, 5, 6, 79, 10, 11, 15, 19, 20,

CAP 1. Generalități**Art. 1. Tipuri de subzone funcționale****Zona B**

- Lre c** - Locuințe de tip rural existente, zona centrală, str. X, UTR 1
- Lre 1** - Locuințe de tip rural existente, str. VII, VIII, IX, UTR 3
- Lre 2** - Locuințe de tip rural existente, str. I, II, III, IV, XX, XXIII, UTR 4
- Lre 3** - Locuințe de tip rural existente, str. XI, XXII, UTR 5
- Lre 4** - Locuințe de tip rural existente, str. V, VI, VII, XI, XVI, XIX, XIII, UTR 6

Clădiri cu valoare istorică și arhitecturală în zona B (susceptibile de fi clasate, propuneri de clasificare): **nu este cazul**

Clădiri cu valoare ambientală:

UTR 1: str. X nr. 8, 10-19; str. XIII nr. 45; UTR 3: str. XIII nr. 22, 28, 33, 34, 38-43; str. VIII nr. 9-11, 15; UTR 4: str. I nr. 66, str. II nr. 24, 28; UTR 6: str. XI, nr. 62.

Zona C**C1 – locuințe existente**

- Le 1** - Locuințe existente, str. VI, UTR 4
- Le 2** - Locuințe existente, str. IX, VII, UTR 5
- Le 3** - Locuințe existente, str. XI, XIV, UTR 6
- Le 4** - Locuințe existente, str. XXV, UTR 7
- Le 5** - Locuințe existente, str. XIII, UTR 10
- Le 6** - Locuințe existente, str. IX, VII, UTR 15
- Le 7** - Locuințe existente, str. XXIV, UTR 19
- Pe 1-3** - Pensiuni în case existente UTR 1

C2 – locuințe propuse (necesită PUZ//PUD)

- Lp 1** - Locuințe propuse, (PUZ), str. II, UTR 5
- Lp 2** - Locuințe propuse, (PUZ), UTR 6
- Lp 3** - Locuințe propuse, (PUZ), str. XII, UTR 7
- Lp 4** - Locuințe propuse, (PUZ), str. XIII, UTR 9
- Lp 5** - Locuințe, servicii propuse, (PUD), str. XIII, UTR 10
- Lp 6** - Locuințe propuse, UTR 11
- Lp 7** - Locuințe propuse (PUZ), UTR 15
- Lp 8** - Locuințe propuse, UTR 15
- Lp 9** - Locuințe propuse, UTR 19
- Lp 10** - Locuințe propuse, str. XXIV, UTR 20
- Lp 11** - Locuințe propuse, dotări, servicii, (PUZ), str. XXX, UTR 20

Art. 2. Funcțiunea dominantă a zonei

- **zona B**, fondul construit existent se compune din locuințe individuale parter, cu specific rural majoritar;
- **zona C1**, fondul construit existent se compune din locuințe individuale din anii 60 – 70, dar și cu inserții cu specific urban, tip vilă, după 89, cu regim de înălțime parter, demisol + parter; sau subsol(demisol) + parter + etaj(mansardă), și anexe pentru activități gospodărești, garaje, dotări.
- **zona C2**, fondul construit existent se compune din locuințe individuale construite după 1989 pe terenuri introduse în intravilan prin PUZ, cu specific urban, tip vilă, cu regim de înălțime parter, demisol + parter; sau subsol(demisol) + parter + etaj(mansardă), și anexe gospodărești, garaje, dotări (pensiuni).

Art. 3. Funcțiunile complementare admise ale zonei:

- activități de producție nepoluante;
- comerț alimentar;
- comerț nealimentar cu mărfuri de folosință curentă;
- ateliere meșteșugărești;
- instituții și servicii publice, școli, grădinițe, creșe;
- circulație pietonală și carosabilă;
- spații verzi de protecție, parcuri;
- anexe gospodărești;
- adăposturi pentru animale de casă cu capacitate strict limitată;
- culturi agricole în cadrul parcelei aferente;
- construcții și amenajări de echipare edilitară.

CAP. 2. Utilizarea funcțională a terenurilor

Art. 4. Utilizări permise

Se vor autoriza

- locuințe individuale, adaosuri, mansardări, supraetajări, anexe, funcțiuni complementare cu activități de mică anvergură (spații comerciale, mici ateliere nepoluante, servicii profesionale), situate în clădirea respectivă sau în anexe, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții:
 - suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 100 mp;
 - să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală (aviz DSP, DSV după caz);
 - activitatea să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
 - să se asigure 1-2 locuri de parcare în interiorul parcelei pentru vizitatori ocazionali.
- garaje, parcaje publice, lucrări de terasament necesare pentru amenajarea căilor de acces;
- schimbări de destinație pentru comerț și prestări de servicii nepoluante;
- amplasarea de chioșcuri sau alte construcții provizorii pe domeniu public;
- amplasarea de firme și reclame comerciale;
- funcțiuni de producție meșteșugărească de mică amploare desfășurată la scara parcelei.
- mici construcții de utilitate publică pentru echipare edilitară.

Art. 5. Utilizări permise cu condiții

- se va solicita avizul AACR în condițiile expuse la punctul 5.7. din prezentul regulament;
- se va solicita aviz DJC Sibiu pentru clădirile ambientale marcate (poșate și numerotate pe planșa;
- în condițiile realizării unui **Plan Urbanistic de Detaliu** conform Legii nr. 350/2001, art. 48 , alin.(2);
 - a. dotări turistice și de agrement, pensiuni;
 - b. dotări publice, comerciale de folosință exclusivă, micro unități agro-industriale, servicii;
- în condițiile realizării unui **Plan Urbanistic Zonal** conform Legii nr. 350/2001, art. 47, alin.(3) pentru: parcelări, reparcelări pentru divizarea în mai mult de trei parcele;
- aviz **DSP, DSV Sibiu, după caz;**
- în zonele adiacente **DN 1**, str. XIII și XI, în zona drumului, 22 m de o parte și alta a axului DN, se va solicita avizul administratorului drumului, respectiv **DRDP Brașov;**
- în zonele adiacente **DJ 106 E**, str. II, IV, X, în zona drumului, 20 m de o parte și alta a axului DJ, se va solicita avizul administratorului Consiliul Județean Sibiu – Drumuri Județene;
- **Străzi principale** care urmează a fi lărgite, astfel încât să aibă distanța dintre garduri minim 11 m cu profil transversal conf. Pl. A' 05 – Rețeaua majoră de circulație:
 - str. XIII, spre Școala de arte și meserii, UTR 9,11;
 - str. care face legătura dintre str. IX, podul nou aval, str I, UTR 3, 15,16, 4;
 - str. XXIV, care face legătura dintre str. IV, podul nou amonte, str. XI, UTR 19, 6;
 - str. XVII, care face legătura dintre podul nou amonte, str XV, UTR 19;
 - str. XII, care face legătura dintre DN 1 și Calea vacilor, UTR 7, 24
 - se va solicita avizul Consiliului local.

- **Strada XXX, principală**, UTR 20, care urmează a fi lărgită astfel încât să aibă distanța dintre garduri 14 m cu profil transversal conf. Pl. A' 05, reprezentativă pentru noua zonă de locuit și dotări, prevăzută cu 2 benzi, parcaje, pistă de bicicliști, zonă verde – se va solicita avizul Consiliului local.
- Autorizarea executării construcțiilor în zonele de protecție a căii ferate UTR 4, 5, este permisă cu respectarea următoarelor condiții:
 - a. Zona de siguranță C.F. de 20 m din axul căii ferate: restricționată de construcții;
 - b. Zona de protecție C.F. de 100 m din axul căii ferate: toate lucrările de construcții, împrejurimi, se vor face numai cu avizul Regionalei C.F. Brașov;

Conditionări primare în zonele de urbanizare care cuprind terenuri cu funcțiuni agricole cuprinse prin PUG pentru extinderea funcțiilor cu caracter urban, locuire, dotări:

- Viabilizarea terenurilor se va face în mod obligatoriu prin PUZ aprobat conform legii și va include: asigurarea drumurilor publice prevăzute prin PUG și PUZ, asigurarea echipării edilitare, asigurarea suprafețelor destinate dotărilor publice stabilite prin PUG și PUZ.
- Se recomandă fondarea de asociații temporare ale deținătorilor terenurilor supuse operațiunilor de viabilizare și reparcelare.
- Se recomandă elaborarea și adoptarea de către administrația locală a unei metodologii de desfășurare a operațiunilor de viabilizare și reparcelare.

Art. 6. Interdicții: temporare: în zonele adiacente cursurilor de apă marcate pe planșa de reglementări ca zone cu riscuri naturale previzibile, inundații, până la realizarea de îndigui și refaceri podețe, conform Aviz A.N. „Apele Române”, S.G.A. Sibiu: în zonele inundabile se interzice amplasarea de lucrări sau construcții, inclusiv cele de locuit. Execuția acestor categorii de lucrări se poate face numai pe baza avizului de amplasament eliberat de autoritățile de gospodărire a apelor, conform competențelor acordate și execuția anticipată a lucrărilor de apărare împotriva inundațiilor, corespunzător clasei de importanță și categoriei obiectivului, conform STAS 4273-83 și STAS 4068/2-87 pentru probabilitățile anuale ale debitelor și volumelor maxime în condiții normale de exploatare;

Art.7. Interdicții permanente: nu sunt.

CAP. 3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 8. 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.

Asigurarea duratei minime de însorire, dependentă de soluțiile urbanistice se face prin orientarea, distanțarea și dimensionarea construcțiilor.

Art. 9. Amplasarea față de drumurile publice

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

- construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante.);
- conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, rețele, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații ori construcții de acest gen.

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

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

- conform Ord. 50/27.01.1998 pentru aprobarea Normelor Tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localităților rurale se prevăd în zonă drumuri de acces principale cu distanța între garduri de **11,00 m**, carosabil de 5,50 m și secundare cu distanța între garduri de **9,00 m**, carosabil de 4,00 m;
- conform OG 7/29/01/2010, art. 19 (3), zonele de siguranță și de protecție în intravilan se stabilesc prin studii de circulație și prin documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului, cu avizul administratorului drumului;
- în zona fronturilor străzilor care se indentifică cu DJ 106 E, în zona drumului, 20 m de o parte și alta a axului DJ, se va solicita avizul administratorului Consiliul Județean Sibiu – Drumuri Județene;
- **tipurile și profilele de străzi:** Dn, DJ, străzi principale, străzi secundare, colectoare, se regăsesc în planșa A 06, rețeaua majoră de circulație și elemente de mobilitate urbană;

Art. 10 Amplasarea față de aliniament

Aliniamentul este limita dintre domeniul public și domeniul privat.

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.

- În subzonele (B) **Lr**, construcțiile vor fi amplasate la aliniament, respectându-se caracteristicile specifice fronturilor existente cu case și porți înzidite, unde este cazul;
- În situația în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe acel puțin 4 parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcelele în cauză), construcțiile se vor retrage cu **aceeași distanță față de aliniament ca și cele alăturate**;
- În situația cu alinieri variabile și în subzonele (C) **Le**, construcțiile se vor retrage cu minim **3,00 m**, față de aliniament;
- Amplasarea construcțiilor în zonele **Lp**, **Lcv** se va face cu retrageri de minim **3,00 m** ale construcțiilor față de aliniament și cu respectarea configurației arhitecturale propuse conform profilului transversal de stradă (OG 43/1997): stradă principală (distanța dintre garduri 11 m, carosabil 5,50 m lățime), sau stradă secundară, (distanța dintre garduri 9 m, carosabil 4,00 m lățime), fiind astfel nevoie de o corectare adecvată a poziției aliniamentului pe unele parcele, respectiv 5,50 m; 4,50 m din ax, conform proiectului de execuție pentru rețeaua stradală,
- Ușile curților nu se vor deschide spre domeniul public.
- Se recomandă **retragerea garajelor cu cel puțin 6,00 m, de la aliniament**, pentru a permite parcare în plus a unui automobil.
- În zona fronturilor la **DN 1**, străzii XIII, (UTR 10 și UTR 13), aliniamentul se va retrage la 22 m de axul drumului respectiv străzii XI(UTR22 și UTR 23) condițiile de amplasare, distanțele și gabaritele necesare, vor fi stabilite conform avizelor eliberate de administratorul drumului DN1, DRDP Brașov, în baza Planului de Amenajare a Teritoriului Județean și direcțiilor de dezvoltare ale drumului județean.
- În zona fronturilor străzii X, IV, II, condițiile de amplasare, distanțele și gabaritele necesare, vor fi stabilite conform avizelor eliberate de administratorul drumului **DJ 106 E**, Consiliul Județean Sibiu, în baza Planului de Amenajare a Teritoriului Județean și direcțiilor de dezvoltare ale drumului județean.
-

Art. 11. Amplasarea față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor și în interiorul parcelei

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

a. în regim deschis:

- pentru parcelele cu front la stradă **mai mare de 12,00 m**, clădirile se vor retrage față de limitele laterale, cu o distanță minimă egală cu **jumătate din înălțimea clădirii**, măsurată la cornișa superioară sau atic, în punctul cel mai înalt, **dar nu mai puțin de 3,00 m**;

b. în regim semideschis:

- pentru parcelele cu front la stradă **mai mic de 12,00 m**, la **0,60 m** de limită sau **pe limită**, cu acordul părților exprimat printr – un înscris autentic, respectiv față de cealaltă limită, cu o distanță minimă egală cu **jumătate din înălțimea clădirii**, măsurată la cornișa superioară sau atic, în punctul cel mai înalt, **dar nu mai puțin de 3,00 m**;

c. în regim înșiruit:

- pentru maxim 12 parcele cu front la stradă **mai mare de 8,00 m**.
- 2. Amplasarea față de limita posterioară a parcelei
- **aliniamentul secundar al lotului** este considerat limita posterioară a construcțiilor anexe, șurilor, sau când acestea lipsesc, limita medie dintre cele existente pe loturile învecinate, dar nu mai mult de 40 m de la stradă.
- în cazurile speciale ale loturilor neconforme (cu adâncime foarte mică $L < 1$), în relație cu **limita posterioară** a parcelei, construcțiile se vor retrage cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de **5,00 m**.
- 3. Amplasarea construcțiilor unele în raport cu celelalte pe aceeași parcelă

Regula generală a amplasării construcțiilor stabilește amplasarea casei de locuit spre stradă și a anexelor în interiorul parcelei, fie la limitele laterale, fie paralel cu strada, la limita posterioară a curții, respectiv a suprafeței de teren din lot destinată construcțiilor, conform indicilor urbanistici, la o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai mică de 5,00 m, respectiv 3,00 m la fațadele fără goluri. Grădina este needificabilă

Anexele se pot amplasa pe limita de proprietate cu condiția să nu depășească 3 m înălțime la coama acoperișului; se recomandă acoperișuri într-o singură apă, cu scurgerea pantei spre curtea aflată în proprietate.

- nu se exclude dreptul proprietarului de a deschide fără limită de distanță ferestre de lumină, dacă sunt astfel construite încât să împiedice vederea spre fondul învecinat;
- proprietarul este obligat să-și facă streășina casei astfel încât apele provenind de la ploi să nu se scurgă pe fondul proprietarului vecin;
- garajele se vor retrage, acolo unde este posibil, cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism și se vor amplasa la 0,60 m de limitele laterale ale parcelei sau **pe limită**, cu acordul părților exprimat printr – un înscris autentic și doar cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească **3,00 m**, iar lungimea calcanului rezultat să nu depășească **6,00 m**.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 12. 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, conform P 118 -99, pct. 2.9. Căi de acces, intervenție și salvare;

Se vor respecta condițiile specificate în anexa nr. 4, din RGU, respectiv pct. 4.11 – construcții de locuințe.

Dimensiunile părții carosabile pentru străzile principale și secundare propuse conform OG nr. 43/1997 și OG nr. 50/1998 privind normele de proiectare și realizare a străzilor în localități rurale.

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.

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura **accese pentru intervenții în caz de incendiu**, conform Normativ P118-99 cap. 2.9. Căi de acces, intervenție și salvare.

Art. 13. 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 dizabilități și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

3.3 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Art. 14. 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;
 - b. canalizarea menajeră;
 - c. sistemul individual sau de grup: bazine etanșe, vidanjabile periodic care vor fi prevăzute cu racord posibil la viitoarea rețea publică de canalizare menajeră.

Art. 15. 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.

Conform legislației în vigoare, rețelele edilitare publice aparțin de Domeniul Public Local.

Art. 16. 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.

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

Art. 17. Parcelarea:

Fronturi la stradă – conform PUZ propunere parcelări pe terenuri cu suprafețe corespunzătoare, cu respectarea R.G.U. aprobat prin HG nr. 525/1996 art. 30 „Parcelarea” dar și Legea nr. 413/26.06.2002 privind regimul drumurilor;

- regim închis (înșiruit): suprafețe loturi : ≥ 150 mp, front ≥ 8 m, max 12loturi;
- regim izolat, cuplat: suprafețe loturi ≥ 250 mp, front ≥ 12 m;
- adâncime lot \geq lățime lot;

Art. 18. 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 două niveluri clădirile imediat învecinate.

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

Se pot aproba clădiri de locuit cu două niveluri supraterane:

Regim de înălțime

- în zona B, C: S+P, D+P, S(D)+P+M, S+P+1, S+P+1+M, (M în cadrul podului)

Înălțimea maximă

H max. streșină = 8,00 m; H max. coamă = 12,00 m.

Art. 19. Aspectul exterior al construcțiilor

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

Se va avea în vedere:

- a. conformarea construcției, planimetrie, volumetrie, în raport cu specificul satelor săsești (vezi regulamentul pentru zona protejată);
- b. materialele de construcție utilizate pentru:
 - învelitori: materiale ceramice, țiglă, solzi sau profilată, panouri metalice în culori mate tip țiglă, ondulate sau fălțuite, în zonele nou construite;
 - pentru pereți: tencuieli speciale din mortar, drișcuite, zgâriate sau strop, zugrăvite în tente naturale, culori armonioase și calde, transparente, structuri, placaje, copertine, frontoane, pazii, lucarne din lemn, tratat și vopsit cu lacuri natur, tâmplărie și obloane din lemn stratificat;
 - se va păstra configurația actuală a frontului la stradă, în zonele existente case la stradă cu porți înzidite, în zonele noi, case retrase de la aliniament cu împrejmuire transparentă, vegetație, sau semi opacă, cu soclu de beton sau piatră, panouri din lemn, fier forjat, etc. și poartă de acces;
 - **se interzic** învelitori din tablă zincată sau neagră, carton asfaltat, azbociment;
 - **se interzice** placarea soclurilor cu marmură sau plăci ceramice;
 - **nu se vor folosi** materiale care prin natura lor, culoare, textură, sau folosință în exces, pot crea un disconfort vizual.

Art. 20. Procentul de ocupare a terenului POT

Procentul de ocupare a terenului (POT) exprimă raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT, CUT: dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele noi; dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții (vezi anexa nr. 2 a Legii nr 350/2001).

(20.1.) În zona pentru locuințe existentă, ce cuprinde ansambluri tipologice tradiționale cu funcțiuni de locuire – **Lr, zona B:**

Procentul de ocupare al terenului : POT = 25 %

(20.2.) În zona pentru locuințe noi și propuse, ce cuprinde ansambluri tipologice moderne cu funcțiuni de locuire de tip urban – **Le, Lp, zona C1, C2:**

Procentul de ocupare a terenului : POT = 30 %
pentru edificii publice este de 80 %

Art. 21. Coeficientul de utilizare a terenului CUT

Coeficientul de utilizare a terenului (CUT) este raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei.

Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, subsolurile cu destinație strictă pentru gararea autovehicolelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces

pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție (vezi anexa nr. 2 a Legii nr 350/2001).

În zona pentru locuințe existente, ce cuprinde ansambluri tipologice tradiționale cu funcțiuni de locuire:

(21.1.) În zona pentru locuințe existente, ce cuprinde ansambluri tipologice tradiționale cu funcțiuni de locuire:

Coeficientul de utilizare a terenului: - Lr, CUT = 0,4

(21.2.) În zona pentru locuințe propuse, ce cuprinde ansambluri tipologice moderne cu funcțiuni de locuire de tip urban:

Coeficientul de utilizare a terenului: - Le, Lp, CUT = 0,6
pentru edificii publice este de 1,2;

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

Art. 22. Parcaje

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

Suprafețele și numărul parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conf. Anexa nr. 5 din RGU, pct. 5.11.

- pentru case de locuit:
 - în interiorul parcelei: 2 auto;
- pentru spații comerciale, alimentație publică, dotări :
 - un loc de parcare la 200,00 mp suprafața desfășurată a construcției, dar minim două locuri de parcare.
 - un loc de parcare la 5-10 locuri la mese, dar minim două locuri.

Art. 23. Spații verzi și plantate

Construcții de locuințe - conf. RGU Anexa 6.9 vor fi prevăzute spații verzi și plantate în funcție de tipul de locuire, pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi vor ocupa minim 40 % din suprafața totală.

Art. 24. Împrejurimi

- Se va păstra configurația actuală a frontului la stradă cu porți înzidite, în zona cu locuințe tipic rurale, și împrejurimi cu soclu de beton sau piatră, panouri din lemn, fier forjat, etc. și poarta de acces în zonele cu case noi;
- Porțile de acces se vor deschide spre incintă. Nu se recomandă construirea la aliniament a împrejurimilor opace mai înalte decât înălțimea parterului, decât în cazuri justificate de separare a unor servicii funcționale.
- Împrejurimile realizate pe limitele laterale și posterioare ale lotului vor fi realizate din orice materiale de construcții, din plasă de sârmă, plasă bordurată, lemn, zidărie, etc. cu aspect plăcut.

D. Zona pentru locuințe tip casă de vacanță – Lcv, pensiuni - P

CAP 1. Generalități

Art. 1. Tipuri de subzone funcționale

Cuprinde zonele Cristian II, III, situate în partea centrală a zonei munților Cindrel:

- Lcve 1** - Locuințe tip case de vacanță existente, Mărăjdia, trup 18, UTR 39;
- Lcve 2** - Locuințe tip case de vacanță, existente, Sat de vacanță Mărăjdie, PUZ, trup 19, UTR 40;
- Lcve 3** - locuințe tip case de vacanță, existente, Sat de vacanță Vălari, trup 21, UTR 42;
- Pe, Pp** - Pensiuni existente, UTR 1, 6; propuse UTR 39, 40, 42.

Art. 2. Funcțiunea dominantă a zonei

Fondul construit existent se compune din locuințe individuale, case de vacanță cu specific montan majoritar, dar și urban, cu regim de înălțime parter; demisol + parter; sau subsol(demisol) + parter + etaj(mansardă) + mansardă, și anexe pentru activități turistice, dotări, pensiuni.

Art. 3. Funcțiunile complementare admise ale zonei:

- deservire generală, servicii turistice, vile, pensiuni; circulație; spații verzi; echipare edilitară

CAP. 2. Utilizarea funcțională a terenurilor

Art. 4. Utilizări permise

Se vor autoriza

- case de vacanță, adaosuri, mansardări, supraetajări, anexe, funcțiuni complementare spații comerciale, pensiuni
- garaje, parcaje publice, lucrări de terasament necesare pentru amenajarea căilor de acces;
- schimbări de destinație pentru comerț și prestări de servicii nepoluante, pensiuni;
- amplasarea de chioșcuri sau alte construcții provizorii pe domeniu public;
- amplasarea de firme și reclame comerciale;
- mici construcții de utilitate publică pentru echipare edilitară.

Art. 5. Utilizări permise cu condiții

- se va solicita avizul AACR în condițiile expuse la punctul 5.7. din prezentul regulament.
- în condițiile realizării unui Plan Urbanistic de Detaliu conform Legii nr. 350/2001, art.48;
 - a. dotări turistice și de agrement, pensiuni;
 - b. dotări publice, exclusiv comerciale, micro unități agro-industriale;
- în condițiile realizării unui Plan Urbanistic Zonal: pentru parcelări, reparcelări de terenuri, conform Legii nr. 350/2001, art.47;
- în zonele adiacente DJ 106 E, (20 m din axul drumului) condițiile de amplasare, distanțele și gabaritele necesare, vor fi stabilite de administratorul drumurilor, respectiv Consiliul Județean Sibiu, conform avizelor eliberate;

Art. 6. Interdicții: temporare: în zonele adiacente cursurilor de apă marcate pe planșa de reglementări ca zone cu riscuri naturale previzibile, inundații, până la realizarea de îndigui și refaceri podețe, conform Aviz A.N. „Apele Române”, S.G.A. Sibiu: în zonele inundabile se interzice amplasarea de lucrări sau construcții, inclusiv cele de locuit. Execuția acestor categorii de lucrări se poate face numai pe baza avizului de amplasament eliberat de autoritățile de gospodărire a apelor, conform competențelor acordate și execuția anticipată a lucrărilor de apărare împotriva inundațiilor, corespunzător clasei de importanță și categoriei obiectivului, conform STAS 4273-83 și STAS 4068/2-87 pentru probabilitățile anuale ale debitelor și volumelor maxime în condiții normale de exploatare;

Art.7. Interdicții permanente: nu sunt.

CAP. 3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 8. Orientarea față de punctele cardinale

Zonele de locuințe

Construcțiile de locuit se vor amplasa, funcție de peisaj, belvedere, 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 camerelor, amplasate pe fațada cea mai favorabilă (sud) să se respecte regula însoririi minime.

Asigurarea duratei minime de însorire, dependentă de soluțiile urbanistice se face prin orientarea, distanțarea și dimensionarea construcțiilor.

Art. 9. Amplasarea față de drumurile publice

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

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

- conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, rețele, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații ori construcții de acest gen.

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

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

- conform Ord. 50/27.01.1998 pentru aprobarea Normelor Tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale se prevăd în zonă drumuri de acces principale cu distanța între garduri de 11,00 m, carosabil de 5,50 m și secundare cu distanța între garduri de 9,00 m, carosabil de 4,00 m;
- conform OG 7/29/01/2010, art. 19 (3), zonele de siguranță și de protecție în intravilan se stabilesc prin studii de circulație și prin documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului, cu avizul administratorului drumului;
- în zona fronturilor străzilor care se indentifică cu DJ 106 A, în zona drumului, 20 m de o parte și alta a axului DJ, se va solicita avizul administratorului Consiliul Județean Sibiu – Drumuri Județene;
- tipurile și profilele de străzi: DJ, străzi principale, străzi secundare, alei, se regăsesc în planșele de reglementări ale PUZ – urilor destinate zonelor de agrement, case de vacanță, pensiuni, din UTR 39, 40, 42 cuprinse în PUG.

Art. 10 Amplasarea față de aliniament

Aliniamentul este limita dintre domeniul public și domeniul privat.

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.

- În subzonele **Lcv**, **P**, construcțiile vor fi amplasate liber, respectându-se caracteristicile specifice terenului denivelat, existent sau amenajat;
- Construcțiile se vor retrage cu minim **3,00 m**, față de aliniament;
- Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare se va face cu respectarea configurației arhitecturale propuse (liber), se vor retrage cu minim **3,00 m**, astfel încât să se asigure intimitatea, vizibilitatea și însorirea
- Ușile curților nu se vor deschide spre domeniul public.
- Se recomandă **retragerea garajelor cu cel puțin 6,00 m, de la aliniament**, pentru a permite parcare în plus a unui automobil.
- În zona învecinată DJ, condițiile de amplasare, distanțele și gabaritele necesare, vor fi stabilite conform avizelor eliberate de administratorul drumului DJ 106 A, Consiliul Județean Sibiu, în baza Planului de Amenajare a Teritoriului Județean și direcțiilor de dezvoltare ale drumului județean.

Art. 11. Amplasarea în interiorul parcelei și față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

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

a. în regim deschis:

- pentru parcelele cu front la stradă **mai mare de 12,00 m**, clădirile se vor retrage față de limitele laterale, cu o distanță minimă egală cu **jumătate din înălțimea clădirii**, măsurată la cornișa superioară sau atic, în punctul cel mai înalt, **dar nu mai puțin de 3,00 m**;

b. în regim semideschis:

- pentru parcelele cu front la stradă **mai mic de 12,00 m**, la **0,60 m** de limită sau **pe limită**, cu acordul părților exprimat printr – un înscris autentic, respectiv față de cealaltă limită, cu o distanță minimă egală cu **jumătate din înălțimea clădirii**, măsurată la cornișa superioară sau atic, în punctul cel mai înalt, **dar nu mai puțin de 3,00 m**;

c. în regim înșiruit:

- pentru maxim 12 parcele cu front la stradă **mai mare de 8,00 m.**
2. Amplasarea față de limita posterioară a parcelei
- **aliniamentul secundar al lotului** este considerat limita posterioară a construcțiilor anexe, șurilor, sau când acestea lipsesc, limita medie dintre cele existente pe loturile învecinate, dar nu mai mult de 40 m de la stradă.
 - în cazurile speciale ale loturilor neconforme (cu adâncime foarte mică $L < 1$), în relație cu **limita posterioară** a parcelei, construcțiile se vor retrage cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de **5,00 m.**
3. Amplasarea construcțiilor unele în raport cu celelalte pe aceeași parcelă

Regula generală a amplasării construcțiilor stabilește amplasarea casei de locuit spre stradă și a anexelor în interiorul parcelei, fie la limitele laterale, fie paralel cu strada, la limita posterioară a curții, respectiv a suprafeței de teren din lot destinată construcțiilor, conform indicilor urbanistici, la o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai mică de 5,00 m, respectiv 3,00 m la fațadele fără goluri. Grădina este needificabilă

Anexele se pot amplasa pe limita de proprietate cu condiția să nu depășească 3 m înălțime la coama acoperișului; se recomandă acoperișuri într-o singură apă, cu scurgerea pantei spre curtea aflată în proprietate.

- nu se exclude dreptul proprietarului de a deschide fără limită de distanță ferestre de lumină, dacă sunt astfel construite încât să împiedice vederea spre fondul învecinat;
- proprietarul este obligat să-și facă streășina casei astfel încât apele provenind de la ploi să nu se scurgă pe fondul proprietarului vecin;
- garajele se vor retrage, acolo unde este posibil, cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism și se vor amplasa la 0,60 m de limitele laterale ale parcelei sau **pe limită**, cu acordul părților exprimat printr – un înscris autentic și doar cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească **3,00 m**, iar lungimea calcanului rezultat să nu depășească **6,00 m.**

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 12. 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, conform P 118 -99, pct. 2.9. Căi de acces, intervenție și salvare;

Se vor respecta condițiile specificate în anexa nr. 4, din RGU, respectiv pct. 4.10.11 – construcții de turism, locuințe.

Dimensiunile părții carosabile pentru străzile principale și secundare propuse conform OG nr. 43/1997 și OG nr. 50/1998 privind normele de proiectare și realizare a străzilor în localități rurale.

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.

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, conform Normativ P118-99 cap. 2.9. Căi de acces, intervenție și salvare.

Art. 13. 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 dizabilități și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

3.3 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Art. 14. Racordarea la rețele tehnico-edilitare existente

3. 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.
4. De la dispozițiile aliniatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințe individuale, în următoarele condiții:
 - d. realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului;
 - e. canalizarea menajeră;
 - f. sistemul individual sau de grup: bazine etanșe, vidanjabile periodic care vor fi prevăzute cu racord posibil la viitoarea rețea publică de canalizare menajeră.

Art. 15. 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.

Conform legislației în vigoare, rețelele edilitare publice aparțin de Domeniul Public Local.

Art. 16. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

4. 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.
5. Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.
6. Lucrările prevăzute la aliniamentul 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. 17. Parcelarea:

Fronturi la stradă – conform PUZ propunere parcelări pe terenuri cu suprafețe corespunzătoare, cu respectarea R.G.U. aprobat prin HG nr. 525/1996 art. 30 „Parcelarea” dar și Legea nr. 413/26.06.2002 privind regimul drumurilor;

- conf. L. Nr. 50/1991, cap. 2, art.15, se pot acorda spre concesiune parcele de 250 mp.
- regim înșiruit: suprafețe loturi : ≥ 250 mp, front ≥ 8 m, max 12 loturi;
- regim semideschis, cuplat, izolat: suprafețe loturi ≥ 250 mp, front ≥ 12 m;
- adâncime lot \geq lățime lot;

Art. 18. Înălțimea construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei.

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

Se pot aproba clădiri de locuit cu două niveluri supraterane:

Regim de înălțime

- în zona Lcvp, Pp: S(D)+P; S(D)+P+1/M; S(D)+P+1+M (în cadrul podului).

Înălțimea maximă

H max. streșină = 8,00 m; H max. coamă = 12,00 m.

Art. 19. Aspectul exterior al construcțiilor

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

Se va avea în vedere:

- c. conformarea construcției, planimetrie, volumetrie, în raport cu specificul zonei montane;
- d. materialele de construcție utilizate pentru:

- învelitori: materiale ceramice, țiglă, solzi sau profilată, panouri metalice în culori mate tip țiglă, ondulate sau fălțuite cu pante adecvate zonei montane;
- pentru pereți: structuri din zidărie, tencuieli speciale din mortar, drișcuite, zgâriate sau strop, zugrăvite în tente naturale, culori armonioase și calde, transparente, structuri, placaje, copertine, frontoane, pazii, lucarne din lemn, tratat și vopsit cu lacuri natur, tâmplărie și obloane din lemn stratificat; structuri din lemn, bârne, fachwerk, placaje din lemn;
- se va păstra configurația actuală a zonei montane, cu case retrase de la aliniament, amplasate liber, funcție de profilul terenului pentru evitarea mișcărilor de pământ, cu împrejmuiri rustice transparente, sau vegetație, semi opace, cu soclu de beton sau piatră, panouri din lemn și poartă de acces;
- **se interzic** învelitori din tablă zincată sau neagră, carton asfaltat, azbociment;
- **se interzice** placarea soclurilor cu marmură sau plăci ceramice;
- **nu se vor folosi** materiale care prin natura lor, culoare, textură, sau folosință în exces, pot crea un disconfort vizual.

Art. 20. Procentul de ocupare a terenului POT

Procentul de ocupare a terenului (POT) exprimă raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT, CUT: dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele noi; dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții (vezi anexa nr. 2 a Legii nr 350/2001).

(20.1.) În zona pentru locuințe existentă, ce cuprinde ansambluri tipologice tradiționale cu funcțiuni de turism – Lcv, P:

- pentru case de vacanță, **teren concesionat 250 mp**

Procentul de ocupare a terenului : POT = 25 %

- pentru case de vacanță

Procentul de ocupare a terenului : POT = 35 %

- pentru pensiuni dotări

Procentul de ocupare a terenului : POT = 50 %

Art. 21. Coeficientul de utilizare a terenului CUT

Coeficientul de utilizare a terenului (CUT) este raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei.

Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, subsolurile cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție (vezi anexa nr. 2 a Legii nr 350/2001).

În zona pentru case de vacanță ce cuprinde ansambluri tipologice tradiționale cu funcțiuni de locuire, turism:

(21.1.) În zona pentru case de vacanță ce cuprinde ansambluri tipologice tradiționale cu funcțiuni de turism – Lcv, P:

- pentru case de vacanță, teren concesionat 250 mp

Coeficientul de utilizare a terenului: CUT = 0,5

- pentru case de vacanță

Coeficientul de utilizare a terenului: CUT = 0,6

-pentru pensiuni, dotări turistice

Coefficientul de utilizare a terenului: CUT = 1,2

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

Art. 22. Parcaje

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

Suprafețele și numărul parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conf. Anexa nr. 5 din RGU, pct. 5.10,11. – construcții de turism, locuințe.

- pentru case de locuit:
 - în interiorul parcelei: 2 auto;
- pentru spații comerciale, alimentație publică, dotări :
 - un loc de parcare la 200,00 mp suprafața desfășurată a construcției, dar minim două locuri de parcare.
 - un loc de parcare la 5-10 locuri la mese, dar minim două locuri.

Art. 23. Spații verzi și plantate

Construcții de locuințe - conf. RGU Anexa 6, vor fi prevăzute spații verzi și plantate în funcție de tipul de construcție, turism, locuințe, pct. 6.8, 9 pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi vor ocupa minim 25 % din suprafața totală.

Art. 24. Împrejurimi

- împrejurimi de mică înălțime, min. 1,20 m poate fi completată la interiorul incintei cu garduri vii cu o înălțime mai mare, max. 1, 80 m; rustice din bile de lemn, sau cu soclu de beton sau piatră, panouri din lemn, etc. și poarta de acces;
- Porțile de acces se vor deschide spre incintă. Nu se recomandă construirea la aliniament a împrejurimilor opace mai înalte decât înălțimea parterului, decât în cazuri justificate de separare a unor servicii funcționale.
- Împrejurimile realizate pe limitele laterale și posterioare ale lotului vor fi realizate din orice materiale de construcții, din plasă de sârmă, plasă bordurată, lemn, zidărie, etc. cu aspect plăcut.

SECȚIUNEA II

4.1.b. Zona siturilor arheologice

CAP. I. Dispoziții generale

1.1. Aria de aplicare a regulamentului

Limite - nedelimitate

zona: sit arheologic – TP;

SUBZONE: Conf. Repertoriul arheologic al județului Sibiu și RAN

- **Zonele cu patrimoniu arheologic reperat, menționate în S.I.G.** unde sunt necesare „cercetări arheologice preventive” . conform Ordin 43/2000, art. 2. pct.1.:
 - TPa 1** - Intravilan, sit neclasificat: nr. 9, în incinta fortificată: inclus în LMI 570, UTR 1
 - TPa 2** - Extravilan sit clasificat, nr. 6, nedelimitat; LMI 65 SB-I-s-B-11953: Așezare rurală, sec. II-III, p. Chr. La est de sat pe malul Cibinului
 - TPa 3** - Extravilan situri neclasificate, nr. 1- 5, 8, nedelimitate

Art. 1. Regulament de exploatare pentru zonele siturilor arheologice, respectiv siturile, ansamblurile și monumentele arheologice înscrise pe Lista Monumentelor Istorice.

Acestea sunt cele menționate în studiul istoric aferent Panoului urbanistic General.

1. Siturile arheologice care sunt monumente istorice , înscrise în LMI/2015 se află sub incidența Legii 422/2001, republicată, fiind supuse reglementărilor și având servituți specifice în conformitate cu legea invocată mai sus.

2. Pentru punctele cu **patrimoniu arheologic identificat înscrise în Registrul Arheologic Național (RAN)**, orice fel de intervenție (exploatare agricolă sau forestieră, amenajare funciară, rutieră, exploatare a solului sau a subsolului, construcție și/sau amenajare a teritoriului) trebuie să fie condiționată de asistență arheologică sau, după caz, de cercetare sau descărcare de sarcină arheologică.
3. *Zonele de interes arheologic* se supun aceluiași reguli ca și cele de mai sus, dacă se constată, după supravegherea arheologică de către arheologi atestați MC, că sunt necesare, în interiorul lor, cercetări arheologice preventive, de salvare sau sistematice;
4. Referitor la regimul curent de exploatare economică a terenurilor din extravilan, în măsura în care se desfășoară lucrări care nu afectează situl sau zona de interes arheologic, nu se pot impune restricționări. Acestea vor interveni în momentul în care se schimbă regimul de exploatare – defrișări, exploatarea ale solului (cariere de piatră sau argilă), exploatarea miniere, îmbunătățiri funciare, formarea unor iazuri sau lacuri de acumulare. De asemenea, nu se pot efectua nici un fel de construcții sub - sau supraterane fără o cercetare arheologică prealabilă.
5. Cu privire la vegetație, pentru toate siturile sau zonele de interes arheologic, indiferent dacă sunt sau nu înscrise în LMI se poate accepta orice floră specifică zonei, cu respectarea regimului de exploatare menționat mai sus;
6. Toate aceste observații, detaliate, se constituie în mod obligatoriu într-un *Regulament pentru siturile arheologice*, ca parte integrantă a prezentului regulament.

Art. 2. Conform Ordonanța nr. 43 din 30 ianuarie 2000 art. 2(1) j) prin **zonă de patrimoniu reperat** se înțelege terenul delimitat conform legii, în care urmează să se efectueze cercetări arheologice pe baza informațiilor sau a studiilor științifice care atestă existența subterană ori subacvatică de bunuri de patrimoniu arheologic. Conform art. 2(5) j)

Art. 3. Conform Ordonanța nr. 43 din 30 ianuarie 2000 art. 2(5), toate **etapele cercetării arheologice**, constând în inventariere, diagnostic, săpătură, supraveghere și intervenții asupra materialului arheologic, vor fi întreprinse folosindu-se toate acele metode, tehnici și practici specifice, considerate necesare pentru a obține maximum de informații referitoare la patrimoniul arheologic din zona studiată.

Art. 4. Dispoziții tranzitorii și finale

Regulamentul de exploatare pentru zonele de interes arheologic (cu potențial) – comuna face parte integrantă din Regulamentul local de urbanism pentru zonele de protecție ale comunei Cristian.

CAP.3. Condiții de identificare, protecție și conformare

Art. 8. Conform **Ordonanța nr. 43/30.01.2000 republicată**, privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național, art. 8, „ANCPI și oficiile din subordinea sa au obligația să includă zonele de patrimoniu arheologic **reperat** pe baza RAN, în planurile cadastrale și în hărțile topografice. Siturile vor fi delimitate în coordonate STEREO 70 conform cerințelor și normelor în vigoare (L. nr. 422/2001,rep.).

Art. 9. Incintele siturilor vor fi semnalate și se va asigura un acces direct de la calea publică de acces, dacă este cazul.

Art. 10. Reglementări generale (conform Ord. Nr. 43/30.01.2000):

1. În cazul zonelor cu potențial arheologic cunoscut și cercetat, regim de protecție este reglementat de legislația în vigoare privitoare la protecția monumentelor istorice și a bunurilor mobile, care fac parte din patrimoniul cultural național;
2. Zonele cu patrimoniu arheologic reperat, delimitate de și instituite conform legii, beneficiază de protecție acordată zonelor protejate, precum și de măsurile specifice de protecție prevăzută de ordonanță;
3. În cazul zonelor cu patrimoniu arheologic evidențiat întâmplător (ca urmare a factorilor naturali sau a activităților umane, altele decât cercetarea arheologică) se instituie, din momentul descoperirii de bunuri arheologice în vederea cercetării și stabilirii unui regim de protejare temporar, pentru o perioadă de 12 luni, regimul de protecție pentru bunuri arheologice și zonele cu potențial arheologic;

4. În cazul zonelor cu potențial arheologic, este necesară o cercetare arheologică în vederea înregistrării și valorificării științifice a acestora;
5. Săpătura arheologică și activitățile umane întreprinse asupra patrimoniului arheologic, se efectuează numai pe baza și în conformitate cu autorizația emisă de Ministerul Culturii, în condițiile legii;
6. Utilizarea detectoarelor de metale în siturile arheologice de interes prioritar și în zonele cu patrimoniu arheologic reperat, este permisă numai pe baza autorizației prealabile emise de Ministerul Culturii;
7. Până la descărcarea de sarcini arheologice terenul care face obiectul cercetării este protejat ca sit arheologic conform legii;
8. Autorizarea lucrărilor de construire sau desființare, din zonele cu patrimoniu arheologic reperat sau marcat pe planșele prezentului PUG, se aprobă numai pe baza și în conformitate cu avizul Ministerului Culturii;
9. În cazul zonelor cu patrimoniu arheologic evidențiat întâmplător, până la descărcare de sarcină arheologică, autorizația de construire se suspendă sau, după caz primarul localității dispune întreruperea oricărei alte activități, în conformitate cu avizul serviciilor publice descentralizate ale Ministerului Culturii și se instituie regimul de supraveghere, sau săpătura arheologică;
10. Pentru toate lucrările care urmează să afecteze solul din intravilanul localității (săpături pentru fundații, pentru șanțurile necesare amplasării de conducte sau canale mai adânci de 40 cm sau execuția de gropi pentru plantarea de pomi, sau viță de vie) prin grija primăriei se va obține punctul de vedere al DJ Cultură Sibiu.

Aceste prevederi sunt valabile și pentru lucrările similare celor enumerate anterior care urmează a se executa și în extravilanul comunei acolo unde există situri arheologice clasate sau propuse pentru clasare și zona lor de protecție pentru a se evita distrugerea unor situri arheologice de mare importanță amplasate pe teritoriul administrativ al comunei.

4.2. ZONA PENTRU UNITĂȚI INDUSTRIALE, DEPOZITE, SERVICII – IS, S

(unități cu activități de mică anvergură, industrie mică, ateliere, servicii comerciale, unități cu activități de medie anvergură, UTR 22, 23, 30, 33)

CAP 1. Generalități

Art. 1. Tipuri de subzone funcționale

- Ie 1** - industrială existentă, nord trup 1, str XII, UTR 7
- Ie 2** - unități industriale, unitate pref. b.a., „Lupp”, existente, sud DN1, est tr. 1, UTR 13
- Ie 3** - unitate industrială, centru, str. VI, est trup 1, UTR 16
- Ie 4** - unitate prefabricate stâlpi b.a., nord CF, trup 1, UTR 18
- Ie 5** - gater, DJ, trup 16, UTR 37
- ISe 1** - unități industriale, servicii existente, sud DN1, vest, trup 1, UTR 22
- ISe 2** - unități industriale, servicii existente, sud trup 8, UTR 30
- Ip 1** - unități industriale propuse, (PUZ), str. XIII, est trup 1, UTR 13
- Ip 2** - unitate industrială propusă, (PUZ), vest trup 2, UTR 26
- ISp 1** - unități industriale, servicii propuse, (PUZ), nord DN1, vest, trup 1, UTR 23
- ISp 2** - unități industriale, servicii, propuse (PUZ), DN1T, nord trup 8, UTR 30
- Se 1** - materiale de construcție, unitate producție bărci, centru est, trup 1, UTR 4
- Se 2** - unități servicii, nord DN1, est trup 1, UTR 10
- Se 3** - stație carburanți, restaurant, trup 1, UTR 4
- Se 4** - servicii existente 1, UTR 19
- Se 5** - restaurant Hanul vechi, Petrom, Motel Izabel, sud DN1 trup 1, UTR 22
- Se 6** - motel, nord DN1 trup 2, UTR 26
- Se 6** - servicii auto, nord DN1, trup 9, UTR 31
- Se 7** - stație carburanți, sud DN1, trup 10, UTR 31
- Se 8** - servicii, trup 11, UTR 33
- Sp 1** - locuințe, servicii, nord DN1, est trup 1, UTR 10, PUD

Art. 2. Funcțiunea dominantă a zonei

Activități industriale, servicii, depozite.

Art. 3. Funcțiunile complementare admise ale zonei:

- activități de producție nepoluante;
- construcții aferente activităților de industrie mică, nepoluante,
- servicii, sedii administrative,
- depozite,
- comerț,
- alimentație publică,
- spații verzi,
- servicii diverse, nepoluante.

CAP. 2. Utilizarea funcțională a terenurilor**Art. 4. Utilizări permise**

Toate tipurile de construcții și amenajări care corespund funcțiunii zonei și îndeplinesc condițiile prezentului Regulament și Ord. 119/2014 Norme tehnice de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

Art. 5. Utilizări permise cu condiții

- în condițiile realizării unui Plan Urbanistic de Detaliu conform Legii nr. 350/2001, art. 48 , alin.(2);
 - unități industriale, servicii, comerciale de folosință exclusivă, micro-unități agro-industriale, depozitare;
- în condițiile realizării unui Plan Urbanistic Zonal: pentru parcelări, reparcelări de terenuri, conform Legii nr. 350/2001, art. 47 , alin.(3) sau zone nereglementate; zonele prevăzute cu artere colectoare din UTR 10, 13, 22, 23;
- În zonele adiacente DN 1, str. XIII, în zona drumului cu trei benzi (str XIII – XI), 22 m de o parte și alta a axului DN , se va solicita avizul administratorului drumului, respectiv DRDP Brașov:
 - realizarea de drumuri colectoare conf. Aviz DRDP: (vezi pl. A'- 05) pe ambele părți ale DN prevăzut cu un singur fir de circulație, cu platforme de încrucișare (vezi profil 1,2) .
 - pe zona aferentă drumului DN1 situată după intersecția DN1 cu DJ 106B (DN1 – Șura Mică – Ocna Sibiului) pe partea dreaptă a Drumului Național (vis a vis de zona aeroportului pe zona aferentă trupului 8), drumul colector are două fire de circulație conform autorizațiilor de construcție eliberate în această zonă. Pe această zonă, DN 1 nu este cuprins în intravilanul localității Cristian (Trup 8).
 - pentru rezolvarea accesului din DN la drumurile colectoare se prevede realizarea a două intersecții sub formă giratorie, una amplasată în zona de industrie și servicii la intrarea în comună (aproximativ km 317+635), iar a doua, la ieșirea din comună (aproximativ km 321+ 150). Poziția exactă și forma intersecției se va stabili la următoarele faze de proiectare, UTR 13, 22, 23.
 - realizarea unui giratoriu pe DN1, în dreptul SC Lupp SRL și construirea unui drum de legătură cu Calea Poplăcii din Sibiu, UTR 13.
- în zonele adiacente **DJ 106 E**, str. II, IV, X, **DJ 106 B** în zona drumului, 20 m de o parte și alta a axului drumului județean, se va solicita avizul administratorului Consiliul Județean Sibiu – Drumuri Județene;
- **tipurile și profilele de străzi:** Dn, DJ, străzi principale, străzi secundare, colectoare **se regăsesc în planșa A 06, rețeaua majoră de circulație și elemente de mobilitate urbană;**
- avizul DSP, DSV Sibiu, după caz;
- avizul Regionala CF Brașov, UTR 18;
- se va solicita avizul AACR în condițiile expuse la punctul 5.7. din prezentul regulament.

Art. 6. Interdicții temporare:

- în zonele adiacente cursurilor de apă marcate pe planșa de reglementări ca zone cu riscuri naturale previzibile, inundații, până la realizarea de îndiguiri și refaceri podețe, conform Aviz A.N. „Apele Române”, S.G.A. Sibiu: în zonele inundabile se interzice amplasarea de lucrări sau construcții, inclusiv

cele de locuit. Execuția acestor categorii de lucrări se poate face numai pe baza avizului de amplasament eliberat de autoritățile de gospodărire a apelor, conform competențelor acordate și execuția anticipată a lucrărilor de apărare împotriva inundațiilor, corespunzător clasei de importanță și categoriei obiectivului, conform STAS 4273-83 și STAS 4068/2-87 pentru probabilitățile anuale ale debitelor și volumelor maxime în condiții normale de exploatare;

Art.7. Interdicții permanente: nu sunt.

CAP. 3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 8. Orientarea față de punctele cardinale

Conform normelor specifice.

Art. 9. Amplasarea față de drumurile publice

Amplasarea construcțiilor din cadrul unității industriale se va face retras conform avizului administratorului drumului. Se va respecta condiția realizării arterelor colectoare în lungul DN 1, zonă aferentă acceselor în unitățile industriale și servicii.

Art. 10 Amplasarea față de aliniament

Construcțiile vor fi retrase față de aliniament la **minim 5 m** față de aliniament, pentru măsuri de securitate sau funcție de norme tehnologice specifice, asigurându-se și o perdea verde de protecție.

Art. 11. Amplasarea în interiorul parcelei și față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurate la cornișa sau atic în punctul cel mai înalt, dar **nu mai puțin de 5 m**.

Clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar **nu mai puțin de 5 m**;

Clădirile se vor retrage față de limita posterioară cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar **nu mai puțin de 5 m**;

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 12. Accese carosabile

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, conform Normativ P118-99 cap. 3.9. Căi de acces, intervenție și salvare.

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

Dimensiunile părții carosabile pentru străzile principale și secundare propuse conform OG nr. 43/1997 și OG nr. 50/1998 privind normele de proiectare și realizare a străzilor în localități rurale.

Art. 13. 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. 14. Racordarea la rețele tehnico-edilitare existente

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

- a. realizarea de soluții de echipare în sistem individual, care să respecte normele sanitare și de protecția mediului. Alimentarea cu apă din fântâni va fi condiționată de asigurarea igienei generale, cu avizul DSPJ Sibiu. Fosele septice etanșe se vor amplasa la 30 m față de fântână, dacă nu sunt racordate la rețeaua edilitară.
- b. beneficiarul se obligă să racordeze construcția, conform regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată, publică, dacă aceasta există, sau dacă este în curs de realizare.

Art. 15. Realizarea de rețele tehnico-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. 16. 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.

3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor**Art. 17. Înălțimea construcțiilor**

- se vor aproba construcții cu înălțimea în funcție de procesul tehnologic.
- pentru construcțiile în care nu se desfășoară procese tehnologice

S(D)+P, S(D)+P+E(M),

S(D)+P+3E+R/M, UTR 30

H max. streșină = 12,00 m; H max. coamă = 16,00 m.

H max. streșină = 16,00 m; H max. coamă = 20,00 m. UTR 30

Art. 18. Procentul de ocupare a terenului POT

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

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

POT maxim 50 %

POT maxim 70 % UTR 30

Art. 21. Coeficientul de utilizare a terenului CUT

CUT maxim 1,5

CUT maxim 2,4, UTR 30

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi**Art. 22. 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.

Funcțiuni industriale, servicii:

- activități desfășurate pe o suprafață de 10 – 100 mp: se va asigura câte un loc de parcare la 25 mp din Scd;
- activități desfășurate pe o suprafață de 100– 1000 mp: se va asigura câte un loc de parcare la 150 mp din Scd;
- activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1000 mp: se va asigura câte un loc de parcare la 100 mp din Scd;
- activități de depozitare: se va asigura câte un loc de parcare la 300 mp suprafață de depozitare;

Art. 23. Spații verzi și plantate

Se vor prevedea spații verzi cu rol decorativ și de protecție de cel puțin 20% din suprafața incintei unității, perdele de protecție cu vegetație înaltă în spațiul retras de la aliniament.

Art. 24. Împrejmuiri

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.

4.3. ZONA PENTRU UNITĂȚI AGRO-ZOOTEHNICE - A

CAP 1. Generalități

Art. 1. Tipuri de subzone funcționale

- Ae 1** - Institutul de Cercetare-Dezvoltare pentru Montanologie, nord, trup 1, UTR 8
- Ae 2** - Fermă avicolă, SC TRANSAVIA SA, trup 1, UTR 14
- Ae 3** - Fermă zootehnică, centru est, trup 1, UTR 16
- Ae 4** - Fermă zootehnică, vest trup 1, UTR 21
- Ae 5** - Tabără de vară, trup 3, UTR 27
- Ae 6** - Saivan, trup 5, UTR 27
- Ae 7** - Saivan, trup 7, UTR 28
- Ae 8** - Saivan, trup 12, UTR 28
- S1-Ae 9** - Zona cu destinație specială, Fermă UM, trup 14, UTR 35
- Ae 10** - Fermă avicolă SC AVICOLA CRISTIAN SRL, DJ 106E, trup 17, UTR 38
- Ae 11** - Canton pastoral, trup 20, UTR 41
- Ap 1** - Adăposturi, anexe agricole, propunere, vest trup 1, UTR 21
- Ap 2** - Unități agricole, adăposturi, anexe agricole, PUZ, propunere, vest tr. 1, UTR 24

Art. 2. Funcțiunea dominantă a zonei: activități agrozootehnice.

Art. 3. Funcțiunile complementare admise ale zonei:

- construcții aferente activităților agro-zootehnice, sedii administrative, comerț, alimentație publică, spații verzi, servicii diverse, nepoluante.

CAP. 2. Utilizarea funcțională a terenurilor

Art. 4. Utilizări permise

Toate tipurile de construcții și amenajări care corespund funcțiunii zonei și îndeplinesc condițiile prezentului Regulament și Ord. 119/2014 Norme tehnice de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

Art. 5. Utilizări permise cu condiții

Se va solicita avizul AACR în condițiile expuse la punctul 5.7. din prezentul regulament.

- În condițiile realizării unui Plan Urbanistic de Detaliu:
 - Ferme agro-zootehnice;
 - avizul DSP, DSV Sibiu, după caz;
- În condițiile realizării unui Plan Urbanistic Zonal: pentru parcelări, reparcelări de terenuri, conform Legii nr. 350/2001, art. 47 , alin.(3) sau zone nereglementate, UTR 24;
- **tipurile și profilele de străzi:** Dn, DJ, străzi principale, străzi secundare, colectoare, **se regăsesc în planșa A 06, rețeaua majoră de circulație și elemente de mobilitate urbană,** UTR 16, 24;
- Pentru unitățile Ferma avicolă SC TRANSAVIA SA și SC AVICOLA CRISTIAN SRL conform studiului de impact se vor crea spații verzi tampon perdele de protecție cu vegetație înaltă în spațiul perimetral amplasamentelor.

Art. 6. Interdicții temporare: în zonele adiacente cursurilor de apă marcate pe planșa de reglementări ca zone cu riscuri naturale previzibile, inundații, până la realizarea de îndiguiri și refaceri podețe, conform Aviz A.N. „Apele Române”, S.G.A. Sibiu: în zonele inundabile se interzice amplasarea de lucrări sau construcții, inclusiv cele de locuit. Execuția acestor categorii de lucrări se poate face numai pe baza avizului de amplasament eliberat de autoritățile de gospodărire a apelor, conform competențelor acordate și execuția anticipată a lucrărilor de apărare împotriva inundațiilor, corespunzător clasei de importanță și categoriei obiectivului, conform STAS 4273-83 și STAS 4068/2-87 pentru probabilitățile anuale ale debitelor și volumelor maxime în condiții normale de exploatare.

Art.7. Interdicții permanente: nu sunt.

CAP. 3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 8. Orientarea față de punctele cardinale

Conform normelor specifice.

Art. 9. Amplasarea față de drumurile publice

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. conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, rețele, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații ori construcții de acest gen.

Art.10. Amplasarea față de aliniament

Construcțiile vor fi retrase la **minim 3 m față de aliniament**, pentru măsuri de securitate, sau funcție de normele tehnologice specifice, asigurându-se și o perdea verde de protecție.

Art. 11. Amplasarea în interiorul parcelei și față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătatea din înălțimea clădirii mai înalte, măsurate la cornișa sau atic în punctul cel mai înalt, dar **nu mai puțin de 5 m**.

Clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar **nu mai puțin de 5 m**;

Clădirile se vor retrage față de limita posterioară cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar **nu mai puțin de 5 m**;

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 12. Accese carosabile

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, conform Normativ P118-99 cap. 3.9. Căi de acces, intervenție și salvare.

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

Dimensiunile părții carosabile pentru străzile principale și secundare propuse conform OG nr. 43/1997 și OG nr. 50/1998 privind normele de proiectare și realizare a străzilor în localități rurale.

Art. 13. 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. 14. Racordarea la rețele de echipare edilitară existente

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

- a. realizarea de soluții de echipare în sistem individual, care să respecte normele sanitare și de protecția mediului. Alimentarea cu apă din fântâni va fi condiționată de asigurarea igienei generale, cu avizul DSPJ Sibiu. Fosele septice etanșe se vor amplasa la 30 m față de fântână, dacă nu sunt racordate la rețeaua edilitară.
- b. beneficiarul se obligă să racordeze construcția, conform regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată, publică, dacă aceasta există.

Art. 15. 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. 16. 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.

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

Art. 17. Înălțimea construcțiilor

- se vor aproba construcții cu înălțimea în funcție de procesul tehnologic.
- pentru construcțiile în care nu se desfășoară procese tehnologice

S(D)+P; S(D)+P+E(M); S(D)+P+E+M (în cadrul podului)

H max. streșină = 8,00 m; H max. coamă = 12,00 m.

Art. 18. Procentul de ocupare a terenului (POT)

Procentul de ocupare a terenului (POT) exprimă raportul dintre suprafața construită la sol a clădirilor și suprafața terenului considerat. $POT = (Sc / St) \times 100$;

POT maxim 50%.

Art. 19. Coeficientul de utilizare a terenului (CUT)

CUT maxim 1,5.

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.

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

Locurile de parcare se vor asigura în interiorul incintei zonei.

Funcțiuni agricole:

- activități desfășurate pe o suprafață de 10 – 100 mp: se va asigura câte un loc de parcare la 25 mp din Scd;
- activități desfășurate pe o suprafață de 100– 1000 mp: se va asigura câte un loc de parcare la 150 mp din Scd;
- activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1000 mp: se va asigura câte un loc de parcare la 100 mp din Scd;
- activități de depozitare: se va asigura câte un loc de parcare la 300 mp suprafață de depozitare;

Art. 21 Spații verzi

Se vor prevedea spații verzi cu rol decorativ și de protecție de cel puțin 20% din suprafața incintei unității agricole, perdele de protecție cu vegetație înaltă în spațiul perimetral amplasamentelor.

Art. 22 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.

4.4. ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICATIE - Cc

CAP. 1. Generalități

Art.1. Tipuri de subzone funcționale:

a. Căi rutiere

- Cc DN** - subzona drum național DN1,
- Ccrj 1,2** - subzona drum județean: DJ 107 B Cristian - Șura Mică;
DJ 106E – Cristian - Jina
- Ccrs 1, 2** - subzona străzi

b. Căi feroviare

- Ccf 1** - CF 200 sector Sibiu – Vințu de Jos cu stația Cristian Sibiu Hm (haltă de mișcare)

Art. 2. Funcțiunea dominantă: circulație rutieră a mijloacelor de transport auto și cu tracțiune animală, a bicicliștilor și pietonilor.

Art. 3. Funcțiuni complementare admise ale zonei: unități de comerț, turism, transporturi rutiere.

CAP. 2. Utilizarea funcțională a terenurilor

Art. 4. Utilizări permise:

- spații verzi;
- rețele tehnico edilitare:
- parcaje;
- platforme sau alveole carosabile, pentru transportul în comun;
- refugii și treceri pentru pietoni;
- lucrări de terasamente.

Art. 5. Utilizări permise cu condiții:

- în zonele adiacente **DN 1:** str. XIII (centru) în zona drumului cu două benzi, 22 m de o parte și de alta a axului DN; str. XIII și XI, în zona drumului cu 3 benzi, 22 m de o parte și alta a axului DN, se va solicita avizul administratorului drumului, respectiv DRDP Brașov;
- se vor executa drumuri colectoare prevăzute la intrarea și ieșirea din localitate pe DN 1;
- în zonele adiacente DJ 106 B spre A2 și DJ 106 E, str. II, IV, X, în zona drumului, 20 m de o parte și alta a axului DJ, se va solicita avizul administratorului Consiliul Județean Sibiu – Drumuri Județene;
- **tipurile și profilele de străzi:** Dn, DJ, străzi principale, străzi secundare, colectoare, se regăsesc în planșa A' 05, rețeaua majoră de circulație și elemente de mobilitate urbană;
- pentru lucrările de traversare a drumurilor publice cu rețele de utilități precum și pentru trasee ale rețelelor de utilități paralele cu drumurile publice în zona de protecție a acestora se va obține avizul organismului care administrează drumul.
- avându-se în vedere caracterul rețelei stradale specifice unui sat de tranzit, în care drumul național și județean sunt axe ale localității, la traversarea ei, traficul, viteza, gabaritele, lucrările de modernizare, vor trebui să se adapteze acestei situații speciale.
- pentru construcțiile și amenajările din **zona de protecție a căii ferate** se va obține avizul Regionalei CF Brașov;

Autorizarea executării construcțiilor în zonele de protecție a căii ferate este permisă cu respectarea următoarelor condiții:

- a. **Zona de siguranță C.F. de 20 m din axul căii ferate:** restricționată de construcții;
- b. **Zona de protecție C.F. de 100 m din axul căii ferate:** toate lucrările de construcții, împrejmuiri, se vor face numai cu avizul Regionalei C.F. Brașov;

Art. 6. Utilizări interzise:

- se interzice autorizarea executării construcțiilor definitive pe terenurile rezervate dezvoltării a drumurilor publice, stabilite prin documentațiile de amenajare a teritoriului aprobate, conform Legii nr. 36/2006 de aprobare a Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea 1 – Căi de comunicație;

CAP. 3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

Art. 7. Completarea, modernizarea, repararea rețelei stradale funcție de importanța drumurilor respective, se va face respectând normele de specialitate, iar gabaritele se vor asigura conform STAS 10.144/1 – 90.

4.5. ZONA PENTRU SPAȚII VERZI, PARC, SPORT, TURISM-AGREMENT – Tp,s,a

CAP. 1. Generalități

Art. 1. Tipuri de subzone funcționale:

- Tpe 1** - Parc central, trup 1, UTR 1
- Tpe 2** - Parc de joacă, str XI, UTR 2
- Tse 1** - Zonă teren de sport, trup 1, UTR 3

- Tvp 1** - Teren zonă verde, mal Cibin, str. VI, VII, trup 1, UTR 6
Tvp 2 - Teren zonă verde, mal Cibin, str XVII, trup 1, UTR 15
Tae 6 - Lac, servicii, trup 13, UTR 34

Art. 2. Funcțiunea dominantă a zonei este de agrement, sport, turism, spații verzi și zone de protecție: Natura 2000: ROSCI 43, ROSPA 85, parțial

Art. 3. Funcțiuni complementare admise: spații de agrement, servicii de cazare, alimentație publică, comerț cu produse alimentare și nealimentare, amenajări piscicole și lacuri de agrement, circulație pietonală și carosabilă, rețele tehnico – edilitare, plantații cu plante ornamentale.

CAP. 2. Utilizarea funcțională a terenurilor

Art. 4. Utilizări permise: Toate tipurile de construcții și amenajări care corespund funcțiunii dominante sau complementare admise ale zonei.

Art. 5. Utilizări permise cu condiții: vezi art. 7, pentru construcțiile din zona de protecție a căilor de comunicație se va obține avizul organelor competente.

- se va solicita avizul AACR în condițiile expuse la punctul 5.7. din prezentul regulament

Art. 6. Interdicții temporare: în zonele adiacente cursurilor de apă marcate pe planșa de reglementări ca zone cu riscuri naturale previzibile, inundații, până la realizarea de îndiguiri și refaceri podețe, conform Aviz A.N. „Apele Române”, S.G.A. Sibiu: în zonele inundabile se interzice amplasarea de lucrări sau construcții, inclusiv cele de locuit. Execuția acestor categorii de lucrări se poate face numai pe baza avizului de amplasament eliberat de autoritățile de gospodărire a apelor, conform competențelor acordate și execuția anticipată a lucrărilor de apărare împotriva inundațiilor, corespunzător clasei de importanță și categoriei obiectivului, conform STAS 4273-83 și STAS 4068/2-87 pentru probabilitățile anuale ale debitelor și volumelor maxime în condiții normale de exploatare.

Art.7. Interdicții permanente: nu sunt.

CAP. 3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

Art. 8 Amplasarea terenurilor de sport în aer liber va respecta alinierea pe direcția nord - sud, cu o abatere admisibilă de 15° est sau vest.

Art. 9 Amplasarea față de drumurile publice a construcțiilor ce adăpostesc obiective sportive, va avea în vedere asigurarea accesului pietonal direct, a accesului carosabil și a parcajelor necesare, fără afectarea circulației pe drumul public.

Art. 10. Regimul de aliniere va respecta fronturile existente. În cazul în care nu există front construit bine definit, se va asigura o distanță față de limita proprietății la stradă de **minimum 5,00 m**.

Art. 11. Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanțelor minime față de limitele laterale și posterioare, precum și a distanței minime între clădiri, necesare intervențiilor în caz de incendiu (**3,00 m**).

Art. 12. Toate construcțiile noi realizate vor fi în mod obligatoriu racordate la rețelele publice de echipare edilitară existente. Până la racordarea la rețeaua publică de alimentare cu apă potabilă, obiectivele cu caracter sportiv își vor asigura o sursă proprie de alimentare, realizată numai prin grija și cheltuiala beneficiarului-proprietarului.

Art. 13. Dimensiunile parcelelor pe care vor putea fi amplasate obiective cu caracter sportiv trebuie să asigure suprafețele necesare acceselor parcajelor și spațiilor verzi (30% din suprafața totală a terenului), conform cu Regulamentul General de Urbanism, anexa 6.7

Art. 14. Regimul de înălțime al construcțiilor va fi conform normelor tehnice specifice pentru zonele de agrement. Construcțiile de agrement din intravilan se vor supune reglementărilor funcțiunii dominante a UTR-ului din care fac parte. De regulă, construcțiile vor fi prevăzute cu acoperișuri tip șarpantă, **P, P+M**.

Art.15. Înălțimea construcțiilor cu funcțiune de sport, agrement

H max. streșină = 4,00 m; H max. coamă = 6,00 m, tribune conf. normelor specifice.

Art. 16. Aspectul exterior al construcțiilor și specificul zonei sunt obligatorii.

Arhitectura clădirilor va exprima caracterul programului – sport, agrement. Se recomandă folosirea materialelor naturale (lemn, piatră, materiale ceramice).

Art.17. Parcajele necesare conform normelor vor fi realizate fără ocuparea spațiului public.

- pentru categorii de construcții și amenajări sportive vor fi prevăzute locuri de parcare pentru personal, public, sportivi în funcție de capacitatea construcției: un loc de parcare la 30 de persoane

Art. 18. Procentul maxim de ocupare (POT)

Pentru zone cu suprafața mai mare de **1 ha** se admite un **POT maxim de 10 %**, iar pentru zone cu suprafața mai mică de **1 ha** se admite un **POT maxim de 5 %**.

Art. 20. Coeficientul de utilizare al terenului (CUT)

Pentru zone cu suprafața mai mare de 1 ha se admite un **CUT maxim de 0,1**, iar pentru zone cu suprafața mai mică de 1 ha se admite un **CUT maxim de 0,05**.

Art. 21. Ponderea suprafeței de **spații verzi** va fi de cel puțin 30 % din total, cu accent pe plantațiile de protecție în aliniament, a căror lățime și înălțime vor fi dictate de specificul zonei de deal, iar amenajările pentru locuri de joacă pentru copii, alei, filigorii vor completa și agrementa dotările prevăzute. Amenajările vor fi conform Legii nr. 47/19.032012 pentru modificarea și completarea L. Nr. 24/2007 privind reglementările și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților și vor respecta Standartele și Normele de referință privind lucrările de amenajare peisagistică a spațiilor verzi: STAS 2104-92 Copaci și arbuști, STAS 5382-91 Copaci și arbori ornamentali, STAS 6053-78 Copaci și arbori sălbatici.

Art. 22. Împrejmuiiri

Se vor prevedea acolo unde este cazul, împrejmuiiri simple, de H = 2,40 m înălțime.

4.6. ZONA PENTRU GOSPODĂRIE COMUNALĂ - Gc

CAP. 1. Generalități

Art. 1. Tipuri de subzone funcționale:

- Gce 1** - Moara veche, trup 1, UTR 1
- Gcce 2** - Cimitir ortodox existent; UTR 2
- Gcce 3** - Cimitir evanghelic existent; UTR 4
- Gce 4** - Depozit ecologic, trup 7, UTR 29

Art. 2. Funcțiunea dominantă a zonei: cimitir, depozit ecologic.

Art. 3. Funcțiuni complementare admise:servicii de pompe funebre, capele, spații verzi, circulație pietonală și carosabilă, rețele tehnico – edilitare, perdele de protecție.

CAP. 2. Utilizarea funcțională a terenurilor

Art. 4. Utilizări permise:

- se pot realiza monumente funerare, cripte;
- se vor amenaja aleile și spațiile verzi, inclusiv împrejmuirile, ce vor fi dublate cu gard viu;
- pentru carieră, conform normelor specifice.

Art. 5. Utilizări permise cu condiții:

- se va solicita avizul AACR în condițiile expuse la punctul 5.7. din prezentul regulament
- construcții și amenajări specifice cultului – numai în baza autorizației de construire;
- se vor respecta prescripțiile ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014, mod. și completat prin Ord. MS nr. 994/2018;
- este interzisă construcția de locuințe în zona de protecție a cimitirelor (50 m de la limita cimitirului), dacă nu este rețea de alimentare cu apă;

Gospodărie comunală:

- se vor amenaja puncte de colectare selectivă a deșeurilor;
- se va asigura dotarea cu o cameră frigorifică pentru depozitarea animalelor moarte, până la ridicarea și transportarea lor de către o firmă specializată;
- pentru depozit ecologic, conform normelor specifice;
- **tipurile și profilele de străzi:** Dn, DJ, străzi principale, străzi secundare, colectare, **se regăsesc în planșa A 06, rețeaua majoră de circulație și elemente de mobilitate urbană;**

Art. 6. Interdicții temporare: în zonele adiacente cursurilor de apă marcate pe planșa de reglementări ca zone cu riscuri naturale previzibile, inundații, până la realizarea de îndiguiri și refaceri podețe, conform Aviz A.N. „Apele Române”, S.G.A. Sibiu: în zonele inundabile se interzice amplasarea de lucrări sau construcții, inclusiv cele de locuit. Execuția acestor categorii de lucrări se poate face numai pe baza avizului de amplasament eliberat de autoritățile de gospodărire a apelor, conform competențelor acordate și execuția anticipată a lucrărilor de apărare împotriva inundațiilor, corespunzător clasei de importanță și categoriei obiectivului, conform STAS 4273-83 și STAS 4068/2-87 pentru probabilitățile anuale ale debitelor și volumelor maxime în condiții normale de exploatare;

Art. 7. Interdicții permanente:

Pentru trupul 7, zona pentru gospodărie comunală **Gce 4, depozitul ecologic nu se va extinde** către sud și nu va depăși cota la vârf de 453 m, conform Avizului AACR.

CAP. 3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

Art. 8. Amplasarea și orientarea construcțiilor:

- în cimitire se va face astfel încât să se respecte normele de cult;
- vor respecta normele de igienă impuse de Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014, mod. și completat prin Ord. MS nr. 994/2018;

Art. 9. Accese carosabile.

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

Art. 10. 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.

Art. 11. Spații verzi, plantate.

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

Art. 12. Împrejmuiri:

Vor fi decorative, transparente, dublate de gard viu pentru cimitire, conform normelor specifice.

4.7. ZONA PENTRU ECHIPARE EDILITARĂ - E

CAP. 1. Generalități

Art. 1. Tipuri de subzone funcționale:

- Eea 1** - Rezervor apă, existent, trup1, UTR 12
- Eea 2** - Rezervor apă, existent, trup14, UTR 25
- Eese 1** - Stație de epurare apă, existentă, trup 15, UTR 36
- Eeg 1** - SRM, str XXV, trup 1, UTR 7
- Eesp1** - stație pompare, trup 8, UTR 30

Art. 2. Funcțiunea dominantă: activități de exploatare a sistemelor edilitar gospodărești aflate în proprietatea publică (sistem de alimentare cu apă și sistem de canalizare menajeră).

Art. 3. Funcțiuni complementare admise: spații verzi, servicii pentru întreținerea și exploatarea sistemelor edilitar gospodărești, căi de acces.

CAP. 2. Utilizarea funcțională a terenurilor

Art. 4. Utilizări permise: construcții și amenajări specifice sistemelor de alimentare cu apă și canalizare precum și specifice serviciilor de deservire și exploatare a acestora.

Art. 5. Utilizări permise cu condiții: conform avizului de specialitate, toate construcțiile și amenajările vor avea asigurată zona de protecție sanitară prevăzută de lege, împrejmuită.

- se va solicita avizul AACR în condițiile expuse la punctul 5.7. din prezentul regulament

Exemple:

Se vor respecta **distanțele minime de protecție** pentru construire:

- pentru captări de apă 100 m
- pentru stație de epurare 300 m
- liniile electrice LEA 20 KW zona de protecție 10 m

Distanțele enumerate mai sus pot fi modificate pe baza studiilor de impact întocmite de proiectanții de specialitate și avizate de autoritățile administrației publice și organele specializate.

Art. 6. Interdicții: temporare: în zonele adiacente cursurilor de apă marcate pe planșa de reglementări ca zone cu riscuri naturale previzibile, inundații, până la realizarea de îndiguri și refaceri podețe, conform Aviz A.N. „Apele Române”, S.G.A. Sibiu: în zonele inundabile se interzice amplasarea de lucrări sau construcții, inclusiv cele de locuit. Execuția acestor categorii de lucrări se poate face numai pe baza avizului de amplasament eliberat de autoritățile de gospodărire a apelor, conform competențelor acordate și execuția anticipată a lucrărilor de apărare împotriva inundațiilor, corespunzător clasei de importanță și categoriei obiectivului, conform STAS 4273-83 și STAS 4068/2-87 pentru probabilitățile anuale ale debitelor și volumelor maxime în condiții normale de exploatare;

Art. 7. Interdicții permanente: nu sunt.

CAP. 3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

Art. 8. Distanța minimă de protecție sanitară conform normelor.

Art. 9. Incintele vor avea acces direct la o cale publică de acces.

Art. 10. Racordarea la rețelele tehnico – edilitare: se va face conform normelor specifice în vigoare.

Art. 11. Înălțimea construcțiilor se va determina din punct de vedere al necesităților tehnologice.

Art. 12. Procentul de ocupare al terenurilor conform normelor specifice.

Art. 13. Se vor asigura în mod obligatoriu, plantații de aliniament și perdele de protecție față de vecinătăți.

Art. 14. Se vor asigura obligatoriu împrejmuiri transparente din materiale rezistente, cu înălțimea de minimum 1,80 m.

4.8. ZONA AEROPORT - ZA

CAP. 1. Generalități

Art. 1. Tipuri de subzone funcționale:

- **ZAe 1** – Zona aferentă Aeroportului Internațional Sibiu, trup 6, UTR 32, și zonele pe care se instituie regimul de protecție adecvat pentru terenurile în zonele cu servituți aeronautice civile (condiții, limitări, restricții), trup 8, 9, 10; UTR 30, 31.

Art. 2. Funcțiunea dominantă: activități aeronautice de exploatare a sistemelor de transport aerian.

Art. 3. Funcțiuni complementare admise: spații verzi, servicii pentru întreținerea și exploatarea pistei.

CAP. 2. Utilizarea funcțională a terenurilor

Art. 4. Utilizări permise: construcții și amenajări specifice sistemelor de transport aerian și serviciilor de deservire și exploatare a acestora.

Art. 5. Utilizări permise cu condiții: conform avizelor de specialitate emise de: RA Autoritatea Aeronautică Civilă Română (AACR) și administratorul C.J. Sibiu, Regia Autonomă Aeroportul Internațional Sibiu, toate construcțiile și amenajările vor avea asigurată zona de protecție prevăzută de lege, împrejmuită.

Art. 6. Utilizări interzise: amplasarea de lucrări, construcții sau instalații care prin natura lor, sau datorită procesului de funcționare pot periclita siguranța zborurilor. Amplasarea construcțiilor a căror destinație este incompatibilă cu vecinătatea aeroportului.

Art. 7. Interdicții: temporare – nu sunt

Art. 8. Interdicții permanente:

Conform RACR – ZSAC, *Capitolul V - Dispoziții finale;*

5.1.– (1) AACR definește servituțile de aeronautică civilă și caracteristicile zonelor cu servituți aeronautice civile (zone de siguranță, zone de protecție, regiuni de control), precum

și condițiile de realizare și utilizare a diferitelor obiective în zonele respective, împreună cu restricțiile asociate.

(2) Față de datele/elementele prezentei reglementări, AACR poate impune cerințe și/sau restricții locale suplimentare, determinate de condițiile specifice ale terenurilor de aeronautică civilă, de procedurile de zbor instrumental și altitudinile minime MRVA, MSA, AMA și/sau de particularitățile funcționale și operaționale ale mijloacelor CNS și meteorologice, cu respectarea prevederilor reglementărilor specifice aplicabile.

5.2.– (1) În zonele cu servituți aeronautice civile sunt interzise, fără avizul AACR, amplasarea și realizarea de obiective noi, precum și desfășurarea de activități care afectează sau pot afecta siguranța zborului.

CAP. 3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

În Strategia de dezvoltare a județului Sibiu pentru perioada 2010-2013 și direcțiile de dezvoltare ale județului pentru perioada 2014-2020

„Aeroportul Internațional Sibiu face parte din aeroporturile civile cu trafic mai mic de 50.000 mișcări aeronave/an.”

„Transportul aerian - obiective pentru viitor

Studiul pentru determinarea strategiei de dezvoltare a Aeroportului Internațional Sibiu, finalizat la începutul anului 2009, varianta medie prevede următoarele evoluții ale nr. de pasageri și de zboruri:

Proгноză	2009	2025
trafic pasageri	191.200	750.530
trafic aeronave	5.735	13.980

Conform previziunilor, mărimea pistei și a clădirilor/facilităților pentru pasageri va face față noilor cerințe și nu trebuie extinsă, nefiind necesare alte investiții până în 2025, pentru a garanta bunul demers al operațiunilor în cadrul aeroportului. Din acest punct de vedere vor exista doar costuri reduse de mentenanță și service.”

„Conform Studiului pentru dezvoltarea Aeroportului Internațional Sibiu, pentru scenariul de bază 2025, suprafața sectorului non-aviatic ar putea fi extinsă cu aprox. 600 m² (și realizarea de noi dotări – birou de schimb valutar, închirieri mașini, restaurante, magazine, etc.), pentru a se spori veniturile.”

„Departamentul IT ar trebui și el consolidat cu ajutorul unor angajați calificați noi. În timp, unele servicii și departamente ar putea fi externalizate. Și componenta CARGO ar trebui dezvoltată, estimându-se aproape o dublare a kg de marfă transportate (de la 35.000 kg în 2009, la 56.000 kg în 2025, deci o creștere anuală estimativă de 3% în condițiile actuale).”

Sunt stabilite de normele specificate în:

REGLEMENTAREA AERONAUTICĂ CIVILĂ ROMÂNĂ

privind stabilirea zonelor cu servituți aeronautice civile și a condițiilor de avizare a documentațiilor tehnice aferente obiectivelor din aceste zone sau din alte zone în care pot constitui obstacole pentru navigația aeriană și/sau pot afecta siguranța zborului pe teritoriul și în spațiul aerian al României - RACR-ZSAC, ediția 1 / 2015

Zonele de siguranță ale terenurilor de aeronautică și a celor din jurul lor vor fi stabilite de instituțiile competente, Autoritatea Aeronautică Civilă Română și gestionate de administratorul său C.J. Sibiu, RAAIS.

4.9. ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ

CAP. 1. Generalități

Art. 1. Tipuri de zone funcționale

Zone cu destinație specială:

- în intravilan trup 1, UTR 3, sediu Poliție str. XIII; trup 14, Fermă UM, UTR 35
 - în zona extravilan (vezi Ts)
- TS2** - Zona protecție poligon Poplaca

Art. 2. Funcțiunea dominantă a zonei.

Zonă cu destinație specială

CAP. 2. Utilizarea funcțională a terenurilor**Art. 3. Utilizări permise.**

Pășunat, zonă protecție poligon.

Art. 4. Utilizări permise cu condiții

Conform HG nr. 62/1996 anexa 1, pct. 4, se solicită Aviz M.Ap.N. pentru construcții și lucrări ce urmează a fi executate la o **distanță mai mică de 2400 m** față de obiectivele speciale, executări de foraje de orice fel la distanțe sub 500 m față de obiectivele speciale, se va avea în vedere și precizările aprobate prin Ordinul comun al MLPAT, MapN, MAI nr. 3422/1995.

CAP. 3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

A. Conform adresei M.Ap.N., Statul Major General Nr. D. 255 din 15.01.2016: Aviz nr. D/5972

Condiționări:

- respectarea cu strictețe a limitelor teritoriului intravilan propus și terenurilor intravilane destinate pentru construcții și amenajări, precum și zonelor funcționale precizate în documentația de urbanism depusă;
 - se instituie „**interdicție de construire**” în zona militară restricționată aferentă imobilului nr. 528 Poplaca cu destinația de poligon de trageri aflat în folosința U.M. 01473 Sibiu.
- B. Conform adresei M.A.I. Direcția Generală Logistică, nr. 4.088.278 din 19.02.2016 obiectivele din intravilan trup 1, UTR 3, sediu Poliție; trup 14, Fermă UM, UTR 35 sunt în proprietate publică
- Condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor vor fi conform normelor specifice.

4.10. ZONA CU VALORI DE PATRIMONIU NATURAL**CAP. 1. Generalități****Art. 1. Tipuri de zone funcționale**

Zone naturale: - în zona extravilan

TPn 1 - Cristian III, Natura 2000: ROSCI 43, ROSPA 85

Art. 2. Funcțiunea dominantă a zonei.

Parc, turism și agrement.

CAP. 2. Utilizarea funcțională a terenurilor**Art. 3. Utilizări permise.**

Construcții și amenajări specifice desfășurării activității de cercetare arheologică în cadrul siturilor arheologice.

În zona parcului natural sunt admise activitățile tradiționale din zonă, în condițiile respectării legislației în vigoare și a măsurilor stabilite prin acordurile și autorizațiile emise de organele abilitate și în condițiile menținerii specificului tradițional local.

Art. 4. Utilizări permise cu condiții

În zonele de protecție arheologice, istorice, autorizațiile de construire se vor elibera cu avizul D.J.Cultură Sibiu;

În situl „Natura 2000”, se vor aplica reglementările de la pct. 4.1. se va respecta legislația de mediu în vigoare, regulamentul de funcționare și avizul custodelui Ariei Naturale Protejate, Consiliul Județean Alba și Planul de Management al sitului după aprobarea acestuia.

- Pentru construcții supraterane se va solicita avizul AACR în condițiile expuse la punctul 5.7. din prezentul regulament

Art. 5. Interdicții permanente

Se stabilesc pentru activitățile antropice care conduc la distrugerea unor habitate sau nișe specifice, din zonele cu plaiuri, jnepeniș, păduri, poieni, abrupturi, stâncării, lacuri și cursuri de apă, etc.

V. PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN EXTRAVILAN

A – Terenuri agricole din extravilan

CAP. 1. GENERALITĂȚI

Art. 1. Tipuri de zone funcționale

Terenuri agricole: terenuri arabile, vii, livezi, pepiniere, viticole, pomicole, plantații hamei și duzi, pășunile, fânețele, serele, solariile, răsadnițele.

Art. 2. Funcțiunea dominantă a zonei.

Suprafețe arabile.

CAP. 2. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR

Art. 3. Utilizări permise.

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

Lucrările prevăzute de Legea nr. 50/1991 (republicată).

Art. 4. Utilizări permise cu condiții

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

Construcțiile care prin natură și destinație nu pot fi incluse în intravilan, adăposturi ale exploataților agricole, conform prevederilor art. 70 din Legea nr. 18/1991, vor avea procente minimale 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.

Art. 5. 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. 18/991 art 71).

Capitolul 3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

1. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de lege (Legea nr. 18/1991 și Legea 50/1991 (republicată), construcții care servesc activitățile agricole (adăposturi pentru animale și spații de depozitare a recoltelor și utilajelor (anexe ale exploataților agricole) fără a primi o delimitarew ca trup al localității. În această categorie nu pot fi incluse construcțiile de locuințe, garaje sau smenajări cu caracter permanent. .

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

TF – Suprafețe împădurite (forestiere)

CAP. 1. GENERALITĂȚI

Art. 1. Tipuri de zone funcționale

Terenuri forestiere: păduri, terenuri destinate împăduririi, cele care servesc nevoilor de cultură, producție ori administrație silvică. Pădurile marcate în planul UAT com. Tilișca conform TPn1,2 pct.4.8. aparțin Natura 2000: Natura 2000: ROSCI 43, ROSPA 85

Sunt considerate păduri, terenurile acoperite cu vegetație forestieră, cu o suprafață mai mare de 0,25 ha, conf. Codului silvic.

Art. 2. Funcțiunea dominantă a zonei.

Fondul forestier național.

CAP. 2. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR

Art. 3. Utilizări permise.

Lucrări de utilitate publică de interes național și prevăzute de Legea nr. 26/2006 Codul silvic la art.54 și 74.

Art. 4. Utilizări permise cu condiții

Construcții și amenajări specifice sectorului forestier (cantoane, silvice, drumuri și căi ferate forestiere, făzănării, păstrăvării, etc.), cu avizul custodelui Consiliul Județean Alba.

Art. 5. Utilizări interzise

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

Capitolul 3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

1. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenuri cu destinație forestieră este interzisă. În mod excepțional cu avizul organelor administrației publice specialitate se pot autoriza numai construcțiilor necesare întreținerii pădurilor, exploatăriilor 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.

TH – Terenuri aflate permanent sub ape

CAP. 1. GENERALITĂȚI

Art. 1. Tipuri de zone funcționale

Albia minoră: suprafața ocupată permanent sau temporar cu apă care asigură curgerea.

Albia majoră: porțiunea de teren inundabilă din valea naturală a unui curs de apă.

Zonele de protecție sanitară cu regim sever: al captărilor de apă din sursa de suprafață și subterane. Se instituie în funcție de condițiile locale de formă alungită pe albia râului, minim 100 m amonte de priză, 25 m aval de priză, de o parte de alta și de alta a prizei.

Art. 2. Funcțiunea dominantă a zonei.

Resurse de apă.

CAP. 2. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR

Art. 3. Utilizări permise.

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

Art. 4. Utilizări permise cu condiții

Lucrări de poduri, lucrări necesare căilor ferate și a drumurilor de traversare a cursurilor de apă, cu condiția asigurării măsurilor de apărare împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor și cu respectarea zonelor de protecție a lucrărilor de gospodărire a apelor și a platformelor meteorologice, cu avizul primarilor și a autorităților componente în gospodărirea apelor.

Art. 5. Utilizări interzise

Orice fel de construcții în zonele de protecție severă a platformelor meteorologice și ale captărilor de apă, și amenajări cu excepția celor prevăzute de lege (Codul silvic art.54 și 74).

Capitolul 3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

1. Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă și în cuvetele 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 alin. 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 lucrările de gospodărire 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 sanitară se delimitează de către autoritățile publice județene, pe baza avizului organelor de specialitate ale administrației publice.

TH – Terenuri aflate permanent sub ape, conform pct. 4.5.:

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 R.G.U.;

TC – Terenuri ocupate de căi de comunicație

Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în zona drumului, se realizează în condițiile respectării prevederilor art. 18 din R.G.U.;

TN – Terenuri neproductive, conform zonificării;

TS – Terenuri cu destinație specială (Zona protecție poligon Poplaca), conform avizelor unității responsabile: M.Ap.N.

CAP. 1. Generalități**Art. 1. Tipuri de zone funcționale****Zone cu destinație specială:**

- în zona extravilan

TS2 - Zona protecție poligon Poplaca

Art. 2. Funcțiunea dominantă a zonei.

Poligon MApN, pășune.

CAP. 2. Utilizarea funcțională a terenurilor**Art. 3. Utilizări permise.**

Zonă poligon de tragere; pășunat conform regulamentului de funcționare a poligonului,

Art. 4. Utilizări permise cu condiții

Conform HG nr. 62/1996 anexa 1, pct. 4, se solicită Aviz M.Ap.N. pentru construcții și lucrări ce urmează a fi executate la o **distanță mai mică de 2400 m** față de obiectivele speciale, executări de foraje de orice fel la distanțe sub 500 m față de obiectivele speciale, se va avea în vedere și precizările aprobate prin Ordinul comun al MLPAT, MapN, MAI nr. 3422/1995.

CAP. 3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

C. Conform adresei M.Ap.N., Statul Major General Nr. D. 255 din 15.01.2016: Aviz nr. D/5972

Condiționări:

- respectarea cu strictețe a limitelor teritoriului intravilan propus și terenurilor intravilane destinate pentru construcții și amenajări, precum și zonelor funcționale precizate în documentația de urbanism de pusă;

- se instituie „**interdicție de construire**” în zona militară restricționată aferentă imobilului nr. 528 Poplaca cu destinația de poligon de trageri aflat în folosința U.M. 01473 Sibiu.

VI. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ (U.T.R.)

6.1. CONSIDERAȚII GENERALE

Teritoriul intravilan al comunei Cristian cuprinde 21 de trupuri și este împărțit în 42 U.T.R. Schema împărțirii în U.T.R. este prezentată în planșele anexate prezentului regulament.

Împărțirea teritoriului intravilan a avut la bază următoarele criterii:

- limite naturale identificate în teren;
- unitatea fondului construit, din punct de vedere morfologic și funcțional;
- posibilitatea stabilirii unor prescripții unitare de construibilitate.

6.2. PREVEDERI R.L.U. PENTRU U.T.R.

Prevederile prezentului Regulament pentru Unitățile Teritoriale de Referință, din punct de vedere al utilizării terenurilor precum și al amplasării și conformării construcțiilor, se supun prevederilor zonelor și subzonelor funcționale de la Capitolul IV, pe care U.T.R.-ul le conține.

Având în vedere criteriile de împărțire a teritoriului intravilan în Unități Teritoriale de Referință, așa cum sunt enumerate la capitolul 6.1. în care zonele funcționale se contopesc, există situații în care nu se pot defini prevederi specifice pentru un întreg U.T.R. În aceste situații, sunt luate în considerare ca și prevederi la nivelul Unității Teritoriale de Referință, prevederile zonei funcționale dominante așa cum sunt prezentate la Capitolul IV.

UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ - U.T.R.

CRISTIAN, trup 1

U.T.R. 1

limite: DN 1, str. IV;

zona: centrală, construită protejată, dotări, locuințe rurale – C, ZCP;

SUBZONE

Cea 1	- Primăria
Cedu	- Serviciul de asistență socială
Cebcb 1	- Biserică creștină baptistă
Cem 1	- Muzeu sătesc
Cedu 2	- Dispensar uman și farmacie
Cepo 1	- Casa parohială ortodoxă
Cebo 1	- Biserică ortodoxă II „Ioan Gură de Aur”
Ceî 1	- Școală generală
Cebe 1	- Biserica evanghelică și ansamblul fortificat (sec. XIII - LMI)
Ceop 1	- Oficiu poștal
Cec2	- Sală festivități
Pe 1, 2, 3	- Pensiuni
Pae 1	- Piață agro alimentară
Lrecp	- locuințe de tip rural existente, protejate
Lrec	- locuințe de tip rural, zona centrală
Tpe 1	- Parc central
Gce1	- Moara veche
Pe1-3	- Pensiuni

U.T.R. 2

limite: la est de zona centrală;

zona: construită protejată, dotări, locuințe rurale –Lrecp;

SUBZONE

- Cebo 2** - Biserică ortodoxă I „Buna Vestire” (LMI - 1790)
- Gce 2** - Cimitir ortodox
- Ceba 1** - Biserica adventistă
- Cec 1** - Cămin cultural
- Ceî 2** - Grădiniță
- Ceî 3** - After school
- Tpe 2** - Parc de joacă pentru copii
- Lrecp** - locuințe de tip rural existente, protejate

U.T.R. 3

limite: nord, est, intersecție str.XIII cuVIII, str. IX,VII,;

zona: locuințe rurale – Lr, Le;

SUBZONE

- Poe 1** - Poliția
- Tse 1** - Teren de sport
- Lre 1** - locuințe de tip rural, existente

U.T.R. 4

limite: est, sud de zona centrală, str. I, III, VI, XX, XXIII, XXIV dr.;

zona: locuințe rurale – Lr;

SUBZONE

- Lre 2** - locuințe de tip rural, existente
- Le 1** - locuințe noi, existente
- Se1** - servicii comerciale materiale de construcții, producție bărci
- Gce 3** - cimitir evanghelic existent
- Cedv 1** - dispensar veterinar

U.T.R. 5

limite: sud de calea ferată, str. XXI, XXII;

zona: locuințe - L;

SUBZONE

- Lre 3** - locuințe de tip rural, existente
- Le 2** - locuințe existente
- Lp 1** - locuințe propuse, PUZ

U.T.R. 6

limite: la vest de zona protejată, str. XIX,V,VI, XI, DN1 ;

zona: locuințe - L;

SUBZONE

- Lre 4** - locuințe de tip rural, existente
- Le 3** - locuințe existente noi
- Tvp 1** - Zonă verde mal Cibin
- Pe 4-5** - pensiuni

U.T.R. 7

limite: nord;

zona: locuințe – L, I;

SUBZONE

- Le 4** - locuințe existente
- Lp 3** - locuințe propuse, PUZ
- Ie 1** - unitate industrială existentă
- Eeg 1** - stație reglare gaz

U.T.R. 8

limite: la nord de str. XIII;

zona: unități agricole - A

SUBZONE

- Ae1** - Institutul de Cercetare-Dezvoltare pentru Montanologie

U.T.R. 9

limite: nord DN 1, str. XII;

zona: locuințe -L;

SUBZONE

- Lp 4** - locuințe propuse, PUZ

U.T.R. 10

limite: est, str. XIII, (SIFEE);

zona: Servicii, locuințe - S, L;

SUBZONE

- Le 5** - Locuințe existente
Lp 5 - locuințe propuse PUD
Se 2 - servicii, PUD
Sp 1 - servicii, PUD

U.T.R. 11

limite: nord - vest, SIFEE;

zona: locuințe - L;

SUBZONE

- Lp 6** - Locuințe existente, propuse

U.T.R. 12

limite: nord - est;

zona: construcții de învățământ - Ceî,Ea1;

SUBZONE

- Ceî 4** - Școala de arte și meserii
Eea 1 - Rezervor de apă

U.T.R. 13

limite: est, str. XIII;

zona: unități industriale - I;

SUBZONE

- Ie 1** - Unități industriale, unitate prefabricate beton Lupp, existentă
Ip 1 - Unități industriale propuse PUZ

U.T.R. 14

limite: est, str. XIII;

zona: unități agricole - A;

SUBZONE

- Ae 2** - ferma avicola SC TRANSAVIA SA existentă

U.T.R. 15

limite: est, str. IX;

zona: Servicii, locuințe - S, L;

SUBZONE

- Le 6** - Locuințe existente

- Lp 7** - Locuințe propuse, PUZ
- Lp 8** - Locuințe propuse
- Se 3** - Servicii comerciale, stație carburanți, restaurant
- Tvp 2** - Zona verde mal Cibin

U.T.R. 16

limite: est, str. VI;

zona: agro industrială;

SUBZONE

- Ie 3** - Unități industriale, ateliere
- Ae 3** - Unități agricole

U.T.R. 17

limite: sud;

zona: căi de comunicație feroviare – Ccf;

SUBZONE

- Ccf 1** - zona CF 200

U.T.R. 18

limite: sud – vest, la nord de CF, ;

zona: unități industriale – I;

SUBZONE

- Ie 4** - unitate de producție stâlpi prefabricați

U.T.R. 19

limite: vest, str. XXIV;

zona: locuințe – L;

subzone:

SUBZONE

- Le 7** - Locuințe existente
- Lp 9** - Locuințe propuse
- Tae 4** - Pensiune
- Se 4** - Servicii existente

U.T.R. 20

limite: vest, str. XXIV;

zona: locuințe – L;

SUBZONE

- Lp 10** - Locuințe existente
- Lp 11, Sp,** - Locuințe propuse, servicii, dotări, PUZ

U.T.R. 21

limite: vest, str. XVII;

zona: unități agricole – A;

SUBZONE

- Ae 4** - Fermă zootehnică, existentă
- Ap 1** - Adăposturi agricole propuse

U.T.R. 22

limite: vest, la sud de DN 1;

zona: unități industriale – IS;

SUBZONE

- ISe 1** - Unități industriale existente
- Se 5** - Restaurant Hanul vechi, Petrom, Motel pensiune Izabel

U.T.R. 23

limite: vest, la nord de DN1;

zona: unități industriale – IS;

subzone:

SUBZONE

- Isp 1** - Unități industriale propuse PUZ

U.T.R. 24

limite: nord - vest;

zona: unități agricole – A;

SUBZONE

- Ap 2** - Unități agricole propuse PUZ

U.T.R. 25

limite: trup 4;

zona: edilitare – E;

SUBZONE

- Eea 2** - Rezervor de apă

U.T.R. 26

limite: trup 2;

zona: Servicii, unități industriale propuse – S,I;

SUBZONE

- Se 6** - Motel existent
Ip 2 - Unitate industrială propusă, PUZ

U.T.R. 27

limite: trup 3, 5, ;

zona: unități agricole – A;

SUBZONE

- Ae 5** - Tabără de vară pentru animale, trup 3
Ae 6 - Saivan, trup 5

U.T.R. 28

limite: trup 7 ;

zona: unități agricole – A;

SUBZONE

- Ae 7** - Saivan
Ae 8 - saivan

U.T.R. 29

limite: trup 7 ;

zona: gospodărie comunală – Gc;

SUBZONE

- Gce 4** - Depozit ecologic Cristian existent

U.T.R. 30

limite: DN1, DN 1T, trup 8;

zona: industrie și servicii – IS;

SUBZONE

- ISe 2** - Industrie și servicii, depozite existente
Isp 2 - Industrie și servicii, depozite, PUZ

U.T.R. 31*limite:* trup 9, 10, ;*zona:* servicii comerciale – S;**SUBZONE****Se 7** - Servicii comerciale auto, trup 9**Se 8** - Stație carburanți, trup 10**U.T.R. 32***limite:* trup 6;*zona:* aeroport – ZA;**SUBZONE****ZAe 1** - Zonă aferentă pistei Aeroportului Internațional Sibiu**U.T.R. 33***limite:* trup 11 ;*zona:* servicii – S;**SUBZONE****Se 8** - Servicii existente**U.T.R. 34***limite:* trup 13;*zona:* servicii comerciale agrement – Tae;**SUBZONE****Tae 6** - Servicii comerciale, lac agrement**U.T.R. 35***limite:* trup 14;*zona:* cu destinație specială MAI;**SUBZONE****S1** - Unitate specială**U.T.R. 36***limite:* trup 15;*zona:* dotări tehnico-edilitare – E;**SUBZONE****Eese 1** - Stație de epurare existentă**U.T.R. 37***limite:* trup 16;*zona:* unități industriale – I;**SUBZONE****Ie 4** - Gater**U.T.R. 38***limite:* trup 17;*zona:* unități agricole – A;**SUBZONE****Ae 10** - Fermă avicolă SC AVICOLA CRISTIAN SRL

U.T.R. 39*limite:* trup 18;*zona:* grup case Mărăjdie – L;**SUBZONE**

- Lcve 1** - Locuințe tip case de vacanță existente
- Pp** - Pensiuni propuse

U.T.R. 40*limite:* trup 19;*zona:* sat de vacanță Mărăjdie – Lcv;**SUBZONE**

- Lcve, Pp** - Case de vacanță existente, servicii turistice propuse, PUZ

U.T.R. 41*limite:* trup 20;*zona:* Vălari: unități agricole – A;**SUBZONE**

- Ae 11** - Canton pastoral existent

U.T.R. 42*limite:* trup 21;*zona:* Vălari (vis a vis de Arena Platoș): locuințe tip case de vacanță – Lcv, Pensiuni - P;**SUBZONE**

- Lcve 3, Pp** - Case de vacanță, Pensiuni, servicii turistice propuse.

întocmit:
Arh. Vasile Pop

VII. ANEXE (EXTRASE DIN R.G.U.)

Anexa 7.1. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR ÎN FUNCȚIE DE DESTINAȚIA LOR ULTERIOARĂ

1.1. Construcții administrative

1.1.1. Sedii de Primărie: satul reședință de comună zona centrală.

1.1.2. Sedii de partid: satul reședință de comună, zona centrală sau principalele artere de circulație.

1.1.3. Sedii de sindicate, culte, fundații, O.N.G., asociații, agenți economici, fonduri: satul reședință de comună sau pe principalele artere de circulație.

1.1.4. Sedii de firme, birouri: satul reședință de comună sau satul e aparținător , zona centrală sau zona de interes.

1.2. Construcții comerciale

1.2.1. Magazin general - În satul reședință de comună, zona centrală sau zona de locuințe, cu acces ușor din căile de comunicații existente.

1.2.2. Piața agroalimentară: în satul reședință de comună, în zona de locuințe.

1.2.3. Unități mici de comerț nealimentar și alimentară: În zone de interes comercial, evitându-se zonele poluate.

1.2.4. Unități de alimentație publică: În zona centrală sau în zona de agrement se poate admite amplasarea la parterul locuințelor numai cu condiția izolării totale împotriva zgomotului, aburului, mirosului.

1.3. Construcții de cult

1.3.1. Biserici: În zona centrală, unde cultul este permis ca funcțiune complementară.

1.4. Construcții de învățământ

1.4.1. Grădinițe: În zona centrală sau în zona de locuințe unde învățământul preșcolar este permis ca funcțiune complementară (distanța maximă de parcurs 300 m).

1.5. Construcții de cultură

1.5.1. Biblioteci, cluburi, cinematografe: În zona centrală sau în zonele dotărilor pentru cultură, educație.

1.6. Construcții de sănătate

1.6.1. Dispensar rural, casă de nașteri, farmacii, creșe: În zona centrală sau în zona de locuințe, se va evita amplasarea în zonele poluate.

1.7. Construcții de agrement

1.7.1. Spații de joacă pentru copii, parcuri, squaruri: În zona centrală sau în zonele de locuințe sau în zonele de agrement.

Anexa 7.2. CONDIȚII DE OCUPARE A TERENURILOR

2.1. Procentul maxim de ocupare a terenului

2.1.1. Zona centrală: 70%

2.1.2. Zona de locuințe: 30%

2.1.3. Alte zone: nu este precizat P.O.T.- ul, dar se va aproba odată cu documentațiile de urbanism sau cu documentațiile de investiție.

2.2. Condiții speciale de amplasare în teren

2.2.1. Pentru construcțiile de cultură și alte construcții ce cuprind săli de reuniuni având un număr de minimum 200 de locuri, se va prevedea un spațiu amenajat, exterior construcției, cu o suprafață de 0,6 m²/loc, în afara spațiului destinat circulației publice. La aceasta se va adăuga suprafața necesară spațiilor verzi și plantațiilor.

2.2.2. La construcțiile de învățământ se va asigura (pe lângă zona ocupată de construcție): zonă de recreație, zonă de amenajări sportive, zonă verde, inclusiv grădină de flori. Cumulate, aceste spații vor reprezenta cel puțin 22 m²/copil (grădinițe), respectiv 20 m²/elev (școli).

2.2.3. La construcțiile de sănătate în general, amplasamentul se va organiza pe 3 zone: zona ocupată de construcție, zona ocupată de accese, alei, parcaje și zona verde. La creșe va mai exista în plus o zonă tehnico – gospodărească.

2.2.4. La construcții și amenajări sportive – amplasamentul va permite organizarea a trei zone funcționale: zona ocupată de construcții, zona pentru alei, drumuri, parcaje și zona pentru spații verzi.

P.O.T. max: 50% - construcții și amenajări;
 20% - alei, drumuri, parcaje;
 30% - spații verzi.

2.2.5. La construcțiile edilitare procentul de ocupare a terenului și amplasarea în cadrul terenului sau regimul de înălțime, se vor determina corespunzător regimului tehnologic. Toate construcțiile edilitare în domeniul gestionării resurselor de apă vor avea o zonă de protecție sanitară determinată conform legii.

Anexa 7.3. ORIENTAREA CONSTRUCȚIILOR față de punctele cardinale

3.1. Construcții administrative

Pentru toate categoriile de construcții administrative se recomandă orientarea față de punctele cardinale astfel încât să se asigure însorirea spațiilor publice și a birourilor.

3.2. Construcții comerciale

Orientarea se va face în funcție de situație, urmărindu-se pe cât posibil conturarea unor spații însorite pentru public și orientarea spre nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătărilor.

3.3. Construcții de cult

Orientarea față de punctele cardinale se va face în conformitate cu cerințele cultului.

3.4. Construcții de învățământ

Pentru toate categoriile de construcții pentru învățământ orientarea sălilor de clasă va fi către sud – est, sud, sud vest. Bibliotecile, laboratoarele, atelierelor vor avea orientarea spre sud. Terenurile de sport în aer liber vor fi orientate cu axa longitudinală pe direcția N – S, cu abatere de maximum 15 grade spre V sau E.

3.5. Construcții de sănătate

Pentru creșe se va urmări ca spațiile de joacă să fie orientate spre sud – est, sud, sud – vest. Pentru saloane și rezerve – orientarea se va face spre direcția S, S – E, S – V.

3.6. Construcții de cultură

Vor avea spațiile de lectură și sălile de expunere orientate spre nord, nord – est, nord – vest. În cazul când nu este posibil se va cere o soluție pentru evitarea însoririi.

Anexa 7.4. ACCESE CAROSABILE

Stabilirea numărului admis de accese din străzile de categoria I și a II-a, ca și localizarea acestora se va face astfel încât să nu afecteze fluența circulației.

4.1. Construcții administrative

4.1.1. Construcțiile administrative nominalizate în anexa nr. 1 vor fi prevăzute cu:

- accese carosabile directe din străzi de categoria I și a II-a, după caz;
- accesele carosabile separate: acces oficial, acces pentru personal, acces pentru public, acces de serviciu, după cum urmează:
- accesul carosabil oficial va fi prevăzut până la intrarea principală a clădirii;
- accesele carosabile pentru personal și cel pentru public vor fi prevăzute cu locuri de parcare aferente;
- aleile carosabile de serviciu vor fi rezolvate fără a intersecta accesul oficial.

4.1.2. Construcțiile administrative cuprinse în anexa nr. 1 vor fi prevăzute cu accese carosabile, conform destinației și capacității acestora, avându-se în vedere separarea de circulația publică.

4.2. Construcții financiar – bancare

4.2.1. Pentru toate categoriile de clădiri financiar – bancare vor fi prevăzute accese carosabile directe din străzi de categoria I – a și a II-a, după caz.

4.2.2. Se vor asigura accese carosabile separate pentru: accesul oficial, accesul personalului, accesul publicului, acces la tezaur, acces de serviciu.

4.3. Construcții comerciale

4.3.1. Pentru construcțiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare.

4.3.2. În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:

- alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului;
- platforme de depozitare și accese mașini și utilaje speciale, separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.

4.4. Construcții de cult

4.4.1. Pentru construcțiile de cult se vor asigura alei carosabile, în legătură cu rețeaua de circulație majoră.

4.5. Construcțiile de cultură

4.5.1. Pentru toate categoriile de construcții de cultură se vor asigura accesele carosabile separate pentru vizitatori sau spectatori, pentru personal și aprovizionare.

4.5.2. În funcție de destinația construcției sau a amenajării vor fi prevăzute:

- alei carosabile în interiorul amplasamentului și parcajelor, în cazul în care accesul se face din străzi de categoria I și a II-a;
- parcajele necesare în interiorul amplasamentului, în cazul în care se realizează direct din străzi de categoria a III-a.

4.6. Construcții de învățământ

4.6.1. Pentru toate categoriile de construcții de învățământ se vor asigura accese carosabile de legătură cu rețeaua de circulație majoră și cu mijloace de transport în comun.

4.6.2. Se vor asigura două accese carosabile separate pentru evacuări în caz de urgență (cutremure, inundații, incendii).

4.7. Construcții de sănătate

4.7.1. Pentru toate categoriile de construcții de sănătate se va asigura legătura cu rețeaua de circulație majoră prin două accese carosabile separate.

4.7.2. Accesele carosabile ce vor face legătura cu rețeaua de circulație majoră de categoria I - a și a II - a vor fi realizate prin:

- străzi de categoria a IV-a deservire locală;
- străzi de categoria a III-a, colectoare, care asigură accesul vehiculelor și al persoanelor acționând în domeniul sănătății, salubrității și P.S.I..

4.7.3. Aleile carosabile din interiorul amplasamentului vor fi conformate după cum urmează:

- cu o bandă de circulație de 3,5m lățime pentru cele cu o lungime maximă de 10m;
- cu două benzi de circulație 7m lățime pentru cele cu o lungime mai mare de 10m.

4.7.4 Accesul carosabil rezervat salvării sau intervențiilor de urgență nu va intersecta aleile de acces carosabil pentru personal și pacienți.

4.8. Construcții și amenajări sportive

4.8.1. Pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive se vor asigura accese carosabile separate pentru public, sportivi și personalul tehnic de întreținere.

4.8.2. În interiorul amplasamentului vor fi asigurate:

- circulația carosabilă separată de cea pietonală;
- alei carosabile de descongestionare care se vor dimensiona în funcție de capacitate;
- alei carosabile de circulație curentă de minimum 3,5 m lățime;
- alei carosabile de serviciu și întreținere de minimum 6 m lățime.

4.9. Construcții și amenajări de agrement

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement ce va asigura accesul carosabil separat pentru public de accesul de serviciu și de întreținere.

4.10. Construcții de turism

4.10.1. Pentru construcțiile de turism vor fi prevăzute accese carosabile separate pentru utilizatori, personal și acces tehnic de întreținere.

4.10.2. Aleile semicarosabile din interiorul amplasamentelor, cu o lungime de maximum 25 m, vor avea o lățime de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere.

4.10.3. Numărul acceselor și conformarea lor se va duce în funcție de categoria și capacitatea obiectivului turistic.

4.11. Construcții de locuințe

4.11.1. Pentru locuințe unifamiliale cu accese și lot propriu se vor asigura:

- accese carosabile pentru locatari;
- accese carosabile pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- alei (semi) carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25 m vor avea o lățime de minimum 3,5 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute supralărgiri de depășiri și suprafețe pentru manevre de întoarcere;
- în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături):
- cele cu o lungime de 30 m – o singură bandă de 3,5 m lățime;
- cele cu o lungime de maximum 100 m – minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latură și supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

4.11.2. Pentru locuințe semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun se vor asigura:

- accese carosabile pentru locatari;
- accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de servire locală (fundături):
- cele cu o lungime de maximum 30 m – o singură bandă de 3,5 m lățime;
- cele cu o lungime de 30 m până la maximum 100 m – minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latură; supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

4.11.3. Locuințele colective cu acces și lot folosit în comun vor fi prevăzute cu:

- accese carosabile pentru locatari;
- accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- accese la parcaje și garaje.

4.12. Toate categoriile de construcții

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

În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime minimă de 3 m și o înălțime de 3,5 m.

Accesele și peisajele carosabile nu trebuie să fie obstructionate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări de interes public se vor asigura obligatoriu accese speciale pentru persoane cu probleme ale aparatului locomotor.

Anexa 7.5. PARCAJE

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Normativului P 132 – 93, în funcție de categoria localității în care sunt amplasate construcțiile.

5.1. Construcții administrative

5.1.1. Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 vor fi prevăzute:

- a. câte un loc de parcare pentru 10 – 40 salariați;
- b. locuri de parcare suplimentare celor rezultate conform lit. a), după cum urmează:
 - un spor de 30% pentru sedii de primării;
 - atunci când construcțiile cuprind spații destinate reuniunilor se vor prevedea 1 – 2 locuri de parcare pentru autocare.

5.1.2. Pentru construcții cuprinse în anexa nr. 1 la pct. 1.1.2., 1.1.3., 1.1.4. vor fi prevăzute câte un loc de parcare pentru 10 – 30 salariați, plus un spor de 20% pentru invitați.

5.2. Construcții financiar – bancare

5.2.1. Pentru toate categoriile de construcții financiar – bancar vor fi prevăzute câte un loc de parcare la 20 de salariați și un spor de 50% pentru clienți.

5.2.2. În funcție de destinația clădirii și de amplasament, parcajele pentru salariați pot fi organizate împreună cu cele ale clienților, adiacent drumului public.

5.3. Construcții comerciale

5.3.1. Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți după cum urmează:

- un loc de parcare la 200 m² suprafața 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 suprafața desfășurată a construcției pentru complexe comerciale de 600 – 2.000 m²;
- un loc de parcare la 40 m² suprafață desfășurată a construcției pentru complexe comerciale de peste 2.000 m².

5.3.2. Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5 – 10 locuri la masă.

5.3.3. La acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.

5.4. Construcții de cult

Pentru construcțiile de cult numărul spațiilor de parcare va fi stabilit în funcție de obiectiv avându-se în vedere un minim de 5 locuri de parcare.

5.5. Construcțiile de cultură

5.5.1. Pentru construcțiile culturale cuprinse în anexa 1, vor fi prevăzute locuri de parcare pentru vizitatori sau spectatori și personal, și anume un loc la 10 – 20 locuri în sală.

5.6. Construcții de învățământ

5.6.1. Pentru toate categoriile de construcții de învățământ vor fi prevăzute 3 - 4 locuri de parcare la 12 cadre didactice.

5.6.2. Pentru învățământul universitar, la cele rezultate conform pct. 5.6.1. se va adăuga, în funcție de capacitatea construcției, un număr de 1 - 3 locuri de parcare pentru autocare.

5.6.3. Pentru sedii ale taberelor școlare se vor prevedea locuri de parcare pentru autocare, conform capacității de cazare.

5.7. Construcții de sănătate

5.7.1. Pentru construcții de sănătate va fi prevăzut câte un loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 10%.

5.7.2. Parcajele pot fi amplasate diferențiat pentru personal, pacienți și vizitatori, caz în care cele pentru personal și pacienți vor fi amplasate adiacent drumului public.

5.8. Construcții sportive

5.8.1. Pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive vor fi prevăzute locuri de parcare pentru personal, pentru public și pentru sportivi, în funcție de capacitatea construcției. Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1, se va prevedea un loc de parcare la 5 – 20 locuri.

5.8.2. La cele rezultate conform pct. 5.8.1. se va adăuga, în funcție de capacitatea construcției, un număr de 1 – 3 locuri de parcare pentru autocar.

5.9. Construcții și amenajări de agrement

5.9.1. Pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement vor fi prevăzute parcaje în funcție de capacitatea construcției, câte un loc de parcare pentru 10 – 30 de persoane.

5.9.2. Pentru cluburi va fi prevăzut câte un loc de parcare la 3 – 10 membri ai clubului.

5.10. Construcții de turism

5.10.1. Pentru toate categoriile de construcții de turism vor fi prevăzute locuri de parcare, în funcție de tipul de clădire și de categoria de confort, 1 – 4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

5.10.2. Pentru moteluri se vor asigura 4 – 10 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

5.11. Construcții de locuințe

5.11.1. Pentru construcții de locuințe, în funcție de indicele de motorizare a localității, vor fi prevăzute locuri de parcare, după cum urmează:

- câte un loc de parcare la 1 - 5 locuințe unifamiliale cu lot propriu;

- câte un loc de parcare la 1 - 3 apartamente pentru locuințe semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun;
- câte un loc de parcare la 2 - 10 apartamente în locuințe colective cu acces și lot în comun.

5.11.2. Din totalul locurilor de parcare pentru locuințe individuale vor fi prevăzute garaje în procent de 60 - 100 %.

5.12. Construcții industriale

Vor fi prevăzute în funcție de specificul activității, după cum urmează:

- activități desfășurate pe o suprafață de 10 – 100 m², un loc de parcare la 25 m²;
- activități desfășurate pe o suprafață de 100 – 1.000 m², un loc de parcare la 150 m²;
- activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 m², un loc de parcare la o suprafață de 100 m².

5.13. Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

Anexa 7.6. SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE

6.1. Construcții administrative și financiar bancare

6.1.1. Pentru construcțiile sediilor de primării vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ, minimum 15% din suprafața terenului.

6.1.2. Pentru construcțiile prevăzute la punctele 1.1.2 - 1.1.3 - 1.1.4. vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ și de protecție, minimum 10 % din suprafața totală a terenului.

6.1.3. Conformarea și dimensionarea spațiilor verzi, a plantațiilor și a mobilierului urban vor fi aprobate prin planuri urbanistice.

6.2. Construcții comerciale

Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement în exteriorul clădirii sau în curți interioare, 2 - 5 % din suprafața totală a terenului.

6.3. Construcții de cult

Pentru construcțiile de cult vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de protecție, dimensionate în funcție de amplasarea în localitate și de condițiile impuse prin regulamentul local de urbanism.

6.4. Construcții culturale

Pentru toate categoriile de construcții culturale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, spații de joc și de odihnă, în funcție de capacitatea construcției, 10 - 20% din suprafața totală a terenului.

6.5. Construcții de sănătate

6.5.1. Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la punctul 1.6.1. vor fi prevăzute spații verzi și plantate în interiorul incintei, după cum urmează:

- aliniamente simple sau duble, cu rol de protecție;
- parc organizat cu o suprafață de 10 – 15 mp/ bolnav.

6.6. Construcții și amenajări sportive

Pentru construcții și amenajări sportive vor fi prevăzute spații verzi și plantate, minimum 30% din suprafața totală a terenului.

6.7. Construcții de turism și agrement

Pentru construcții de turism și agrement vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de destinație și de gradul de confort, dar nu mai puțin de 25 % din suprafața totală a terenului.

6.8. Construcții de locuire

Pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 m²/locuitor.

6.9. Construcții industriale

Pentru construcțiile industriale vor fi prevăzute spații verzi și aliniamente cu rol de protecție, în funcție de categoria acestora, dar nu mai puțin de 20% din suprafața totală a terenului.

CONDIȚII ȘI REGULI CARE SE IMPUN ÎN ZONA CONSTRUITĂ PROTEJATĂ

La reabilitarea construcțiilor de zonă se vor avea în vedere următoarele condiții și reguli:

PĂSTRAREA CARACTERISTICILOR FAȚADELOR

Compoziția inițială (ferestre, uși, elemente decorative) la construcțiile vechi din zona de protecție istorică se va păstra sau se va reface. Golurile de pe fațadă (ferestre, uși) se vor păstra în forma și dimensiunile originale. Refacerea tencuielilor deteriorate în special de ploii, se va realiza cu tehnologii și materiale adecvate. Betonul, mica, metalele, terasitul, piatra și gresia artificială, sticla colorată sunt interzise, fiind nepotrivite cu zona istorică. Tencuielile se vor reface cu mortar de var – ciment și vor fi protejate prin lucrări speciale de colectare corectă a apelor pluviale și cu lucrări speciale de combatere a fenomenului de igrasie. Culoarea zugrăvelilor, ca element important al fațadei va fi aleasă, de preferință, cât mai aproape de culoarea inițială. Se va urmări pe cât posibil crearea unei compatibilități cromatice cu vecinătatea. Utilizarea mai multor culori la fațadă pentru evidențierea unor porțiuni, ornamente, etc., se va face prin utilizarea unor nuanțe de culori de bază.

Placajele exterioare vor fi evitate. Instalațiile tehnice nu se vor monta pe fațadă.

PĂSTRAREA CARACTERISTICILOR ACOPERIȘURILOR

La reabilitarea acoperișurilor – se impune pentru învelitori, păstrarea pe cât posibil a țiglelor tradiționale. La înlocuirea parțială cu țigle noi se va avea în vedere același tip și aceeași culoare. Se va evita folosirea țiglei profilate, azbocimentului, a cartonului asfaltat a tablei sau a materialelor plastice. Țiglele de coamă sau țiglele de protecție a aticurilor se vor îngloba în mortar. Lucarnele, cu rol de iluminare și ventilare a podurilor vor fi unitare, ordonate, simetrice, după caz. La tâmplăria lucarnelor nu vor fi permise materiale plastice. Șorturile din tablă sau celelalte elemente de protecție, din tablă se vor dimensiona la limită, se va folosi tablă de cupru. Se vor evita mansardările. Coșurile de fum se vor reconstrui cât mai apropiat de modelul original. Evacuarea apelor meteorice va fi asigurată prin amenajări integrate cât mai bine în compoziția fațadei.

FERESTRELE

Se va urmări păstrarea imaginii istorice dată de ferestre prin: număr, format, dimensiuni, împărțire, ancadramente, profile.

Nu se vor modifica proporțiile golurile și se va evita înlocuirea ferestrelor cu uși sau invers. Tâmplăria se va executa din lemn (inclusiv obloanele). Se vor interzice rulourile moderne din material plastic. Grilajele și feroneriile se vor conserva acolo unde există.

Se recomandă folosirea geamurilor clare.

UȘILE ȘI PORȚILE

La reabilitarea sau construirea acestora se va urmări păstrarea structurii și compoziția.

Se vor utiliza metode tradiționale de reparare.

Înlocuirea sau repararea feroneriei va avea în vedere păstrarea stilului.

Ușile și porțile construcțiilor și curților din zona istorică se vor executa din lemn natur vopsite cu vopsele pe bază de ulei de in. Culoarea porților și ușilor va fi integrată în contextul cromatic general al fațadei.

Se va evita practicarea unor goluri în zidării pentru acces.

FIRME ȘI RECLAME

Firmele și reclamele în centrul istoric vor fi încadrate în contextul general al fațadei. Reclama se va amplasa, de regulă, simetric și va avea o lungime determinată de vitrină și de preferință înscrisul se va aplica direct pe fațadă, fără a acoperi elementele decorative ale acesteia. Se vor executa reclame în consolă, perpendicular pe fațadă, din metal (fier forjat). Reclamele și firmele nu se vor amplasa la etaj, ci doar la parterul clădirilor. Iluminarea reclamei va fi permisă doar dacă se realizează discret, fără agresivitate, spot luminos.

Culorile utilizate la suport și înscrisuri vor fi din gama cromatică a fațadelor.

INSTALAȚII TEHNICE

Se au în vedere următoarele:

- aparate de reglare, măsură, control pentru instalațiile de apă, canal;
- antene T.V. sau parabolice; cabluri, conducte; cutii poștale.

Instalațiile menționate nu se amplasează pe fațadele clădirilor sau în locuri ușor vizibile din stradă.

Pentru a proteja aspectul străzii, se impune ca instalațiile edilitare (rețele electrice, telefonice, de gaze naturale, de apă și canalizare) să fie îngropate, în limita posibilului.

În situația în care unele instalațiile (cabluri, conductori, distribuitori) se montează pe fațade, acestea se vor monta în tencuială.

CURȚI INTERIOARE ȘI CLĂDIRI ANEXE

Un segment al frontului construit, lăsat total în afara reglementărilor urbanistice. Pentru protejarea zonei istorice se recomandă: Curțile interioare, acolo unde există, vor fi menționate și conservate. În mod tradițional, funcțiunea curților interioare este o combinație echilibrată între gospodăresc și estetic, și se recomandă păstrarea acestei funcțiuni. Se impune amenajarea acestora cu rol de spații de joacă, odihnă, relaxare.

Curțile interioare se vor pava cu materiale naturale, de regulă în câmp discontinuu, cu asigurarea scurgerii apelor meteorice și cu asigurarea unui minim de spații verzi. Se va urmări asigurarea unor curți interioare curate, îngrijite, divers utilizabile.

Clădirile anexă, pot fi utilizate și ca spații de locuit, cu unele îmbunătățiri. Nu se va accepta extinderea acestora în scopul creșterii animalelor.

Anexa 7.8. DICȚIONAR DE TERMENI UTILIZAȚI ÎN REGULAMENT

1. ARIA CONSTRUITĂ

Aria secțiunii orizontale a clădirii, la cota $\pm 0,00$ a parterului, măsurată pe conturul exterior al pereților. În aria construită nu intră rezalidurile cu aria mai mică de $0,4 \text{ m}^2$ și nișele cu aria mai mare de $0,4 \text{ m}^2$, precum și treptele și terasele neacoperite.

2. ARIA DESFĂȘURATĂ

Suma ariilor tuturor nivelurilor unei clădiri. În calcul nu se cuprind ariile podurilor (cu excepția mansardelor) și ale subsolurilor tehnice (cu înălțimea mai mică de 1,80 m).

3. AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE

Actul de autoritate al administrației publice locale, pe baza căruia se asigură aplicarea măsurilor prevăzute de lege referitoare la amplasare, proiectarea, executarea și funcționarea construcțiilor.

4. AUTORIZARE DIRECTĂ

Autorizarea executării construcțiilor direct pe baza prevederilor cuprinse în Regulamentul General de Urbanism până la întocmirea documentațiilor de urbanism și a reglementărilor locale, conform legii.

5. AVIZ

Act prin care un avizator, instituție publică sau altă persoană juridică abilitată de lege, exprimă rezultatul asupra unei documentații de amenajare a teritoriului sau de urbanism.

6. AVIZ PREALABIL

Actul prin care un avizator exprimă, înaintea elaborării unei documentații, anumite condiții pe care această documentație trebuie să le îndeplinească.

7. AVIZ CONFORM SAU OBLIGATORIU

Aviz care cuprinde opiniile pe care organul care adoptă sau emite un act administrativ de autoritate este obligat, potrivit legii, să le ceară unui anumit organ al administrației publice specializate, iar la emiterea actului trebuie să se conformeze acestuia.

8. BILANȚ TERITORIAL

Evaluare cantitativă prin care se însumează valorile absolute și procentuale ale suprafețelor de teren cu diverse destinații aferente unui teritoriu prestabilit.

9. CADASTRU GENERAL

Sistemul unitar și obligatoriu de evidență tehnică, economică și juridică prin care se realizează identificarea, înregistrarea și reprezentarea pe hărți și planuri cadastrale a tuturor terenurilor, precum și a celorlalte bunuri imobile de pe întreg teritoriul țării indiferent de destinația lor și de proprietar.

10. CADASTRU IMOBILIAR - EDILITAR

Cadastru de specialitate din domeniul imobiliar - edilitar, constituit ca subsistem al cadastrului general, având la bază elementele de control și referință ale acestuia, în conformitate cu care se

întocmesc planuri și registre, prin inventarierea terenurilor pe categorii de folosință și posesori (din punct de vedere tehnic, economic și juridic), a rețelelor edilitare și a construcțiilor aferente acestora, precum și a caracteristicilor geotehnice ale terenurilor.

11. CERTIFICAT DE URBANISM

Act public emis de autoritățile administrației publice locale prin care se fac cunoscute solicitantului elementele care caracterizează regimul juridic, economic și tehnic al unui teren. Stabilite prin evidențele existente și documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului.

12. CONSTRUCȚII PROVIZORII

Construcții care au durata de funcționare limitată, prestabilită prin autorizația de construire.

13. DOMENIU PUBLIC

Aparțin domeniului public, terenurile pe care sunt amplasate construcții de interes public, piețe, căi de comunicații, rețele stradale și parcuri publice, porturi și aeroporturi, terenurile cu destinație forestieră, albiile râurilor și fluviilor, cuvetele lacurilor de interes public, fundul apelor maritime, interioare și al mării teritoriale, țărmurile Mării Negre, inclusiv plajele, terenurile pentru rezervații naturale și parcuri naționale, monumentele, ansamblurile și siturile arheologice și istorice, monumentele naturii, terenurile pentru nevoile apărării sau pentru alte folosințe care, potrivit legii, sunt de domeniul public, ori care, prin natura lor, sunt de uz sau interes public.

Domeniul public poate fi de interes național, caz în care proprietatea, în regim de drept public, aparține statului, sau de interes local, caz în care proprietatea, de asemenea în regim de drept public, aparține unităților administrativ – teritoriale (județ, municipii, orașe, comune).

14. EXPROPRIEREA PENTRU CAUZA DE UTILITATE PUBLICĂ

Modalitate de cedare a dreptului de proprietate privată, constând în trecerea în proprietatea statului, a județului, municipiilor, orașelor sau comunelor, a unor imobile proprietatea persoanelor fizice sau juridice, cu sau fără scop lucrativ, numai în scopul executării unor lucrări de utilitate publică de interes național sau local, după o dreaptă și prealabilă despăgubire, conform legii.

15. EXTRAVILAN

Teritoriu din afara intravilanului localității cuprins în limita teritoriului administrativ, care înglobează activități dependente sau nu de funcțiunile localității, conform planurilor de urbanism și de amenajarea teritoriului.

16. INFRASTRUCTURA

Echipare tehnică a unei localități sau a unui teritoriu cu rețele tehnice, precum și instalațiile conexe subterane sau supraterane.

Ex. : rețele și instalații de apă, canalizare, electrice, termice, gaze, telecomunicații, drumuri, rețele stradale, sisteme de irigații etc.

17. INSTITUȚII PUBLICE

Construcții și amenajări care adăpostesc funcțiuni și activități destinate utilității publice ce pot fi în regim de proprietate publică sau privată.

18. INTERDICȚIE DE CONSTRUIRE

Reglementare impusă pentru unele zone sau terenuri, care exclude posibilitatea realizării de construcții și amenajări, conținută în documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului, și instituită în conformitate cu prevederile legale. Interdicția poate fi definitivă sau temporară, în funcție de conținutul și nivelul de aprofundare a studiilor de amenajare. Zona asupra căreia s-a instituit interdicția de construire poate fi considerată grevată de o servitute și considerată, după caz, în registrul cadastral.

19. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

Înălțimea construcțiilor (H) măsurată la nivelul fațadei reprezintă diferența de altitudine dintre nivelul terenului natural și un punct determinat de:

- streășină, pentru construcțiile cu acoperișul în pantă continuă;
- punctul de rupere al pantei, pentru acoperișurile mansardate;
- partea superioară a aticului, pentru clădirile cu acoperiș terasă sau cu pante mărginite de atic; streășina lucarnelor.

20. MOBILIER URBAN

Lucrări utilitare și decorative amplasate în spații publice exterioare cuprinzând: obiecte de artă monumentală, oglinzi de apă, împrejmuiri, scări, rampe, estrade, tribune, cabine telefonice, lampadare, indicatoare de circulație, panouri de afișaj, firme, etc.

21. PATRIMONIU

Totalitatea drepturilor și obligațiilor cu valoare economică și juridică, precum și a bunurilor materiale la care se referă aceste drepturi, aparținând unor persoane fizice sau juridice.

22. PRESCRIȚIE

Dispoziție conținută în regulamentele de urbanism sau în autorizația de construire prin care se impune realizarea construcțiilor sau amenajărilor, cu respectarea unor condiții ce derivă din prevederile legale ori din normele tehnice.

23. RAZA DE SERVIRE

Distanța exprimată în m sau timp de acces între amplasamentul instituțiilor publice sau serviciilor și cel al locuințelor, servite de acestea.

Distanțele maxime de parcurs pentru accesul la principalele categorii de instituții publice și servicii sunt stabilite în Anexa nr. 1 la Regulamentul General de Urbanism.

24. REGIM DE CONSTRUIRE

Reglementare cuprinsă în proiecte și în regulamente de urbanism care impune modul de amplasare și conformare a construcțiilor pe terenurile aferente acestora.

Componentele determinante ale regimului de construire sunt: alinierea față de limitele terenului, înălțimea construcțiilor și procentul de ocupare a terenului aferent.

25. REGULAMENTE DE URBANISM

Regulamentul general de urbanism

Document aprobat de Guvernul României prin H.G. nr. 525/199 (publicat în Monitorul Oficial nr. 149/1996) care reglementează activitatea de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și autorizarea construcțiilor în toate localitățile și unitățile teritorial - administrative.

Regulamentul local

Documentația aferentă planului urbanistic general (P.U.G.) și planului urbanistic zonal (P.U.Z.), care explică și detaliază conținutul acestor planuri, sub formă de prescripții și recomandări, în vederea urmăririi și aplicării lor.

26. RESTRICȚIE

Condiție obligatorie de interdicere sau limitare a unor drepturi sau activități, impusă prin regulamentele de urbanism sau prin alte acte normative.

27. REZERVARE (amplasament rezervat)

Reglementare cuprinsă în proiectele de urbanism și regulamentele aferente acestora prin care se prevede realizarea, în perspectivă, de construcții și amenajări cu destinație precizată pe amplasamentele sau zonele delimitate în documentațiile respective.

28. SERVITUTE

Dezmembrământ al dreptului de proprietate, reprezentat de sarcina impusă asupra unui imobil (teren, construcție, spațiu amenajat), pentru uzul și utilitatea altui imobil, cu alt proprietar.

Servituți de utilitate publică

Măsuri de protecție a bunurilor publice (având drept consecință o limitare administrativă a dreptului de proprietate), ce nu pot fi opuse cererilor de autorizare și ocupare a terenului decât dacă sunt conținute în documentațiile de urbanism aprobate sau în prevederile Regulamentului general de urbanism. Fac obiectul dreptului administrativ.

Servituți de interes privat

Obligații reciproce legiferate în Codul civil pentru raporturile ce decurg din relațiile de vecinătate, în scopul împiedicării litigiilor între proprietari. Sunt înscrise în registrele cadastrale și fac obiectul dreptului civil.

Servituți de urbanism

Obligații impuse unui bun funciar, în conformitate cu prevederile legale, limitând dreptul de proprietate într-un scop de interes public sau privat, conținute în documentațiile de urbanism.

29. SIT

Totalitatea elementelor naturale sau/și amenajate care se impun printr-o percepție unitară. Situl subordonează peisajul și se caracterizează printr-o dominantă configurativă.

30. SUBZONĂ

Parte dintr-o zonă, cu caracteristici urbanistice similare, posibil de circumscris aceluiași regulament.

31. UNITATE TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ (U.T.R.)

Suprafața convențională de teren, omogenă din punct de vedere funcțional, structural și al morfologiei urbane pentru care se pot stabili aceleași condiții de construibilitate.

32. ZONĂ CENTRALĂ

Teritoriul delimitat prin documentații de urbanism după criterii privind concentrarea instituțiilor și serviciilor publice (utile localității și teritoriului său de influență) și a infrastructurii tehnico – edilitare, precum și după criterii privind densitatea și calitatea construcțiilor.

33. ZONĂ CONSTRUIBILĂ

Teritoriul al localității care cuprinde grupuri de terenuri pe care este permisă realizarea de noi construcții după constatarea îndeplinirii condițiile de construibilitate precizate în Regulamentul general de urbanism și în documentațiile de urbanism aprobate.

34. ZONĂ FUNCȚIONALĂ

Zonă având limite determinate prin documentații de urbanism și amenajarea teritoriului care stabilesc funcțiunea sa dominantă și celelalte funcțiuni permise, și reglementează unele elemente privind modul de exercitare a acestora.

35. ZONĂ DE PROTECȚIE

Teritoriu delimitat de organele administrației publice specializate în colaborare cu autoritățile locale, în jurul unor monumente istorice (lucrări de artă monumentală, construcții cu valoare istorică sau memorială, a unor ansambluri urbanistice, etc.) în vederea unor acțiuni de protecție conservare și punere în valoare a acestora.