

Proiect nr. 48U/2013

**REACTUALIZARE P.U.G. SI R.L.U. COMUNA PORUMBACU DE JOS
(SATELE PORUMBACU DE JOS, PORUMBACU DE SUS, SCOREIU,
SARATA SI COLUN), JUD. SIBIU**

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PLAN URBANISTIC GENERAL

LOCALITATEA PORUMBACU DE JOS, JUD. SIBIU

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

BENEFICIAR :.....**COMUNA PORUMBACU DE JOS**
prin primar STRAVA ION

PROIECTANT GENERAL :.....**S.C. CORDIN CONSULTING S.R.L**
ORAS SALISTE, ACILIU NR. 126, JUD. SIBIU

PROIECTANTI ASOCIATI :.....**S.C. COM-PAS ARHITECTI S.R.L.**
CISNADIE, AL. V. SAPUNULUI, BL. A, AP.17

COLECTIV DE ELABORARE:.....**ARH. URB. LUMINITA DOINA ISPAS**
ARH. RALUCA TATIANA ISPAS

CUPRINS

CAPITOLUL I – PRESCRIPTII GENERALE

1.1. Rolul Regulamentului de Urbanism	Pag 7
1.2. Cadru legal de elaborare a RLU	Pag 7
1.3. Domeniu de aplicare	Pag 7
1.4. Aprobarea RLU	Pag 8
1.5. Corelare cu alte documentații	Pag 8
1.6. Condiții de aplicare	Pag 8
1.7. Derogații de la prevederile Regulamentului	Pag 9

CAPITOLUL II – PRESCRIPTII GENERALE LA NIVELUL TERITORIULUI CONSIDERAT

1. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor	Pag.8
2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public	Pag.12
3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor	Pag.14

CAPITOLUL III – PRESCRIPTII SPECIFICE DE CONSTRUIBILITATE LA NIVELUL ZONELOR ȘI SUBZONELOR

Zonificarea funcțională, zone și subzone funcționale	Pag.22
1. Zona de locuinte si functiuni complementare cu caracter central, pe parcelar istoric - ZP si ZCP	
2. Zona de locuit cu functiuni complementare, cu caracter rural, pe parcelar existent – Lmr;	
3. Zona de locuit cu functiuni complementare – pe parcelar nou propus - Lmnp	
4. Zona cu functiuni mixte – locuinte si servicii - MLsp	
5. Zona cu functiuni mixte – locuinte si case de vacanta / dotari pentru turism - MD	
6. Zona mixta cu caracter industrial, mica productie, depozitare, sector IMM - MIPD	
7. Zona mixta servicii, unitati agrozootehnice si unitati mica industrie- MIAz; Zona unitati agricole si agrozootehnice Az	
8. Zona spatii plantate, parcuri, gradini, dotari pentru turism - P	
9. Zona unitati industriale – depozitare - I	
10. Zona de gospodarie comunala – cimitire - GC	
11. Zona cai de comunicatii feroviare si rutiere - CC	
12. Zona echipare tehnico-edilitara - TE	

CAPITOLUL I **- PRESCRIȚII GENERALE-**

Acest regulament local de urbanism (RLU) se aprobă prin Hotărârea Consiliului Local al Comunei Porumbacu de Jos, județul Sibiu, pe baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege și devine act de autoritate al Administrației Publice Locale, împreună cu Planul Urbanistic General.

1.1.ROLUL REGULAMENTULUI DE URBANISM

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. Regulamentul Local de Urbanism ce însoțește Planul Urbanistic General explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.G-ului. Cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor. Regulamentul Local de Urbanism constituie un act de autoritate al Administrației publice locale, și se aprobă prin Hotărârea Consiliului Local pe baza avizelor obținute.

1.2.CADRU LEGAL DE ELABORARE A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent P.U.G. se elaborează în conformitate cu:

- **Legea 50/1991** (modificată, completată și republicată în 2009) privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;
- Legea fondului funciar (**Nr. 18/1999**, republicata 1998);
- Legea administrației publice locale (**Nr. 69/1991**, republicata 1997);
- Legea privind circulația juridică a terenurilor (**Nr. 54/1998**);
- Legea privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică (**Nr. 33/1994**);
- Legea cadastrului imobiliar și publicității imobiliare (**Nr. 7/1996**);
- Legea privind calitatea în construcții, (**Nr. 10/1995**);
- Legea privind protecția mediului (**Nr. 137/1995**);
- Legea privind regimul juridic al drumurilor (**Nr. 43/1997**, republicata în 1998);
- Legea privind protecția patrimoniului național (**Nr. 41/1995**);
- Legea apelor (**Nr. 107/1996**);
- Legea privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia (**Nr. 213/1998**);
- Legea privind regimul concesiunii (**Nr. 219/1998**);

- **H.G.R. Nr. 525/1996** pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism și ghidul de elaborare a R.L.U. aprobat prin **ordinul M.L.P.A.T. Nr 80/1996**.
 - **H.G.R. Nr. 59/1999** pentru modificarea articolului din H.G.R. 525/1996
 - **Codul Silvic;**
 - **Codul Civil;**
- Regulamentul local de urbanism detaliaza prevederile Regulamentului general de urbanism in conformitate cu conditiile specifice fiecarei localitati.

1.3.DOMENIU DE APLICARE

Planul Urbanistic General, împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe orice categorie de terenuri, atât în intravilan, cât și în extravilan, în limitele teritoriului administrativ al localității.

Trupurile izolate din teritoriul administrativ au fost nominalizate ca U.T.R.-uri.

S-au obținut 56 de trupuri ce reprezintă cele cinci localități componente: sat Porumbacu de Jos, sat Porumbacu de Sus, sat Scoriu, sat Sarata, respectiv sat Colun, cu ferme agrozootehnice, unități agro-turistice, incinte de gospodărie comunală (stație pompe, bazine de apă, stație reglare gaz), saivane de oi și unități industriale. Trupurile au fost împărțite în 44 de unități teritoriale de referință.

Împărțirea teritoriului în unități teritoriale de referință se realizează potrivit planșei cuprinzând delimitarea UTR-urilor care face parte integrantă din Regulament. UTR-ul se definește drept o reprezentare convențională cuprinzând o zonă a teritoriului urban cu o funcțiune predominantă, omogenitate funcțională și caracteristici morfologice unitare.

1.4.APROBAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

R.L.U. se aprobă prin hotărârea Consiliului Local și constituie act de autoritate al Administrației publice locale.

Modificarea regulamentului se va face numai în spiritul prevederilor R.G.U., aprobarea unor modificări se poate face numai cu respectarea procedurii inițiale.

În activitatea de aplicare P.U.G. și R.L.U., eminentul certificatului de urbanism și al autorizației de construire identifică U.T.R.-uri în care solicitantul se înscrie și extrage în mod obligatoriu, prescripțiile din R.L.U., privind oportunitatea și condițiile de amplasare și realizare a obiectivului propus.

1.5.CORELARE CU ALTE DOCUMENTAȚII

În cadrul Regulamentului Local de Urbanism se preiau toate prevederile cuprinse în documentațiile de amenajarea teritoriului aprobate conform legii respectiv Planurile de amenajare a teritoriului național (PATN) și prevederile Regulamentului General de Urbanism (RGU).

Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUG 2013:

- P.A.T.J. Al Judetului Sibiu

- Plan Urbanistic General Comuna Porumbacu de Jos (Pr. nr. 85/2003) elaborator SC Consilier Construct SRL, Bucuresti

- P.U.Z. Construire ferma salmonicola Porumbacu (in curs de avizare)

Prezentul Regulament are la baza prevederile planurilor urbanistice zonale și de detaliu aprobate (conform LEGII 50/1991 republicată și Legii 350/2001, republicată) anterior intrării sale în valabilitate și care nu au fost abrogate prin Hotărâri ale Consiliului Local al comunei Porumbacu de Jos.

1.6.CONDIȚII DE APLICARE

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

Prezentul regulament este un regulament cadru având un caracter director. Prevederile sale permit autorizarea directă cu excepția derogărilor și situațiilor speciale în care se impune elaborarea unor Planuri Urbanistice Zonale, cazuri specificate în continuare, precum și în conținutul Regulamentului. Pentru reglementarea amanunțita a prevederilor stabilite prin Planul urbanistic general (P.U.G.) sau prin Planuri urbanistice zonale (P.U.Z.), se va elabora Plan urbanistic de detaliu (P.U.D.), acolo unde sunt necesare detalieri ale unor amplasamente.

Planul urbanistic de detaliu (P.U.D.) are exclusiv caracter de reglementare specifica pentru o parcela in relatie cu parcelele invecinate, nu poate modifica planurile de nivel superior, ci poate doar detalia modul specific de construire in raport cu functionarea zonei si cu identitatea arhitecturala a acesteia, in baza unui studiu de specialitate. Este obligatorie elaborarea P.U.D. atunci cand sunt necesare detalieri ale aspectelor tehnice legate de regimul tehnic, economic si juridic al terenului si constructiilor aferente acestuia, trebuie detaliata compatibilitatea functiunilor si conformarea cosnstructiilor, amenajarilor si plantatiilor din din zona terenului studiat, relatiile stetice si functionale cu vecinatatea, asigurarea accesibilitatii si racordarea la retelele edilitare.

În cazul operațiunilor urbanistice importante ca arie, volum de construcții și complexitate a lucrărilor de infrastructură tehnică, prezentul regulament va fi detaliat și adaptat prin regulamentele aferente unor Planuri Urbanistice Zonale, realizate și aprobate conform legii, regulamente care vor respecta prevederile R.L.U. aferente P.U.G. în ceea ce privește indicatorii principali de urbanism, respectiv regimul de înălțime, coeficientul de utilizare a terenului, funcțiunile admise și regimul de construire.

Prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism vor fi permanent corelate cu evoluția legislației cu caracter general, precum și cu cea a legislației de specialitate, relevante pentru activitatea de urbanism și amenajarea teritoriului.

1.7.DEROGĂRI DE LA PREVEDERILE REGULAMNETULUI

1.7.1. Prin derogare se înțelege modificarea condițiilor de construire: funcțiuni admise, regim de construire, înălțime maximă admisă, distanțe minime față de limitele parcelei, POT, CUT.

1.7.2. Derogări de la prevederile prezentului regulament sunt admise numai în următoarele situații:

- condiții de fundare dificile care justifică un mod de construire diferit de cel admis prin prezentul regulament ;

- descoperirea în urma săpăturilor a unor mărturii arheologice care impun salvarea și protejarea lor;

- situarea specială a parcelei în cadrul localității într-o zonă de interes maxim sau condiționată de existența pe terenurile alăturate a unor clădiri care trebuie menținute;

1.7.3. În cazul în care prin cererea pentru emiterea certificatului de urbanism se solicită o modificare de la prevederile documentațiilor de urbanism aprobate pentru zona respectivă sau dacă condițiile specifice ale amplasamentului ori natura obiectivelor de investiții o impun, autoritatea publică locală are dreptul ca, după caz, prin certificatul de urbanism:

a) să respingă cererea în mod justificat;

b) să solicite elaborarea unui plan urbanistic zonal numai în baza unui aviz prealabil de oportunitate întocmit de către structura specializată condusă de arhitectul-șef și aprobat de către consiliul local, prin care se stabilesc:

1. teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul Urbanistic Zonal;

2. categoria/categoriile funcțională/funcționale a/ale dezvoltării și eventualele servituți;

3. reglementări obligatorii sau dotări de interes public necesare;

c) să solicite elaborarea unui plan urbanistic de detaliu.

1.7.4. Modalitățile de autorizare în cazul derogărilor sunt următoarele:

Conf. OUG 7 din 2 feb.2011 pentru modificarea și completarea Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului:

În cazul în care prin cererea pentru emiterea certificatului de urbanism se solicită o modificare a prevederilor documentațiilor de urbanism aprobate pentru zona respectivă sau dacă condițiile specifice ale amplasamentului ori natura obiectivelor de investiții o impun, autoritatea publică locală are dreptul ca, după caz, prin certificatul de urbanism:

- să respingă în mod justificat cererea de modificare a prevederilor documentațiilor de urbanism aprobate;

- să condiționeze autorizarea investiției de elaborarea și aprobarea de către autoritatea publică locală competentă a unui plan urbanistic zonal

- să condiționeze autorizarea investiției de elaborarea și aprobarea de către autoritatea publică locală competentă a unui plan urbanistic zonal (P.U.Z.), prin grija investitorului privat, în condițiile legii, și de aprobarea acestuia de către autoritatea publică locală, numai în situația solicitării construirii de parcuri industriale, parcuri tehnologice, supermagazine, hipermagazine, parcuri comerciale, parcuri culturale, zone de producție, zone de dezvoltare a unor ansambluri rezidențiale noi, infrastructură de transport, în situația extinderii intravilanului localității cu cel puțin 10.000 m² pentru funcțiuni de locuire sau cu cel puțin 5.000 m² pentru funcțiuni de servicii sau producție;

În aceste cazuri, inițierea planului urbanistic zonal se face după obținerea unui aviz de oportunitate întocmit de arhitectul-șef și aprobat, după caz, conform competenței, de președintele consiliului județean, cu avizul prealabil al primarului localității, de primarul localității;

– sa conditioneze autorizarea investitiei de elaborarea unui plan urbanistic de detaliu;

– sa permita intocmirea documentatiei tehnice pentru autorizatia de construire, in situatia solicitarii construirii pe o parcela in cadrul unui front continuu construit ppreexistent in care cladirile de pe parcelele adiacente au acelasi regim de inaltime cu cel solicitat.

Dupa aprobarea P.U.Z. sau P.U.D. se poate intocmi documentatia tehnica in vederea obtinerii autorizatiei de construire, exclusiv cu respectarea reglementarilor urbanistice aprobate.

În toate celelalte cazuri documentațiile de urbanism se vor supune aprobării de catre Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului, Ministerul Culturii și Patrimoniului Național, Organisme Centrale si teritoriale interesate, Consiliul Județean, Ministerul Mediului și Pădurilor etc. conform Anexei 1 la legea 350/2001, revizuită cu OUG 7 din 2 feb.2011.

CAPITOLUL II **- PRESCRIPȚII GENERALE LA NIVELUL TERITORIULUI** **CONSIDERAT -**

1. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A **TERENURILOR**

Conform H.G.R. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului, se hotărăște :

1.1. Terenuri agricole din extravilan

- autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenuri agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de lege,

– Pe terenurile agricole din extravilan pot fi autorizate numai construcții care deservească activități agricole;

– Autorizarea unor construcții și amenajări care prin funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural depreciază valoarea peisajului este interzisă.

- sunt permise numai lucrări de utilitate publică de interes local sau național, pe baza unor documentații specifice și rețele tehnico-edilitare, dar grupate, și în apropierea căilor de comunicații, nu se admit construcții pe terenuri de clasa I și a II-a de calitate, pe terenuri cu vii și livezi,

-autoritățile administrației publice locale vor urmări, la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren aferente construcțiilor, spre a evita prejudicierea activităților agricole.

Volumetria va fi simplă, lipsita de elemente parazitare.

Acoperisul va avea o formă geometrică simplă, conform tradiției locale. Se recomandă sarpante din lemn cu pante simetrice ce vor avea valori adaptate regimului pluvial regional. Nu se admit pante asimetrice, coame rupte, coame cu o apă prelungită peste cealaltă sau coame suprapuse .

Se recomandă utilizarea de materiale tradiționale atât pentru finisarea fatadelor cât și pentru realizarea învelitorii.

1.2. Terenuri agricole în intravilan

Autorizarea execuției construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localității, cu respectarea condițiilor impuse de lege și prezentul regulament, în scopul ocupării raționale a terenurilor și pentru realizarea unor obiective ca :

- valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare.

- amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

În toate aceste cazuri, prin autorizația de construire, terenurile agricole se scot din circuit agricol.

Corelarea acestui articol cu celelalte articole ale Regulamentului General de Urbanism în vederea emiterii certificatului de urbanism și a autorizației de construire se referă la articolele:

Art. 3 - terenuri agricole din extravilan (extindere intravilan)

Art. 6 - resurse ale subsolului

Art. 7 - resurse de apa (stabilirea zonelor de protecție)

Art. 9 - zone de construire protejate (pentru construcții în zonele de protecție)

Art. 13 - asigurarea echipării edilitare (valorificarea zonelor cu rețele existente)

Art. 16 - lucrări de utilitate publică (evitarea autorizării altor construcții în zonele rezervate pentru lucrări publice).

1.3. Suprafețe împădurite

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenuri cu destinație forestieră este interzisă. Se autorizează numai construcțiile necesare întreținerii pădurilor, exploatărilor silvice și culturilor forestiere, cu dezafectarea unei suprafețe cât mai mici din cultura forestieră.

Cabanele și alte amenajări turistice vor fi amplasate numai în liziera pădurilor, cu avizul Ministerului Mediului și Pădurilor și al Ministerului Turismului.

Delimitarea pe județe a terenurilor cu destinație forestieră, stabilită în condițiile legii, de către organele de specialitate ale administrației publice (R.A. ROMSILVA și Agenția Regională de Protecție a Mediului).

1.4. Resurse ale subsolului

Autorizarea executării construcțiilor, altele decât cele industriale necesare exploatării și prelucrării resurselor în zonele delimitate, care conțin resurse identificate ale subsolului, este interzisă.

Autorizarea executării construcțiilor industriale necesare exploatării și prelucrării resurselor identificate ale subsolului se face de către consiliile județene sau consiliile locale, cu avizul organelor de stat specializate.

Sunt interzise orice tip de intervenții care să pericliteze stabilitatea clădirilor aflate în zone de protecție ale monumentelor.

Construcțiile din afara perimetrelor de protecție se vor autoriza cu condiția unor măsuri suplimentare de protecție ca urmare a unor studii de specialitate pentru identificarea degradării terenurilor.

1.5. Resurse de apă

Autorizarea executării construcțiilor în albiile minore sau majore ale cursurilor de apă este interzisă, cu excepția lucrărilor specifice (poduri, lucrări de gospodărirea apelor, lucrări necesare căilor ferate și drumurilor de traversare).

Acestea sunt autorizate numai cu avizul autorităților de gospodărirea apei și cu asigurarea măsurilor de apărare împotriva inundațiilor și a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor, respectarea zonelor de protecție față de malurile cursurilor de apă și față de lucrările de gospodărire și de captare a apelor.

Conform H.G. Nr. 930/2005, zonele de protecție sanitară cu regim sever ale captărilor de ape din surse de suprafață sau subterane au următoarele dimensiuni minime : 100,00 m distanța în amonte de priza, 25,00m distanța în aval și 25,00m de o parte și de alta a prizei.

Pentru asigurarea accesului la cursurile de apă și la lucrările hidrotehnice pentru efectuarea intervențiilor operative și menționarea integrității albiilor, se instituie o zonă de protecție de 15,00m de la limita albiei minore.

1.6. Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

Autorizarea unor construcții și amenajări care prin funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural depreciază valoarea peisajului este interzisă. Consiliile județene vor identifica și vor delimita, în funcție de particularitățile specifice, acele zone naturale de interes local ce necesită protecție pentru valoarea lor peisagistică și vor stabili condițiile de autorizare a executării construcțiilor, având în vedere păstrarea calității mediului natural și a echilibrului ecologic.

Este interzisă amplasarea ca obiective și desfășurarea de activități cu efecte dăunătoare în perimetrul zonelor de protecție.

De asemenea, se va ține cont de zona verde de protecție de-a lungul raului Porumbacu precum și de albiile raurilor și paraielor ce traversează localitatea.

Volumele nou edificate nu vor obține vizibilitatea sau accesul la elementele importante de peisaj sau construite. Nu se admite mascarea monumentelor istorice, de arhitectură (biserici, clopotnițe, troite, conace, statui, locuințe tradiționale cu valoare de patrimoniu, peisaj rural construit, ruine, situri arheologice etc) sau naturale (creste montane, cascade, arbori semnificativi/protejați, lacuri de apă, etc.) existente, sau îngradirea accesului la acestea.

1.7. Zone construite protejate

Autorizarea executării lucrărilor de conservare, restaurare sau punerea în valoare a monumentelor istorice, se face în conformitate cu prevederile regulamentului pentru zone de protecție a monumentelor istorice aferent PUG, și cu avizul Ministerului Culturii și Patrimoniului Național.

Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural, de interes local, se face cu avizul serviciilor publice din județ, subordonate Ministerului Culturii și a Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice (Direcția Județeană pentru Cultură și Patrimoniu Național și D.U.A.T.).

Zonele de protecție față de obiectivele cu valoare de patrimoniu au fost identificate și delimitate în cadrul studiului de specialitate aferent PUG.

Se interzic orice fel de construcții sau amenajări care prin funcțiune, configurație arhitecturală sau amplasament compromit aspectul zonelor de protecție a monumentelor sau afectează valoarea monumentelor.

În sprijinul măsurilor de protecție a vizibilității obiectivelor se utilizează prevederile din codul civil; servitutea de a nu zidi un fundal "non aedificandi" sau de a nu zidi până la o înălțime determinată "non altius tollendi".

Zona de protecție a monumentelor (SB-II-m-A-12361 Biserica "Taierea Capului Sf. Ioan Botezatorul" sat Colun; SB-II-m-B-20320 Casa de lemn sat Porumbacu de Jos; SB-II-m-A-12540 - Biserica "Nasterea Domnului" - sat Sarata) se stabilește form zonelor de protecție delimitate în studiul istoric aferent PUG Porumbacu de Jos.

2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC.

2.1. Expunerea la riscuri naturale

Autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă unde sunt semnalate zone inundabile, alunecări de teren și surpări.

În zonele de locuire amplasate în perimetrele cu risc de alunecări, se interzice construirea fără executarea în prealabil a unor studii de fundamentare de specialitate (studiu geo, studiu hidro etc.).

2.2. Expunerea la riscuri tehnologice

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

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

Fac excepție construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

Distanțele minime de protecție între zonele construite și o serie de unități industriale, zootehnice, unități de salubritate care produc disconfort și comportă unele riscuri pentru sănătatea publică se stabilesc prin norme sanitare, astfel încât să se asigure condițiile de protecție a populației împotriva zgomotului, vibrațiilor, mirosului și poluării apelor, aerului și solului.

2.3. Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

Autorizarea construcțiilor care prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale.

Sunt interzise construcțiile și amenajările incompatibile cu funcțiunea dominantă stabilită pentru zona respectivă prin P.U.G.

Construcțiile sau amenajările care pot crea riscuri pentru sănătate sau disconfort locatarilor prin producerea de zgomot, vibrații, mirosuri, praf, gaze toxice sau iritante se amplasează în clădiri separate, la o distanță minimă de 15,00 m față de ferestrele locuințelor.

2.4. Asigurarea echipării edilitare

Autorizarea executării construcțiilor care presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale sau ale

investitorilor interesați sau nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat, este interzisă.

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

Autorizarea construirii se face numai în situația când există condiții de asigurare a echipării edilitare necesare.

2.5. Asigurarea compatibilității funcțiunilor

Asigurarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei stabilită prin P.U.G.

Condiția de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora sunt prevăzute în anexa nr.1 la regulamentul general de urbanism H.G.R. 525/1996. S-a detaliat în capitolul 3.

Amplasarea unităților industriale care pot polua atmosfera sau produc zgomot ori vibrații în zonele rezidențiale de odihnă și agrement este interzisă.

2.6. Procentul de ocupare a terenului

Autorizarea se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită conform anexei 2 la Regulamentul General de Urbanism.

Procentul maxim de ocupare a terenului este un indicator important. El poate fi utilizat în planificarea localităților, respectând principiile dezvoltării durabile urmărindu-se limitarea ocupării excesive a terenurilor, cu construcții.

2.7. Lucrări de utilitate publică

Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate prin P.U.G. pentru realizarea de lucrări de utilitate publică este interzisă.

Aceste lucrări se execută pe terenuri aflate în proprietatea statului, orașului, județului sau persoanelor fizice ori juridice, cu schimbarea funcțiunii și afectarea valorii terenurilor, necesitând după caz exproprierea sau instituirea unor servituți de utilitate publică.

Delimitarea terenurilor necesare se stabilește prin documentațiile tehnice și studiile de fezabilitate, iar autorizarea se face în baza documentației de urbanism aprobată.

În cazul lărgirii străzilor, amplasarea construcțiilor noi se va face retras, în conformitate cu regimul de aliniere propus.

3. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

3.1. Reguli de amplasare și retragerile minime obligatorii

3.1.1. Orientarea față de punctele cardinale

Se urmăresc : - înscrierea construcțiilor în cadrul terenurilor;

- iluminatul natural;
- confortul psihologic.

Autorizarea construirii se va face după analiza caracteristicilor proiectului pentru a vedea dacă sunt respectate prevederile incluse în art. 17 și Anexa nr. 3 din H.G.R. 595/1996 sau R.G.U.

- fac excepție de la prevederi construcțiile amplasate în interiorul zonelor de protecție, a căror orientare este în primul rând determinată de caracteristici istorico-urbanistice tradiționale de amplasare și configurare.

3.1.2. Amplasarea față de drumurile publice

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

- construcții și instalații aferente drumurilor publice, de întreținere și exploatare
- parcaje, garaje, stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie și funcțiunile lor complementare ca : restaurante, magazine;
- conducte de alimentare cu apă, canalizare, transport gaze, țigări sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, telecomunicații.

Se interzice orice construcție care prin amplasarea ei, sau exploatare împiedică buna desfășurare a traficului, sau prezintă riscuri de accidente.

3.1.3. Amplasarea față de căi ferate din administrația S.N.C.F.R.

OUG 12/1998, aprobată cu legea nr. 89/1999 instituie **zona de siguranță** a infrastructurii feroviare publice în limita de **20m**, măsurată de-o parte și de alta a axului cailor ferate precum și **zona de protecție** a infrastructurii feroviare publice, în limita de **100m** măsurată de-o parte și de alta a axului cailor ferate.

Atât în zona de siguranță cât și în zona de protecție a infrastructurii feroviare publice, amplasarea construcțiilor și instalațiilor terților se face numai cu avizul **SNCF - « CFR » - SA**.

În zona de protecție se interzice amplasarea de activități poluante sau/si cu pericol de incendiu și explozie, înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare, depozitelor de deseuri menajere sau metalice, depozitelor de materiale re folosibile, construcțiilor ce necesită săpături adânci, care împreună cu infiltrațiile de apă ar afecta rezistența terasamentelor cailor ferate cum ar fi: stații de epurare, bazine de retenție, iazuri, lacuri de acumulare, se interzice amplasarea de construcții placate cu materiale strălucitoare.

Se vor lua măsuri pentru protecția fonică a clădirilor amplasate în zona de

protecție a caili ferate.

Se va solicita avizul **SNCF - « CFR » - SA pentru :**

- supratraversarea caili ferate cu pasaje superioare;
- subtraversarea caili ferate cu pasaje inferioare;
- subtraversarea caili ferate cu rețele de utilități;
- reabilitările de strazi care au în plan și reabilitarea trecerilor la nivel cu calea ferată;
- reabilitări de strazi amplasate paralel cu linia de cale ferată care au ca scop largirea amprizei;
- trasee ale rețelelor de utilități paralele cu linia de cale ferată, pe zona de protecție a caili ferate.

3.1.4. Amplasarea față de aliniament

Amplasarea clădirilor față de aliniament este precizată în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

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

Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta în cazul :

- zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul construcțiilor existente;
 - retragere față de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor tradiționale stradale;
 - retragerea față de aliniament se face doar din rațiuni funcționale, estetice sau ecologice;
 - în zonele de protecție retragerea față de aliniament se face numai în cazul în care acest aspect este o caracteristică tradițională a țesutului
- autorizația de construire se emite în toate cazurile, numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată pe orizontală din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus; aceasta derivă din necesitatea respectării normelor de igienă; stabilirea regimului de aliniere s-a făcut în conformitate cu particularitățile zonei pentru fiecare U.T.R. în parte.

3.1.5. Amplasarea în interiorul parcelei

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. Limita posterioară a curții este data fie de limita suprafeței de teren din lot destinată construcțiilor, fie de un aliniament secundar (în cazul anexelor sau a construcțiilor noi) care este dat de amplasarea anexelor celor mai apropiate de pe parcelele învecinate, dar nu mai mult de 40m de la strada.

Suprafata de teren cuprinsa intre limita posterioara a curtii pentru constructii si limita generala a lotului se defineste ca « gradina » si este non edificabila.

Amplasarea in interiorul parcelei se va face respectand modalitatea traditionala de ocupare a parcelei.

Aliniamentele existente ale clădirilor se păstrează, acestea putând fi modificate numai în cazul unor descoperiri istorice sau arheologice.

În cazul în care clădirile cu valoare arhitecturală, istorică, memorială și ambientală sunt retrase față de stradă își vor păstra aliniamentul.

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 / cu respectarea Codului Civil.

În cazul adăugirii unui corp nou la o clădire existentă, noua construcție va pune în valoare elementele de arhitectură veche, de interes arheologic sau estetic, înscrise în LMI sau descoperită în timpul lucrărilor.

În funcție de lățimea parcelei se pot amplasa clădiri pe una sau pe ambele laturi ale parcelei.

Anexele se pot amplasa la limita de proprietate cu condiția să nu depășească 3 m înălțime la cornisa acoperisului; la anexele amplasate la limita laterala a parcelei se recomandă acoperișuri într –o singură apă, cu scurgerea pantei spre curtea aflată în proprietate. La anexele amplasate paralel cu strada, se recomanda acoperisuri traditionale simple, in doua ape.

- nu se acceptă derogări ale reglementărilor privind U.T.R.-urile din zonele de protecție.

Se va face diferențiere între curte și grădină. Grădina este non edificabilă.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă :

- distanțele minime obligatorii față de limita laterală și posterioară a parcelei;

În raport cu drumurile publice, construcțiile pot fi amplasate la aliniament sau retrase.

Pentru asamblurile noi este necesara conservarea specificului traditional rural, având o anumită tipologie de amplasare a construcțiilor. Astfel se vor impune norme locale, dupa caz pentru fiecare situație, în urma unor studii de specialitate (P.U.Z./P.U.D.)

Amplasarea in interiorul parcelei se va face cu respectarea distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare (0,50 m pentru fațadele fără goluri, 2,00m pentru fațadele cu goluri), *conform codului civil*, precum și a distanței minime între clădiri, necesare intervențiilor în caz de urgență; referitor la arhitectura și gabaritul clădirilor, acestea vor trebui să respecte înălțimile maxime, planimetria și volumetria specifică.

Distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă este egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte si nu mai puțin de 3,00m.

Distanța minimă admisă de Codul Civil între fațadele cu ferestre și balcoane și limita proprietății este de 1,90m.

Se va avea în vedere posibilitatea de acces a mijloacelor de intervenție.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

3.2.1. Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinației construcțiilor.

Anexa 4 HGR 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism stabilește numărul și configurația acceselor în funcție de caracteristicile construcției.

Orice acces nou la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construcție eliberate de administratorul drumurilor.

3.2.2. Accese pietonale și piste pentru bicicliști

Pentru toate construcțiile și amenajările de orice fel trebuie prevăzute accese pentru pietoni, concepute și realizate corespunzător caracteristicilor acestor construcții.

În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, alei, străzi pietonale, piste pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

Aleile pietonale cu trasee independente trebuie să se încadreze în aspectul urban și totodata să fie funcționale.

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

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

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

Prevederile Regulamentului General de Urbanism au ca scop, prin obligația asigurării echipării tehnico-edilitare a noilor construcții, creșterea confortului în localitate.

Autorizarea este condiționată de posibilitățile de racordare de noi consumatori la rețelele existente.

Conform art.28 alin. 1, extinderea de rețele sau mărirea 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.

Conform art. 28 alin. 2 HGR 525/1996 lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitori sau beneficiari.

În cazul locuințelor unifamiliale se pot autoriza lucrari de construire cu condiția realizării de soluții de echipare în sistem individual, care să respecte normele sanitare și de protecția mediului sau cu obligația racordării locuinței la rețeaua centralizată publică , atunci când aceasta se va realiza.

Pentru locuințele care beneficiază de soluții de echipare în sistem individual (put forat si bazin vidanjabil) , se va respecta distanța minimă de 10m între sursa de apă și orice sursa posibila de poluare: latrina, grajd, depozit de gunoi sau deseuri de animale,

cotete etc, si de min. 10m intre instalatiile de preepurare sau fosele septice vidanjabile si cea mai apropiata locuinta. Sursa de apă se va amplasa în amonte față de bazinul vidanjabil. Amplasamentul bazinului vidanjabil/fosei ecologice va beneficia de posibilitate de acces a vidanjei.

Orice gospodărie individuală cât și cele colective vor fi prevazute cu amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere în containere.

Este interzisă conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau spre proprietățile vecine.

3.4. Forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor

3.4.1. Parcelarea

Caracteristicile parcelelor : forma, dimensiunile, poziția față de căile de comunicație și echiparea tehnico-edilitară trebuie să fie în concordanță cu folosirea lor.

De asemenea, trebuie să aibă calitatea de a primi o construcție a cărei destinație și caracteristici sunt compatibile cu natura terenului și servituțiile care îl generează.

Se pot autoriza construcții pe loturi în următoarele condiții :

- front stradă de min. 12m pentru clădiri izolate;

Suprafața minimă a parcelei este de 250mp pentru clădirile izolate.

Adâncimea trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Pentru parcele construibile, terenurile trebuie să îndeplinească următoarele condiții :

- asigurarea accesului;

- asigurarea echipării tehnico-edilitare.

Sunt considerate loturi construibile numai acelea ce îndeplinesc aceste condiții.

Parcelările și reparcelările se vor face pe bază de P.U.Z., cu respectarea prevederilor reguamentului PUG.

3.4.2. Înălțimea construcțiilor

Stabilirea înălțimii construcțiilor s-a facut pe baza analizei fiecărui U.T.R., în corelare cu ceilalți parametri care definesc unitatea teritorială respectivă și situația existentă în zonă.

În stabilirea înălțimii construcției noi s-a avut în vedere înălțimea medie a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, respectând astfel compoziția arhitectural-urbanistică a zonei.

Înălțimea clădirilor se măsoară de la cota terenului natural, înainte de executarea lucrărilor de construire. În cazul clădirilor amplasate pe terenuri în pantă, înălțimea maximă admisă poate fi considerată pe întreaga amprentă la sol a clădirii. În această situație, nici un punct al clădirii nu va depăși planul paralel cu terenul și care conține punctul de înălțime maximă admisă.

Se considera **demisol**, nivelul construit al cladirii avand pardoseala situata sub nivelul terenului natural amenajat cu mai puțin de jumătate din inaltimea sa si se include in numarul de niveluri supraterane ale constructiei. Atunci cand pardoseala este situata sub nivelul terenului cu mai mult de jumătate din inalutime se considera **subsol** si nu se

include in numarul de niveluri supraterane ale constructiei.

Nu se vor realiza mansarde false.

Clădirile monumente istorice, aflate în procedură de clasare, susceptibile de a fi clasate sau având valoare ambientală trebuie conservate, reabilitate și restaurate și păstrate ca volum general, regim de înălțime. În cazul în care au fost agesate se vor reduce la volumele originare.

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 tuturor prevederilor regulamentului

Amplasarea unei construcții la stradă între două construcții existente modificate neadecvat sau între o casă tradițională și una modificată neadecvat se va face în așa fel încât înălțimea la cornișă să se încadreze în regimul celei tradiționale și a caracterului întregii străzi, cu condiția respectării tuturor prevederilor regulamentului

- propunerile vor fi argumentate prin desfășurări ale frontului, simulări foto

3.4.3. Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care prin aspect arhitectural (comprimarea și amplasarea golurilor) volumetrie și aspect exterior : materiale utilizate, învelitoare, paleta cromatică, depreciază valoarea peisajului, este interzisă.

Clădirile noi sau modificările și reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje.

Arhitectura noilor clădiri se va subordona cerințelor de coerență a țesutului urban și va pune în valoare caracteristicile dominante ale acestuia. Se va ține cont de clădirile tradiționale învecinate privind :

- materialele de construcție utilizate pentru învelitori și finisaje exterioare
- conformarea fațadelor și amplasarea golurilor
 - volumetria și arhitectura fațadelor;
 - regimul de înălțime.

3.5. Amplasarea parcajelor, spații verzi și împrejurimi

3.5.1. Parcaje

Pentru un amplasament dat se vor asigura spații minime pentru parcaje corelat cu asigurarea acceselor carosabile și pietonale conform HGR 525/1996 anexa 5.

Anexa 5 la Regulamentul General de Urbanism cuprinde normele minimale de asigurare a locurilor de parcare.

Se autorizează executarea construcțiilor, care necesită spații de parcare numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizație de construire de către Consiliul Local. Locurile de parcare și garare se stabilesc prin studii de specialitate, respectând normativele în vigoare. Amplasarea garajelor și a parcajelor se va face astfel încât să nu creeze disfuncționalități în zonă, să nu incomodeze nici traficul rutier.

Se impune protejarea zonei centrale a localității și acordarea unei atenții deosebite la amplasarea garajelor în această zonă și la asigurarea unui număr suficient de locuri de parcare.

Pentru amplasarea parcajelor de mari dimensiuni sunt necesare studii de impact asupra circulației din zonă și asupra mediului înconjurător.

Necesarul de locuri în parcaje se stabilește în funcție de gradul de autorizare a zonei și specificul funcțional al construcțiilor.

Se vor asigura spații destinate depozitării bicicletelor.

3.5.2. Spații verzi și plantate

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcțiilor, conform anexei nr.6, HGR 525/1996.

Acestea vor fi corelate cu specificul zonei și localității prin P.U.G. În vederea respectării principiilor dezvoltării durabile în localități, se recomandă optimizarea densității de locuire corelată cu menținerea, întreținerea și dezvoltarea spațiilor verzi, a parcurilor, perdelelor de protecție (6-8m pe locuitor).

Vegetația înaltă matură va fi protejată și păstrată pe toată suprafața localității, conform condițiilor prevăzute la nivelul zonelor și subzonelor funcționale precum și a unităților teritoriale de referință. Proiectele pentru autorizarea lucrărilor de construire (D.T.A.C.) vor cuprinde în planul de situație poziția exactă, esența și circumferința trunchiului pentru arborii maturi existenți pe parcele, inclusiv a celor propuși pentru tăiere, precum și poziția exactă și esența pentru arborii propuși spre plantare prin proiect. Prin arborii maturi se înțelege, în sensul prezentului regulament, arborii al căror trunchi, măsurat la 1 m deasupra solului, are o circumferință egală sau mai mare decât 50 cm.

În zonele de protecție a monumentelor și în zonele construite protejate, intervenția asupra vegetației se va face numai cu acordul Direcției Județene pentru Cultură, Culte și Patrimoniu Național.

3.5.3. Împrejmuiri

Se vor autoriza următoarele categorii de împrejmuiri :

- împrejmuiri opace, necesare pentru protecție, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;

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

Împrejmuirea de aliniament interesează atât domeniul public cât și cel privat.

Acestea vor fi de preferință în funcție de funcțiunea clădirilor sau modul tradițional al zonei.

În zonele protejate, împrejmuirile se autorizează în condițiile avizului autorităților competente.

Configurația împrejmuirilor este delimitată de următorii factori :

- poziția pe parcelă - aliniament lateral sau posterior;
 - funcțiunea construcției;
 - caracteristicile cadrului construit al zonei;
 - modalități tradiționale de realizare a împrejuririlor în localități cu diverse tipologii și tendințe actuale de realizare a acestora în urma interferențelor culturale dintre civilizația urbană, suburbană și rurală;
 - în cazul clădirilor retrase față de aliniament, se recomandă garduri cu partea inferioară plină de 0,60m, iar cea superioară de 1,80m, dublată spre interior cu gard viu sau numai gard viu.
 - gardurile dintre proprietăți pot fi realizate pe o înălțime de 2,20m-2,60m, din materiale opace, în general caramida sau lemn, funcție de opțiunile proprietarilor;
- În vederea conservării caracterului zonelor și ansamblurilor urbanistice **se vor pastra, repara și întreține împrejuririle tradiționale, în acord cu arhitectura cladirilor.**
- Se vor realiza împrejuriri noi doar din materiale tradiționale.
- Pentru punerea în valoare a construcțiilor publice, se recomandă realizarea împrejuririlor transparente sau cele realizate din gard viu.
- Nu se vor face împrejuriri opace la aliniament mai înalte de 2,00m decât în cazuri justificate de separarea unor servicii funcționale sau de tradiție a zonei geografice.

CAPITOLUL III **- PRESCRIPTII SPECIFICE DE CONSTRUIBILITATE LA NIVELUL ZONELOR SI SUBZONELOR-**

Zonificarea funcțională - zone și subzone funcționale

Zonificarea funcțională a teritoriului este pusă în evidență atât în planșa de reglementări din P.U.G. cât și în Regulamentul Local de Urbanism, unde zonificarea funcțională este figurată grafic în partea desenată și explicată în partea scrisă.

Delimitarea zonelor funcționale în cadrul documentației are rol hotărâtor în amplasarea construcțiilor în cadrul localității, în funcție de destinația acestora.

Pentru fiecare zonă s-a obținut un anumit număr de UTR-uri care au fost nominalizate.

1. ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, CU CARACTER CENTRAL, PE PARCELAR ISTORIC (UTR ZPPJ-Porumbacu de Jos, UTR ZCPPS-Porumbacu de Sus, UTR ZPSa-Sarata, UTR ZCPSc-Scoreiu si UTR ZPC - Colun) SI ZONA DE PROTECTIE A OBIECTIVELOR CU VALOARE DE PATRIMONIU - ZP si ZONA CONSTRUITA PROTEJATA - ZCP

1.1. Generalități

Zona de protecție ale obiectivelor cu valoare de patrimoniu cuprinde zona construcțiilor existente: case de locuit, institutii publice si servicii de interes general, pe parcelar istoric, cu regim inchis de construire, ingloband atat obiectivele din zona centrala clasate in LMI 2010 (pentru fiecare localitate in parte), cat si cladiri si zone valoroase din punct de vedere istoric, arhitectural urbanistic si ambiental, conform studiului istoric aferent PUG si ANEXEI 2.

Zona centrala nu este o zona functionala in sine, ci o multitudine de zone functionale, asezata de regula in centrul de greutate al localitatii, cuprinzand in special institutii si dotari de interes general si delimitata ca atare in partea desenata a documentatiei PUG.

Subzone funcționale

- subzona de locuinte individuale mici, si dotari complementare (spatii comerciale, mici ateliere nepoluante, servicii profesionale)
- subzona mixta de institutii publice și servicii de interes general
- zona unitati de productie, servicii diversificate, depozitare controlata
- subzona parcuri si gradini publice, pietonale agrementate
- subzona de căi de comunicații rutiere și amenajări aferente

Funcțiunea dominantă a zonei

Funcțiunea dominantă a zonei este cea de locuire, desi zona centrală are o funcțiune complexă de interes public. Este o zonă mixtă cu funcție de interes general, cu dotări publice în coabitare cu funcția de locuire.

-locuințe individuale, extinderi la clădirile existente, anexe gospodărești cu condiția respectării parcelarului, modalității tradiționale de ocupare și organizare a terenului, păstrarea ierarhiei tradiționale a volumelor și respectării tuturor articolelor prezentului regulament;

Funcțiunile propuse vor fi adaptate la caracteristicile cladirii traditionale.

Funcțiuni complementare admise în zonă

– instituții și servicii publice (administrație, cultură, învățământ, sănătate, cult, comerț, sport, turism)

– anexe gospodaresti si adăposturi de capacitate redusă pentru animale; prin capacitate redusă se înțelege adăposturi care suportă necesarul unei singure gospodării. Adăposturile pentru creșterea animalelor în curțile persoanelor particulare (de cel mult 5 capete porcine și 5 capete bovine) numai dacă se amplasează la cel puțin 10 m de cea mai apropiată locuință învecinată și se exploatează astfel încât să nu producă poluarea mediului sau disconfort vecinilor. conf. Art. 16, Anexa 1 « Norme de igiena si recomandari » ORDIN Nr. 119/2014 pentru aprobarea « Normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei »

- spații verzi amenajate

– acces pietonale carosabile, parcaje

– mici activități de producție cu caracter nepoluant care nu necesită transport mare de marfă sau materii prime și nu prezintă pericol de explozie.

– alimentatie publica, unitati de turism si agroturim – pensiuni, spatii de desfacere ale produselor traditionale, mici ateliere mestesugaresti

– spatii pentru turism cultural – muzee sau puncte muzeale, spatii expozitionale, ateliere de creatie specifice

– construcții și amenajări pentru echipare utilitară care nu afectează vizual, structural sau în oricare alt mod fondul construit;

– gospodarie comunala – cimitire

1.2. Utilizare funcțională

Utilizări permise :

Orice tip de construcție care corespunde funcțiunii zonei conf. Punctului 1.1 al prezentului capitol.

Obiective de interes public cu funcțiune administrativă, culturală, comercială, de cult, învățământ, financiar-bancară (eventuale filiale ale unor banci), constructii necesare funcțiunilor complementare ale zonei.

Locuințe individuale in gospodarii individuale de tip rural, lucrari de intretinere, renovare si modernizare care să confere fondului construit al zonei centrale o ținută

traditionala.

La clădirile monumente istorice, aflate în procedură de clasare, susceptibile de a fi clasate sau având valoare arhitecturală, istorică, memorială sau ambientală, funcțiunea va fi adaptată condițiilor existente, astfel încât să nu altereze substanța autentică și să permită punerea în valoare a volumetriei, planimetriei, elementelor spațiale, șarpantei, tâmplăriei, finisajelor și componentelor artistice originale.

Se pot autoriza schimbări de destinație a unor construcții, cu respectarea funcțiilor permise în zona. Orice schimbare de destinație a clădirilor și anexelor din zona de protecție este permisă cu obligația păstrării volumului și a materialelor, golurilor sau finisajelor și a tuturor articolelor regulamentului local de urbanism.

Funcțiunile propuse vor fi adaptate la caracteristicile clădirilor tradiționale.

Funcțiunile propuse la corpurile secundare de pe o parcelă nu vor intra în contradicție cu cele ale corpurilor principale cu valoare istorico-arhitecturală.

Amplasarea unor construcții provizorii (chioșcuri, scene în aer liber, terase), amplasare de firme, reclame comerciale, bannere, cu respectarea condițiilor prevăzute în regulamentul pentru zone de protecție ale monumentelor istorice.

Modernizări și îmbunătățiri la nivelul echipării tehnico-edilitare

Amenajări de zone verzi publice, accese pietonale carosabile și parcaje supraterrane.

Intrucât există, în cadrul UTR-urilor cu caracter central, incinte actuale ce țin de activități economice, ceea ce determină **disfuncționalitate** la nivelul zonei, se recomandă realizarea unor perdele de protecție între aceste incinte și zonele de locuințe, pentru a atenua respectivă disfuncționalitate. Se sugerează pe această cale alternativă reconversiei funcționale, cel puțin pentru situațiile critice.

Se pot autoriza lucrări de modernizare a tramei stradale, amenajări ale intersecțiilor existente conform normelor în vigoare, modernizări ale profilurilor transversale, plantării de aliniament, traversări pietonale, conform avizului de specialitate al administrației drumurilor publice.

Se pot autoriza lucrări menite să îmbunătățească starea malurilor paraielor care traversează zonele cu caracter central.

Utilizări permise cu condiții

Orice autorizație de construire pentru construcțiile amplasate în **UTR ZPPJ-Porumbacu de Jos, UTR ZCPPS-Porumbacu de Sus, UTR ZPSa-Sarata, UTR ZCPSc-Scoreiu și UTR ZPC-Colun** se va autoriza doar cu respectarea regulamentului general de urbanism și doar cu **avizul DJC Sibiu**.

Pentru investiții din competențe de aprobare ale guvernului sau ale altor organe ale administrației centrale de stat, sunt necesare avizele organelor centrale interesate (administratorul drumurilor, serviciul de gospodărire a apelor, etc., după caz)

Autorizarea construcțiilor în zona cimitirelor se va face cu respectarea distanței minime de protecție sanitară de 50m, conf. **Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014**.

Sunt permise re tehnologizari, constructii si amenajari, conversie si redistribuire spatiala in cadrul unitatilor economice actuale din zona cu caracter central, cu conditia evitarii situatiilor in care ar constitui potentiale surse de poluare (fonica, vizuala, olfactiva etc.) mai ales in cazul proximitatii fata de zone de locuit.

Se recomanda realizarea unor perdele de protectie intre incintele ce detin activitati economice si zona de locuit, pentru a diminua disfunctionalitatea dintre acestea. Se sugereaza pe aceasta cale administratiei locale alternativa reconversiei functionale, cel putin pentru situatii critice.

Se vor sprijini actiunile si se vor autoriza lucrari specifice in vederea protejarii, reabilitarii si conservarii mediului natural si construit.

Utilizări interzise

Se interzice autorizarea construcțiilor sau amenajărilor cu funcțiuni incompatibile zonei centrale, care pot crea incomodări sau disfuncționalități (unitati productive si depozite, unitati industriale sau alte activitati similare ce pot produce poluare sau care pot afecta mediul ambiant)

Se interzice cresterea animalelor mari in zona (in limita necesitatilor unei gospodarii individuale), precum si desfasurarea activitatilor perturbatoare asupra mediului.

Este interzisa desfasurarea de activitati comerciale sau prestari servicii , in constructii cu caracter provizoriu (chioșc uri metalice, gherete, alte construcții indiferent de materiale străine caracterului zonei)

Se interzice extinderea unitatilor productive actuale, se propune scoaterea unităților industriale din zonele de locuire și amplasarea lor în vecinătatea sau în cadrul UTR-urilor cu funcțiune dominantă de Industrie.

Se interzic activități care pot provoca degradarea clădirilor protejate a celor aflate in zone de protectie sau sunt incompatibile cu statutul de zonă de protectie a monumentelor istorice sau de zona cu caracter rezidențial, funcțiuni care presupun suplimentarea excesivă a traficului în zonă sau deservirea cu vehicule de mare tonaj, funcțiuni ce presupun lucrări care afectează peisajul.

La clădirile monumente istorice, aflate în procedură de clasare, susceptibile de a fi clasate sau având valoare arhitecturală, istorică, memorială sau ambientală se interzic funcțiuni care presupun modificări ale volumetriei tradiționale, denaturarea înșiruirilor tradiționale ale încăperilor sau a structurii tradiționale ale fațadelor, subîmpărțirea unor spații valoroase, desființarea unor ziduri originale sau spații boltite, alterări ale șarpantelor istorice, tâmplării istorice, decorații sau alte componente artistice.

- se interzic funcțiuni care presupun modificarea parcelarului existent prin unificarea sau divizarea unor parcele tradiționale
- alte funcțiuni care prejudiciază peisajul, perspectivele și siluetele localităților
- construcții provizorii.

1.3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

Fondul construit existent este construit compact iar constructiile noi se vor amplasa obligatoriu la aliniamentul cladirilor existente. Constructiile vor fi amplasate in

regim semideschis, respectand caracterul fondului construit existent (specificitatii datorate tipologiei localitatii)

α) Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Față de punctele cardinale

Amplasarea, orientarea și configurarea clădirilor de locuit și a anexelor trebuie să se înscrie în tipologia gospodăriei tradiționale specifice zonei, conform ANEXA 3.

Se vor păstra toate caracteristicile morfologice tradiționale de construire: parcelarea istorică, dispunerea clădirilor, organizarea tradițională a unei gospodării rurale, ierarhia volumelor, relația cu spațiul public și vecinătățile.

Se vor păstra cele două zone funcționale ale unei gospodării: curte ocupată de construcții și grădina (terenul cultivat).

Sediile instituțiilor publice sau guvernamentale *vor putea fi amplasate doar pe vechile amplasamente*, orientarea lor față de punctele cardinale se va face astfel încât să asigure iluminatul natural și confortul adecvat instituțiilor publice. Pentru construcțiile noi de institutii publice, amplasamentele se vor studia prin PUD.

Fac excepție de la prevederi construcțiile publice amplasate în interiorul zonelor de protecție, a căror orientare este în primul rând determinată de caracteristici istorico-urbanistice tradiționale de amplasare și configurare.

Față de drumurile publice

Regimul de aliniere în cazul construcțiilor propuse va fi cel impus de fronturile clădirilor existente și care rezulta din caracterul tradițional al localității.

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, fara **avizul Serviciului Rutier** din cadrul Inspectoratului General de Poliție;

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

Față de căi ferate din administrarea SNCFR

Nu este cazul

Față de aliniament

Construcțiile de locuit pot fi amplasate în următoarele situații :

- pe aliniament în cazul în care frontul construit existent se confunda cu linia de demarcație a proprietăților către stradă.

– retras de la aliniament în cazul înscrierii în regimul de aliniament existent (daca ambele constructii invecinate sunt retrase de la aliniament - conform caracterului tradițional al tesutului sau constructiile au valoare ambientală);

– clădirile care au fost demolate și au avut valoare arhitecturală, istorică sau ambientală vor fi reconstruite și vor respecta aliniamentul și alinierea celor inițiale.

Amplasarea în interiorul parcelei

Amplasarea in interiorul parcelei se va face respectand modalitatea traditionala de ocupare a parcelei

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.

Aliniamentele existente ale clădirilor se păstrează, acestea putând fi modificate numai în cazul unor descoperiri istorice sau arheologice.

În cazul în care clădirile cu valoare arhitecturală, istorică, memorială și ambientală sunt retrase față de stradă își vor păstra aliniamentul.

Se va respecta modalitatea tradițională de ocupare a parcelei, conform ANEXA 3 si a cap. II art 3.1.5.

Amplasarea fata de limitele laterale ale parcelei

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 / cu respectarea Codului Civil.

În cazul adăugirii unui corp nou la o clădire existentă, noua construcție va pune în valoare elementele de arhitectură veche, de interes arheologic sau estetic, înscrise în LMI sau descoperită în timpul lucrărilor.

În funcție de lățimea parcelei se pot amplasa clădiri pe una sau pe ambele laturi ale parcelei.

Anexele se pot amplasa la limita de proprietate cu condiția să nu depășească 3 m înălțime la cornisa acoperisului; la anexele amplasate la limita laterala a parcelei se recomandă acoperișuri într –o singură apă, cu scurgerea pantei spre curtea aflată în proprietate. La anexele amplasate paralel cu strada, se recomanda acoperisuri traditionale simple, in doua ape.

Se va respecta modalitatea tradițională de ocupare a parcelei, conform schițelor din anexă.

Se va face diferențiere între curte și grădină. Grădina este non edificabilă.

b) Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Pentru a fi construită, o parcelă trebuie să aiba acces la un drum public.

Rezolvarea acceselor carosabile se va face în corelare cu organizarea circulației majore, cu organizarea parcajelor și cu accesul pietonilor.

Pentru locuințele unifamiliale cu acces și lot propriu cât și pentru locuințele colective se vor asigura :

- accese carosabile pentru locatari
- accese la parcaje și garaje
- accese pietonale.

Este interzis traficul greu în zona construită protejată.

Se recomandă amenajarea unor trasee pietonale turistice.

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.

Accesul mijloccelor de transport pentru marfă este premis doar autovehicolelor de gabarit și tonaj mediu – microbuze, furgonete, etc

Parcajele vor fi limitate la suprafețele existente în spațiul perimetral instituțiilor sau în curțile interioare ale acestora, care vor fi amenajate pentru a prelua funcțiunea respectivă. Pentru extinderea zonelor de parcaje și / sau alte amenajări complementare, se vor întocmi documentații de urbanism, conform legislației în vigoare. **Nu se vor amenaja locuri de parcare prin distrugerea parcelarului existent și a mobilării acestuia.**

Podurile și traversările peste cursuri de apă de importanță mică se vor reconstrui sau reabilita, când este cazul, prin reconstituirea sistemelor de traversări tradiționale, respectiv poduri și podețe de lemn, punți de lemn, etc; acolo unde nu există această posibilitate, se vor executa traversări din alte materiale, dar acestea vor fi acoperite cu pământ și vegetație (iarbă).

c) Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitare

Autorizarea oricărei construcții, destinată locuirii este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețele existente în zonă.

În cazul locuințelor unifamiliale se pot autoriza cu condiția realizării de soluții de echipare în sistem individual, care să respecte normele sanitare și de protecția mediului sau cu obligația racordării locuinței la rețeaua centralizată publică , atunci când aceasta se va realiza.

Pentru locuințele care beneficiază de soluții de echipare în sistem individual (put forat si bazin vidanjabil) , se va respecta distanța minimă de 10m între sursa de apă și orice sursa posibila de poluare: latrina, grajd, depozit de gunoi sau deseuri de animale, cotete etc, si de min. 10m între instalatiile de preepurare sau fosele septice vidanjabile si cea mai apropiata locuinta. Sursa de apă se va amplasa în amonte față de bazinul vidanjabil. Amplasamentul bazinului vidanjabil/fosei ecologice va beneficia de posibilitate de acces a vidanjei.

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

Extinderea de rețele sau mărirea de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar parțial sau în întregime, în funcție de condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local.

Orice gospodărie individuală cât și cele colective vor fi prevazute cu amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere în containere.

Se interzice amplasarea antenelor GSM și a altor echipamente de acest gen în biserici, în apropierea școlilor, spitalelor sau locuințelor precum și alte echipamente care să afecteze imaginea fondului construit.

Se interzice montarea aparatelor de aer condiționat pe fațadele către stradă.

Se interzice dispunerea antenelor parabolice în locuri vizibile din circulațiile

publice.

Se interzice amplasarea cablurilor, conductelor, firidelor de branșament pentru electricitate, telecomunicații și gaze pe fațadele principale.

d) Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

Parcelarea

Se va păstra parcelarul istoric existent (dimensiuni și forme) și se interzice comasarea unor parcele istorice alăturate, chiar dacă aparțin unui proprietar unic.

Dimensiunile parcelelor pe care vor fi amplasate obiectivele de utilitate publică ce se vor dovedi necesare pentru comunitate, vor fi stabilite prin P.U.D., recurgându-se la expropriere sau schimb de teren, pentru a trece suprafețele necesare în domeniul public al comunei.

Parcelarul tradițional este o componentă urbanistică importantă a valorilor de patrimoniu, fapt pentru care trebuie păstrate caracteristicile parcelarului și încurajarea repetării acestuia în noile parcelări, ca formulă de organizare a amenajării parcelei.

Reglementările de construire în zonele unităților morfologice tradiționale vor urmări respectarea de către noile construcții a trăsăturilor de amenajare a parcelarului istoric, prin dispunerea clădirilor, ierarhia volumelor și relația cu spațiul public.

Aspectul exterior al construcțiilor

Se va respecta caracterul general al zonei și armonizarea noilor construcții cu aspectul clădirilor tradiționale învecinate (materiale, conformarea acoperișului și învelitorii, registre de înălțime), dacă vecinătățile sunt alcătuite dintr-un fond construit valoros.

Clădirile existente cu valoare arhitecturală, istorică, memorială și ambientală se vor întreține și se vor conserva, restaura și reabilita, iar pentru cele care depreciază aspectul zonei se vor lua măsuri pentru ameliorarea situației și se va îmbunătăți aspectul astfel încât să se încadreze în context și să se respecte specificul arhitectural al localității.

Intervențiile asupra clădirilor clasate ca monumente istorice, aflate în procedură de clasare, susceptibile de a fi clasate sau având valoare arhitecturală, istorică, memorială sau ambientală trebuie să vizeze conservarea, restaurarea și punerea în valoare a construcțiilor și eliminarea intervențiilor neadecvate făcute în timp asupra lor.

Documentațiile referitoare la aceste intervenții trebuie să aibă la bază o investigare complexă a stării actuale a clădirii prin relevu, documentație fotografică, expertizarea structurii de rezistență și studiu geotehnic, precum și, după caz, la solicitarea organelor de avizare ale Ministerului Culturii studiu istoric, studiu de parament, investigații arheologice și analize de laborator.

Nu sunt permise intervenții care să modifice structura, volumetria sau aspectul arhitectural al corpurilor valoroase din punct de vedere istoric și arhitectural, în special al celor de la fațadă.

Pentru construcțiile amplasate în zonele de protecție ale monumentelor istorice și în zonele construite protejate, delimitate conform studiului de specialitate, se va

solicita **avizul DJC** Sibiu.

Prescripțiile vor urmări respectarea principiilor de estetică arhitecturală ale clădirilor și aspectul urbanistic al unităților teritoriale unde sunt amplasate.

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

Aspectul exterior al construcțiilor, cu toate elementele sale definitorii aparține spațiului public și de aceea examinarea caracteristicilor proiectului în vederea identificării modului în care acesta urmează a se înscrie în specificul zonei, va urmări respectarea principiilor de estetică arhitecturală precum și tradițiile locale.

Se impun materiale de construcții tradiționale, precum și finisaje în conformitate cu regulamentul pentru zone de protecție ale monumentelor istorice și zonele construite protejate, capitolul III, pct 1.3. d) « **Aspectul exterior al construcțiilor** »

În zona de protecție a obiectivelor cu valoare de patrimoniu, toate elementele ce tin de aspectul exterior al construcției, vor fi adaptate la specificul arhitecturii locale.

Paleta cromatică, conformarea fațadelor și amplasarea golurilor la construcțiile din zona centrală vor fi prevăzute de așa manieră încât să asigure unitatea ansamblului și concordanța cu specificul arhitecturii locale; anexele vizibile din stradă se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală.

Sunt interzise:

-elemente constructive și ornamentale care nu respectă specificul arhitectural al zonei.

- volumele 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, elemente nespecifice: balcoane, loggii ș.a.

Tâmplăria interioară și exterioară

Se va utiliza tâmplărie dubla din lemn cu geam simplu sau tâmplărie din lemn masiv sau stratificat cu geam termopan, cu condiția respectării dimensiunii și formei golurilor și a subampartirii specifice, atât cea verticală cât și cea orizontală; se vor păstra obloanele din lemn, se interzic obloane tip rulou din material plastic sau metalice. La clădirile clasate ca monumente istorice, aflate în procedură de clasare, susceptibile de a fi clasate sau având valoare arhitecturală, istorică sau ambientală, tâmplăria istorică se va păstra și se va restaura. În cazul în care nu poate fi recuperată, refacerea se va face identic cu cea existentă și din același material. Se vor recupera și valorifica elemente ale tâmplăriei originare, acolo unde este posibil.

- Păstrarea și repararea feronierilor originale valoroase. Dacă acestea nu mai există se vor inspira din elemente adecvate ca formă, culoare și dimensiuni

La clădirile clasate ca monumente istorice, aflate în procedură de clasare, susceptibile de a fi clasate sau având valoare arhitecturală, istorică sau ambientală se va urmări refacerea golurilor originare. Crearea de noi goluri se va face corelat cu cele

existente, cu păstrarea unității fațadei și fără a afecta elementele decorative.

În lipsa informațiilor cu privire la aspectul istoric al fațadei, se va realiza un raport plin-gol în caracterul arhitecturii locale, tradiționale

Golurile modificate vor fi redimensionate, cu scopul revenirii la imaginea inițială sau obținerii unui raport plin-gol caracteristic.

Se interzice:

- folosirea ușilor de factură modernă, rustică ș. a. realizate din metal sau mase plastice, cu detalii și secțiuni specifice acestor materiale, și prin aceasta contrastante față de tâmplăria tradițională;

- modificarea golurilor ferestrelor fațadei spre stradă prin unificarea lor sau mărirea dimensiunilor;

- rulourile moderne din materiale plastice;

- folosirea geamurilor reflectorizante, fumurii.

- deschiderea de goluri noi spre stradă, cu excepția situațiilor în care studiile aferente demonstrează că acestea au existat;

- crearea de goluri cu forme nespecifice (de ex.:triunghiulare, circulare, trapezoidale etc.) ;

- se interzice comasarea unor goluri;

Creearea de goluri de ușă pentru realizarea acceselor în spații comerciale, eventual prin suprimarea parapetilor unor ferestre, este contraindicată în următoarele cazuri:

- valoare relativ mare a clădirii și a fațadei, compoziția simetrică a fațadei care ar fi denaturată prin această intervenție;

- diferență mare de înălțime între cota exterioară și cota parterului, care ar necesita un număr mai mare de 3 trepte (cca 50 cm) sau modificarea planșeului peste subsol;

- poziționarea clădirii pe o stradă fără caracter comercial;

- existența unei tâmplării sau a unui ancadrament de fereastră valoros la golul care urmează a fi transformat, sau a unor decorații în dreptul parapetilor care ar fi denaturate în urma intervenției.

În toate cazurile decizia aprobării modificărilor de goluri va fi luată de către organele competente ale Ministerului Culturii pe baza unei documentații complete care va include studiu istoric și studiu de parament.

Gama cromatică a fațadei va fi stabilită prin analogie cu clădiri de factură similară, realizate la date apropiate.

În cazul în care nu există informații privind gama cromatică inițială a fațadei, se vor folosi culori în nuanțe pastelate, deschise, iar dacă este necesară sublinierea unor elemente decorative prin culoare, aceasta se va face prin nuanțe apropiate ale aceleiași culori de bază.

Pentru evitarea unor contraste prea puternice nu se va folosi albul pur ci nuanțe foarte deschise ale culorii de bază.

Clădirile zugrăvite în culori stridente, neadecvate se vor reabilita și se vor folosi

culori pastelate, tradiționale.

În cazul descoperirii unor fragmente de pictură murală de epocă, acestea vor face obiectul unei restaurări realizate cu personal specializat.

Decaparea tencuielilor de epocă se va face pe baza unui studiu de parament

Tencuielile și zugrăvelile de epocă vor fi conservate și restaurate.

De regulă, tencuielile de epocă sunt lise. Realizarea unor tencuieli rugoase este permisă numai în cazul în care existența acestora într-o fază importantă a existenței clădirii este certificată printr-o cercetare științifică complexă (studiu istoric, studiu de parament, analize de laborator).

La construcțiile cu statut de monument istoric, cele susceptibile de a fi clasate sau cele cu valoare istorică, arhitecturală, memorială sau ambientală, 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.

În cazul în care tencuielile acoperă elemente decorative din piatră, inițial aparente, acestea vor fi restaurate în forma inițială cu îndepărtarea tencuielilor.

În cazul existenței a două sau mai multe straturi de tencuieli suprapuse realizate în epoci diferite, se va stabili pe baza unui studiu de parament soluția de restaurare a fațadei, care va putea stipula conservarea și punerea în valoare simultană a unor elemente valoroase ce aparțin unor straturi diferite.

Soclul clădirilor se va realiza din tencuieli lise, de preferință macroporice hidrofobizante (tencuieli de asanare), permițând evacuarea umezelii din ziduri dar împiedicând pătrunderea ei din exterior. La clădirile monument alegerea tipului de tencuială se va face în urma unor analize complexe care să determine cauza umidității și compoziția chimică a sărurilor. În toate cazurile, punerea în operă a tencuielilor noi se va face numai după eliminarea cauzelor umidității.

Se recomandă retencuirea periodică a soclului;

Se interzice:

- zugravirea casei în culori stridente (galben citron, portocaliu, roșu aprins, mov, verde etc).

- decaparea tencuielilor de epocă, această operațiune putând fi executată numai pe suprafețe limitate, în urma unui studiu de parament prin care să se pună în evidență zonele valoroase. Prin studiul de parament se vor evidenția succesiunea straturilor de zugrăveală și caracteristicile stratului suport, permițând astfel elaborarea unui concept științific de restaurare a fațadei;

- placarea soclului de la stradă cu materiale ceramice, spărturi din marmură, gresie, faianță, piatră naturală în stil " rustic", piatră artificială, mica, betonul, mozaicuri etc.

- folosirea tencuielilor cu ciment

- placarea fațadelor cu polistiren sau alte materiale care să afecteze integritatea fațadelor

Elemente decorative și inscripțiile

Elementele decorative, atât la interior cât și la exterior se vor conserva și restaura.

La clădirile clasate ca monumente istorice, aflate în procedură de clasare, susceptibile de a fi clasate sau având valoare arhitecturală, istorică, memorială sau ambientală, elementele decorative și inscripțiile vor fi inventariate, păstrate și restaurate pe baza unor documentații complete, inclusiv cu studii aferente și executate conform unor mulaje, șabloane, martori, șamd.

Elementele decorative vor face obiectul unei cercetări complexe privind materialele utilizate, epoca de realizare, gradul de degradare etc., care să determine alegerea soluției de restaurare.

Principalele categorii de elemente decorative sunt:

- elemente de fațadă – ancadrame de ferestre și uși, profile decorative, lezene, pilaștri, bosaje – realizate din piatră, ipsos, teracotă sau tencuială;
- grilaje metalice sau din lemn întâlnite mai ales în curțile interioare;
- console din piatră sau lemn, stâlpi și coloane ornamentale de susținere a cursivelor.

Completarea sau refacerea unor elemente decorative istorice dispărute se va face numai acolo unde există suficienți martori ai existenței inițiale a acestora.

Se interzice:

- distrugerea decorațiilor din tencuială sau din piatră de pe fațada dinspre stradă. Acestea se vor conserva și reabilita, iar acolo unde nu este posibil, se vor reface după același model și material.

Reguli privind construcțiile noi:

La construcțiile noi se va avea în vedere să nu se obțină o densitate excesivă în cadrul lotului.

Construcțiile noi trebuie să se integreze coerent în ansamblul zonei de protecție în ceea ce privește volumetria, regimul de înălțime, alinierea la stradă, amplasare în interiorul parcelei și față de vecinătăți. Se va respecta modalitatea tradițională de ocuparea al parcelei, ierarhia volumelor conform schiței atașate prezentului regulament.

Alegerea materialelor se face în conformitate cu prescripțiile referitoare la construcțiile existente.

Clădirile noi vor prelua elementele volumetrice, raportul plin-gol, modul de compunere a fațadelor, proporțiile golurilor, pantele acoperișurilor specifice clădirilor istorice, dar nu vor prelua elemente decorative specifice unor epoci trecute.

Volumetriile vor fi simple, pe principiul unor corpuri dreptunghiulare, fără elemente curbe. Pantele acoperișurilor vor respecta pantele specifice clădirilor istorice.

Se interzice:

- imitarea expresiei arhitecturale istorice, chiar dacă este specifică zonei, cu excepția situației când se propune refacerea identică a unui corp de clădire dispărut,

pentru care există documentație suficientă.

– Construcțiile noi nu vor avea goluri nespecifice (cerc, triunghi, oval, romb, trapez etc.) și vor prelua și adapta tipologia tradițională de goluri

Acoperișuri

Acoperișurile își vor menține forma originală - respectiv șarpante din lemn cu învelitori de țiglă ceramică tip solzi, coamele fiind prinse cu mortar de var.

Șarpantele istorice vor fi conservate și restaurate, urmărind refacerea regimului de lucru (din punct de vedere static) original.

Mansardarea șarpantelor istorice valoroase nu este recomandabilă. Se recomandă ca șarpantele valoroase să fie consolidate, restaurate și puse în valoare fără modificări structurale, de compartimentare.

Volumetria clădirilor clasate ca monumente istorice, aflate în procedură de clasare, susceptibile de a fi clasate sau având valoare arhitecturală, istorică, memorială sau ambientală, inclusiv a șarpantelor, va fi păstrată în forma existentă.

Se interzice:

- modificarea volumetriei acoperișurilor și crearea unor pante neadecvate
- modificarea pantei acoperișului sau prelungirea lui în domeniul public.

Învelitorile istorice (țigla ceramică tip solzi și olanele) vor fi păstrate, înlocuirea pieselor degradate urmând a se face cu piese similare. Se recomandă promovarea unor modele care să reproducă cât mai exact țiglele și olanele istorice.

La repararea învelitorilor se vor recupera și reutiliza piesele aflate în stare bună.

Etanșarea coamelor, a racordurilor învelitorilor la calcane și a străpungerilor coșurilor se va realiza cu mortar.

Piese metalice – dolii, jgheaburi, burlane – vor fi realizate de preferință din tablă de cupru sau tablă arămită. În cazul realizării din tablă zincată se recomandă vopsirea în culori apropiate de cele ale tencuielilor.

Se vor reanaliza traseele verticale ale burlanelor, care vor fi concentrate și optimizate. Se interzice traversarea fațadelor pe trasee oblice.

Se interzice:

- folosirea țiglelor din beton sau din orice material care nu se patinează în timp;
- utilizarea tablei, a azbocimentului a plăcilor din materiale plastice, carton asfaltat sau a țiglei ceramice de alt tip decât cel tradițional la învelitorile tuturor construcțiilor.

Lucarnele noi ce se vor realiza la clădirile existente și cele noi se vor încadra în modelele tradiționale, respectând dimensiunile, forma și detaliile de execuție. Acestea vor avea streșini minimale, ca și lucarnele de epocă, și nu vor fi prevăzute cu jgheaburi și burlane. Dimensiunile golurilor lucarnelor vor fi mai reduse decât ale ferestrelor de la etaj pe ambele direcții.

La lucarne nu se vor monta burlane.

Se interzic luminatoare de tip ferestre în planul acoperișului.

Coșurile de fum și ventilații

Coșurile de fum istorice cu partea superioară ornamentală vor fi păstrate și restaurate. Coșurile vor fi tencuite la exterior fără a fi zugrăvite, sau vor fi zugrăvite într-o nuanță deschisă, apropiată de cea a tencuielilor.

Coșurile de fum cele existente se vor restaura iar cele noi se vor realiza după modelele existente.

Străpungerile învelitorilor în dreptul coșurilor vor fi etanșate cu mortar, chiar dacă se realizează o hidroizolație suplimentară, neobservabilă din exterior.

Se interzic:

- coșurile din beton aparent, metalice și cu diverse sisteme de ventilație mecanică amplasate aparent.
- se interzic coșurile metalice sau din beton armat.

Firme:

În funcție de caracterul străzii (lățime, profil stradal, dimensiunea trotuarului) precum și de caracteristicile fațadei, firmele vor fi amplasate paralel sau perpendicular pe fațadă.

Firmele amplasate perpendicular pe fațadă sunt recomandabile la clădirile cu vechime mare, având un caracter arhaizant și se vor realiza din fier forjat.

În cazul amplasării mai multor firme pe aceeași fațadă, acestea se vor realiza similar (perpendicular sau paralele cu fațada) și vor avea, de preferință, același caracter de litere. Se vor alege caractere de litere din repertoriul clasic de fonturi, evitând fonturile fanteziste și greu lizibile.

În cazul amplasării firmelor paralel cu fațada, acestea vor fi executate din litere decupate și vor fi amplasate pe suprafețele lipsite de ornamente sau pe antablamentele aflate deasupra vitrinelor. Se pot admite inscripționări direct pe suprafața peretelui, pe geamul vitrinelor, sau realizarea de litere izolate din materiale de bună calitate (tablă de alamă, cupru etc).

Se interzic:

- dispozitivele stridente, inscripțiile luminoase, panourile luminoase;
- inscripțiile pe cornișe, balcoane, acoperișuri;
- inscripțiile verticale.

Împrejmuiri

Cele tradiționale și cu rol deosebit în decorul rural se vor conserva și restaura;

Se vor autoriza:

- împrejmuiri de aliniament care interesează atât domeniul public cât și cel privat;
- împrejmuiri amplasate pe limitele laterale și posterioare, realizate din rațiuni de delimitare și de protecție a proprietății;
- împrejmuiri de grădini ce vor fi transparente și vor fi realizate din elemente din lemn sau din plasa de sarma;

Împrejmuirile realizate spre aliniament vor fi dupa modul tradițional de realizare a împrejmuirilor în zonă conform anexe 4.1;4.2;4.3;4.4;4.5;

În vederea conservării caracterului zonelor sau ansamblurilor se recomandă împrejmuiți tradiționale, în acord cu arhitectura clădirilor.

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 integrală a lor;

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, fier forjat.

–Porțile și împrejmuirile necorespunzătoare ca materiale și detalii, vor fi înlocuite, preluând elemente tradiționale în acord cu aspectul general al porților tradiționale.

–Culorile la nivelul portilor trebuie să țină cont de întreaga compoziție cromatică a fatadei; ca regula generală, tamplăria ferestrelor și obloanele au aceeași culoare cu poarta principală de acces în gospodărie; se vor folosi vopsele de ulei;

Porțile se vor deschide spre incintă.

Aspectul exterior al împrejmuirilor, ca și cel al clădirilor pe care le protejează, nu trebuie să intre în contradicție cu aspectul general tradițional al zonei.

e) Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi

Se vor amenaja parcaji în zonele centrale ale localităților, stabilite prin PUZ.

Garajele vor fi amenajate în interiorul curților.

Stationari și pavaje

Se vor păstra și restaura pavajele istorice tradiționale ale străzilor, piețelor și curților interioare.

Carosabilul va fi pavat cu piatră naturală sau din pământ bătătorit consolidat cu pietriș, etc.; se va evita asfaltarea străzilor de categ. III și IV.

Aleile pietonale vor fi din pământ bătătorit, eventual consolidate cu pietriș;

Pavaje tradiționale din calupuri și dale de piatră și din piatră de râu, așezate pe suport permeabil.

Spațiile dintre carosabil și curți vor fi amenajate ca spații verzi în care va fi integrată zona de circulație pietonală

Se interzice pavajul cu dale de ciment, pavele sau alte materiale nespecifice.

Se vor păstra pavajele originale din piatră de râu și rigolele existente.

Spații verzi și plantate

Curtea:

- se va utiliza piatră 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.

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. Limita posterioară a curții este data fie de limita suprafeței de teren din lot destinată construcțiilor, fie de un aliniament secundar (în cazul anexelor sau a construcțiilor noi) care este dat de amplasarea anexelor celor mai apropiate de pe parcelele învecinate, dar nu mai mult de 40m de la strada. Suprafața de teren cuprinsă între limita posterioară a curții pentru construcții și limita generală a lotului se definește ca „grădina” și este non edificabilă.

Excepție de la regula fac unele parcele cu forme și dimensiuni atipice datorate condițiilor de încadrare în formele de relief, parcele de colț sau parcele destinate unor funcțiuni speciale.

Spațiile dintre carosabil și curți- se vor reface spațiile verzi care separă arterele rutiere de circulația pietonală, după modele existente înaintea destructurării lor. Se va planta vegetație specifică și nu vegetație exotică sau străină locului;

- terenurile ce cuprind obiective de interes public vor avea împrejurimi transparente sau gard viu cu înălțimi care nu depășesc 1,00 m; soclurile acestor împrejurimi nu vor depăși 0,30 m;

În centrul localităților pot fi amenajate parcuri publice și locuri de joacă pentru copii, cu condiția ca acestea să se integreze în ansamblurile urbanistice și să se autorizeze pe baza unor proiecte elaborate conform legislației în vigoare.

În zona de protecție a monumentelor istorice, construcțiile (inclusiv împrejurimile) se autorizează în condițiile avizului autorităților competente (**DJC Sibiu**)

Înălțimea construcțiilor

Construcțiile cu statut de monument, clădiri, fragmente de ziduri, fortificații, bastioane, portaluri care sunt protejate ca monumente istorice înscrise în LMI sau cele care 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.

Regimul de înălțime al construcțiilor se va stabili după cum urmează, în conformitate cu concluziile acestui regulament pentru fiecare subzonă (localitate) în parte, dar nu va depăși condițiile următoare:

- construcții existente/propuse:

- S+P/D+P, S+P+M, D+P+M pentru locuințe;
- D+P, D+P+M, D+P+1 pentru clădiri administrative;

-In zonele de protecție ale monumentelor istorice delimitate prin prezentul regulament, se pot efectua extinderi sau mansardări, cu condiția ca mansarda să fie amenajată în volumul podului existent, fără modificarea șarpantei, în cazul construcțiilor vechi. **Înălțimea nu poate depăși 4,50 m la cornișă și 7,50 m la coama acoperișului pentru locuințe S+P/D+P, și 6, 00 m la cornișă și 9, 00 m la coama acoperișului pentru construcții D+P+M.**

Mansarda nu poate depăși 60% din suprafața nivelului curent calculată de la înălțimea de $h > 1,80m$.

În zonele care nu intra în zona de protecție a monumentelor istorice, construcțiile vor respecta același regim de înălțime.

Construcțiile noi care suportă mansardări sau extinderi se supun aceluiași reglementări ca și construcțiile existente. Acoperisurile vor fi obligatoriu de tip șarpanta de lemn, cu înveliș din țiglă ceramică tip solzi.

– anexele gospodărești care se reconstruiesc vor respecta volumetria și înălțimea celei anterioare în cazul în care se cunoaște acest lucru, în caz contrar se va respecta un model tradițional existent.

– sunt exceptate de la acestea edificiile publice, laice sau ecleziastice, în condițiile respectării regulamentului pentru zone de protecție ale monumentelor istorice.

Se considera **demisol**, nivelul construit al clădirii având 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. Atunci când pardoseala este situată sub nivelul terenului cu mai mult de jumătate din înălțime se considera **subsol** și nu se include în numărul de niveluri supraterane ale construcției.

Anexele gospodărești care se reconstruiesc pe vechiul amplasament vor respecta volumetria și înălțimea construcției anterioare, în cazul în care se cunoaște acest lucru. Acestea, în special șurile, pot avea o înălțime care depășește 12 m, și numai când acest lucru este dovedit prin relevee, imagini, fotografii. Anexele gospodărești nou construite vor păstra aliniamentul secundar care este dat de amplasarea anexelor celor mai apropiate, de pe parcelele învecinate.

Se interzice modificarea înălțimilor clădirilor monumente istorice, susceptibile de a fi clasate și a clădirilor cu valoare arhitecturală, istorică, memorială sau ambientală.

f) Indici urbanistici maxim admisibili

Autorizarea executării locuințelor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită prin prezentul regulament.

În zonele rezidențiale POT și CUT maxim admise sunt:

- pentru zona de locuințe cu dotari aferente
 - POT= 25%; CUT = 0,5 – raportat la toata suprafata lotului
- pentru institutii publice si servicii de interes general
 - POT = max. 40%; CUT = 0,6 (conf. HGR 525/1996)

2. ZONA DE LOCUIT CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, CU CARACTER RURAL, PE PARCELAR EXISTENT (Porumbacu de Jos: U.T.R. LmrPJ; Porumbacu de Sus: LMrPS; Scoriu: LmrSc; Sarata: LmrSa; Colun: LmrC) – Lmr

2.1. Generalități

Tipurile de subzone funcționale

Zona rezidențială cu funcțiuni complementare, pe parcelar traditional (intravilanul existent al localitatilor)

Subzone funcționale

– subzona de locuinte individuale mici si dotari complementare (spatii comerciale, mici ateliere nepoluante, servicii profesionale)

- subzona parcuri si gradini publice, pietonale agrementate;

– subzona de căi de comunicații rutiere și amenajări aferente;

Funcțiunea dominantă a zonei este locuirea compusă din :

- locuințe individuale existente sau propuse, cu regim redus de înălțime cu caracter rural;

Funcțiunile complementare admise în zonă:

– servicii publice (administrație, cultură, învățământ, sănătate, cult, comerț, sport, turism);

– mici activități de producție cu caracter nepoluant care nu necesită transport mare de marfă sau materii prime și nu prezintă pericol de explozie.

– anexe gospodaresti si adăposturi de capacitate redusă pentru animale; prin capacitate redusă se înțelege adăposturi care suportă necesarul unei singure gospodării. Adăposturile pentru creșterea animalelor în curțile persoanelor particulare (de cel mult 5 capete porcine și 5 capete bovine) numai daca se amplasează la cel puțin 10 m de cea mai apropiată locuință învecinată și se exploatează astfel încât să nu producă poluarea mediului sau disconfort vecinilor. conf. Art. 16, Anexa 1 « Norme de igiena si recomandari » ORDIN Nr. 119/2014 pentru aprobarea « Normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei »

- cresterea animalelor in ferme de semi-subzistenta, asa cum sunt definite in Anexa 1 la prezentul regulament;

– alimentatie publica, unitati de turism si agroturim – pensiuni, spatii de

desfacere ale produselor traditionale, mici ateliere mestesugaresti

- comerț și servicii;
- spații verzi amenajate;
- accesse pietonale, carosabile, parcaje;
- construcții și amenajări pentru echipare utilitară care nu afectează vizual, structural sau în oricare alt mod fondul construit;
- activități productive mici și nepoluante/depozitare
- gospodărie comunală – cu respectarea zonelor de protecție sanitara

2.2. Utilizare funcțională a terenurilor din cadrul zonei și subzonelor

Utilizările permise sunt :

- Orice tip de construcție care corespunde funcțiunii zonei conf. Punctului 3.1 al prezentului capitol.

- Obiective de interes public cu funcțiune administrativă, culturală, comercială, de cult, învățământ, financiar-bancară (eventuale filiale ale unor bănci), construcții necesare funcțiilor complementare ale zonei.

- Locuințe individuale în gospodăriile individuale de tip rural, lucrări de întreținere, renovare și modernizare care să confere fondului construit al zonei centrale o ținută tradițională. Sunt permise extinderi, etajări sau mansardări, cu respectarea condițiilor prevăzute de regulamentul pentru zone de protecție a monumentelor istorice.

Se pot autoriza schimbări de destinație a unor construcții, cu respectarea funcțiilor permise în zona. Orice schimbare de destinație a clădirilor și anexelor din zona de protecție este permisă cu obligația păstrării volumului și a materialelor, golurilor sau finisajelor și a tuturor articolelor regulamentului local de urbanism.

Funcțiunile propuse la corpurile secundare de pe o parcelă nu vor intra în contradicție cu cele ale corpurilor principale cu valoare istorico-arhitecturală.

Amplasarea unor construcții provizorii (chioșcuri, scene în aer liber, terase), amplasare de firme, reclame comerciale, bannere, cu respectarea condițiilor prevăzute în regulamentul general de urbanism.

Utilizări permise cu condiții :

Se admite extinderea sau mansardarea clădirilor existente, cu respectarea condițiilor de amplasare, echipare și configurare, precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenurilor prevăzute în prezentul regulament. În cazul mansardărilor, suprafața nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber >1,80m).

Construirea obiectivelor de utilitate publică se poate face doar cu păstrarea specificului de integrare și compatibilitate cu zona care le include.

Se admite amplasarea de funcțiuni turistice cu caracter rural, cu respectarea următoarelor condiții:

-încadrarea în prevederile normativelor în vigoare privind proiectarea construcțiilor turistice;

Se admite amplasarea dotărilor pentru comerț și servicii sociale și profesionale

cu următoarele condiții:

- activitatea să se desfășoare numai în interiorul construcției
- să nu producă poluare fonică
- să se asigure 1-2 locuri de parcare în interiorul parcelei pentru vizitatori ocazionali

Se admite conversia locuintelor in alte functiuni compatibile zonei, cu conditia mentinerii ponderii acestora de cel puțin 30% din aria construita desfasurata a constructiei.

In **zona de protectie a infrastructurii feroviare publice (UTR IPJ)** amplasarea constructiilor si instalatiilor tertilor se face numai cu **avizul CNCF „CFR” - SA** si cu respectarea prevederilor cuprinse in cap. II punctul 3.1.3 din prezentul regulament.

Se vor lua masuri pentru protectia fonica a cladirilor de locuit amplasate in zona de protectie a caii ferate.

Se vor sprijini actiunile si se vor autoriza lucrari specifice in vederea protejarii, reabilitarii si conservarii mediului natural si construit.

Utilizări interzise :

Se interzice autorizarea construcțiilor sau amenajărilor cu funcțiuni incompatibile zonei, care pot crea incomodări sau disfuncționalități (unitati productive si depozite, unitati industriale sau alte activitati similare ce pot produce poluare sau care pot afecta mediul ambiant).

Se interzice cresterea animalelor mari in zona (in limita necesitatilor unei gospodarii individuale), precum si desfasurarea activitatilor perturbatoare asupra mediului.

Este interzisa desfasurarea de activitati comerciale sau prestari servicii , in constructii cu caracter provizoriu (chioșc uri metalice, gherete, alte construcții indiferent de materiale străine caracterului zonei)

In zona de siguranta a infrastructurii feroviare publice (U.T.R. IPJ) **sunt interzise** constructiile (inclusiv drumuri, parcuri, parcare, imprejmui ri etc.) si instalatii neferoviare.

2.3. Condiții de amplasare, echipare și conformare a construcțiilor

a)Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Față de punctele cardinale

Locuințele trebuie astfel amplasate încât să se evite orientarea spre nord a dormitoarelor și a camerei de zi.

Se vor respecta regulile de insorire minime specificate in Anexa 1, Art. 2 din **Ordin 119/2014 – Norme de igiena si recomandari privind mediul de viata al populatiei** « Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore zilnic, la solstițiul de iarnă, a tuturor încăperilor de locuit. Distanța dintre clădiri trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu

înălțimea clădirii celei mai înalte, pentru a nu se umbri reciproc ».

Față de drumurile publice

Regimul de aliniere în cazul construcțiilor propuse va fi cel impus de fronturile clădirilor existente și care rezulta din caracterul tradițional al localității, sau cel rezultat din profilul transversal stradal corespunzător

Locuințele vor fi amplasate conform legii, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor și ținând cont de supralărgirea drumurilor acolo unde este cazul, conform studiului de circulație.

Față de căi ferate din administrarea SNCFR

În **zona de protecție a infrastructurii feroviare publice (UTR IPJ – zona de nord)** amplasarea construcțiilor și instalațiilor terților se face numai cu **avizul CNCF „CFR” - SA** și cu respectarea prevederilor cuprinse în cap. 3.1.3 din prezentul regulament.

Față de aliniament

Construcțiile de locuit pot fi amplasate în următoarele situații :

- la strada în cazul în care frontul construit existent se confunda cu linia de demarcație a proprietăților către stradă.

- retras de la aliniament în cazul înscrierii în regimul de aliniament existent (dacă ambele construcții învecinate sunt retrase de la aliniament);

Amplasarea în interiorul parcelei

Amplasarea în interiorul parcelei se va face cu respectarea Cap. II, art. 3.1.5. din prezentul regulament.

b) Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Pentru a fi construită, o parcelă trebuie să aibă acces la un drum public.

Rezolvarea acceselor carosabile se va face în corelare cu organizarea circulației majore, cu organizarea parcajelor și cu accesul pietonilor.

Pentru locuințele unifamiliale cu acces și lot propriu cât și pentru locuințele colective se vor asigura :

- accese carosabile pentru locatari
- accese la parcaje și garaje
- accese pietonale.

Accesul mijloacelor de transport pentru marfă este permis doar autovehiculelor de gabarit și tonaj mediu – microbuze, furgonete etc., și numai pe baza unui program de lucru care să nu se suprapună programului de liniște din zonele rezidențiale.

c) Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitare

Se vor respecta prevederile capitolului II punctul 3.3 din prezentul regulament.

d) Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

Parcelarea

Se va păstra parcelarul istoric existent (dimensiuni și forme) și se interzice comasarea unor parcele istorice alăturate, chiar dacă aparțin unui proprietar unic.

Dimensiunile parcelelor pe care vor fi amplasate obiectivele de utilitate publică ce se vor dovedi necesare pentru comunitate, vor fi stabilite prin P.U.D., recurgându-se la expropriere sau schimb de teren, pentru a trece suprafețele necesare în domeniul public al comunei.

Parcelarul tradițional este o componentă urbanistică importantă a valorilor de patrimoniu, fapt pentru care este recomandată păstrarea caracteristicilor parcelarului și încurajarea repetării acestuia în noile parcelări, ca formulă de organizare a amenajării parcelei.

Reglementările de construire în zonele unitățile morfologice tradiționale vor urmări respectarea de către noile construcții a trăsăturilor de amenajare a parcelarului istoric, prin dispunerea clădirilor, ierarhia volumelor și relația cu spațiul public.

Aspectul exterior al construcțiilor

Se va respecta caracterul general al zonei și armonizarea noilor construcții cu aspectul clădirilor învecinate (materiale, conformarea acoperișului și învelitorii, registre de înălțime), dacă vecinătățile sunt alcătuite dintr-un fond construit valoros.

Clădirile existente cu valoare arhitecturală, istorică, memorială și ambientală se vor întreține și se vor conserva, restaura și reabilita, iar pentru cele care depreciază aspectul zonei se vor lua măsuri pentru ameliorarea situației și se va îmbunătăți aspectul astfel încât să se încadreze în context și să se respecte specificul arhitectural al localității.

Pentru construcțiile amplasate în zonele de protecție ale monumentelor istorice, delimitate conform studiului de specialitate, se va solicita avizul DJC Sibiu.

Prescripțiile vor urmări respectarea principiilor de estetică arhitecturală ale clădirilor și aspectul urbanistic al unităților teritoriale unde sunt amplasate.

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

Aspectul exterior al construcțiilor, cu toate elementele sale definitorii aparține spațiului public și de aceea examinarea caracteristicilor proiectului în vederea identificării modului în care acesta urmează a se înscrie în specificul zonei, va urmări respectarea principiilor de estetică arhitecturală precum și tradițiile locale.

Se impun materiale de construcții tradiționale, durabile și cu aspect agreabil precum și finisaje în conformitate cu prevederile capitolului II art. 3.4.3. « Aspectul exterior al clădirilor »

Nu se admite crearea de balcoane care avansează spre spațiul public.

Împrejmuiri

Se vor autoriza:

- împrejmuiri de aliniament care interesează atât domeniul public cât și cel privat;
- împrejmuiri amplasate pe limitele laterale și posterioare, realizate din rațiuni de delimitare și de protecție a proprietății;

Împrejmirile realizate spre aliniament vor fi după modul tradițional de realizare a împrejmirilor în zonă (porți de lemn înalte de aproximativ 2m sau din zidarie de caramida cu poarta din lemn, având înălțimea parterului. Porțile de acces se vor deschide spre incintă.

Aceste împrejmiri opace sunt impuse de caracteristicile cadrului construit al zonei (zone cu țesut compact, realizat în sistemul curților închise)

Aspectul exterior al împrejmirilor, ca și cel al clădirilor pe care le protejează, nu trebuie să intre în contradicție cu aspectul general al zonei.

e) Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmiri

Parcaje

În amplasarea parcajelor și garajelor se vor respecta normele legale privind protecția mediului natural și construit împotriva factorilor poluanți generați de funcționarea lor.

Se interzice amplasarea de parcaje pentru traficul greu de tranzit sau local în zonele de locuit.

Stationari și pavaje

Spațiile dintre carosabil și curți vor fi amenajate ca spații verzi în care va fi integrată zona de circulație pietonală

Se interzice pavajul cu dale de ciment, pavele sau alte materiale nespecifice.

Spații verzi și plantate

Pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate cu o normă minimă de 2 mp/locuitor sub forma parcurilor de cartier sau grădini în ansamblurile de locuit, conform anexei 6 din HGR 525/1996.

Nu se vor autoriza construcții amplasate în spații verzi și plantații existente amenajate.

În vederea respectării principiilor dezvoltării durabile în localități se recomandă optimizarea densității de locuire corelată cu menținerea, întreținerea și dezvoltarea spațiilor verzi, a parcurilor, a aliniamentelor de arbori și a perdelelor de protecție stradală (Legea 137/1995).

În curți se va utiliza piatra pentru pavaj;

Grădina este destinată cultivării legumelor, zarzavaturilor, viței-de-vie, pomilor fructiferi și nu este edificabilă;

Înălțimea construcțiilor

Regimul de înălțime al construcțiilor se va stabili după cum urmează:

- construcții existente/propuse:

- S+P/D+P, S+P+M, D+P+M pentru locuințe;

– se pot efectua extinderi sau mansardări, cu condiția ca mansarda să fie amenajată în volumul podului existent, fără modificarea șarpantei, în cazul construcțiilor vechi. **Înălțimea nu poate depăși 4,50 m la cornișă și 7,50 m la coama acoperișului**

pentru locuințe D+P/S+P+M și și 6, 00 m la cornișă și 9, 00 m la coama acoperișului pentru construcții D+P+M.

Mansarda nu poate depasi 60% din suprafata nivelului curent calculata de la inaltimea de >1,80m.

Se considera **demisol**, nivelul construit al cladirii avand pardoseala situata sub nivelul terenului natural amenajat cu mai putin de jumătate din inaltimea sa si se include in numarul de niveluri supraterane ale constructiei. Atunci cand pardoseala este situata sub nivelul terenului cu mai mult de jumătate din inaltime se considera **subsol** si nu se include in numarul de niveluri supraterane ale constructiei.

– construcțiile noi care suportă mansardari sau extinderi se supun aceluiași reglementări ca și construcțiile existente. Acoperisurile vor fi obligatoriu de tip sarpanta de lemn, cu invelitoare din tigla ceramica tip solzi.

– anexele gospodărești care se reconstruiesc vor respecta volumetria și înălțimea celei anterioare încazul în care se cunoaște acest lucru, în caz contrar se va respecta un model tradițional existent.

f) Indici urbanistici maxim admisibili

Autorizarea executării locuințelor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită prin prezentul regulament.

In zonele rezidențiale POT si CUT maxim admise sunt:

- pentru zona de locuințe cu dotari aferente
 - POT= 30%; CUT = 0,5 – raportat la toata suprafata lotului pentru locuinte
- POT= 25% pentru dotari (conf. HGR 525/1996)

3. ZONA DE LOCUIT CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE – PE PARCELAR NOU PROPUȘ (Scoreiu: UTR LMnpSc) - LMnp

3.1. Generalități

Tipurile de subzone funcționale

Zona rezidențială cu funcțiuni complementare si regim mic de inaltime, pe parcelar nou propus.

In zonele destinate extinderii intravilanului pe parcelar agricol, se instituie obligativitatea intocmirii documentatiilor PUZ. Daca prescriptiile specifice de constructibilitate rezulta din PUG (functiune, regim de aliniere si inaltime, retrageri, indici urbanistici maximi admisibili, conditii de constructibilitate ale parcelelor, POT, CUT, orientare fata de punctele cardinale etc.) acestea vor fi preluate in cazul PUZ , cu detalierea traseelor stradale si a celor tehnico-edilitare.

Extinderea intravilanul localitatii este justificata de necesitati reale si pentru care autoritatile publice isi asuma raspunderea echiparii tehnico-edilitare.

Se instituie interdictie temporara de construire pana la aprobarea documentatiilor urbanistice (PUZ), pentru suprafetele de teren delimitate prin plansele de reglementari

urbanistice ale prezentului PUG si anume: UTR LMnpSc;

Subzone funcționale

- subzona de locuinte individuale mici si dotari complementare (spatii comerciale, mici ateliere nepoluante, servicii profesionale)
- subzona parcuri si gradini publice, pietonale agrementate;
- subzona spatii verzi de protectie;
- subzona de căi de comunicații rutiere și amenajări aferente;

Funcțiunea dominantă a zonei este locuirea compusă din :

- locuințe individuale si dotari complementare, existente sau propuse, cu regim mic de înălțime, cu caracter rural.

Funcțiunile complementare admise în zonă:

- mici activități de productie cu caracter nepoluant care nu necesită transport mare de marfă sau materii prime și nu prezintă pericol de explozie.
- anexe gospodaresti si adăposturi de capacitate redusă pentru animale; prin capacitate redusă se înțelege adăposturi care suportă necesarul unei singure gospodării. Adăposturile pentru creșterea animalelor în curțile persoanelor particulare (de cel mult 5 capete porcine și 5 capete bovine) numai daca se amplasează la cel puțin 10 m de cea mai apropiată locuință învecinată și se exploatează astfel încât să nu producă poluarea mediului sau disconfort vecinilor. conf. Art. 16, Anexa 1 « Norme de igiena si recomandari » ORDIN Nr. 119 / 2014 pentru aprobarea « Normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei »
 - cresterea animalelor in ferme de semi-subzistenta, asa cum sunt definite in Anexa 1 la prezentul regulament;
 - alimentatie publica, unitati de turism si agroturim – pensiuni, spatii de desfacere ale produselor traditionale, mici ateliere mestesugaresti;
 - comerț și servicii;
 - spații verzi amenajate, spatii pentru sport si recreere;
 - accese pietonale, carosabile, parcaje;
 - construcții și amenajări pentru echipare utilitară care nu afectează vizual, structural sau în oricare alt mod fondul construit;
 - accese pietonale, carosabile, parcaje ;

3.2. Utilizare funcțională a terenurilor din cadrul zonei și subzonelor

Utilizările permise sunt :

- Orice tip de constructie care corespunde functiunii zonei conf. Punctului 4.1 al prezentului capitol.
- dotări publice de interes general
- completări, modernizări, reparații capitale și extinderi (acolo unde exista fond construit)
- construcții necesare funcțiunilor complementare locuințelor, afectarea unor spații la parterul locuințelor sau amenajarea unor spații independente pentru comerț și servicii, necesare pentru satisfacerea cerințelor zilnice ale locuitorilor;

- activități nepoluante și cu un volum mic de transporturi;

Utilizări permise cu condiții :

Autorizarea locuințelor individuale în subzona Scoreiu: LMnpSc se va face **cu condiția întocmirii P.U.Z.** (în special pentru detalierea traseelor stradale și a celor tehnico edilitare și pentru îndeplinirea condițiilor de constructibilitate ale parcelelor - suprafața minimă și front minim la strada a parcelelor -prin refacerea parcelarului acolo unde este cazul).

Se vor respecta prescripțiile de constructibilitate specifice prezentului capitol (funcțiune, regim de aliniere și înălțime, retrageri, indici urbanistici maximi admisibili, condiții de constructibilitate ale parcelelor, POT, CUT, orientare față de punctele cardinale etc.) și vor fi preluate în cadrul PUZ.

Se admite extinderea sau mansardarea clădirilor existente, cu respectarea condițiilor de amplasare, echipare și configurare, precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenurilor prevăzute în prezentul regulament. În cazul mansardărilor, suprafața nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber >1,80m).

Construirea obiectivelor de utilitate publică se poate face doar cu păstrarea specificului de integrare și compatibilitate cu zona care le include.

Se admite amplasarea dotărilor pentru comerț și servicii sociale și profesionale, servicii și dotări pentru turism cu caracter rural, cu următoarele condiții:

- activitatea să se desfășoare numai în interiorul construcției
- să nu producă poluare fonică

-să se asigure 1-2 locuri de parcare în interiorul parcelei pentru vizitatori ocazionali sau în funcție de destinația și capacitatea construcției (conf. Anexa 6 la HGR525 / 1996

Se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni compatibile zonei, cu condiția menținerii ponderii acestora de cel puțin 30% din aria construită desfășurată a construcției.

Utilizări interzise :

Se interzice autorizarea construcțiilor sau amenajărilor cu funcțiuni incompatibile zonei, care pot crea incomodări sau disfuncționalități (unități productive și depozite, unități industriale sau alte activități similare ce pot produce poluare sau care pot afecta mediul ambiant).

Se interzice creșterea animalelor mari în zona (în limita necesităților unei gospodării individuale), precum și desfășurarea activităților perturbatoare asupra mediului.

Este interzisă desfășurarea de activități comerciale sau prestări servicii , în construcții cu caracter provizoriu (chioșcuri metalice, gherete, alte construcții indiferent de materiale străine caracterului zonei).

3.3. Condiții de amplasare, echipare și conformare a construcțiilor

a) Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Față de punctele cardinale

Locuințele trebuie astfel amplasate încât să se evite orientarea spre nord a dormitoarelor și a camerei de zi.

Se vor respecta regulile de însorire minime specificate în Anexa 1, Art. 2 din **Ordin 119/2014 – Norme de igiena și recomandări privind mediul de viață al populației** « Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore zilnic, la solstițiul de iarnă, a tuturor încăperilor de locuit. Distanța dintre clădiri trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, pentru a nu se umbri reciproc ».

Se recomandă preluarea și respectarea tipologiei tradiționale de amplasare a construcțiilor în interiorul parcelelor.

Față de drumurile publice

Regimul de aliniere al construcțiilor propuse va fi cel impus de fronturile clădirilor existente și care rezultă din caracterul tradițional al localității, sau cel stabilit prin PUZ. În documentațiile PUZ ce urmează a fi elaborate, se recomandă preluarea sistemului tradițional de amplasare a construcțiilor la aliniament, și pe aceeași latură a parcelei.

Locuințele vor fi amplasate conform legii, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor și ținând cont de supralărgirea drumurilor și de propunerile PUG de realizare a unor noi artere de circulație, acolo unde este cazul.

Față de căi ferate din administrarea SNCFR

Nu este cazul

Față de aliniament

Construcțiile de locuit vor fi amplasate în următoarele situații :

- pe aliniament în cazul în care zonele nou propuse se definesc în prelungirea unor zone rurale existente în care se regăsește dispunerea locuințelor în sistem tradițional

- retras de la aliniament în cazurile :

- lărgirea drumului;

- obținerea unor distanțe de protecție față de conducta de gaze de medie presiune;

- posibilitatea creării unor piețe sau degajamente;

- aliniamentul se va stabili prin PUZ sau PUD în cazul UTR-urilor unde se impune întocmirea PUZ sau PUD

Amplasarea în interiorul parcelei

Amplasarea în interiorul parcelei se va stabili prin PUZ sau PUD (acolo unde este cazul) sau se va face cu respectarea Cap. II, art. 3.1.5. din prezentul regulament.

b) Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Pentru a fi construită, o parcelă trebuie să aiba acces la un drum public.

Rezolvarea acceselor carosabile se va face în corelare cu organizarea circulației majore, cu organizarea parcajelor și cu accesul pietonilor.

Pentru locuințele unifamiliale cu acces și lot propriu cât și pentru locuințele colective se vor asigura :

- accese carosabile pentru locatari
- accese la parcaje și garaje
- accese pietonale.

Accesul mijloacelor de transport pentru marfă este permis doar autovehiculelor de gabarit și tonaj mediu – microbuze, furgonete etc., și numai pe baza unui program de lucru care să nu se suprapună programului de liniște din zonele rezidențiale.

c) Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitare

Se vor respecta prevederile capitolului II punctul 3.3 din prezentul regulament.

Soluțiile de echipare edilitară se vor stabili și detalia prin PUZ acolo unde este cazul.

d) Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

Parcelarea

Pentru a fi construită, o parcelă pentru locuințe trebuie să îndeplinească următoarele condiții :

- Să aibă o suprafață minimă 250 mp pentru locuințe izolate.
- Să aibă un front la stradă de :
- minim 12 m în cazul locuințelor izolate (patru fațade)
- Parcelele să fie dispuse cu latura scurtă spre stradă;

În cazul parcelărilor nou propuse prin PUZ, se recomandă păstrarea caracterului parcelărilor tradiționale.

Aspectul exterior al construcțiilor

Se va respecta caracterul general al zonei și armonizarea noilor construcții cu aspectul clădirilor învecinate (materiale, conformarea acoperișului și învelitorii, registre de înălțime), dacă vecinătățile sunt alcătuite dintr-un fond construit valoros.

Pentru construcțiile amplasate în zonele de protecție ale monumentelor istorice, delimitate conform studiului de specialitate, se va solicita avizul DJC Sibiu.

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

Aspectul exterior al construcțiilor, cu toate elementele sale definitorii aparține spațiului public și de aceea examinarea caracteristicilor proiectului în vederea identificării modului în care acesta urmează să se înscrie în specificul zonei, va urmări respectarea principiilor de estetică arhitecturală precum și tradițiile locale.

Se impun materiale de construcții tradiționale, durabile și cu aspect agreabil precum și finisaje în conformitate cu prevederile capitolului II art. 3.4.3. « Aspectul exterior al clădirilor »

Împrejmuiri

Se vor autoriza:

- împrejmuiri de aliniament care interesează atât domeniul public cât și cel privat;
- împrejmuiri amplasate pe limitele laterale și posterioare, realizate din rațiuni de delimitare și de protecție a proprietății;

Împrejmuirile realizate spre aliniament vor fi, în zonele amplasate în continuarea țesutului tradițional existent sau în imediata sa vecinătate, după modul tradițional de realizare a împrejmuirilor în zonă (porți de lemn înalte de aproximativ 2m sau din zidărie de cărămidă cu poartă din lemn, având înălțimea parterului. Porțile de acces se vor deschide spre incintă.

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

În restul zonelor noi de construcții pot fi propuse împrejmuiri la aliniament compuse din soclu de piatră sau beton având o înălțime de 40-60cm și panouri transparente la partea superioară (din plasa de sarmă sau grilaj metalic) având înălțimi de 1,60-2,10 m.

Aspectul exterior al împrejmuirilor, ca și cel al clădirilor pe care le protejează, nu trebuie să intre în contradicție cu aspectul general al zonei.

e) Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiri

Parcaje

În amplasarea parcajelor și garajelor se vor respecta normele legale privind protecția mediului natural și construit împotriva factorilor poluanți generați de funcționarea lor.

Se interzice amplasarea de parcaje pentru traficul greu de tranzit sau local în zonele de locuit.

Stationari și pavaje

Spațiile dintre carosabil și curți vor fi amenajate ca spații verzi în care va fi integrată zona de circulație pietonală

Spații verzi și plantate

Pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate cu o normă minimă de 2 mp/locuitor sub forma parcurilor de cartier sau grădini în ansamblurile de locuit, conform anexei 6 din HGR 525/1996.

Nu se vor autoriza construcții amplasate în spații verzi și plantații existente amenajate.

În vederea respectării principiilor dezvoltării durabile în localități se recomandă optimizarea densității de locuire corelată cu menținerea, întreținerea și dezvoltarea spațiilor verzi, a parcurilor, a aliniamentelor de arbori și a perdelelor de protecție strădală (Legea 137/1995).

În curți se va utiliza piatră pentru pavaj.

Grădina este destinată cultivării legumelor, zarzavaturilor, viței-de-vie, pomilor fructiferi și nu este edificabilă;

Înălțimea construcțiilor

Regimul de înălțime stabilit prin prezentul regulament este max. D+P/S+P, S+P+M, S+P+1/D+P+M,

- maxim **4,50m la cornisa și 7,50m la coama măsurati de la nivelul trotuarului pentru locuințele D+P/S+P+M** în zonele de protecție a obiectivelor cu valoare de patrimoniu și în zonele cu influențe asupra siluetelor și valorilor tradiționale

- maxim. **6,00m la cornisa și 9,00m la coama măsurati de la nivelul trotuarului pentru locuințele S+P+1/D+P+M** în restul UTR-urilor, în vederea respectării regulilor de compoziție arhitectural-urbanistică a zonei și pentru punerea în valoare a mediului natural și construit existent.

Prin **mansarda** se înțelege nivelul suprateran cu suprafața (SN) de maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber >1,80m).

Se considera **demisol**, nivelul construit al clădirii având 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. Atunci când pardoseala este situată sub nivelul terenului cu mai mult de jumătate din înălțime se considera **subsol** și nu se include în numărul de niveluri supraterane ale construcției.

Construcțiile noi care suportă mansardări sau extinderi se supun aceluiași reglementări ca și construcțiile existente. Acoperisurile vor fi obligatoriu de tip șarpanta de lemn, cu învelitoare din țigla ceramică tip solzi.

f) Indici urbanistici maxim admisibili

Autorizarea executării locuințelor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită prin prezentul regulament.

În zonele rezidențiale POT și CUT maxim admise sunt:

- pentru zona de locuințe cu dotări aferente
- POT= 30%;
- CUT = 0,6 – raportat la toată suprafața lotului

4. ZONA CU FUNCTIUNI MIXTE - LOCUINTE SI SERVICII regasita ca subzona functionala in cadrul UTR-urilor : Porumbacu de Jos: UTR ZPPj si UTR LmrPj; Porumbacu de Sus: UTR ZCPPs si UTR LmrPs; Sarata: UTR ZPSa; Scoreiu: UTR ZCPSc si UTR LmrSc; Colun: UTR ZPC si UTR LmrC) - MLsp

4.1. Generalități

Tipurile de subzone funcționale

Zonele denumite ca “mixte” permit acceptarea diverselor funcțiuni de interes public, în general de-a lungul arterelor principale de circulație, în zonele centrale și principalii poli ai localității (gari, zone comerciale). Zonele mixte sunt formate din diverse categorii de activități comerciale, servicii și producție, completând funcțiunile zonelor de locuire.

Zona mixta permite conversia locuințelor în alte funcțiuni, spre deosebire de zonele exclusiv de locuit unde acest lucru este limitat de menținerea ponderii acestora la cel puțin 30% din aria construită desfășurată a construcțiilor.

Zona este constituită din instituții, servicii și echipamente publice, servicii de interes general (servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective și personale, comerț, hoteluri, restaurante, recreere), mici activități productive manufacturiere și locuințe.

În zonele destinate extinderii intravilanului, se recomandă, în funcție de complexitate, întocmirea documentațiilor PUZ sau PUD, în special pentru reconfigurări ale parcelarului, detalierea traseelor stradale și a rețelelor tehnico-edilitare. Dacă prescripțiile specifice de constructibilitate rezultă din PUG (funcțiune, regim de aliniere și înălțime, retrageri, indici urbanistici maximi admisibili, condiții de constructibilitate ale parcelelor, POT, CUT, orientare față de punctele cardinale etc.) acestea vor fi preluate în cazul PUZ sau PUD.

Extinderea intravilanului localității este justificată de necesități reale și pentru care autoritățile publice își asumă răspunderea echipării tehnico-edilitare.

Subzone funcționale

– Subzona instituții, servicii și echipamente publice, servicii de interes general (servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective și personale, comerț, pensiuni, restaurante, recreere), mici activități productive manufacturiere și locuințe, în cazul zonelor MIspsb amplasate în zonele centrale ale localităților

Funcțiuni complementare admise ale zonei

- mici activități de producție cu caracter nepoluant care nu necesită transport mare de marfă sau materii prime și nu prezintă pericol de explozie.

– anexe gospodărești și adăposturi de capacitate redusă pentru animale; prin capacitate redusă se înțelege adăposturi care suportă necesarul unei singure gospodării. Adăposturile pentru creșterea animalelor în curțile persoanelor particulare (de cel mult 5 capete porcine și 5 capete bovine) numai dacă se amplasează la cel puțin 10 m de cea mai apropiată locuință învecinată și se exploatează astfel încât să nu

producă poluarea mediului sau disconfort vecinilor. conf. Art. 16, Anexa 1 « Norme de igiena si recomandari » ORDIN Nr. 119/2014 pentru aprobarea « Normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei »

- cresterea animalelor, fara sa depaseasca insa dimensiunile unei 'gospodarii tip ferme de semi-subzistenta', asa cum este ea descrisa in Anexa 1 la prezentul regulament ; şuri si grajduri.

- unitati agroturistice (in sensul prezentului regulament, unitatile agroturistice sunt definite ca « pensiunile turistice care pot asigura o parte din alimentatia turistilor cu produse din productia proprie », **conf. Legea 187/1998 pentru aprobarea OG 63/1997 privind stabilirea unor facilitati pentru dezvoltarea turismului rural)**

–accese pietonale, carosabile, parcaje;

- construcţii şi amenajări pentru echipare utilitară care nu afectează vizual, structural sau în oricare alt mod fondul construit;

4.2. Utilizarea funcţională a terenurilor din cadrul zonei şi subzonelor

Utilizări permise sunt:

Orice tip de constructie care corespunde functiunii zonei conf. Punctului 5.1 al prezentului capitol.

clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă şi spre traseele pietonale :

- funcţiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcţionare specific; se recomandă ca activităţile în care accesul publicului nu este liber să nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea străzii incluse în zona mixtă şi să nu formeze segmente de astfel de fronturi mai lungi de 40,00 metri;

- se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanţă mai mică de 100 metri de servicii şi echipamente publice şi de biserici;

– se admite completarea cu clădiri comerciale în interspaţiile dintre locuinte cu condiţia să se menţină accesul carosabile şi trecerile pietonale necesare, vegetaţia existentă, şi să se respecte cerinţele de protecţie a clădirilor de locuit din imediata vecinătate.

Utilizări interzise

- Orice fel de construcţii sau amenajări care sunt incompatibile cu funcţiunea zonei.

Daca prescriptiile specifice de constructibilitate rezulta din PUG (functiune, regim de aliniere si inaltime, retrageri, indici urbanistici maximi admisibili, conditii de constructibilitate ale parcelelor, POT, CUT, orientare fata de punctele cardinale etc.) acestea vor fi preluate in cazul PUD.

Se interzice cresterea animalelor mari in zona (in limita necesitatilor unei gospodarii individuale), precum si desfasurarea activitatilor perturbatoare asupra mediului (activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat).

Este interzisa desfasurarea de activitati comerciale sau prestari servicii, in constructii cu caracter provizoriu (chioşcURI metalice, gherete, alte construcţii indiferent de materiale străine caracterului zonei).

Sunt interzise depozitele en-gros, statiile de intretinere auto cu o capacitate de peste 5 masini, curatatoriile chimice, activitatile care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice.

La clădirile monumente istorice, aflate în procedură de clasare, susceptibile de a fi clasate sau având valoare arhitecturală, istorică, memorială sau ambientală se interzic funcțiuni care presupun modificări ale volumetriei tradiționale, denaturarea înșiruirilor tradiționale ale încăperilor sau a structurii tradiționale ale fațadelor, subîmpărțirea unor spații valoroase, desființarea unor ziduri originale sau spații boltite, alterări ale șarpantelor istorice, tâmplării istorice, decorații sau alte componente artistice.

- se interzic funcțiuni care presupun modificarea parcelarului existent prin unificarea sau divizarea unor parcele tradiționale

4.3. Condiții de amplasare, echipare și conformare a construcțiilor

a) Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Față de punctele cardinale

Locuințele trebuie astfel amplasate încât să se evite orientarea spre nord a dormitoarelor și a camerei de zi.

Se vor respecta regulile de însorire minime specificate în Anexa 1, Art. 2 din **Ordin 119/2014 – Norme de igiena și recomandări privind mediul de viață al populației** « Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore zilnic, la solstițiul de iarnă, a tuturor încăperilor de locuit. Distanța dintre clădiri trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, pentru a nu se umbri reciproc ».

Se recomandă preluarea și respectarea tipologiei tradiționale de amplasare a construcțiilor în interiorul parcelelor, în cazul construcțiilor de locuit.

Se recomandă amplasarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucatariilor și spațiilor de preparare.

Față de drumurile publice

Regimul de aliniere al construcțiilor propuse va fi cel impus de fronturile clădirilor existente și care rezulta din caracterul tradițional al localității, sau cel stabilit prin PUD. În documentațiile PUD ce urmează a fi elaborate, se recomandă preluarea sistemului tradițional de amplasare a construcțiilor la aliniament, și pe aceeași latură a parcelei.

Locuințele vor fi amplasate conform legii, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor și ținând cont de supralărgirea drumurilor și de propunerile PUG de realizare a unor noi artere de circulație, acolo unde este cazul.

Față de căi ferate din administrarea SNCFR

Nu este cazul

Față de aliniament

Construcțiile de locuit vor fi amplasate în următoarele situații :

- pe aliniament
- retras de la aliniament în cazurile :
 - lărgirea drumului;
 - obținerea unor distanțe de protecție față de conducta de gaze de medie presiune;
 - posibilitatea creării unor piețe sau degajamente;
 - aliniamentul se va stabili prin PUD (pentru servicii)
 - cladirile cu valoare ambientală și cu valoare arhitecturală care au fost afectate de modificări exterioare vor reveni la situația inițială.

Amplasarea în interiorul parcelei

Amplasarea în interiorul parcelei se va stabili prin PUD (acolo unde este cazul) sau se va face cu respectarea Cap. II, art. 3.1.5. din prezentul regulament.

b) Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Pentru a fi construită, o parcelă trebuie să aibă acces la un drum public.

Rezolvarea acceselor carosabile se va face în corelare cu organizarea circulației majore, cu organizarea parcajelor și cu accesul pietonilor.

Accesul mijloacelor de transport pentru marfă este permis doar autovehiculelor de gabarit și tonaj mediu – microbuze, furgonete etc., și numai pe baza unui program de lucru care să nu se suprapună programului de liniște din zonele rezidențiale.

Rezolvarea acceselor carosabile se va face în corelare cu organizarea circulației majore, cu organizarea parcajelor și cu accesul pietonilor.

În interiorul zonelor parcelate se prevăd alei carosabile (fundaturi) cu o lungime de maxim 25 m și lățime de 3,50m. În cazul când sunt mai lungi, se prevăd supralărgiri de depășire și pentru manevre de întoarcere. Fundaturile între 30 și 100m vor fi prevăzute cu două benzi (7m). Nu se accepta fundaturi mai mari de 100m.

c) Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitare

Se vor respecta prevederile capitolului II punctul 3.3 din prezentul regulament.

Soluțiile de echipare edilitară se vor stabili și detalia prin PUD acolo unde este cazul.

d) Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

Parcelarea

Pentru a fi construită, o parcelă pentru locuințe trebuie să îndeplinească următoarele condiții :

Să aibă o suprafață minimă 20 mp pentru locuințe amplasate izolat.

Să aibă un front la stradă de minim 12 m în cazul locuințelor izolate sau cuplate (patru fațade)

Parcelarele să fie dispuse cu latura scurtă spre stradă (adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei)

Pentru amplasarea unor construcții cu alte destinații decât locuința (comert, depozitare, mică producție, servicii, birouri etc) se recomandă

intocmirea unor documentatii de urbanism PUD.

Aspectul exterior al construcțiilor

Se va respecta caracterul general al zonei și armonizarea noilor construcții cu aspectul clădirilor învecinate (materiale, conformarea acoperișului și învelitorii, registre de înălțime), dacă vecinatatile sunt alcătuite dintr-un fond construit valoros.

Pentru construcțiile amplasate în zonele de protecție ale monumentelor istorice, delimitate conform studiului de specialitate, se va solicita avizul DJC Sibiu.

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

Aspectul exterior al construcțiilor, cu toate elementele sale definitorii aparține spațiului public și de aceea examinarea caracteristicilor proiectului în vederea identificării modului în care acesta urmează a se înscrie în specificul zonei, va urmări respectarea principiilor de estetică arhitecturală precum și tradițiile locale.

Pentru construcțiile amplasate în zonele de protecție ale monumentelor istorice, (subzonele mixte din cadrul zonelor centrale ale localitatilor), se va solicita **avizul DJCSibiu**.

Se impun materiale de construcții tradiționale, durabile și cu aspect agreabil precum și finisaje în conformitate cu prevederile capitolului II art. 3.4.3. « Aspectul exterior al clădirilor »

La imobilele aflate în ZCP și ZP se vor respecta următoarele prevederi:

Intervențiile asupra clădirilor clasate ca monumente istorice, aflate în procedură de clasare, susceptibile de a fi clasate sau având valoare arhitecturală, istorică, memorială sau ambientală trebuie să vizeze conservarea, restaurarea și punerea în valoare a construcțiilor și eliminarea intervențiilor neadecvate făcute în timp asupra lor.

Nu sunt permise intervenții care să modifice structura, volumetria sau aspectul arhitectural al corpurilor valoroase din punct de vedere istoric și arhitectural, în special al celor de la fațadă.

Sunt interzise:

-elemente constructive și ornamentale care nu respectă specificul arhitectural al zonei.

- volumele 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, elemente nespecifice: balcoane, loggii ș.a.

La clădirile clasate ca monumente istorice, aflate în procedură de clasare, susceptibile de a fi clasate sau având valoare arhitecturală, istorică sau ambientală se va urmări refacerea golurilor originare. Creerea de noi goluri se va face corelat cu cele existente, cu păstrarea unității fațadei și fără a afecta elementele decorative.

Se interzice:

- folosirea ușilor de factură modernă, rustică ș. a. realizate din metal sau mase plastice, cu detalii și secțiuni specifice acestor materiale, și prin aceasta contrastante

față de tâmplăria tradițională;

- modificarea golurilor ferestrelor fațadei spre stradă prin unificarea lor sau mărirea dimensiunilor;

- ruloarele moderne din materiale plastice;

- se interzice comasarea unor goluri;

Gama cromatică a fațadei va fi stabilită prin analogie cu clădiri de factură similară, realizate la date apropiate.

În cazul în care nu există informații privind gama cromatică inițială a fațadei, se vor folosi culori în nuanțe pastelate, deschise, iar dacă este necesară sublinierea unor elemente decorative prin culoare, aceasta se va face prin nuanțe apropiate ale aceleiași culori de bază.

Pentru evitarea unor contraste prea puternice nu se va folosi albul pur ci nuanțe foarte deschise ale culorii de bază.

Clădirile zugrăvite în culori stridente, neadecvate se vor reabilita și se vor folosi culori pastelate, tradiționale.

Se interzice:

- zugravirea casei în culori stridente (galben citron, portocaliu, roșu aprins, mov, verde etc).

- placarea soclului de la stradă cu materiale ceramice, spărturi din marmură, gresie, faianță, piatră naturală în stil “ rustic”, piatră artificială, mica, betonul, mozaicuri etc.

- folosirea tencuielilor cu ciment

- placarea fațadelor cu polistiren sau alte materiale care să afecteze integritatea fațadelor

Se interzice:

- distrugerea decorațiilor din tencuială sau din piatră de pe fațada dinspre stradă. Acestea se vor conserva și reabilita, iar acolo unde nu este posibil, se vor reface după același model și material.

Împrejmuri

Cele tradiționale și cu rol deosebit în decorul rural se vor conserva și restaura;

- Se interzic împrejmuirile din elemente de beton, prefabricate, tablă, plastic, plăci aglomerate din lemn, fier forjat.

- Porțile și împrejmuirile necorespunzătoare ca materiale și detalii, vor fi înlocuite, preluând elemente tradiționale în acord cu aspectul general al porților tradiționale.

Împrejmuri

Se vor autoriza:

- împrejmuri de aliniament care interesează atât domeniul public cât și cel privat;

- împrejmuri amplasate pe limitele laterale și posterioare, realizate din rațiuni de delimitare și de protecție a proprietății;

Împrejmuirile realizate spre aliniament vor fi, în zonele amplasate în continuarea

tesutului traditional existent sau in imediata lu ivecinatate, dupa modul tradițional de realizare a împrejuririlor în zonă (porti de lemn inalte de aproximativ 2m sau din zidarie de caramida cu poarta din lemn, avand inaltimea parterului. Portile de acces se vor deschide spre incinta.

Aceste imprejuriri opace sunt impuse de caracteristicile cadrului construit al zonei (zone cu tesut compact, realizat in sistemul curtilor inchise)

In restul zonelor noi de constructii pot fi propuse imprejuriri la aliniament compuse din soclu de piatra sau beton avand o inaltime de 40-60cm si panouri transparente la partea superioara (din plasa de sarma sau grilaj metalic) avand inaltime de 1,60-2,10 m.

Aspectul exterior al împrejuririlor, ca și cel al clădirilor pe care le protejează, nu trebuie să intre în contradicție cu aspectul general al zonei.

A se vedea anexele:4.1, 4,2, 4.3, 4.4, 4.5;

e) Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejuriri

Parcaje

În amplasarea parcajelor și garajelor se vor respecta normele legale privind protecția mediului natural și construit împotriva factorilor poluanți generați de funcționarea lor.

Se interzice amplasarea de parcaje pentru traficul greu de tranzit sau local în zonele de locuit.

Stationari si pavaie

Spațiile dintre carosabil și curți vor fi amenajate ca spații verzi în care va fi integrată zona de circulație pietonală

Spații verzi și plantate

Autorizatia de construire va contine obligatia mentiinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si capacitatea constructiei, conform anexei 6 la R.G.U.

Înălțimea construcțiilor

Regimul de inaltime stabilit prin prezentul regulament este max. D+P/S+P, S+P+M, (4,50m la cornisa si 7,50m la coama masurati de la nivelul trotuarului) in zonele de protectie a obiectivelor cu valoare de patrimoniu si zonele cu influenta asupra siluetelor si valorilor traditionale (zonele centrale ale localitatilor) si S+P+1/D+P+M (6,00m la cornisa si 9,00m la coama masurati de la nivelul trotuarului) in restul UTR-urilor, in vederea respectarii regulilor de compoziție arhitectural-urbanistică a zonei si pentru punerea în valoare a mediului natural și construit existent.

Prin **mansarda** se intelege nivelul suprateran cu suprafata (SN) de maximum 60% din suprafata nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber >1,80m).

Se considera **demisol**, nivelul construit al cladirii avand pardoseala situata sub nivelul terenului natural amenajat cu mai putin de jumătate din inaltimea sa si se include in numarul de niveluri supraterane ale constructiei. Atunci cand pardoseala este situata sub nivelul terenului cu mai mult de jumătate din inalutime se considera **subsol** si nu se

include in numarul de niveluri supraterane ale constructiei.

Construcțiile noi care suportă mansardari sau extinderi se supun aceluiași reglementări ca și construcțiile existente. Acoperisurile vor fi obligatoriu de tip sarpanta de lemn, cu invelitoare din tigla ceramica tip solzi.

Pentru amplasarea unor constructii cu alte destinatii decat locuinta (comert, depozitare, mica productie, servicii, birouri etc) se recomanda intocmirea unor documentatii de urbanism PUD.

f) Indici urbanistici maxim admisibili

Autorizarea executării locuințelor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită prin prezentul regulament.

In zonele rezidențiale POT si CUT maxim admise sunt:

- POT = max. 25%; CUT = 0,5 – pentru zonele de protecție a obiectivelor cu valoare de patrimoniu zonele cu influența asupra siluetelor și valorilor tradiționale (**zonele centrale ale localitatilor**)

- POT = max. 30%; CUT = 0,6 (conf. HGR 525/1996) in cazul institutiilor și serviciilor de interes general;

5. ZONA CU FUNCȚIUNI MIXTE - LOCUINTE SI CASE DE VACANTA / DOTARI PENTRU TURISM (Porumbacu de Jos: UTR MDPj; Porumbacu de Sus: UTR MDPs; Richirie: UTR MDR) - MD

5.1. Generalități

Tipurile de subzone funcționale

Zonele denumite ca “mixte” permit acceptarea diverselor funcțiuni cu caracter turistic. Zonele mixte sunt formate din diverse categorii de activități turistice, completând funcțiunile zonelor de locuire (case de vacanță, pensiuni și servicii turistice).

Zona mixta permite conversia locuintelor in alte funcțiuni, spre deosebire de zonele exclusiv de locuit unde acest lucru este limitat de mentinerea ponderii acestora la cel puțin 30% din aria construita desfasurata a constructiilor.

Zona este constituită dinlocuinte, case de vacanta, case de oaspeti, servicii de cazare și recreere.

In zonele destinate extinderi intravilanului, se recomanda, in functie de complexitate, intocmirea documentatiilor PUZ sau PUD, in special pentru reconfigurari ale parcelarului, detalierea traseelor stradale și a retelelor tehnico-edilitare. Daca prescriptiile specifice de constructibilitate rezulta din PUG (funcțiune, regim de aliniere și înaltime, retrageri, indici urbanistici maximi admisibili, conditii de constructibilitate ale parcelelor, POT, CUT, orientare fata de punctele cardinale etc.) acestea vor fi preluate in cazul PUZ sau PUD.

Extinderea intravilanul localitatii este justificata de necesitati reale și pentru care

autoritatile publice isi asuma raspunderea echiparii tehnico-edilitare.

Subzone funcționale

- Subzona locuinte si dotari complementare
- Zona turism, agrement, servicii, case de vacanta, locuinte cu regim mic de inaltime pentu
- Zone pentru spatii verzi amenajate, perdele de protectie, sport si agrement
- Mici unitati agricole

Funcțiuni complementare admise ale zonei

- mici activități de productie cu caracter nepoluant care nu necesită transport mare de marfă sau materii prime și nu prezintă pericol de explozie.
- cresterea animalelor, fara sa depaseasca insa dimensiunile unei 'gospodarii tip ferme de semi-subzistenta', asa cum este ea descrisa in Anexa 1 la prezentul regulament ; șuri si grajduri.
- unitati agroturistice (in sensul prezentului regulament, unitatile agroturistice sunt definite ca « pensiunile turistice care pot asigura o parte din alimentatia turistilor cu produse din productia proprie », **conf. Legea 187/1998 pentru aprobarea OG 63/1997 privind stabilirea unor facilitati pentru dezvoltarea turismului rural**)
 - accesese pietonale, carosabile, parcaje;
 - construcții și amenajări pentru echipare utilitară care nu afectează vizual, structural sau în oricare alt mod fondul construit;

5.2. Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei și subzonelor

Utilizări permise sunt:

Orice tip de constructie care corespunde functiunii zonei conf. Punctului 5.1 al prezentului capitol.

clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă și spre traseele pietonale :

- funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific; se recomandă ca activitățile în care accesul publicului nu este liber să nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea străzii incluse în zona mixtă și să nu formeze segmente de astfel de fronturi mai lungi de 40,00 metri;
 - se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de servicii și echipamente publice și de biserici;
 - se admite cresterea animalelor mari in scop turistic (ferme de cabaline, centre de echitatie etc.)

Utilizări interzise

- Orice fel de construcții sau amenajări care sunt incompatibile cu funcțiunea zonei.

Este interzisa desfasurarea de activitati comerciale sau prestari servicii, in

construcții cu caracter provizoriu (chioșcuri metalice, gherete, alte construcții indiferent de materiale străine caracterului zonei).

Sunt interzise depozitele en-gros, stațiile de intretinere auto cu o capacitate de peste 5 mașini, curățătoarele chimice, activitățile care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice.

În zonele inundabile și în zonele de baltiri identificate în planșele de reglementări urbanistice, executia oricaror categorii de lucrări se poate face numai pe baza avizului de amplasament eliberat de autoritățile de gospodărire a apelor – Administrația Națională “Apele Române” Direcția Apelor Olt – Rm. Valcea, Sistemul de Gospodărire a Apelor (**SGA**) Sibiu.

Se va respecta regimul de protecție al ariilor naturale protejate de pe teritoriul administrativ al comunei Porumbacu de Jos, și anume pentru trupurile situate în situri „Natura 2000” (**ROSPA0003 Avrig – Scorei – Făgăraș; ROSPA0099 – PODISUL HARTIBACIULUI**) și **ROSCI0132 – OLTUL MIJLOCIU – CIBIN – HARTIBACIU**, se va respecta legislația de mediu în vigoare, regulamentul de funcționare al custozilor Ariilor Naturale Protejate și Planurile de Management ale Siturilor după aprobarea acestora.

– **Condiții de amplasare, echipare și conformare a construcțiilor**

a) Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Față de punctele cardinale

Locuințele trebuie astfel amplasate încât să se evite orientarea spre nord a dormitoarelor și a camerei de zi.

Se vor respecta regulile de însorire minime specificate în Anexa 1, Art. 2 din **Ordin 119/2014 – Norme de igiena și recomandări privind mediul de viață al populației** « Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore zilnic, la solstițiul de iarnă, a tuturor încăperilor de locuit. Distanța dintre clădiri trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, pentru a nu se umbri reciproc ».

Se recomandă preluarea și respectarea tipologiei tradiționale de amplasare a construcțiilor în interiorul parcelelor, în cazul construcțiilor de locuit.

Se recomandă amplasarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătăriilor și spațiilor de preparare.

Față de drumurile publice

Regimul de aliniere al construcțiilor propuse va fi retras de la aliniament.

Față de căi ferate din administrarea SNCFR

Nu este cazul

Față de aliniament

Construcțiile vor fi amplasate retras de la aliniament

Amplasarea în interiorul parcelei

Amplasarea în interiorul parcelei se va stabili prin PUD (acolo unde este cazul) sau se va face cu respectarea Cap. II, art. 3.1.5. din prezentul regulament.

b) Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Pentru a fi construită, o parcelă trebuie să aiba acces la un drum public.

Rezolvarea acceselor carosabile se va face în corelare cu organizarea circulației majore, cu organizarea parcajelor și cu accesul pietonilor.

Accesul mijloacelor de transport pentru marfă este permis doar autovehiculelor de gabarit și tonaj mediu – microbuze, furgonete etc., și numai pe baza unui program de lucru care să nu se suprapună programului de liniște din zonele rezidențiale.

Rezolvarea acceselor carosabile se va face în corelare cu organizarea circulației majore, cu organizarea parcajelor și cu accesul pietonilor.

În interiorul zonelor parcelate se prevăd alei carosabile (fundaturi) cu o lungime de maxim 25 m și lățime de 3,50m. În cazul când sunt mai lungi, se prevăd supralărgiri de depășire și pentru manevre de întoarcere. Fundaturile între 30 și 100m vor fi prevăzute cu două benzi (7m). Nu se accepta fundaturi mai mari de 100m.

c) Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitare

Se vor respecta prevederile capitolului II punctul 3.3 din prezentul regulament.

d) Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

Parcelarea

Pentru a fi construită, o parcelă pentru locuințe trebuie să îndeplinească următoarele condiții :

Să aibă o suprafață minimă 20 mp pentru construcțiile amplasate izolat.

Să aibă un front la stradă de minim 12 m în cazul construcțiilor izolate sau cuplate (patru fațade)

Parcelele să fie dispuse cu latura scurtă spre stradă (adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei)

Pentru amplasarea unor construcții cu alte destinații decât locuința (comert, servicii etc) se recomandă întocmirea unor documentații de urbanism PUD.

În cazul parcelărilor nou propuse prin PUZ, se recomandă păstrarea caracterului de zonă turistică.

Aspectul exterior al construcțiilor

Se va respecta caracterul general al zonei și armonizarea noilor construcții cu aspectul clădirilor învecinate (materiale, conformarea acoperișului și învelitorii, registre de înălțime), dacă vecinătățile sunt alcătuite dintr-un fond construit valoros.

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

Aspectul exterior al construcțiilor, cu toate elementele sale definitorii aparține spațiului public și de aceea examinarea caracteristicilor proiectului în vederea identificării modului în care acesta urmează să se înscrie în specificul zonei, va urmări respectarea principiilor de estetică arhitecturală precum și tradițiile locale.

Se impun materiale de construcții tradiționale, durabile și cu aspect agreabil precum și finisaje în conformitate cu prevederile capitolului II art. 3.4.3. « Aspectul exterior al clădirilor »

Împrejmuiri

Se vor autoriza:

- împrejmuiri de aliniament care interesează atât domeniul public cât și cel privat;
- împrejmuiri amplasate pe limitele laterale și posterioare, realizate din rațiuni de delimitare și de protecție a proprietății;

În zonele noi de construcții pot fi propuse împrejmuiri la aliniament compuse din soclu de piatră sau beton având o înălțime de 40-60cm și panouri transparente la partea superioară (din plasa de sarmă sau grilaj metalic) având înălțimi de 1,60-2,10 m.

Aspectul exterior al împrejmuirilor, ca și cel al clădirilor pe care le protejează, nu trebuie să intre în contradicție cu aspectul general al zonei.

e) Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiri

Parcaje

În amplasarea parcajelor și garajelor se vor respecta normele legale privind protecția mediului natural și construit împotriva factorilor poluanți generați de funcționarea lor.

Se interzice amplasarea de parcaje pentru traficul greu de tranzit sau local în zonele de locuit.

Stationari și pavaje

Spațiile dintre carosabil și curți vor fi amenajate ca spații verzi în care va fi integrată zona de circulație pietonală

Spații verzi și plantate

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției, conform anexei 6 la R.G.U.

Înălțimea construcțiilor

Regimul de înălțime stabilit prin prezentul regulament este max. S+P+1/D+P+M (6,00m la cornisa și 9,00m la coama măsurate de la nivelul trotuarului) în vederea respectării regulilor de compoziție arhitectural-urbanistică a zonei și pentru punerea în valoare a mediului natural existent.

Prin **mansarda** se înțelege nivelul suprateran cu suprafața (SN) de maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber >1,80m).

Se considera **demisol**, nivelul construit al clădirii având 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. Atunci când pardoseala este situată sub nivelul terenului cu mai mult de jumătate din înălțime se considera **subsol** și nu se include în numărul de niveluri supraterane ale construcției.

Construcțiile noi care suportă mansardări sau extinderi se supun aceluiași reglementări ca și construcțiile existente. Acoperisurile vor fi obligatoriu de tip sarpanta de lemn, cu învelitoare din țigla ceramică tip solzi.

Pentru amplasarea unor constructii cu alte destinatii decat cele admise se recomanda intocmirea unor documentatii de urbanism PUD.

f) Indici urbanistici maxim admisibili

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită prin prezentul regulament.

În zonele rezidențiale POT și CUT maxim admise sunt:

- POT = max. 20%; CUT = 0,5

6. ZONA MIXTA CU CARACTER INDUSTRIAL, MICA PRODUCTIE, DEPOZITARE, SECTOR IMM (Porumbacu de Jos:UTR MIPDPj;Scoreiu:UTR MIPDSc) - MIPD

6.1. Generalități

Tipurile de subzone funcționale

Est o zona mixta cu destinatia unitati de industrie nepoluante, unitati de mica productie, depozitare controlata, locuinte de serviciu, institutii, sector IMM.

Se propune scoaterea unităților industriale din zonele de locuire și amplasarea lor în vecinătatea sau în cadrul UTR-urilor cu funcțiune dominantă de industrie.

Extinderea intravilanul localitatii este justificata de necesitati reale si pentru care autoritatile publice isi asuma raspunderea echiparii tehnico-edilitare.

Subzonele funcționale

- Zona unitati industriale nepoluante – poluante;
- Unitati de mica productie si depozitare controlata;
- Subzona perdele de protectie
- subzone institutii si servicii de interes general
- subzona cai de comunicatii rutiere si feroviare

Funcțiunea dominantă a zonei

Este o unitate teritoriala cu caracter mixt: locuire, institutii, servicii, mica industrie si depozitare nepoluante, sector IMM.

Funcțiuni complementare admise ale zonei

- Productie, servicii diversificate, depozitare controlata;
- Comerț, servicii
- subzona locuinte de serviciu
- Unitati agro-zootehnice

- Zona servicii, utilaje agricole

6.2. Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei și subzonelor

Utilizări permise

Orice tip de construcție care corespunde funcției zonei conf. Punctului 5.1 al prezentului capitol.

Utilizări permise cu condiții :

Sunt permise și se pot autoriza construcții și amenajări ulterioare (producție, depozitare, etc.) în cadrul unităților economice actuale, cu condiția evitării situațiilor când ar constitui surse de poluare (fonică, vizuală, olfactivă etc) mai ales în cazul proximității față de zone ce trebuie protejate (locuire, sanatare, etc).

Pentru evitarea unor disfuncționalități între zonele cu caracter de industrie/depozitare și zonele de locuințe se va propune prin documentațiile PUZ realizarea unor perdele de protecție din zone verzi, conform planșelor de reglementări urbanistice.

Orice tip de construcție care corespunde funcției zonei conf. Punctului 5.1 al prezentului capitol.

Utilizări interzise

Orice fel de construcții sau amenajări care sunt incompatibile cu funcțiunea zonei
- amplasarea spre CF a activităților care prin alura lor au aspect dezagreabil (depozite de deseuri, combustibili solizi, etc). Astfel de unități vor fi retrase de la circulațiile principale și vor fi mascate prin perdele vegetale de protecție.

– se interzice autorizarea construcțiilor pentru (alte) unități productive și depozite sau alte activități similare ce pot produce poluare fonică, olfactivă, vizuală sau care pot afecta mediul ambiant.

Este interzisă desfășurarea de activități comerciale sau prestări servicii, în construcții cu caracter provizoriu (chioșcuri metalice, gherete, alte construcții indiferent de materiale străine caracterului zonei);

6.3. Condiții de amplasarea și conformare ale construcțiilor

a) Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Față de punctele cardinale

Utilizarea funcțională a terenului va fi cea caracteristică pentru fiecare subzonă păstrându-se condițiile impuse prin R.G.U.

Se recomandă amplasarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătărilor și spațiilor de preparare.

Față de drumurile publice

Regimul de aliniere al construcțiilor propuse va fi cel impus de fronturile clădirilor

existente si care rezulta din caracterul traditional al localitatii

Față de căi ferate din administrarea SNCFR

În **zona de protecție a infrastructurii feroviare publice** amplasarea construcțiilor și instalațiilor terților se face numai cu **avizul CNCF „CFR” - SA** și cu respectarea prevederilor cuprinse în cap. II punctul 3.1.3 din prezentul regulament.

Față de aliniament

– cu respectarea Cap. II, art. 3.1.4 și se va ține cont de destinația construcțiilor.

Amplasarea în interiorul parcelei

Amplasarea în interiorul parcelei se va stabili în funcție de necesitățile funcțiunii sau se va face cu respectarea Cap. II, art. 3.1.5. din prezentul regulament.

b) Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Pentru a fi construită, o parcelă trebuie să aibă acces la un drum public.

Rezolvarea acceselor carosabile se va face în corelare cu organizarea circulației majore, cu organizarea parcajelor și cu accesul pietonilor.

Accesul mijloacelor de transport pentru marfă este permis doar autovehiculelor de gabarit și tonaj mediu – microbuze, furgonete etc., și numai pe baza unui program de lucru care să nu se suprapună programului de liniște din zonele rezidențiale.

Rezolvarea acceselor carosabile se va face în corelare cu organizarea circulației majore, cu organizarea parcajelor și cu accesul pietonilor.

În interiorul zonelor parcelate se prevăd alei carosabile (fundaturi) cu o lungime de maxim 25 m și lățime de 3,50m. În cazul când sunt mai lungi, se prevăd supralărgiri de depășire și pentru manevre de întoarcere. Fundaturile între 30 și 100m vor fi prevăzute cu două benzi (7m). Nu se accepta fundaturi mai mari de 100m.

c) Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitare

Se vor respecta prevederile capitolului II punctul 3.3 din prezentul regulament.

d) Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

Parcelarea

Parcelatele vor fi reglementate în funcție de necesitățile impuse de funcțiune.

Aspectul exterior al construcțiilor

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

Aspectul exterior al construcțiilor, cu toate elementele sale definitorii aparține spațiului public și de aceea examinarea caracteristicilor proiectului în vederea identificării modului în care acesta urmează să se înscrie în specificul zonei, va urmări respectarea principiilor de estetică arhitecturală precum și tradițiile locale.

Se impun materiale de construcții tradiționale, durabile și cu aspect agreabil precum și finisaje în conformitate cu prevederile capitolului II art. 3.4.3. « Aspectul exterior al clădirilor »

Împrejmuiri

Se vor autoriza:

- împrejmuiri de aliniament care interesează atât domeniul public cât și cel privat;
- împrejmuiri amplasate pe limitele laterale și posterioare, realizate din rațiuni de delimitare și de protecție a proprietății;

În zonele noi de construcții pot fi propuse împrejmuiri la aliniament compuse din soclu de piatră sau beton având o înălțime de 40-60cm și panouri transparente la partea superioară (din plasa de sarma sau grilaj metalic) având înălțimi de 1,60-2,10 m.

Aspectul exterior al împrejmuirilor, ca și cel al clădirilor pe care le protejează, nu trebuie să intre în contradicție cu aspectul general al zonei.

e) Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiri

Parcaje

În amplasarea parcajelor și garajelor se vor respecta normele legale privind protecția mediului natural și construit împotriva factorilor poluanți generați de funcționarea lor.

Se interzice amplasarea de parcaje pentru traficul greu de tranzit sau local în zonele de locuit.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație necesită spații de parcare (conf. Anexa 5 la RGU), se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Stationari și pavaje

Spațiile dintre carosabil și curți vor fi amenajate ca spații verzi în care va fi integrată zona de circulație pietonală

Spații verzi și plantate

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției, conform anexei 6 la R.G.U.

Înălțimea construcțiilor

Regimul de înălțime stabilit prin prezentul regulament S+P+1/D+P+M (6,0m la cornisa și 9,00m la coama măsurate de la nivelul trotuarului) în zonele cu influențe asupra siluetei și a valorilor tradiționale, în vederea respectării regulilor de compoziție arhitectural-urbanistică a zonei și pentru punerea în valoare a mediului natural și construit existent.

În sprijinul măsurilor de protecție a vizibilității obiectivelor și zonelor protejate, pot fi utilizate și prevederile art. 18 din O.G. nr. 68/1994 (servitutea de a nu zidi pe un fond - « non aedificandi » sau de a nu zidi decât până la o înălțime determinată - « non altius tolendi »).

În restul UTR-urilor se acceptă înălțimi de până la 4gN,00m în cazuri bine justificate și în funcție de necesitățile funcțiunii.

f) Indici urbanistici maxim admisibili

Autorizarea executării locuințelor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită prin prezentul regulament.

- indicii maximi admisibili P.O.T. și C.U.T. se pot modifica în funcție de necesitățile tehnologice cu avizul compartimentului de specialitate din cadrul Consiliului Local (se vor justifica prin PUZ acolo unde este cazul);
- se propun P.O.T. 70% , C.U.T. - 1,5

7. ZONA MIXTA SERVICII, UNITĂȚI AGROZOOOTEHNICE SI MICA INDUSTRIE (Porumbacu de Jos: UTR MIAzPj; Porumbacu de Sus: UTR MIAzPs; Sarata: UTR MIAzSa; Scoreiu: UTR MIAzSc; Colun: UTR MIAzC) - MIAz
ZONA UNITATI AGRICOLE SI AGROZOOOTEHNICE (Porumbacu de Jos: UTR AzPj; Porumbacu de Sus: UTR AzPs; Sarata: UTR AzSa; Scoreiu: UTR AzSc; Colun: UTR AzC; Richirie: UTR AzR) - Az

7.1 Generalități

Tipurile de subzone funcționale

- Ferme agrozootehnice taurine
- Ferme agrozootehnice porcine
- Saivane oi
- Ferme vegetale
- Unitati agricole, macroferme
- Depozite cereale, cartofi, fabricii de nutreturi combinate

Funcțiunea dominantă a zonei

Funcțiunea dominantă este cea de activități agrozootehnice

Funcțiunile complementare admise ale zonei

- Creșterea animalelor în ferme de semisubzistentă
- construcții destinate depozitării, stocării, ambalării și trierii;
- căi de comunicație rutiere, feroviare și construcții aferente;
- construcții aferente lucrărilor tehnico-edilitare, de deservire;
- locuințe temporare pentru angajați
- zona servicii și dotări pentru turism și agroturism, unități de cazare, alimentație publică;
- zona parcuri, complexe sportive, recreere, turism, perdele de protecție;
- servicii compatibile funcțiilor zonei.

7.2. Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei și subzonelor

Utilizările permise sunt :

- sunt permise amenajări specifice activităților agrozootehnice
- adaposturi pentru animale
- orice tip de construcție care corespunde funcțiunii zonei

Utilizări permise cu condiții:

- construcțiile și amenajările care îndeplinesc condițiile de realizare și funcționare, conform acordului de mediu, și sunt compatibile cu funcțiune stabilită pentru zona respectivă prin PUG.

Pentru dezvoltarea unităților economice în limitele actuale ale incintelor se vor obține avize de la APM Sibiu, Direcția Sanitar-Veterinara, Direcția de Sanatate Publica Sibiu.

Utilizări interzise :

- construcțiile și amenajările incompatibile cu funcțiunea dominantă stabilită pentru zona respectivă prin PUG.
- realizarea micro-fermelor de creștere a animalelor în afara unităților agricole, organizate în zone funcționale, amenajate și echipate special, pentru a evita poluarea aerului, solului și a pânzei de apă freatică
- se interzice amplasarea unităților care prezintă risc tehnologic sau a caror poluare depășește limitele parcelei;
- amplasarea spre DJ sau CF a activităților care prin natura lor au aspect dezagreabil (depozite de deseuri, combustibili solizi, etc). Astfel de unități vor fi retrase de la circulațiile principale și vor fi mascate prin perdele vegetale de protecție

7.3. Condiții de amplasare, echipare și conformare ale construcțiilor

α) reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Amplasarea obiectivelor se va face fără a se prejudicia salubritatea, ambientul, spațiile de odihnă, starea de sănătate și de confort a populației.

Între zonele de locuit și fermele agrozootehnice care poluează atmosfera, emana mirosuri sau produc zgomot se asigură zone de protecție sanitară corespunzătoare (perdele de vegetație, etc.) Zonele de protecție sanitară se stabilesc, ca formă, mărime și mobilitate, pe baza studiilor de impact asupra sănătății populației și mediului înconjurător. În cazul în care prin studiile de impact nu s-au stabilit distanțe minime de protecție sanitară, recomandate între zonele protejate și o serie de unități care produc disconfort și unele riscuri sanitare, sunt cele stabilite în Art. 11 din **Ordinul 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și recomandărilor privind mediul de viață al**

populatiei.

Unitatile productive nepoluante amplasate in zona unitatilor de locuit vor respecta distantele minime obligatorii ale zonei respective.

Se vor asigura distantele minime de protectie sanitara recomandate conform Art. 11 din **Ordinului ministrului sanatatii nr. 119/2014** si anume : intre zona de locuit si unitati care produc disconfort (saivane, grajduri, ferme cabaline), 200m ingrasatorii de taurine pana la 500 capete, respectiv 500m pentru ingrasatorii de taurine peste 500 de capete, ferme de pasari pana la 5000 de capte, ferme de porci pana la 2000 de capete, etc.

Retragerea constructiilor față de aliniament

Se poate face din rațiuni functionale, estetice sau ecologice (protecția zgomotelor și nocivităților).

Se recomanda retrageri de cca 6,00 m fata de aliniament in vederea realizarii unor predele de protectie spre drum.

Amplasarea față de drumurile publice

Față de drumurile publice, construcțiile vor fi retrase astfel încât să se poată realiza spații verzi de aliniament, cu un rol de protecție în funcție de categoria acestora, dar nu mai puțin de 20% din suprafața totală a incintei.

b) Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Rezolvarea acceselor carosabile, organizarea parcajelor aferente unităților productive și accesul pietonilor se vor face în corelare cu organizarea circulației majore.

Pentru toate incintele se vor asigura accese pentru intervenție în caz de incendiu.

Trebuie sa se asigure o circulație fluentă pentru toți participanții în trafic.

Se va evita traficul greu în zonele de locuit și în zona centrală a localității.

c) Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Autorizarea executării unor construcții de producție este permisă numai dacă există posibilitatea racordării la rețelele existente.

În funcție de specificul activității se vor stabili parametrii de consum.

Beneficiarul se obliga să prelungască rețeaua existentă, să mărească, dacă este necesar, capacitatea rețelelor publice existente sau să construiască noi rețele.

Branșamentul va fi suportat de beneficiar.

Pentru valorificarea zonelor cu rețele tehnico-edilitare se va autoriza realizarea construcțiilor în unități teritoriale dotate cu rețele tehnico-edilitare. În acest sens terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol.

d) Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

Procentul de ocupare pentru fiecare profil economic se stabilește prin studiu de fezabilitate. HG 834/1991 stabilește criteriile privind stabilirea și evaluarea terenurilor aflate în patrimoniul societăților comerciale.

Față de cei doi indicatori POT și CUT, a căror valoare orientativă este conform

STAS nr. 7468/80 și respectiv STAS 4908/85, indicatori obținuți pentru fiecare societate comercială ne oferă posibilitatea unei analize în ceea ce privește organizarea acestora în incintă și ca atare posibilitățile de dezvoltare.

Aspectul exterior al construcțiilor

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

e) Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

Se autorizează executarea construcțiilor numai dacă există posibilitatea realizării parcajelor în afara domeniului public.

După caz se vor prevedea spații verzi cu rol de protecție, în special pentru unitățile orientate la drumurile publice sau spre locuinte. Aceste zone vor avea o suprafață minimă de 20% din suprafața totală a incintei.

Împrejuririle, pe lângă caracterul lor utilitar, de delimitare și de protecție a incintei, sunt de interes public, datorită calității de participare la crearea peisajului rural.

Aspectul împrejuririlor nu trebuie să intre în contradicție cu aspectul general al construcțiilor din incintă.

Înălțimea construcțiilor

Se propune o înălțime de max. 12,00m. Se admit depășiri doar în cazuri bine justificate prin documentații de specialitate avizate de compartimentul de specialitate din cadrul Consiliului Local

f) Indici urbanistici maxim admisibili

Autorizarea executării locuințelor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită prin prezentul regulament.

- indicii maximi admisibili P.O.T. și C.U.T. se pot modifica în funcție de necesitățile tehnologice cu avizul compartimentului de specialitate din cadrul Consiliului local;
- se propun P.O.T. 50% , C.U.T. - 1,5

8. ZONA SPAȚII PLANTATE, PARCURI, GRĂDINI, DOTĂRI PENTRU TURISM (Porumbacu de Jos: UTR PPj; Porumbacu de Sus – UTR PPs; Colun UTR PC; Sarata UTR PSa; Scoreiu UTR PSc) - P

8.1. Generalități

Subzonele funcționale

- spații plantate amenajate sau naturale
- funcțiune ecologică: ameliorarea micro-climatului și combaterea poluării prin îmbunătățirea compoziției chimice a aerului

- funcțiune recreativa: sport, joc, agrement, odihna

Funcțiunea dominantă a zonei

- funcțiunea ecologică (ameliorarea microclimatului, combaterea poluării aerului)
- funcțiunea de agrement, turism și recreere (sportul, distracțiile, jocul, odihna, în aer liber, promenada)

Funcțiuni complementare

- instituții publice sau servicii nepoluante care ridică nivelul funcțiunii de baza a zonei : cultură, educație, turism, alimentație publică, comerț.

8.2. Utilitati funcționale

Utilități permise sunt:

- diverse activități sociale și evenimente culturale
- dotări cu caracter de agrement și recreere, culturale
- perdele de protecție spre căile de comunicație rutieră sau feroviară, între zone funcționale incompatibile
 - dotări sportive și amenajări corespunzătoare
 - ecoturism
- amenajări de parcuri, grădini publice, squaruri, spații verzi amenajate
- menținerea, întreținerea și ameliorarea spațiilor verzi existente în intravilan.

Utilizări permise cu condiții

Pentru subzonele din zona centrală și spațiile plantate se vor autoriza numai lucrări de întreținere și perpetuarea spațiilor plantate. Orice altă intervenție în aceste subzone se vor face cu avizul Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului și Ministerului Protecției Mediului.

În zonele naturale protejate, de interes local, construcțiile se autorizează cu prescripții ce țin seama de respectarea măsurilor și normelor stabilite prin regulament.

Conform ord. G.R. 236/12.2000 art 5 alin.2, autoritățile administrației publice, centrale și locale sunt obligate să pună sub regim provizoriu de ocrotire bunurile patrimoniului natural (ariile naturale protejate) până la îndeplinirea procedurii legale de instituire a regimului de protecție și conservare, în conformitate cu prevederile art.8 din RGU.

Se va respecta regimul de protecție al ariilor naturale protejate de pe teritoriul administrativ al comunei Porumbacu de Jos, si anume (ROSPA0003 Avrig – Scorei – Făgăraș; ROSPA0099 – PODISUL HARTIBACIULUI), ROSCI0132 – OLTUL MIJLOCIU – CIBIN – HARTIBACIU,, ROSPAS 0098 PIEMONTUL FAGARAS, ROSCI 0122 MUNTII FAGARAS SI ROSCI 0304 HARTIBACIU DE S-E .

În zonele inundabile și în zonele de baltiri identificate în planșele de reglementări urbanistice, executia oricaror categorii de lucrari se poate face numai pe baza avizului de amplasament eliberat de autoritatile de gospodarie a apelor – Administratia Nationala “Apele Romane” Directia Apelor Olt – Rm. Valcea, Sistemul de Gospodarie a Apelor **(SGA) Sibiu.**

Construcțiile, dotările sau amenajările din aceste perimetre vor fi destinate cu prioritatea activităților administrative și științifice ale celor ce asigură managementul.

În aceste arii protejate, unde este permis ecoturismul, construcțiile și amenajările vor fi destinate acestui scop, precum și activităților de educație și instrucție ecologică.

Conform art. 40 atribuțiile autorității publice centrale la nivel teritorial se îndeplinesc de inspectoratele teritoriale pentru protecția mediului prin serviciile specifice, în cooperare cu inspectoratele silvice precum și cu autoritățile administrației publice locale.

Orice intervenție în aceste areale se face cu avizul Agenției Regionale de Protecție a Mediului Sibiu.

Pentru UTR8aPS se vor permite numai plantări de pomi tineri și vegetație joasă, în scopul creării unei zone de protecție. Nici o altă utilizare nu este permisă.

În subzona servicii și dotări pentru agrement și sport se vor autoriza lucrări de modernizare și renovări, precum și extinderi construcții noi, numai pe baza unor PUD-uri aprobate pentru studierea și detalierea amplasamentului.

Utilizări interzise

Orice alte activități diferite de cele arătate mai sus care incomodează funcțiunea specifică zonelor verzi sunt interzise.

Deasemeni fiecare subzonă cu specificul ei va fi utilizată corespunzător funcției ce o are. Se interzice realizarea de construcții și amenajări care prin volumetrie și aspect arhitectural depreciază valoarea peisajului.

Se interzic exploatarea terenului și lucrări care produc degradarea cadrului natural și dispariția vegetației.

Se interzice depozitarea deșeurilor și a gunoierului menajer în zonele plantate.

8.3. Condiții de amplasare și conformare a acestor zone

Zonele necesare odihnei și recreației se amplasează în locuri care prezintă cele mai avantajoase elemente naturale : relief variat, cursuri de apă, păduri

În cazul unor amenajări sau dotări destinate odihnei și recreerii trebuie să se asigure:

- instalații de alimentare cu apă potabilă
- W.C.-uri publice și locuri pentru colectarea gunoaielor
- colectarea și îndepărtarea apelor uzate prin instalații de canalizare.

Zonele de protecție sanitară au rolul de a proteja anumite zone de factori poluanți (zgomot, vibrații) sau întreprinderi și zone care pot polua atmosfera.

Înălțimea construcțiilor

Înălțimea maximă stabilită este de 7,00m cu posibile derogări printr-o documentație justificată, avizată și aprobată conform legii;

Indici urbanistici maxim admisibili

Suprafata ocupata de cladiri si circulatii sa nu depaseasca cumulat 20% din suprafata totala

10. ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ-CIMITIRE (Porumbacu de Jos: UTR GCPj; Porumbacu de Sus: UTR GCPs; Sarata: GCSa; Scoreiu: GCSc; Colun: UTR GCC; Zona turistica Valea Porumbacului: GCR) - GC

10.1. Generalități

Subzone funcționale

- Zona gospodărie comunală
- Cimitire
- targ de animale

Funcțiunea dominantă

- bazin de apa
- cimitire
- spații verzi cu caracter de plantații de protecție
- accese pietonale, carosabile, parcaje

10.2. Utilizare funcțională

Utilizări permise

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

Se accepta amenajarea de cimitire au statii de epurare cu conditia asigurarii distantelor prevazute in Normele de igiena privind mediul de viata al populatiei aprobat cu Ordinul 1192014

Se vor executa numai lucrări specifice zonei, cu funcțiuni de gospodărie comunală (extinderi, modernizări, reamenajări). Extinderile se fac numai în limitele acestor UTR-uri sau subzone. Amenajările de alei pietonale, spații verzi, parcaje.

Utilizări permise, cu condiții

Toate construcțiile și instalațiile necesare bunei gospodării a localității, cu condiția respectării documentațiilor cu caracter normativ și directiv, precum și a soluțiilor și reglementărilor propuse în proiectele de specialitate pentru stația de epurare, platforma de gunoi.

Extinderea nu este permisă decât cu condiția elaborării unei documentații tehnice de specialitate și a respectării unei zone verzi de protecție.

Se permit extinderi ale stației de epurare numai cu condiția respectării normelor de igienă în vigoare și a normelor de protecție a mediului.

Se recomandă îmbunătățirea tehnologiei actuale de funcționare a stației de epurare și a platformei de gunoi prin reconsiderarea documentațiilor tehnice de

funcționare și exploatare ale acestora.

Utilizări interzise

Orice construcție care prin dimensiuni, destinație și amplasare față de zonele cu echipare tehnico-edilitare asigurată (capacități) presupun cheltuieli ce nu pot fi acoperite de factorii interesați.

Se instituie protecție sanitară față de unitățile de salubritate cu riscuri sanitare (stație de epurare, patforma gunoi, cimitire).

10.3. Condiții de amplasare, echipare și conformare ale construcțiilor

Conform ordinului Ministerului Sănătății pentru aprobarea normelor de igienă nr. 119/2014 se instituie zone de protecție sanitară față de unitățile de salubritate cu riscuri sanitare ; astfel, distanta de protectie fata de cimitire va fi de 50m respectiv 200 m fata de statii de epurare. Suprafata de protectie se va afla pe teritoriul cimitirului.

Inaltimea constructiilor

Inaltimea maxima stabilita este de 7,00m cu posibile derogari printr-o documentatie justificata, avizata si aprobata conform legii;

Indici urbanistici maxim admisibili

Suprafata ocupata de cladiri si circulatii sa nu depaseasca cumulat 15% din suprafata totala

11. ZONA DE CĂI DE COMUNICAȚII FERROVIARE SI RUTIERE (Porumbacu de Jos: UTR CCPj , Sarata: UTR CCSa, Scoreiu: UTR CCSC, zona drumurilor publice si zona de protectie a caii ferate) - CC

11.1. Generalități

Subzone funcționale

- subzone căi de comunicație feroviare.
- linie ferata cu encartament ingust, podete
- gara si canton CFR
- plantatii de protectie

Funcțiunea dominantă a zonei

Fucțiunea este aceea de transport rutier sau feroviar.

Funcțiuni complementare admise în zonă

Unități ale întreprinderilor de transporturi rutiere sau feroviare teritoriale.

11.2. Utilizări funcționale

Utilizări permise

Orice construcții sau amenajări adiacente drumurilor publice care sunt specifice, conform cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice:

α) construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare

β) Parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare : magazine, restaurante, etc)

χ) Platformă sau alveole carosabile pentru transportul în comun

δ) Zone verzi mediane, laterale și fâșii intermediare

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

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

- construcții și instalații aferente exploatării și întreținerii de cale ferată
- construcții și instalații pentru exploatarea materialului rulant și a mijloacelor de restabilire a circulației

- instalații fixe pentru tracțiune electrică

- instalații de semnalizare, centralizare, bloc de linie automat, telecomunicații, transmisiuni de date și construcțiile aferente acestora.

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

Utilizări admise cu condiții

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

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

Se vor asigura distanțele minime de protecție sanitara recomandate conform Art. 11 din **Ordinului ministrului sanataii nr. 119/2014** si anume: 300m pentru statiile de epurare a apelor uzate orasenesti, 500m pentru abatoare, targuri de vite, etc.

Lucrările de investiții ale agenților economici și ale instituțiilor publice, care afectează zona de protecție a infrastructurii feroviare, se vor autoriza numai cu avizul Regiei Autonome SNCFR și a Ministerului Transporturilor, anume:

α) căi ferate industriale

β) Lucrări hidrotehnice

χ) Traversarea căii ferate de drumuri prin pasaje denivelate

δ) Subtraversarea liniilor de cale ferată de rețele de telecomunicatii, energie

electrică, conducte subpresiune de apă, gaze, produse petoliere, termotehnologice.

În **zona de protecție a infrastructurii feroviare publice (UTR CCPJ)** amplasarea construcțiilor și instalațiilor terților se face numai cu **avizul CNCF „CFR” - SA** și cu respectarea prevederilor cuprinse în cap.II punctul 3.1.3 din prezentul regulament.

Utilizări interzise

Orice construcție care prin amplasare, configurație sau exploatare impiedică asupra bunei desfășurări, organizării și dirijării a traficului de pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente, vor fi interzise în zonele de siguranță și de protecție a drumurilor. În acest sens se interzice amplasarea în zona drumurilor a panourilor independente de reclamă publicitară, fără avizul Direcției de Circulație din cadrul Poliției Rutiere.

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

În zona de siguranță a infrastructurii feroviare publice (**UTR CCPJ Porumbacu de Jos**) **sunt interzise** construcțiile (inclusiv drumuri, parcuri, parcuri, imprejmuri etc.) și instalațiile neferoviare.

Înălțimea construcțiilor

Înălțimea maximă stabilită este de 7,00m cu posibile derogări printr-o documentație justificată, avizată și aprobată conform legii;

Indici urbanistici

Indicii maximi admisibili P.O.T. și C.U.T. se determină conform necesităților tehnice și normelor specifice;

12. ZONA PENTRU ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ - TE

12.1. Generalități

Subzone funcționale

- subzone cu construcții și amenajări aferente lucrărilor tehnico-edilitare
- stație reglare gaze
- trasee conducte pentru rețele tehnico-edilitare, LEA, aducțiune apă potabilă

Funcțiunea dominantă

Funcțiunea dominantă este exploatarea a rețelelor edilitare.

Funcțiuni complementare admise ale zonei

- construcții aferente lucrărilor edilitare
- spații verzi cu caracter de plantații de protecție

- accese pietonale, carosabile, parcaje pentru constructiile aferente

12.2. Utilizare functionala

Utilizari permise

- institutii care coordoneaza activitatea in domeniu
- constructii si amenajari aferente lucrarilor tehnico-edilitare

Utilizări permise, cu condiții

Se va ține cont de traseele rețelelor edilitare.

Autorizarea constructiilor in zona liniilor electrice aeriene (LEA) va tine cont de retragerile minime fata de acestea, culoarele de protectie fiindde 20,00m pentru 110kV, respectiv 15,00m pentru 20kV si aflate sub interdictie definitiva de construire.

Se vor institui măsuri de protecție în jurul stației de gaze

Interdicții

În zonele de protecție nu se vor autoriza nici un fel de construcții.

Sursele, construcțiile și instalațiile centrale de alimentare cu apă potabilă și rețelele de distribuție se vor proteja prin instituirea zonelor de protecție sanitară cu regim sever, conform H.G.R. 101/1997.

Conform H.G.R. Nr. 101/1997 se instituie zonă de protecție sanitară pentru sursele de apă, stațiile de pompare și rezervoarele de înmagazinare. Astfel, pentru stația de pompe și rezervoare se va institui o zonă de protecție de 20m de la limita incintei.

Pentru conducta de aductiune– 10m de la generatoarele exterioare

Pentru alte conducte de distributie – 3m.

Inaltimea constructiilor

Inaltimea maxima va fi stabilita conform necesitatilor functiunii;

Indici urbanistici

- indicii maximi admisibili P.O.T. Si C.U.T. se determina conform necesitatilor tehnice si normelor specifice;
- se propun P.O.T. 50% , C.U.T. - 1,5

ANEXA

DEFINITII:

Definiția fermei de semi-subsistență ținând cont de dimensiunea minimă și/sau maximă a acesteia, procentul producției vândute și/sau nivelul de venit al fermelor

Ferma de semi-subsistență este ferma care produce, în principal, pentru consumul propriu, dar care comercializează și o parte din producția realizată. Dimensiunea economică a fermelor de semi-subsistență poate varia între 2-8 UDE. Pentru a deveni viabilă, ferma de semi-subsistență poate desfășura și activități non-agricole generatoare de venituri.

Peste nivelul de 8 UDE incepe categoria fermelor comerciale

Se considera ca ferma de subsistența cea care are cel mult o Unitate de Dimensiune Economica (UDE=1.200 euro)

Unitatea de dimensiune economică (UDE) reprezintă unitatea prin care se exprimă dimensiunea economică a unei exploatații agricole determinată pe baza marjei brute standard a exploatației (Decizia Comisiei nr. 85/377/CEE). Valoarea unei unități de dimensiune economică este de 1.200 Euro.

Constructii anexe – constructii distincte, de regula având dimensiuni reduse si un singur nivel suprateran, care deservesc functiunea de locuire. Din categoria constructiilor anexe fac parte: adaposturi pentru animale in gospodarii individuale – grajduri, depozite pentru unelte de gradinarit, soproane, terase acoperite, foisoare, pergole, polate sau corlateă. Realizarea constructiilor anexe se autorizează în aceleasi conditii în care se autorizează corpurile principale de cladire.

Sef proiect

Arh. Ispas Luminita Doina

Intocmit,

Arh. Ispas Raluca Tatiana