

PLAN URBANISTIC GENERAL

Municipiul MEDIAȘ, Județul SIBIU



REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

AFERENT PLANULUI URBANISTIC GENERAL



BENEFICIAR

**PRIMARIA MUNICIPIULUI MEDIAȘ, JUD.SIBIU
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIULUI MEDIAȘ, JUD. SIBIU**

PROIECTANT GENERAL
SC. BLOM ROMÂNIA SRL.

PROIECTANT DE SPECIALITATE
**SC. VERTEX PROIECT SRL.
SC. RAUMPLAN DESIGN SRL.**

NOIEMBRIE 2011

PLAN URBANISTIC GENERAL

MUNICIPIUL MEDIAȘ
JUDEȚUL SIBIU

COLECTIV ELABORARE:

Șef proiect complex:

Marian MĂRGĂRIT

Șef proiect de specialitate:

Urb. Mihai MOȚCANU-DUMITRESCU

Elaborare proiect de specialitate:

Urb. Mihai MOȚCANU- DUMITRESCU
Urb. Mădălina MOȚCANU-DUMITRESCU
Arh. Marian COMAN
Arh. Monica-Silvia FLOCA

Tehnoredactare:

Urb. Mihai MOȚCANU-DUMITRESCU
Soc. Mirona-Margareta MOȚCANU



NOIEMBRIE 2011

revizie (4) cf. adresa MDRT – noiembrie 2011

PLAN URBANISTIC GENERAL

MUNICIPIUL MEDIAȘ JUDEȚUL SIBIU

CONȚINUTUL DOCUMENTAȚIEI

C. REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

CAP.1	DISPOZIȚII GENERALE	6
1.	ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM	6
2.	BAZA LEGALĂ	7
3.	DOMENIUL DE APLICARE	9
CAP.2	REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR LA NIVELUL LOCALITĂȚII	12
4.A.	REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI NATURAL	12
4.B.	REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI CONSTRUIT	16
5.	REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC	25
6.	REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII	29
7.	REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII	31
8.	REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ	32
9.	REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII	32
10.	REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, GARAJE, SPAȚII VERZI ȘI IMPREJMUIRI	34
CAP.3	ZONIFICAREA TERITORIULUI	36
11.	ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE	36
CAP.4	PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR ȘI SUBZONELOR FUNCȚIONALE	

MACROUNITATE TERITORIALA DE REFERINȚA PROPUȘA [DELIMITARE CARTIERELE MUNICIPIULUI MEDIAȘ]	ZONA FUNCȚIONALĂ	FUNCTIUNEA DOMINANTĂ	SUBZONE FUNCȚIONALE COMPONENTE
MACRO_UTR_CENTRU CARTIER DUPA ZID	U.T.R. 0	ZONA CENTRALĂ VECHĂ – ZONA PROTEJATĂ ÎNTRĂ ȘI EXTRAMUROS	L1a – locuire protejată M1/M1a – subzona mixtă centrală V1 – subzona verde protejată S – subzona unități speciale
	U.T.R. 1	ZONA CENTRALĂ A MUNICIPIULUI MEDIAȘ	L2 – semicolective existente L3 – colective P+10 existente M2 – subzona mixtă centrul nou
MACRO_UTR_IGHISUL_NOU	U.T.R. 1_1	ZONA CENTRALĂ SAT IGHISUL NOU - ZONA PROTEJATĂ	
MACRO_UTR	U.T.R. 2	ZONA REZIDENTIALĂ MAX. P+2	L1a – locuire protejată

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL MEDIAȘ, JUDEȚUL SIBIU
REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

GURA CAMPULUI AUREL VLAICU MOSNEI A.S.WERNER VITROMETAN			L1b L1n S	- locuire traditionala - locuire nou propusa - subzona unitati speciale
MACRO_UTR GURA CAMPULUI AUREL VLAICU MOSNEI A.S.WERNER VITROMETAN WEWERN	U.T.R. 3	ZONA REZIDENTIALA MAX. P+4	L2 L2n	- semicolective existente - semicolective nou propuse
MACRO_UTR GURA CAMPULUI	U.T.R. 4	ZONA REZIDENTIALA MAX. P+10	L3	- colective P+10 in fara Z.C.
MACRO_UTR AUREL VLAICU VITROMETAN SOSEAUA SIBIULUI GLORIEI	U.T.R. 5	ZONA ACTIVITATI MIXTE	M1/M1a M2 M2a M2b M2c M3 M3a	- mixt comercial - centrul civic Sf. Maria (locuinte,birouri,servicii) - centrul civic Sf. Maria (sanatate,cultura,culte) - mixt institutii, servicii, echipamente - mixt institutii, servicii, echipamente, locuire
MACRO_UTR DUPA ZID AUREL VLAICU VITROMETAN SOSEAUA SIBIULUI IGHISUL NOU	U.T.R. 6	ZONA ACTIVITATI PRODUCTIVE	UCD AP_ui AP_ua	- cercetare&dezvoltare - industrie existenta - agroindustrial existent
MACRO_UTR VITROMETAN SOSEAUA SIBIULUI	U.T.R. 7	ZONA CAILOR DE COMUNICATIE	CC cf.1 CC cf.2	- cai de comunicatie feroviara / extindere - cai de comunicatie feroviara / triaj
MACRO_UTR GURA CAMPULUI AUREL VLAICU MOSNEI A.S.WERNER VITROMETAN WEWERN STADIONULUI	U.T.R. 8	ZONA SPATIILOR PLANTATE	V1 V2 V3	- subzona verde protejata - subzona agrement si sport - perdele de protectie

	ALTE SUBZONE FUNCTIONALE	
	ZONĂ PENTRU INSTITUȚII ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL – ACTIVITĂȚI LEGATE DE CULTE	IS
	ZONĂ PENTRU GOSPODĂRIE COMUNALĂ	GC
	ZONĂ UNITATI CU DESTINATIE SPECIALA	S
	ZONĂ PENTRU ECHIPARE EDILITARĂ	TE
	ZONĂ TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE	TH

CAP.5	PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN EXTRAVILAN	136

	SUBZONE FUNCTIONALE	
	ZONĂ TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE	TH
	ZONĂ TERENURI OCUPATE DE CĂI DE COMUNICAȚIE	TC

ANEXE		
ANEXA 1	CONDIȚII DE PROTECȚIE A REȚELELOR TEHNICO-EDILITARE ȘI SERVITUȚILE IMPUSE DE CĂTRE ACESTEA VECINĂȚILOR	140
ANEXA 2	RECOMANDARI CU PRIVIRE LA MANSARDE, LUCRANE, ACOPERISURI SI INVELITORI IN MUNICIPIUL MEDIAS	147
ANEXA 3	LISTA MONUMENTELOR DIN LOCALITATEA MEDIAS	

NOTA:

PREVEDERILE DIN PREZENTUL R.L.U. SE VOR CORELA CU CONTINUTUL CELOR 3(TREI) ANEXE IN CEEA CE PRIVESTE CONDITIONARILE, RESTRICTIILE SI PERMISIVITATILE DE CONSTRUIRE DIN MUNICIPIUL MEDIAS.

CAP.1	DISPOZIȚII GENERALE	
1.	ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM	

1.1. Prezentul Regulament Local de Urbanism este parte integrantă a Planului Urbanistic General al Municipiului Medias.

1.2. Regulamentul Local de Urbanism însoțește Planul Urbanistic General, explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic General, ce cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare al terenurilor și de realizare și utilizare a construcțiilor pe întreg teritoriul localității.

1.3. Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă de către Consiliul Local pe baza avizelor obținute în conformitate cu prevederile Legii Nr. 50/1991¹.

1.4. Orice documentație de urbanism ulterioară aprobării prezentului PUG, care schimbă concepția generală care a stat la baza "Reactualizare Planul Urbanistic General al Municipiului Medias", aprobat de către Consiliul Local Medias cu Nr. din, determină modificarea PUG, conform legii.

1.5. Prezentul regulament are un caracter director. Prevederile sale permit autorizarea directă, cu excepția derogărilor și situațiilor speciale. În acest caz se impune elaborarea unor Planuri Urbanistice Zonale sau Planuri Urbanistice de Detaliu. Prin derogare se înțelege modificarea condițiilor de construire: funcțiuni admise, regim de construire, înălțime maximă admisă, distanțe minime față de limitele parcelei, POT, CUT.

1.6. Derogări de la prevederile prezentului regulament sunt admise numai în cazul zonelelor asupra cărora s-a instituit un anumit regim de protecție sau interdicție temporară, care nu pot fi suficient reglementate prin Planul Urbanistic General, aceste zone fiind evidențiate/delimitate în cadrul PUG în vederea detalierii prin Planuri Urbanistice Zonale².

1.7. Se pot aduce următoarele modificări reglementărilor din Planul Urbanistic General:

a) prin Planul Urbanistic Zonal se stabilesc reglementări noi cu privire la: regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei;

b) prin Planul urbanistic de detaliu se stabilesc reglementări noi numai cu privire la distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei.

1.8. Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat se va face numai în condițiile în care modificările nu contravin prevederilor Regulamentului General de Urbanism, trebuind să asigure unitatea, coerența și confortul urban atât ale zonei de studiu, cât și ale teritoriului învecinat; aprobarea unor modificări ale Planului Urbanistic General și implicit ale Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare – aprobare pe care a urmat-o și prezenta documentație.

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

1.10. Aplicarea prevederilor prezentului Regulament de urbanism trebuie să asigure corelarea intereselor cetățeanului cu cele ale colectivității, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public.

¹ in conformitate cu ultimele modificari si completari ale legii - Ordinul 1943 din 19 decembrie 2001 (Ordinul 1943/2001) pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare

² in conformitate cu ultimele modificari si completari ale legii - OUG 7/2011 - modificari si completari la Legea Nr. 350 /2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul

2.	BAZA LEGALĂ	
----	-------------	--

La baza elaborării REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AL MUNICIPIULUI MEDIAS au stat în principal:

1. **LEGEA nr. 50 din 29 iulie 1991 (**republicată**)(*actualizată*)** privind autorizarea executării lucrărilor de construcții (aplicabilă începând cu data de 17 octombrie 2009*)
2. **LEGEA nr. 453 din 18 iulie 2001 pentru modificarea si completarea Legii nr. 50/1991** privind autorizarea executării lucrărilor de constructii si unele măsuri pentru realizarea locuintelor, Monitorul Oficial, Partea I nr. 431 din 1 august 2001
3. **Ordinul 1943 din 19 decembrie 2001 (Ordinul 1943/2001)** pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare
4. **Legea nr. 261/2009 - aprobarea OUG nr. 214/2008** pentru modificarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii publicata in Monitorul Oficial, Partea I, nr. 493, din 16 iulie 2009.
5. **Legea 289 / 2007** pentru modificarea si completarea Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul
6. **OUG 7/2011** - modificari si completari la Legea Nr. 350 /2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul
7. **Legea 100 din 19 aprilie 2007 (Legea 100/2007)** pentru modificarea si completarea Legii nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national - Sectiunea a IV-a - Reteaua de localitati
8. **Legea nr. 451 din 8 iulie 2002** pentru ratificarea Convenției europene a peisajului, adoptată la Florența la 20 octombrie 2000, publicata în Monitorul Oficial, Partea I nr. 536 din 23 iulie 2002
9. **Ordonanta de urgenta nr. 114/2007** pentru modificarea si completarea Ordonantei de urgenta a Guvernului nr. 195/2005 privind protectia mediului
10. **Ordinul MLPAT Nr. 91/1991** privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor de amenajarea teritoriului si urbanismului
11. **HGR Nr. 525/1996** pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu completările și modificările ulterioare, precum și celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului,
12. **GHID PRIVIND ELABORAREA ȘI APROBAREA REGULAMENTELOR LOCALE DE URBANISM**, Reglementare tehnică aprobată cu **Ordinul MLPAT nr.21/N/10.04.2000**.

Alte documente legislative ce stau la baza elaborarii PUG Municipiul Medias sunt:

- Codul Civil.
- Legea 18/1991 – fondului funciar (republicată în 1998)
- Legea 69/1991 – administrației publice locale (republicată în 1997) și completările ulterioare (Legea 215 /2001)

- Legea 33/1994 – privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică
- Legea Nr. 98/1994 – privind stabilirea și sancționarea contravențiilor la normele legale de igienă și sănătate publică
- Legea 10/1995 – privind calitatea în construcții
- Legea 137/1995 – privind protecția mediului
- Legea 41/1995 – privind protecția patrimoniului național
- Legea 7/1996 – cadastrului imobiliar și publicității imobiliare
- Legea Nr.26/1996 – Codul silvic.
- Legea Nr. 107/1996 – Legea Apelor, cu modificările și completările ulterioare Ordinul M.M.G.A. nr. 2/2006 (**avizul de amplasament**), Ordinele M.M.G.A. nr. 661 și 662/2006 (**Autorizație de gospodărire a apelor**), O.U.G. nr. 244/2000, O.U.G. 138/2005 (**Autorizație pentru funcționare în condiții de siguranță**)
- Ordonanța 43 din 28 august 1997 - privind regimul drumurilor
- ORDONANȚA nr. 7 din 29 ianuarie 2010 pentru modificarea și completarea Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor
- Legea 54/1998 – privind circulația juridică a terenurilor
- Legea 213/1998 – privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia
- Legea 219/1998 – privind regimul concesiunii
- Legea 5/2000 – secțiunea III - zone protejate
- Legea 350/2001 – privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul și completările ulterioare (Legea 289 /2006)
- Legea 351/2001 – secțiunea IV - rețeaua de localități
- Legea 422/2001 – privind protecția monumentelor istorice
- Legea Nr. 451/2002 – pentru rectificarea Convenției europene a peisajului, adoptată la Florența la 20 octombrie 2000.
- HGR 525/1996 – pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism (RGU) (republicată în 2002)
- HGR 59/1999 – pentru modificarea Art. 2 din HGR 525/1996
- Hotărârea Nr. 638 din 5 august 1999 privind aprobarea Regulamentului de apărare împotriva inundațiilor, fenomenelor meteorologice periculoase și accidentelor la construcțiile hidrotehnice și a Normativului-cadru de dotare cu materiale și mijloace de apărare operativă împotriva inundațiilor și ghețurilor
- HGR Nr. 162 / 2002 privind depozitarea deșeurilor
- OUG Nr.12/1998 privind transportul pe căile ferate române.
- OUG 27/2008 – pentru modificarea și completarea Legii 350/2001
- Ordinul Nr. 34/N/M 30/3422/4221 din 1995 al MLPAT, MI, MAPN, SRI, pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea construcțiilor.
- Ordinul Ministrului Sănătății Nr. 536/1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.
- Ordinul Ministrului Transporturilor Nr. 43/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind încadrarea în categorii a drumurilor naționale.
- Ordinul Ministrului Transporturilor Nr. 45/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor.
- Ordinul Ministrului Transporturilor Nr. 46/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice.
- Ordinul Ministrului Transporturilor Nr. 47/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale.

- Ordinul Ministrului Transporturilor Nr. 49/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane.
- Ordinul Ministrului Transporturilor Nr. 50/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale.
- Ordinul Ministrului de Interne Nr. 791/1998 pentru aprobarea Normelor metodologice de avizare și autorizare privind prevenirea și stingerea incendiilor.
- Ordinul Ministrului de Interne Nr. 775/1998 pentru aprobarea Normelor generale de prevenire și stingere a incendiilor.
- Ordinul M.L.P.A.T. Nr. 1270/1999 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a H.G. nr. 577/1997 pentru aprobarea Programului privind pietruirea drumurilor comunale, alimentarea cu apă a satelor, conectarea la rețeaua de electrificare și la rețelele telefonice, astfel cum a fost modificat prin H.G. Nr. 211/1999.

REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AL MUNICIPIULUI MEDIAS **detaliază prevederile** Regulamentului General de Urbanism **și respectă prevederile** documentațiilor de urbanism de rang superior în vigoare (P.A.T.J. , P.A.T.Z.).

3.	DOMENIUL DE APLICARE	
-----------	----------------------	--

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

Intravilanul este alcătuit din suprafețele de teren destinate construcțiilor și amenajărilor din Municipiul Mediaș.

3.2. Autorizarea executării construcției se realizează prin intermediul actelor de autoritate emise de administrația publică local/județeană după caz, care sunt:

- Certificatul de urbanism³ și
- Autorizația de construire

Elaborarea acestor acte se face de către Consiliul Local și după caz de către Consiliul Județean Sibiu cu avizul Primăriei în conformitate cu prevederile legislației în vigoare.

3.3. Intravilanul figurat în **planșa de Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională propusă** aferentă Planului Urbanistic General va fi marcat pe teren prin borne, potrivit legii nr. 7-1996 a cadastrului și publicității imobiliare.

3.4. Zonificarea funcțională a localității s-a stabilit în funcție de categoriile de activități ale localității, desfășurate în prezent sau preconizate a se dezvolta pe teritoriul administrativ al municipiului, în conformitate cu prevederile art.14 din RGU și este evidențiată în **planșa de Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională propusă**.

Funcțiunile urbane propuse sunt justificate de nevoia de extindere a localității și de valorificare a oportunităților de atragere a investitorilor în zonă. Noile zone de activități sunt necesare accelerării procesului de dezvoltare durabilă al localității și de susținere a investițiilor de modernizare a infrastructurii, fiind condiționate de caracteristicile cadrului natural.

Funcțiunile urbane sunt adaptate și tesutului urban al municipiului Mediaș.

Prin REGULAMENTUL LOCAL aferent P.U.G.-ului se stabilesc noile condiții și măsuri urbanistice privind amenajarea complexă a localității Medias, ținând seama de:

- promovarea lucrărilor și operațiilor urbanistice care contribuie la organizarea structurii urbane a localității ;

³ in conformitate cu ultimele modificări și completări ale legii - OUG 7/2011 - modificări și completări la Legea Nr. 350 /2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul

- respectarea zonificării teritoriului localității , urmărindu-se funcțiunile dominante stabilite și relațiile între diversele zone funcționale ;
- limitele intravilanului și folosirea rațională a teritoriului;
- protejarea, valorificarea și menținerea elementelor de patrimoniu natural.

Deasemenea, prezentul P.U.G. urmărește (prin propunerile de dezvoltare) creșterea calității vieții locuitorilor municipiului Mediaș prin dezvoltarea unui mediu sănătos și ambient plăcut pentru comunitate, realizarea unui spațiu de locuit confortabil, dotat la nivelul cerințelor actuale, prin dezvoltarea infrastructurii, cu păstrarea și valorificarea potențialului natural și construit, realizarea de spații de odihnă și recreere prin exploatarea rațională a cursului râului Târnavă și zona lacului Ighiș.

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

- **construcții administrative**
sediul primăriei – amplasament : în zona centrală.
sedii de partid – filiale – amplasament: în zona centrală sau pe principalele artere de circulație.
Sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri, sedii de birouri- amplasament : în zona centrală, pe principalele artere de circulație sau zone de interes.
- **construcții financiare – bancare**
sedii de bănci – sediul central (filiale) - amplasament : în zona centrală sau pe principalele artere de circulație.
Sedii de societăți de asigurări (de bunuri, de persoane), burse de valori -i marfuri – amplasare : în zona centrală /de interes.
- **construcții comerciale**
comert nealimentar – amplasament: în zonele de interes comercial
magazin general – amplasament : în zona centrală/zona rezidențială/centrul de cartier.
se va evita amplasarea în zona industriilor nocive.
supermagazin – amplasament: în zona centrală /zona rezidențială/zona de cartier.
piața agroalimentară – amplasament: în zonele de interes comercial sau min 40 m față de clădiri având alte funcțiuni decât cea comercială.
comert alimentar – amplasament : în zonele de interes comercial – se va evita amplasarea în zonele poluate.
alimentație publică – amplasament : în zona rezidențială sau zonele de interes comercial – se admite amplasarea la parterul locuințelor numai în condițiile izolării totale a aburului, mirosului -i zgomotului.
servicii – amplasament: în zona centrală, rezidențială, comercială sau de agrement.
se interzice amplasarea în zone industriale pentru serviciile industriale.
se interzice amplasarea atelierelor poluante în zona de locuit – autoservice – amplasament: în limita zonei industriale.
- **construcții de cult**
lăcașe de cult – amplasament: alăturarea de lăcașe de cult noi în incinta sau în vecinătatea monumentelor istorice se va face cu respectarea prevederilor legale.
mănăstiri, știri – amplasament: în afara localității – extinderea mănăstirilor vechi (monumente istorice) se va face cu respectarea prevederilor legale.
cimitire – amplasament : la marginea localității – extinderea se va face cu respectarea prevederilor legale (50 m față de limita cimitirului la limita lotului).
- **construcții de cultură**
expoziții, muzee, biblioteci, cluburi, săli de reuniune, case de cultură, centre și complexe comerciale, cinematografe, teatre – amplasament: în zona destinată dotărilor pentru cultură, educație sau în zona verde. Este posibilă amplasarea în zona comercială, administrativă,

- religioasa sau de agrement. Se va evita amplasarea în vecinătatea unitatilor poluante. Circ – amplasament: în zona de agrement/zona verde.
- **constructii de invatamant**
invatamant prescolar (gradinita) – amplasament: în zonele rezidentiale.
distanta maxima de parcurs 500 m.
scoli primare, scoli gimnaziale, licee – amplasament: în zonele -i cartierele de locuit. distanta maxima de parcurs 1000 m.
 - **constructii de sanatate**
spital general (cuplat sau nu cu un dispensar policlinic), spital de specialitate (maternitate, pediatrie, contagiosi, oncologie, urgenta, clinici particulare) – amplasament; în zona destinata dotarilor pentru sanatate, în functie de profilul spitalului. Se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare .
asistenta de specialitate (boli cronice, persoane cu handicap, recuperare, centre psihiatice) – amplasament : în zonele extraorasenesti, zone în care formele de relief -i vegetatia permit crearea de zone verzi (parcuri, gradini, etc.).
dispensar policlinic (gr. 1,2,3) 600,1200,2400 consultatii /zi – amplasament: independent sau în cadrul locuintelor pentru sanatate.
alte unitati, farmacii – amplasament: în cadrul unor constructii pentru sanatate sau independent, în functie de profilul unitatii.
crese sin crese speciale pentru copii – amplasament: în cadrul unor constructii publice sau locuinte. Se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare. Se recomanda amplasarea în zone de relief -i cadru natural favorabil.
 - **constructii si amenajari sportive**
sali de antrenament pentru diferite sporturi – amplasament: în zone verzi, nepoluate si pe cat posibil în vecinătatea unor cursuri sau oglinzi de apa.
Sali de competii sportive , patinoare artificiale – amplasament: de preferinta în zonele rezidentiale sau vecinătatea complexelor sportive -i de agrement.
 - **constructii de agrement**
locuri de joaca pentru copii – amplasament: în cadrul zonei de locuit. Se vor evita amplasamentele în vecinătatea surselor de zgomot puternic (zone industriale, artere de trafic greu).
Parcuri, scuaruri – amplasament: se vor evita amplasamentele în vecinătatea surselor producatoare de zgomote puternice -i vibratii.
 - **constructii de turism**
hotel *_***** , hotel-apartament, motel, vile – amplasament : se pot amplasa în vecinătatea altor dotari turistice. Se vor evita amplasamentele în vecinătatea surselor de poluare.
bungalouri*_*** – amplasament: în perimetrul campingurilor, satelor de vacanta sau ca spatii complementare unitatilor hoteliere.
cabane categoria *_***** , sate de vacante **_*** - amplasament: în locuri pitoresti, cu microclimat favorabil ferite de zgomot sau de alte surse de poluare precum -i de orice alte elemente care ar putea pune în pericol securitatea turistilor (linii de inalta tensiune, zone inundabile).
 - **constructii de locuinte** – amplasament : se vor evita amplasamentele in vecinătatea surselor producatoare de noxe, zgomote puternice si vibratii (zone industriale, artere trafic greu), decat prin construirea unor perdele de protectie, realizate din vegetatie inalta

3.5. Zonificarea funcțională a municipiului Mediaș precum și împărțirea teritoriului în Unități Teritoriale de Referință (UTR – uri) s-a făcut , conform *planșei de Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională propusă.*

Împărțirea teritoriului pe funcțiuni s-a stabilit în funcție de categoriile de activități prezente pe teritoriul municipiului , de ponderea acestora , precum și de potențialul zonelor .

UTR-ul este definit ca o reprezentare grafică care corespunde unui teritoriu cu funcțiune predominantă , fiind delimitat prin limite fizice existente pe teren (străzi , limite de proprietate , ape) .

De asemenea, se pot defini U.T.R.-uri pe terenuri ce necesită întocmirea unor planuri urbanistice zonale sau de detaliu . U.T.R.-ul este suportul grafic pentru exprimarea prescripțiilor corelate cu propunerile funcționale din piesele desenate .

Fiecare U.T.R. în parte va avea definite propriile elemente de REGULAMENT descrise și ilustrate grafic în Capitolul 4 al acestui volum: Prescripții de construibilitate la nivelul U.T.R.-urilor.

CAP.2	REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR LA NIVELUL LOCALITĂȚII	
4.A.	REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI NATURAL	

4.A.1. Configurația geografică a teritoriului localității Mediaș , prezența pădurilor și a cursurilor de apă care îi străbat teritoriul este favorabilă păstrării calităților mediului natural . De aceea , se impune limitarea extinderii necontrolate a intravilanului comunei și evitarea înființării unor zone cu funcțiuni de risc pentru calitatea elementelor de mediu .

Pentru valorificarea potențialului natural al acestor terenuri se propun zone funcționale de agrement , turism, sport și spații verzi amenajate, conform **planșei de Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională propusă.**

4.A.2. Schimbarea destinației terenurilor agricole din intravilan în vederea autorizării construcțiilor se realizează în condițiile art.4. din RGU.

Intravilanul existent construibil al localității este suprafața de teren delimitată cadastral asupra căreia acționează actele normative referitoare la localități și se exercită competența autorităților publice conform Legii nr. 69-1991.

Suprafața intravilanului existent al municipiului Mediaș, la data demarării documentației, este de 1 622,30 ha. După cum a reieșit din măsurătorile realizate în AUTOCAD pe planul topografic realizat de către Blominfo-Geonet S.R.L. sc.1/5000, suprafața totală a intravilanului existent este de 1605,37 ha.

Intravilanul propus construibil al localității cuprinde terenuri suplimentare în vederea construirii eficiente și pentru care autoritățile publice își asumă răspunderea echipării tehnico-edilitare și elaborării studiilor urbanistice necesare conformării spațial-configurative (PUD, PUZ, lotizare).

Suprafața intravilanului propus este de 2 119,10 ha.

4.A.3. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan se supune prevederilor art.3. din RGU.

Necesitățile de extindere a localității au determinat includerea în intravilanul construibil a unor suprafețe din extravilan, aflate fie în circuitul agricol, fie având alte destinații.

Pentru extinderea zonei construibile pe aceste terenuri, Consiliul Local își asumă responsabilitatea realizării infrastructurii și a utilităților necesare amplasării obiectivelor prevăzute, precedate de elaborarea unor documentații de urbanism în conformitate cu legislația în vigoare (Plan urbanistic zonal, plan urbanistic de detaliu, plan urbanistic zonal de parcelare), condiție obligatorie pentru eliberarea oricărei autorizații de construire pe aceste zone.

4.A.4. Autorizarea executării construcțiilor și lucrărilor de amenajare pe terenurile cu destinație forestieră din extravilanul localității se realizează în condițiile prevăzute la art.5 din RGU, în condițiile respectării Legii nr. 26-1996, Codul Silvic, corelată cu Legea nr. 50-1991.

Este obligatorie respectarea regimului silvic impus de către autoritățile competente, conservarea fondului forestier atât pentru protecția de biomasă, dar și pentru funcțiile de protecție a mediului înconjurător: funcția hidrologică, funcția de protecție a solului și de asigurare a stabilității terenurilor, funcția de ameliorare a factorilor climatici și funcția de purificare a atmosferei.

Suprafețele împădurite au fost păstrate întocmai, cu funcțiunea specifică existentă, aceea de păduri cu rol de protecție. Au fost propuse în plus zone destinate plantațiilor de protecție cu funcțiune mixtă: de protecție și zonă de agrement.

Suprafața împădurită din teritoriul administrativ al municipiului Mediaș este de 1960,662 ha, dintre care 99,182 ha în intravilan și 1 861,480 ha în extravilan.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile cu destinație forestieră în intravilanul localității se supune prevederilor art. 5 din Regulamentul General de Urbanism și legii 26/1996-Codul Silvic modificat prin legea 46/2008. Autorizarea construcțiilor și amenajărilor pe terenurile cu destinație forestieră este interzisă. În mod excepțional cu avizul organelor administrației publice de specialitate se pot autoriza numai construcțiile necesare întreținerii pădurilor, exploatărilor silvice și culturilor forestiere. La amplasarea acestor construcții se va avea în vedere dezafectarea unei suprafețe cât mai mici din cultura forestieră.

Cabanele și alte amenajări destinate turismului vor fi amplasate numai la liziera pădurilor cu avizul conform al Ministerului Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului și al Ministerului Turismului.

Delimitarea pe județ a terenurilor cu destinație forestieră, stabilită, în condițiile legii, de către organele de specialitate al administrației publice, se comunică Consiliului Județean prin ordinul ministrului apelor, pădurilor și protecției mediului.

La amplasarea la distanțe mai mici de 1 km de liziera pădurii a unor obiective industriale, unități economice sau de altă natură, care prin funcționare pot aduce prejudicii pădurii, beneficiarii acestora vor obține în prealabil avizul Regiei Naționale a Pădurilor.

Reducerea suprafeței fondului forestier proprietate publică și privată este interzisă. În mod excepțional, pentru construcții cu destinație militară pentru căi ferate, șosele de importanță deosebită, linii electrice de înaltă tensiune, mine, forări, sonde și echipamente aferente acestora, conducte magistrale de transport gaze sau petrol sau pentru lucrări de îmbunătățiri funciare, de gospodărire a apelor sau de realizare a unor noi surse de apă, obiective turistice, ocuparea definitivă de terenuri din fondul forestier în alte scopuri decât cele silvice – cu sau fără defrișarea pădurii – se aprobă potrivit legii (legea nr. 26/1996 Codul silvic modificat prin legea 46/2008 art. 54 și 74).

În scopul protejării suprafețelor împădurite cu valoare dendrologică și peisagistică deosebită, este recomandabil ca lucrările să se execute cu defrișări minime și cu măsuri de protecție împotriva riscurilor tehnologice (poluare, incendii). Ocuparea definitivă a unor terenuri din fondul forestier se face de regulă pe bază de schimb. Terenurile preluate trebuie să fie apte pentru a fi împădurite și echivalente ca suprafață și bonitate. Prin schimburile efectuate, fiecare teren dobândește situația juridică a celui pe care îl înlocuiește.

4.A.5. Autorizarea executării construcțiilor și lucrărilor de amenajare definitive pe terenurile cu resurse ale subsolului, delimitate conform legii, se supune prevederilor art.6 din RGU.

Autorizarea executării construcțiilor definitive, altele decât cele industriale, necesare exploatării și prelucrării resurselor în zonele delimitate conform legii, 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, după caz, cu avizul organelor locale de specialitate.

În cazul identificării de zone cu resurse în intravilanul localității, modalitatea exploatării acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.

Zonele care conțin resurse identificate ale subsolului, delimitate potrivit legii, se comunică la consiliile județene prin ordin al președintelui Agenției Naționale pentru Resurse Minerale, pentru fiecare județ.

Substanțele minerale utile ce constituie resurse ale subsolului sunt: hidrocarburile (petrol condensat și gaze naturale combustibile), rocile bituminoase, cărbunii, minereurile feroase, neferoase, de metale nobile, rare și disperse, substanțele nemetalifere și rocile utile, apele minerale, nămolurile și turbele terapeutice, caldura din sistemele geotermale și gazele necombustibile.

Exploatarea resurselor subsolului se face în urma analizei complexe a priorităților de opțiune în cazul existenței în același perimetru a două sau mai multe substanțe minerale utile și a evaluării avantajelor economice obținute în raport cu daunele pe care operațiunile specifice le pot aduce mediului natural și așezărilor umane.

În zone cu resurse ale subsolului identificate, în care sunt cunoscute viitoarele perimetre de exploatare și a celor de protecție ale acestora, autorizația de construire se emite cu avizul Agenției Naționale pentru Resurse Minerale.

4.A.6. Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă și în zona de protecție a platformelor meteorologice se realizează în condițiile respectării prevederilor art. 7 din R.G.U.

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

Autorizarea executării lucrărilor prevăzute la alin. (1) este permisă numai cu avizul primarului și al autorităților de gospodărire a apelor și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane, de apă și față de lucrările de gospodărire a apelor și de captare a apelor.

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

Zonele de protecție sanitară se delimitează de către autoritățile administrației publice județene, pe baza avizului organelor de specialitate ale administrației publice.

Albia minoră este suprafața de teren ocupată permanent sau temporar de apă, care asigură curgerea nestingerită, din mal în mal, a apelor la niveluri obișnuite, inclusiv insulele create prin curgerea naturală a apelor.

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

Zonele de protecție sanitară cu regim sever ale captărilor de apă din surse de suprafață și subterane se instituie în funcție de condițiile locale, astfel încât să fie redusă la minim posibilitatea de înrăutățire a calității apei la locul de priză. Pentru captările din râuri, zona de protecție cu regim sever se determină în funcție de caracteristicile locale ale albiei.

Instituirea zonelor de protecție de-a lungul cursurilor de apă naturale și interzicerea amplasării de obiective care ar putea împiedica accesul la și de-a lungul albiei minore, se va face în conformitate cu prevederile Legii 107/1996 cu modificările și completările ulterioare.

Dimensiunea minimă a acesteia va fi de:

- 100 m pentru direcția amonte de priză
- 25 m pe direcția aval de ultimile lucrări componente ale prizei
- 25 m lateral de o parte și de alta a prizei (HG nr. 930/2005).

În scopul asigurării protecției albiilor, malurilor, construcțiilor hidrotehnice și îmbunătățirii regimului de curgere a apelor, se instituie zone de protecție pentru:

- albia minoră a cursurilor de apă
- suprafața lacurilor naturale
- suprafața lacurilor de acumulare
- suprafețe ocupate de lucrări de amenajare și consolidare a albiilor minore de canale și derivații la capacitatea maximă de transport acestora
- pentru alte construcții hidrotehnice, lucrări de apărare împotriva inundațiilor
- construcții hidrometeorologice
- captări de apă.

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

În jurul platformelor meteorologice se instituie **zone de protecție severă** a căror lățime este de 30 m. În aceste zone este interzisă executarea oricăror construcții și instalații supraterane.

Amplasarea la o distanță de până la 500 m în jurul și în afara zonei de protecție de 30 m de construcții mai înalte decât 1/6 din distanța dintre construcție și limita zonei de protecție, de rețele de înaltă tensiune sau de telecomunicație, de obiective poluante, de sisteme de irigații prin aspersiune ca și plantarea de perdele forestiere se face numai cu acordul de mediu al autorității competente (legea apelor nr. 107/1996).

Pentru asigurarea accesului la cursurile de apă și la lucrările hidrotehnice, în scopul mneșinerii integrității albiilor minore și pentru efectuarea intervențiilor operative în situații excepționale, în jurul lacurilor naturale sau artificiale, barajelor și prizelor, precum și celorlalte lucrări hidrotehnice, se instituie zone de protecție conform legii apelor nr. 310/2004, anexa 2. Modul de folosire al terenului va fi comunicat deținătorilor de terenuri și înscris în evidența cadastrală și registrul funciar, constituind servitute.

Se interzice amplasarea oricăror obiective sociale și/sau economice în zonele de protecție a lucrărilor hidrotehnice de orice fel.

Se interzice amplasarea de noi obiective sociale și/sau economice în zonele inundabile ale cursurilor de apă (zona dig –mal este zonă inundabilă), amplasarea unor obiective indiferent de destinație în aceste zone fiind posibilă doar cu acordul autorității de gospodărire a apelor în condițiile legii , exprimat prin avizul de amplasament (Ordinul MMGA nr. 2/2006) , numai după scoaterea de sub inundabilitate a zonei.

4.A.7. Autorizarea executării construcțiilor și lucrărilor de amenajare în zonele cu valoare peisagistică și în zonele naturale protejate se realizează în condițiile prevederilor art.8 din RGU.

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

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

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 al echilibrului ecologic.

Zona naturală protejată este o suprafață delimitate geografic, cu elemente naturale rare sau în procent ridicat, desemnată sau reglementată și gospodărită în sensul atingerii unor obiective specifice de

conservare și cuprinde parcuri naționale, rezervații naturale, rezervații ale biosferei, monumente ale naturii și altele (legea nr. 137/1995, cu modificările ulterioare).

Zona cu valoare peisagistică este o arie naturală protejată, caracterizată prin concentrarea în cadrul teritoriului său a unor peisaje naturale unicate sau rare.

Conform legislației românești, precum și a convențiilor internaționale referitoare la protecția mediului la care a aderat și România, protecția mediului în general și a zonelor delimitate ca având o valoare peisagistică sau științifică în special, constituie o preocupare constantă sprijinită de autoritățile competente la diferite niveluri.

Autoritățile administrației publice locale, precum și persoanele fizice sau juridice răspund pentru respectarea regimului de protecție specială a localităților balneoclimaterice, a zonelor de interes turistic și de agrement, a ariilor protejate și al monumentelor naturii. Este interzisă amplasarea de obiective și desfășurarea de activități cu efecte dăunătoare în perimetrul și în zonele de protecție ale monumentelor. Deținătorii de suprafețe terestre și acvatic limitrofe ariilor protejate, monumentelor naturii sau pe ale căror terenuri au fost identificate elemente susceptibile a fi ocrotite, sunt obligați să respecte statutul acestora.

Comisia de specialitate a Ministerului Turismului poate refuza acordarea avizului atunci când prin arhitectura practică, dimensiuni, aspect exterior, se modifică natura și caracterul zonei în care se vor amplasa viitoarele construcții.

Autoritățile administrației publice locale asigură informarea agenților economici, a populației și a turiștilor cu privire la existența în zonă a ariilor protejate, la regulile și restricțiile stabilite, precum și la sancțiunile aplicabile pentru nerespectarea acestora.

4.B.	REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI CONSTRUIT	
-------------	---	--

4.B.1. Dispoziții generale

Monumentele istorice din municipiul Mediaș sunt bunuri imobile, construcții și terenuri semnificative pentru istorie, cultură și civilizație (vezi ANEXA 3 R.L.U. Municipiul Mediaș).

Monumentele sunt construcții sau părți de construcții, împreună cu instalațiile, componentele artistice, elementele de mobilare interioară sau exterioară care fac parte integrantă din acestea precum și lucrări artistice comemorative, funerare, de for public, împreună cu terenul aferent delimitat topografic, care constituie mărturii culturale istorice semnificative din punct de vedere arhitectural, arheologic, istoric, artistic, etnografic, religios, social, științific sau tehnic.

Patrimoniul cultural național construit este alcătuit din bunuri sau ansambluri imobile care prezintă valoare din punct de vedere arheologic, istoric, arhitectural, religios, urbanistic, peisagistic sau tehnico-științific, considerate monumente istorice.

Rezervația de arhitectură și urbanism reprezintă un teritoriu aparținând unei așezări urbane sau rurale, a cărei protecție prezintă un interes public, datorită valorii istorice, arhitecturale, urbanistice, simbolice și asupra căruia se instituie un regim de intervenție controlată.

Zonele de protecție a monumentelor istorice se stabilesc pe baza studiilor de specialitate întocmite prin grija Direcției monumentelor istorice în colaborare cu organele specializate al MTDR, MAPPM și ale autorităților publice locale (legea nr. 41/1995). Ele sunt indicate în planurile de urbanism și sunt delimitate topografic.

Pentru conservarea și reabilitarea monumentelor istorice se va apela la toate științele și tehnicile care pot contribui la cercetarea și salvarea patrimoniului monumental.

Conservarea și reabilitarea monumentelor istorice va urmări nu doar salvarea lor ca opere de artă ci și ca documente istorice.

Pentru conservarea monumentelor istorice se va urmări întreținerea lor permanentă.

Restaurarea este o operație cu caracter excepțional. Scopul ei este păstrarea și punerea în valoare a valorilor estetice și istorice ale monumentului istoric și are la baza respectul pentru substanța originală și documentele autentice. Limitele ei sunt impuse de momentul în care începe ipoteza, iar în acest caz orice completare necesară din motive estetice sau tehnice trebuie să se distingă net din punctul de vedere al compoziției arhitecturale și să poarte amprenta vremurilor contemporane.

Autorizarea executării construcțiilor în zonele protejate care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes național, se face cu avizul conform al Ministerului Culturii și Cultelor și al Ministerului Turismului și Dezvoltării Regionale.

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

Autorizarea executării construcțiilor care au ca obiectiv cercetarea, conservarea, restaurarea sau punerea în valoare a monumentelor istorice, se va face cu avizul conform al Ministerului Culturii și Cultelor, în condițiile stabilite prin ordin al ministerului.

Obiectivele sau activitățile care pot să afecteze valoarea monumentului prin natura, dimensiunile și amplasarea lor, necesită studii speciale, avizate și aprobate în condițiile legii.

Prin avizul conform al Comisiei Zonelor Protejate Construite pentru documentațiile tehnice elaborate în vederea obținerii autorizației de construire se certifică respectarea criteriilor privind integrarea noilor construcții în situl existent.

Construcțiile noi nu trebuie să afecteze, prin volumetrie, conformare, aspect exterior etc. obiectivele propuse spre conservare incluse într-un sit protejat.

Instituirea zonei de protecție a monumentelor istorice asigură conservarea și valorificarea cadrului arhitectural și urbanistic al acestora prin controlul strict al intervențiilor în zonă (demolări, construcții noi, modificări al construcțiilor etc).

4.B.2. Delimitarea zonei construite protejate pe baza criteriilor de definire , istorice , funcționale, de vizibilitate, valorice

Suprafața teritorială a rezervației de arhitectură și urbanism este cca. 60 ha. Ea este delimitată de străzile: Cronicar Neculce, Târnavei, Păstorilor, George Coșbuc, Mărășești, Nicolae Filipescu, Axente Sever, Pompierilor, Cojocarilor, Carpați.

Împărțirea întregii suprafețe a **Rezervației istorice de arhitectură și urbanism** propus, în unități teritoriale convenționale, cât mai omogene și care se supun unor permisiuni și restricții general valabile, s-a făcut pentru a constitui suport pentru regulamentul aferent.

Pe baza orientărilor valorice și pe baza analizei arhitectural-urbanistice, structurale, s-a făcut o subîmpărțire a zonei protejate în zone și subzone.

Zona UTR 1⁴ – se găsește în trei subzone și cuprinde teritorii care au o pondere mare de monumente istorice cca. 70% din fondul construit –

⁴ Zonificare propusa prin STUDIUL ISTORIC GENERAL, elaborat de SC. BLOMINFO GEONET SRL., specialist monumente istorice arh. Doina PETRESCU, 2010

Zonificarea propusa prin studiul istoric este cuprinsa in zonificarea propusa in documentatia de actualizare PUG Municipiul Medias, aceasta fiind restransa la doua UTR-uri: **UTR 0 – ZONA CENTRULUI VECHI** care cuprinde zona UTR 1 – 4 descrisa in studiul istoric, si **UTR 1 – ZONA CENTRALA** care cuprinde zona UTR 5 și 6 și care reprezinta defapt zona de protectie a zonei centrale vechi. Aceasta restrangere a fost făcută din dorința de a facilita identificare și protejarea elementelor de patrimoniu ale Municipiului Medias.

Subzona 1a - cuprinde Castelul Mediașului și include:

- str. Honterus (nr. 2-20, 1-21), piața G. Enescu (nr. 2-8, 1-9), str. Turnului (nr. 2-6, 1-3), piața Regele Ferdinand I (nr. 1-30), str. Petofi Sandor (nr. 2-12, 1-3), str. St. Ludvig Roth (nr. 2-4, 1-9), str. Nicolae Iorga (nr.1-7), str. I. C. Duca (nr. 2-10, 1-3), str. Petru Rareș (nr.2-4, 1).

Subzona 1b – cuprinde Mănăstirea Franciscanilor și include:

- str. N. Titulescu (nr. 2-6), str. După zid (nr.2), str. M. Vitezul (nr. 38-50, 59-63), str. Gh. Doja (nr. 34-36, 35), str. Honterus (nr.42), Turnul porții ulița pietruită.

Subzona 1c – cuprinde Cazarma Husarilor și include:

- str. Kogălniceanu (nr. 38-24, 43-27), str. Unirii (nr. 17-9), Turnul porții Forkesch, str. Gheții (nr. 2-14, 1-7), str. Cloșca (nr. 1-7), Turnul Uliței Făurarilor.

Zona UTR 2 – este un teritoriu compact, care face legătura dintre cele trei subzone 1. Ponderea monumentelor istorice este cca. 50% din fondul construit și include:

- str. Turnului (nr. 8-16), str. C. Brâncoveanu (nr. 2-16), str. J. Honterus (nr. 22-40, 23-41), str. Gh. Doja (nr.2-32, 1-33), str. M. Vitezul (nr. 2-36, 1-57), str. P. Rareș (nr. 6-20, 3-23), str. Card. I. Hossu (nr. 2-10, 1-13), str. episcop I. Suci (nr. 2-8, 1-17), str. Babeș (nr. 1-21), str. I. G. Duca (nr. 10-40, 5-31 a), str. N. Iorga (nr. 4-30, 5-45), str. Kogălniceanu (nr. 2-22, 1-25), str. St. O. Iosif.

Zona UTR 3 – zonă adiacentă zonei 1, cu intervenții în zonele periferice industriei, deservire. Etc. Și include:

- str. M. Eminescu (nr. 2-12), str. Petofi (nr. 14-24, 3-13), str. Pompierilor (fabrica de pielărie, școala generală, pompierii), str. L. Roth. (nr. 6-12, 11-21).

Zona UTR 4 – cuprinde teritoriile care sunt în imediata apropiere a zidului de incintă, păstrează în general trama stradală tradițională, cu intervenții, deservire, administrație, zona de locuit în blocuri. Include zona delimitată prin str. Pompierilor – Creșă, Complex Deservire, str. M. Eminescu – Banca Agricolă, PTTR, str. C-tin. Brâncoveanu nr. 1-27, str. N. Titulescu nr. 1-9, str. Titu Maiorescu nr. 2, str. După zid nr. 3-23, 24, str. St. O. Iosif nr. 18-2, str. Horea nr. 3, str. Cloșca nr. 2-4, incinta spitalului municipal, policlinica, școala sportivă, teren de sport, biserica, str. Avram Iancu nr. 4, str. Unirii nr. 10-20, incinta autogării, str. Pompierilor – Pompieri, școala generală, str. Pompierilor – Creșă, casa de cultură, hotel central, primăria, consiliul local Mediaș, Str. I.C. Brătianu, str. Carpați nr. 2-36, str. Cronicar Neculae 2-28, str. Târnavei 53-7, str. Păstorilor de Jos nr. 27-11, str. St. I. Iosif, str. G. Coșbuc nr. 2-14, Calea ferată, str. Gh. Lazăr, str. Mărășești nr. 12 A-18, str. N. Filipescu nr. 1-5, str. Avram Iancu nr. 13, 10, str. Axente Sever nr. 37-11, str. Păcii nr. 17, 8, str. A. Sever nr. 7-1, Calea ferată, str. Pompierilor.

4.B.3. Utilizare funcțională

Se va asigura compatibilitatea utilizării prin adaptarea funcțiunii la exigențele conservării. Sunt agreate intervențiile care asigură:

- Continuarea funcțiunii inițiale, în măsura posibilităților actuale;
- Desfășurarea activităților tradiționale și promovarea activităților contemporane compatibile cu acestea;
- Valorificarea potențialului monumentului: potențialul spațial (valori constructive), potențial cultural (valori istorice și estetice);
- Integritatea și durabilitatea monumentului;
- Adaptarea noilor funcțiuni la caracteristicile structurale, tipologice și formale ale monumentului istoric.

4.B.4 Intervenții asupra parcelelor aferente monumentelor

Se va păstra parcelarul existent (istoric) neschimbat. Se va modifica doar în cazul în care pe baza unor cercetări arheologice și istorice, va apărea necesitatea restituirii formei și dimensiunilor originale.

4.B.5. Intervenții asupra clădirilor existente

Atitudinea majoră⁵ va fi cea de conservare, cu posibilitatea restaurării și consolidării clădirilor existente, aducerea lor la un nivel de confort contemporan fără afectarea volumetriei, cu revenirea la forma și dimensiunea originală a golurilor și completarea decorației interioare și exterioare (dacă există documente pentru aceasta).

Clădirile existente se mențin fără transformări cu excepția revenirii la forma lor inițială, după caz se restaurează⁶:

- clădiri, fragmente de clădiri, ziduri, fortificații, bastioane, portaluri care sunt clasate și protejate ca monumente istorice din cuprinse în listă. Clădiri care în urma unor studii de specialitate pot fi incluse în lista monumentelor istorice
- clădiri sau fragmente de clădiri cu calități ambientale.

Demolările de imobile în zona centrală protejată vor fi permise numai cu avizul Comisiei teritoriale a monumentelor istorice, având la bază un relevu, un studiu istoric asupra clădirii și o cercetare arheologică a lotului. **Inserțiile de clădiri noi** se vor face prin **conditionare la autorizare**, cu aprofundarea studiului prin PUD, descărcare de sarcina istorică, aviz CNMI la nivel național sau zonal, după caz.

Indiferent de natura ei intervenția⁷ va fi făcută în spiritul arhitecturii clădirii și a întregii zone în scopul de a pune la maxim în valoare potențialul, personalitatea, identitatea și substanța originală. In acest scop se vor folosi tehnici și procedee reversibile specifice structurilor din zidărie, lemn sau metal. Vor fi evitate pe cât posibil tehnologiile betonului armat. Se interzic imitații stilistice după arhitecturi straine zonei centrale protejate, pastise, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau stralucitoare.

Se interzice finisarea diferită a parterului comercial al clădirilor cu doua sau mai multe niveluri. Firmele și reclamele vor face obiectul unei avizari speciale privind localizarea, dimensiunile și forma acestora.

Nu se admite montarea agregatelor exterioare pentru climatizare pe fațadele sau pe acoperișul clădirilor monument.

La imobilele cu mai multe apartamente deservite de o casă a scării nu se admite construirea de scări suplimentare.

Se va asigura reversibilitatea intervențiilor cerute de adaptarea bunului imobil la funcțiune, prin soluții tehnice care să nu producă modificări definitive ale acelor componente ce conferă valoare monumentului.

Clădirile cu valoare de monument, cele care pot fi incluse în lista monumentelor sau cu valoare ambientală, trebuie să reprimească aspectul original prin suprimarea adăugirilor ulterioare. În cazul în care adăugirile au valoare istorică sau arhitecturală, acestea se vor restaura în același regim cu clădirea.

La clădirile mai sus menționate se va urmări revenirea la forma inițială a decorațiilor, a golurilor, a acoperișurilor, a profilelor și tâmplăriei exterioare.

Gangurile de acces în curțile interioare, cât și acestea din urmă vor fi eliberate de construcțiile improvizate (chioșcuri, garaje, magazii, cotețe). În spațiile publice sau private (ganguri, accese imobile, curți interioare, etc.) care depind sau sunt limitate de imobile protejate sau posibil a fi trecute în lista monumentelor istorice cât și a celor cu caracter ambiental, modificările și restaurările se fac conform dispozițiilor în vigoare cu acordul și sub controlul autorităților competente.

⁵ cf. STUDIUL ISTORIC GENERAL, elaborat de SC. BLOMINFO GEONET SRL., specialist monumente istorice arh. Doina PETRESCU, 2010

⁶ cf. P.U.Z. – Zona centrală istorică a municipiului Mediaș, elaborate de SC. PROIECT BRASOV SA. 2009

⁷ cf. P.U.Z. – Zona centrală istorică a municipiului Mediaș – elaborat de PROIECT BRASOV în 2009

Rețelele și conductele aparente cât și contoarele de gaze, apă etc. se vor elimina de pe fațade. Rețelele și conductele vor fi îngropate în zidărie iar contoarele în cutie metalică, încastrată în zidărie, nu însă pe fațada principală la stradă.

Canalizarea apelor pluviale

Traseul apelor pluviale va fi urmărit de la contactul cu învelitoarea până la canalizare. Toate traseele vor fi ușor de întreținut. Se vor folosi materiale și tehnologii tradiționale.

Curțile interioare vor fi canalizate separat. Se va opta pentru trasee de canalizare cât mai scurte.

Subsoluri

În cazul intervențiilor ample se recomandă soluționarea problemelor de fizică a construcțiilor pe baza unor expertize tehnice specifice.

Subsolurile clădirilor existente vor fi introduse în circuitul funcțional specific fiecărei construcții prin operații de recuperare structural-arhitecturală, prin operații de consolidare a structurii și prin îndepărtare sau ținere sub control a umidității.

Se vor menține toate gurile de aerisire naturală a subsolurilor.

Se admit în mod excepțional curți de lumină și ventilație, cu acordul organismelor de specialitate ale Ministerului Culturii și Cultelor. Acestea nu trebuie să antreneze modificări în nivelul trotuarului sau al pieței publice, creând denivelări care ar putea provoca accidente pietonilor.

Partere

Orice operație de renovare sau reamenajare la parterul clădirii presupune o operație de cercetare prealabilă a tavanelor parterului, pardoselilor, etc., pentru depistarea eventualelor detalii de arhitectură originare. În cazul în care vor fi găsite, vor fi puse în valoare (integrate în soluția de amenajare). Se va avea în vedere păstrarea materialelor originare.

Propunerile de consolidare se vor face pe baza unei expertize tehnice conform recomandărilor din normativul P100/92, elaborate de către un expert tehnic atestat MLPAT.

Nu se admite acoperirea integrală a sistemului de boltire inițială cu sisteme de mascare în scop decorativ și nu se vor admite modificări asupra golurilor inițiale.

Pentru imobilele vechi, conținând goluri amenajate la parter se vor conserva sau reconstitui vechile străpungeri. Se interzice comasarea golurilor sau desființarea reazemului central.

Nivelul curent

La eventuala reamenajare a spațiului situat peste parter (unul sau doua niveluri după caz) se recomandă păstrarea logicii constructive și a scării arhitecturale inițiale, folosindu-se pereți de compartimentare ușori. Nu se admit șlițuri orizontale și verticale la structura de zidărie portantă pentru pozarea instalațiilor. În cazuri bine justificate pot fi folosite numai traseele verticale existente, cu lucrările de consolidare aferente.

Recomandări cu privire la mansarde, lucarne, acoperisuri și învelitori în zona centrală veche (ANEXA 2)

În zona centrală veche nu se admit mansardări noi, cele vechi fiind supuse unor activități de întreținere și reabilitare a sarpantelor istorice și a lucarnelor pentru a se păstra silueta inițială a construcțiilor. Proportia de construcții cu mansarda așa cum este ea definită în normativul NP-064-02⁸ în

⁸ **NORMATIV PENTRU PROIECTAREA MANSARDELOR LA CLADIRI DE LOCUIT**

Aprobat de: MINISTRUL LUCRARILOR PUBLICE SI LOCUIN TEI cu ordinul nr: 1991 /12 .12 .2002

zona centrala este mica, astfel incat regimul de inaltime a fost cuprins intre P - P+2 niveluri cu acoperire in 2 sau 4 versanti cu grad de inclinare cuprins intre 30° si 60°.

Acoperișuri la constructiile noi:

- Dacă se implantează între două construcții existente, noua clădire va fi la cornișă cu 0,50 m mai jos/sus față de clădirile existente și la coamă cu 1 m mai jos/sus față de clădirile existente.
- Dacă se implantează între o clădire existentă și un spațiu neconstruit, diferența de 0,50 m la cornișă și 1 m la coamă, se raportează la clădirea existentă.
- În interiorul parcelelor se aplică aceleași reguli privind clădirile alipite sau zidurile de închidere așezate pe limitele separatoare.
- În toate cazurile propunerile se vor justifica prin desene, machete, fotomontaje care să susțină inserția în sit;
- Nu se va interveni asupra volumetriei de ansamblu existente;
- Nu se admit modificari ale formei acoperisului initial.

Invelitorile:

- invelitorile istorice sunt in general din tigla solzi sau tigla obisnuita, tigla solzi fiind deseori asociata cu imaginea de ansamblu caracteristica asezarilor sasesti sau de influenta saseasca;
- tiglele de coama si tiglele de protectie ale aticurilor din zidarie trebuie fixate cu mortar;
- se vor respecta cu strictete detaliile arhitecturale și materialele din care sunt executate acoperișurile, acesta făcând parte din silueta zonei;
- nu se va utiliza la acoperire tabla, cartonul asfaltat, azbozimentul sau alte materiale;
- nu se vor combina pe acelasi acoperis mai multe materiale, tipuri, forme sau culori de invelitori;
- nu se va strapunge invelitoarea cu tubulaturi de aerisire, nu se vor monta antene TV sau satelit.

Fațadele din zona centrala

In zona centrala a Municipiului Medias este interzisă amplasarea aparent pe fațade a firidelor de bransament electric sau de gaz, a conductelor de instalații, a cablurilor electrice, a instalațiilor de telefonie sau de televiziune, a instalațiilor de semafoare etc.

Nu se acceptă modificarea de goluri la fațade, acestea se pot conserva și restaura.

Tâmplăriile originare se vor păstra și recondiționa. Este interzisă înlocuirea tâmplăriilor de lemn cu tâmplării din metal sau plastic. În cazuri bine justificate, se acceptă înlocuirea tâmplăriilor originare cu altele din același material cu condiția preluării conformațiilor și culorilor celor originale și cu avizul organismelor specializate ale Ministerului Culturii și Cultelor.

În cazul în care este necesară înlocuirea, geamul ferestrelor și vitrinelor se va realiza în conformitate cu cel originar.

Paramentul fațadelor cladirilor existente

Se interzice îndepărtarea nejustificată a tencuielilor istorice.

Se interzice folosirea materialelor de finisaj impermeabile.

La orice refacere a fațadei se va realiza restaurarea ei pe bază de material iconografic de epocă, în sensul reîntregirii ei cu detaliile de arhitectură și decorație dispărute odată cu lucrările anterioare de refacere . Toate documentațiile de avizare pentru aceste lucrări vor fi însoțite de fotografii color ale situației existente.

Soclu clădirilor va fi realizat din materiale rezistente dar permeabile la vapori.

Mansarda: Spatiu functional cuprins între învelitoare si ultimul nivel al unei cladiri, care asigura respectarea cerint elor de siguranta, protectie si confort corespunzatoare utilizarii specifice (de locuire) . Se include în numarul de niveluri supraterane.

Construcții noi în zona UTR 1 – cu subzonele a,b, și c (Zona UTR 1 –cuprinde părți ale zonei centrale vechi cu o pondere mare de monumente istorice, cca. 70% din fondul construit – **Subzona 1a** - cuprinde Castelul Mediașului, **Subzona 1b** – cuprinde Mănăstirea Franciscanilor , **Subzona 1c** – cuprinde Cazarma Husarilor)⁹

Reguli aplicate în absența unor indicații pe documentul grafic:

- Dacă se implantează între două construcții existente, noua clădire va fi la cornișă cu 0,50 m mai jos/sus față de clădirile existente și la coamă cu 1 m mai jos/sus față de clădirile existente.
- Dacă se implantează între o clădire existentă și un spațiu neconstruit, diferența de 0,50 m la cornișă și 1 m la coamă, se raportează la clădirea existentă.
- În interiorul parcelelor se aplică aceleași reguli privind clădirile alipite sau zidurile de închidere așezate pe limitele separatoare.
- În toate cazurile propunerile se vor justifica prin desene, machete, fotomontaje care să susțină inserția în sit.

Construcții noi în zona UTR 2 (este un teritoriu compact, care face legătura dintre cele trei subzone 1. Ponderea monumentelor istorice este cca. 50% din fondul construit)

Se vor respecta în principiu, prevederile de la UTR1, cu următoarele amenadmente:

1. se pot insera construcții noi, suprafața la sol a acestora fiind determinată cu precizie prin PUD-uri însoțite de materiale documentare care să facă referiri la clădirile învecinate; toate PUD-urile vor fi supuse avizării Comisiei Teritoriale a Monumentelor Istorice;
2. se admit grupări de parcaje cu condiția existenței unui singur acces dinspre stradă;
3. pe parcelele a căror lățime la stradă atinge 35 m, orice nouă construcție poate fi retrasă de la limitele separatoare ale lotului, într-un raport studiat, pentru a nu periclita imaginea generală a ansamblului;
4. Când nu este posibilă comparația cu clădiri alăturate înălțimea absolută a clădirilor noi se limitează la 14 m măsurați de la terenul natural la coama acoperișului. Se recomandă luarea în considerare a înălțimii medii a clădirilor existente;

Construcții noi în zona UTR 3 (zonă adiacentă zonei 1, cu intervenții în zonele periferice industriale) și **UTR 4** (cuprinde teritorii care sunt în imediata apropiere a zidului de incintă, păstrează în general trama stradală tradițională)

Se vor respecta în principiu, prevederile de la UTR1 și UTR2, cu următoarele amenadmente:

1. pentru construcțiile noi un se impun restricții privind forma, modernitatea sau tehnica de construcție pentru a nu inhiba eventuale procedee inovatoare care să permită implantarea unor elemente contemporane integrabile;
2. se vor lua însă în considerare următoarele: asigurarea perentității clădirilor prin folosirea de materiale de bună calitate; integrarea volumetrică și estetică în coerența generală a zonei.
3. este permisă comasarea parcelelor pentru realizarea de spații comerciale mai mari, la parter, cu amenajamentul că, la nivelul vitrinelor, această comasare nu se va transpune într-un singur gol de vitrină, ci se va divide, corespunzător cu ritmul parcellarului istoric existent;
4. detalieri cu privire la CUT și regimul de înălțime se pot face, particularizat, prin PUD-uri, care să conțină suficiente elemente de analiză comparativă cu existentul (desfășurări de fronturi, secțiuni stradale transversale, machete etc), pentru luarea unor decizii corecte. Toate PUD-urile vor fi supuse avizării Comisiei Teritoriale a Monumentelor Istorice;

⁹ cf. STUDIUL ISTORIC GENERAL, elaborat de SC. BLOMINFO GEONET SRL., specialist monumente istorice arh. Doina PETRESCU, 2010

4.B.6. Zone protejate

1. **zona rezervației de arhitectură**, cf. P.U.Z. – *Zona centrală istorică a municipiului Mediaș* – elaborat de PROIECT BRAȘOV în 2009

Tipurile de subzone funcționale

SIR 1, SIR 2, SIR 3 – subzone aflate în intramuros, SIR 4, SIR 5, SIR 6 și SIR 7 – subzone aflate în extramuros.

Zona rezervației de arhitectură este următoarea:

zona centru vechi (intramuros)

cu delimitare:

- la nord – str. N. Titulescu, str. După Zid
- la est – str. După Zid, str. Târnavei, str. Simion Bărnuțiu, str. Cloșca
- la sud – str. Unirii
- la vest – str. Pompierilor, M. Eminescu, str. C. Brâncoveanu

Zona centrului vechi cuprinde a fost împărțită în următoarele subzone funcționale:

TC1A – subzona centrală veche aflată în intramuros – zonă de rezervație

Cuprinde terenurile și clădirile aflate în zona istorică limitate de zidurile fostelor fortificații ale orașului, intramuros, cu excepția TC1B

- Cuprinde:
1. _____ Ansamblul urban – str. Johannes Honterus
 2. _____ Ansamblul urban – Piața Regele Ferdinand I
 3. _____ Ansamblul urban – Piața G. Enescu
 4. _____ Ansamblul Bisericii Evanghelice fortificate

TC1B – subzona centrală veche aflată în intramuros – zonă de rezervație

– str. M. Kogălniceanu

Cuprinde terenurile și clădirile aflate în zona istorică limitată de zidurile fostei cetăți a Mediașului și zona TC1A.

Este vorba de frontul vestic al străzii M. Kogălniceanu nr. 2 până la nr. 36 și frontul estic al aceleiași străzi de la nr. 1 la 39.

Valorile ce trebuie conservate sunt caracterul istoric al zonei centrale vechi (vezi ANEXA 2 R.L.U. Municipiul Mediaș) și toate acele elemente materiale și spirituale care exprimă acest caracter, în special următoarele:

- forma urbană definită prin trama parcelarului;
- relația dintre diferitele spații urbane – spații construite, spații libere, spații plantate;
- forma și aspectul edificiilor (interioară și exterioară) definite de structura, volumul, stilul, modul de construire, materialele, culoarea și decorația lor;
- relația dintre centrul vechi și împrejurimile lor artificiale sau naturale;
- funcțiunile diverse pe care centrul vechi le-a achiziționat în timp.

Participarea și implicarea rezidenților din zonei centrale vechi sunt esențiale pentru succesul conservării și reabilitării. Conservarea zonei centrale vechi trebuie să țină cont în primul rând de locuitorii acestora.

Întreținerea continuă este obligatorie și pentru conservarea centrului vechi și al valorilor acestuia.

Noile funcțiuni și activități trebuie să fie compatibile cu caracterul istoric. Adaptarea acestor zone la viața contemporană, inclusiv în ceea ce privește infrastructura și utilitățile trebuie să țină cont de specificul istoric.

2. zona de protecție pentru rezervația orașului istoric, cf. STUDIUL ISTORIC GENERAL, elaborat de SC. BLOMINFO GEONET SRL., specialist monumente istorice arh. Doina PETRESCU, 2010

a fost stabilită luându-se în considerare concluziile analizei efectuate la capitolele anterioare.

Au fost stabilite, în centura de cartiere înconjurătoare ce se constituie în zonă de protecție pentru orașul medieval, două subzone cu caracteristici diferite, astfel:

UTR 5¹⁰ – cartiere dominate de construcții de locuințe individuale și colective și

UTR 6 – zone dominate de activități industriale, de transport și de depozitare.

Pentru aceste zone se impune realizarea unor studii particulare sub formă de PUZ-uri, care să stabilească regulile de intervenție în raport cu implicațiile acestora față de orașul vechi.

NU se vor admite intervenții de construire până la realizarea acestor PUZ-uri, care să fie trecute prin avizarea Comisiei Monumentelor Istorice.

4.B.7. Utilizare Funcțională

Activități permise, generalități¹¹:

- Se vor menține neschimbate acele utilizări inițiale ale clădirilor care corespund cerințelor actuale sau se admite revenirea la acestea . Se admit conversii ale funcțiunilor în condițiile în care orice schimbare de destinație a clădirilor din zona centrului vechi se avizează conform legii.
- Se admit conversii funcționale compatibile cu caracterul zonei și cu statutul de protecție a clădirilor.
- Se recomandă o nota de specializare a străzilor, mai ales a celor pietonale, prin predominanța fie a unui comerț de artă, de bijuterii sau consignații, fie a unor cafenele, ceainării, mici restaurante specializate, mici hoteluri, pensiuni, cluburi, sedii ale unor asociații, etc.;
- Se admite utilizarea de funcțiuni atractive pentru turism în curțile, subsolurile și mansardele clădirilor.
- Se vor menține activitățile productive compatibile cu statutul de centru vechi și se va încerca desfășurarea în paralel de activități care să atragă turismul cultural. Activitățile incompatibile vor face obiectul unor programe de conversie sau relocare pe baza unui P.U.Z.
- Se admite, în cazul conversiei funcțiunilor din cladirile actuale care nu sunt monumente conform capitolului precedent și în cazul reconstrucției unor cladiri fara valoare, introducerea unor functiuni publice si functiuni de interes general care să permită și accesul liber al locuitorilor si turistilor la parterul cladirilor având preponderent caracter de comert si servicii cu standard ridicat: magazine de lux, restaurante, cofetarii, cafenele, baruri, agentii, hoteluri, birouri diverse, servicii colective si personale, servicii pentru recreere, ateliere manufacturiere, locuinte cu partiu adecvat profesiunilor liberale etc;
- Se admit restaurante de orice tip care comercializează băuturi alcoolice numai la o distanță de minim 100 de metri de lăcașele de cult.

¹⁰ Zonificare propusa prin STUDIUL ISTORIC GENERAL, elaborat de SC. BLOMINFO GEONET SRL., specialist monumente istorice arh. Doina PETRESCU, 2010

Zonificarea propusa prin studiul istoric este cuprinsa in zonificarea propusa in documentatia de actualizare PUG Municipiul Medias, aceasta fiind restransa la doua UTR-uri: **UTR 0 – ZONA CENTRULUI VECHI** care cuprinde zona UTR 1 – 4 descrisa in studiul istoric, si **UTR 1 – ZONA CENTRALA** care cuprinde zona UTR 5 și 6 și care reprezinta defapt zona de protecție a zonei centrale vechi. Aceasta restrangere a fost făcută din dorința de a facilita identificare și protejarea elementelor de patrimoniu ale Municipiului Mediaș.

¹¹ cf. P.U.Z. – Zona centrală istorică a municipiului Mediaș – elaborat de PROIECT BRAȘOV în 2009

Funcțiuni admise în mod particular în zona **UTR 1 – cu subzonele a,b, și c**¹² (**Zona UTR 1** –cuprinde părți ale zonei centrale vechi cu o pondere mare de monumente istorice, cca. 70% din fondul construit – **Subzona 1a** - cuprinde Castelul Mediașului, **Subzona 1b** – cuprinde Mănăstirea Franciscanilor , **Subzona 1c** – cuprinde Cazarma Husarilor):

- locuirea și anexele sale;
- activități de servicii și meșteșugărești de mică amploare;
- servicii sociale;
- spații cu destinație culturală sau artistică;
- sedii de instituții, de dimensiuni reduse;
- extinderi minore ale instalațiilor și dotărilor existente;
- lucrări pentru săpături arheologice;
- implantări de mobilier urban;

Activități interzise:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură cu excepția celor aprobate de Consiliul Local al Municipiului Mediaș și avizate în prealabil de către organismele de specialitate ale Ministerului Culturii și Cultelor;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacete;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.
- activități de depozitare și de comerț en-gros;
- gararea autovehiculelor în spații situate la parterul, demisolul sau subsolul clădirilor existente cu front către străzi și piețe realizându-se în acest scop accese noi, altele decât cele tradiționale sau folosind spații care pot avea funcțiune comercială sau de servicii;
- tranzitarea zonelor protejate cu autovehicule de tonaj mare, dacă nu sunt autorizate de Consiliul Local sau Primărie;

4.B.8. Zone de protecție

În conformitate cu prevederile Legii 422/2001 până la clasarea monumentelor istorice din lista monumentelor istorice în vigoare în grupe valorice și până la publicarea în Monitorul Oficial al României a procedurii de delimitare și instituire a zonelor de protecție și realizarea studiilor aferente se instituie ca zonă de protecție suprafața delimitată de o rază de 100 de metri măsurată de la limita exterioară, de jur împrejurul monumentului istoric.

Zonele de protecție sunt spații înconjurătoare substanței (parcele) care trebuie protejată ce joacă rol de tampon între receptor și sursa de agresiune.

În zonele de protecție este interzisă închiderea unor unghiuri de vedere de interes major spre monumentele istorice prin amplasarea de construcții noi sau prin poziționarea de bannere, reclame, elemente de signalectică etc.

¹² cf. STUDIUL ISTORIC GENERAL, elaborat de SC. BLOMINFO GEONET SRL., specialist monumente istorice arh. Doina PETRESCU, 2010

5.	REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC	
----	---	--

5.1. Autorizarea construcțiilor și amenajărilor pe aceste zone se va face cu respectarea art. 10 din Regulamentul General de Urbanism , după luarea măsurilor de înlăturare a factorilor de risc și conform prevederilor Legii 10/1995 privind calitatea în construcții .

Prin riscuri naturale înțelegem alunecări de teren, terenuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, dislocări de stânci, zone inundabile.

Autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția celor care au ca scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

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

Pericolele naturale sunt acele elemente ale mediului înconjurător, dăunătoare omului și cauzate în general de forțe exterioare lui. În condițiile în care **pericolul** reprezintă cauza, iar **riscul** – posibilitatea de producere a respectivului pericol, **dezastrul** este definit ca un eveniment ce produce mari pierderi materiale și prejudicii aduse mediului.

Riscurile naturale considerate în prezentul articol sunt cele de natură hidrologică, hidrogeologică, geologică și geofizică.

Condiția esențială de eliminare a vulnerabilității construcțiilor și amenajărilor față de factorii naturali de risc este identificarea acestora, a zonelor periculoase pentru așezările umane și prevederea măsurilor adecvate de limitare a efectelor acestor factori.

Identificarea poate fi făcută atât prin consultarea cadastrului de specialitate întocmit prin grija autorității competente, cât și prin corelarea studiilor de fundamentare a documentațiilor de urbanism (geotehnice, hidrogeologice etc.), referitoare la calitatea terenurilor sau încadrarea în zone de riscuri naturale (zone seismice, zone de frig, alunecări de teren etc.).

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

Delimitarea zonelor expuse riscurilor naturale se stabilește potrivit legii prin hotărâre a consiliului județean, în baza unor studii specifice și cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice. Pe baza acestor studii se poate proceda la stabilirea eventualelor restricții privind autorizarea construcțiilor. Zonele delimitate se preiau în documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului și se înscriu în cadastru.

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

Delimitarea zonelor de servitute și de protecție se va face ținând cont și de CONDIȚIILE DE PROTECȚIE A REȚELELOR TEHNICO-EDILITARE ȘI SERVITUȚILE IMPUSE DE CĂTRE ACESTEA VECINĂȚĂȚILOR, prezentate în ANEXĂ (cap.V).

Zonele de servitute și de protecție ale CĂILOR DE COMUNICAȚIE RUTIERE , vor ține seama de prevederile H.G. 36/1996 administrarea drumurilor publice; Ordonanța 43/1997 republicată avizând regimul juridic al drumurilor, precum și de condițiile de amplasare față de drumurile publice prevăzute în art. 18 din R.G.U.

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL MEDIAȘ, JUDEȚUL SIBIU
REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

În zonele de protecție determinate de distanța minimă de protecție față de sursele de risc se instituie servitute de utilitate publică, concretizată în măsuri și restricții privind modul de folosință a terenurilor și de realizare a construcțiilor, măsuri ce intră în sarcina deținătorului.

Pentru autorizarea construcțiilor în zona drumurilor publice se va obține avizul organelor publice de specialitate, conform Ordinului 158/1996 al Ministerului Transporturilor. Lucrările de construcție din zona drumurilor publice și din vecinătatea zonei de protecție a acestora trebuie să fie avizate de organele publice specializate (locale sau centrale), în funcție de categoria drumului.

ZONE EXPUSE LA RISCURI TEHNOLOGICE
ZONE DE SERVITUTE PENTRU REȚELE MAGISTRALE

CATEGORII ZONE DE RISC	ZONE DE SIGURANȚĂ	ZONE DE PROTECȚIE
CAI DE COMUNICAȚIE	Cf. ORDONANTA nr. 7 din 29 ianuarie 2010 pentru modificarea și completarea Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor	Distanța considerată din axul căii
AUTOSTRADA / DRUM EXPRES		50m
DRUM NAȚIONAL		22m
DRUM JUDEȚEAN		20m
DRUM COMUNAL		18m
CIRCULAȚII LOCALE - STRĂZI		15m
INFRASTRUCTURA TERITORIALĂ		
ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ	(2) Dimensiunea (lățimea) zonei de protecție și de siguranță a unei linii simple sau dublu circuit are valorile:	
LEA cu tensiuni între 1 și 110 kV		24 m – 12m.stanga/12m.dreapta față de axul liniei
LEA cu tensiune de 110 kV		37 m – 18.5m.stanga/18.5m.dreapta față de axul liniei
LEA cu tensiune de 220 kV		55 m – 27.5m.stanga/27.5m.dreapta față de axul liniei
LEA cu tensiune de 400 kV		75 m – 37.5m.stanga/37.5m.dreapta față de axul liniei

CĂI DE COMUNICAȚIE

DRUMURI

Zonele de siguranță¹³ sunt suprafețe de teren situate de o parte și de cealaltă a amprizei drumului, destinate exclusiv semnalizării rutiere, plantării rutiere sau altor scopuri legate de întreținerea și exploatarea drumului, siguranței circulației ori protecției proprietăților situate în vecinătatea drumului. Din zonele de siguranță fac parte și suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității în curbe și intersecții, precum și suprafețele ocupate de lucrări de consolidare a terenului drumului și altele asemenea. Limitele zonelor de siguranță a drumurilor, podurilor și viaductelor, în cale curentă și aliniament, sunt:

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

Zonele de protecție¹⁴ sunt suprafețele de teren situate de o parte și de alta a zonelor de siguranță, necesare protecției și dezvoltării viitoare a drumului.

CĂI FERATE

Zona de siguranță a infrastructurii feroviare publice cuprinde fâșiile de teren, în limita a 20 m fiecare, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, necesare pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare și de siguranță circulației și a celorlalte instalații de conducere operativă a

¹³ Cf. Ordonanței 43/1997 și Ordonanței 7 / 2010

¹⁴ Cf. Ordonanței 43/1997 și Ordonanței 7 / 2010

circulației trenurilor, precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului. Pe teritoriul localităților zonele de siguranță vor fi în mod obligatoriu semnalizate.

Zona de protecție a infrastructurii feroviare cuprinde terenurile limitrofe, indiferent de proprietar, cu lățimea de 100 m măsurată de la limita zonei cadastrale CFR, situată de o parte și de alta a căii ferate, precum și terenurile destinate sau care servesc sub orice formă funcționării acesteia.

Construcțiile și amenajările amplasate în zona de protecție a infrastructurii feroviare se vor autoriza numai cu avizul R.A. SNCFR și a Ministerului Transporturilor – conform art. 20 din R.G.U. modificat.

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

Pentru amplasamentele rezervate obiectivelor de utilitate publică se instituie interdicție temporară de construire, până la autorizarea obiectivului respectiv. Autorizarea lucrărilor de utilitate publică se face pe baza avizelor eliberate de autoritățile administrației componente și a avizelor necesare.

5.4 Autorizarea executării lucrărilor aparținând căilor rutiere și a construcțiilor aferente se face în condițiile respectării prevederilor art.18 din RGU.

Amplasarea față de drumuri publice

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

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

Prin **zona drumului public** se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.

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

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

Pentru descongestionarea traficului în localități¹⁵, protecția mediului și sporirea siguranței circulației pe rețeaua de drumuri expres și drumuri naționale europene se realizează variante ocolitoare, situate în afara intravilanului localităților, pe baza studiilor de trafic. Accesul spre aceste variante ocolitoare se realizează numai prin intermediul unor drumuri care debusează în intersecții amenajate corespunzător volumelor de trafic.

Se interzice deschiderea de accesuri directe în variantele ocolitoare. Accesul la acestea se va face prin drumuri colectoare racordate la rețeaua de drumuri publice prin intersecții amenajate corespunzător volumelor de trafic.

Autoritățile administrației publice locale au obligația ca în documentațiile de urbanism să prevadă, cu acordul administratorului drumului, intersecțiile pentru accesul la variantele ocolitoare.

Accesul la zonele funcționale din afara localităților care sunt în vecinătatea drumurilor de interes național se realizează numai prin drumuri colectoare, în condițiile stabilite de administratorul drumului.

5.5 Autorizarea oricăror altor lucrări în afara celor prevăzute prin PUG și pentru care există aviz, este interzisă în zona de competență de avizare a MAPN, MI, SRI și MLPDL conform Ordin comun din decembrie 1995.

Ministerul Apărării Naționale, prin Statul Major General, Ministerul de Interne și Serviciul Român de Informații avizează:

¹⁵ Cf. Ordonanței 43/1997 și Ordonanței 7 / 2010

- a) documentatia tehnica pentru autorizarea oricaror lucrari, ce urmeaza a fi executate in zona situata la mai putin de 200 m fata de limita obiectivelor speciale aflate in extravilan;
- b) documentatia tehnica pentru autorizarea oricaror lucrari, daca urmeaza a se executa in vecinatatea obiectivelor speciale situate in intravilan - pe parcelele limitrofe, precum si pe cele situate de cealalta parte a strazilor invecinate cu incinta acestora - daca nu au avizat documentatiile de urbanism prevazute la art. 1.

Fac exceptie de la prevederile lit. a) si b) urmatoarele lucrari:

- lucrari de reparare, protejare, conservare a cladirilor de orice fel;
- lucrari de reparare privind cai de comunicatie, dotari tehnico-edilitare subterane si aeriene, imprejmuiri si mobilier urban, amenajari de spatii verzi, parcuri, pietre si celelalte lucrari de amenajare a spatiilor publice.

5.6 Autorizarea executării obiectivelor de investiții pentru care este obligatoriu avizul Statului Major General se va face conform Hotărârii nr.62/7.02.1996 pentru categoriile de lucrări: industrie, transporturi, telecomunicații, tehnologia informației, construcții și lucrări în alte domenii.

5.7 Construcțiile se vor realiza conform prevederilor prezentului regulament.

Nu se admit derogări decât în cazuri bine justificate datorate naturii terenului, configurației parcelelor sau caracterului construcțiilor învecinate, caz în care se va obține avizul de specialitate.

6.	REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII	
----	--	--

6.1 Igiena și confortul urban se realizează prin respectarea normelor de însorire și iluminat natural, cât și prin evitarea amplasării la distanțe necorespunzătoare a construcțiilor unele în raport cu altele.

Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile respectării art.17 din RGU - anexa 3. Se vor respecta normativele cuprinse în Ordinul nr. 536/1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.

Terenurile destinate amplasării și dezvoltării localităților trebuie să asigure protecția populației împotriva surparilor și alunecărilor de teren, avalanselor și inundațiilor, emanațiilor sau infiltrațiilor de substanțe toxice, inflamabile sau explozive, poluării mediului, să dispună de posibilități de alimentare cu apă, de îndepărtare și neutralizare a apelor meteorice, a apelor uzate și a reziduurilor, precum și de dezvoltare normală a zonei verzi, de recreere și odihnă.

Amplasarea cladirilor destinate locuintelor 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.

Construcții administrative și financiar-bancare.

Pentru toate categoriile de construcții administrative și financiar-bancare se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.

Construcții comerciale.

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

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

Construcții de cult.

Condițiile de orientare sunt date de specificul cultului.

Construcții de cultură.

Construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la RGU la pct. 1.5.1-1.5.3 și 1.5.8 vor avea spațiile de lectură și sălile de expunere orientate nord, nord-est, nord-vest.

Acolo unde încadrarea în zonă nu permite o astfel de orientare a sălilor de lectură și a sălilor de expunere, rezolvările de fațadă vor evita însorirea.

Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la RGU la pct. 1.5.9-1.5.12 nu se impun condiții de orientare față de punctele cardinale.

Construcții de învățământ.

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

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

Terenurile de sport vor avea latura lungă orientată nord-sud.

Construcții de sănătate.

Construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la RGU la pct. 1.7.1-1.7.4 vor avea:

- saloanele și rezervele orientate sud, sud-est, sudvest;
- laboratoarele și serviciile tehnice medicale orientate nord;
- cabinetele vor fi orientate sud, sud-est.

Construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la RGU la pct. 1.7.5-1.7.8 vor avea aceeași orientare pentru cabinete, laboratoare și servicii tehnice.

Dormitoarele și spațiile de joacă din creșe, creșe speciale și leagăne de copii vor fi orientate sud, sudest, sud-vest.

Construcții și amenajări sportive.

Vor fi luate măsuri de protecție împotriva însoririi excesive:

- copertine deasupra gradinelor pentru spectatori, în cazul stadioanelor sau al terenurilor pentru competiții;
- plantații de arbori și arbuști cât mai uniforme ca densitate și înălțime, pe toate laturile terenurilor pentru antrenamente, în scopul evitării fenomenelor de discontinuitate luminoasă;
- parasolare sau geamuri termopan-reflectorizante la pereții vitrați orientați sud-vest sau vest ai holurilor pentru public sau ai sălii de sport.

Terenurile de sport în aer liber vor fi orientate cu axa longitudinală pe direcția nord-sud, cu abatere de maximum 15 grade spre vest sau spre est.

Construcții de agrement.

Sălile de tip club vor fi orientate sud, sud-vest sau sud-est.

Construcții de turism.

Pentru toate categoriile de construcții de turism se recomandă orientarea nord a spațiilor tehnice și a anexelor.

Construcțiile de locuințe.

Se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor.

6.2 Condițiile de amplasare a construcțiilor cu funcțiunea de locuire față de drumurile publice se stabilesc respectând prevederile art.18-RGU corelat cu prevederile HG 36/1996 – administrarea drumurilor publice; ordonanța 43/1997 – republicată avizând regimul juridic al drumurilor.

Pentru autorizarea lucrărilor și construcțiilor în zona drumurilor nationale, județene și comunale se vor respecta zonele de protecție și de siguranță, atât ale drumurilor publice, cât și cele instituite de prezența rețelelor.

Se interzice amplasarea în zona drumurilor a panourilor independente de reclamă publicitară.

6.3 Amplasarea față de aliniament, ieșiri din gabarit, socluri, balcoane, reclame se face respectând art. 23 din RGU.

Aliniamentul reprezintă limita dintre domeniul public și domeniul privat.

Se numește **gabarit** suprafața teoretică ce acoperă volumul admis a se utiliza pentru clădiri. Gabaritul se determină prin planuri verticale, perpendiculare pe toate alinierea prevăzute pentru clădiri și planuri înclinate față de orizontală, pentru acoperișuri

Orice clădire va intra cu toate elementele, anexele ei, în gabaritul astfel determinat. În mod excepțional se admit ieșiri din gabaritul reglementar al clădirii numai pentru părțile de construcție

următoare : tălpile fundațiilor, luminatoarele din sticlă amenajate în trotuarele clădirilor publice sau la nivelul acestora, curțile de lumină (curți engleze),

Balcoanele sunt admise numai la construcțiile cu etaj. Ele vor fi așezate la o înălțime de cel puțin 4,0 m pentru clădirile situate pe alinierea străzii și pentru clădirile retrase din aliniere. Această înălțime se socotește de la nivelul definitiv al trotuarului sau a terenului de sub balcon.

Terasele sunt permise numai pe terenul curților, grădinilor sau deasupra construcțiilor, în locul acoperișurilor. Sunt considerate ca terase, cele descoperite la nivelul parterului și cele acoperite și înconjurată cu stâlpi. Terasele vor fi socotite drept construcții și vor intra deci în calculul suprafeței clădite. Partea din terasă acoperită, situată deasupra clădirii la fel intră în calculul suprafeței construite. Terasele situate pe terenul grădinilor de fațadă, sunt tolerate înspre stradă, acestea nu pot depăși cu mai mult de 2,0 m alinierea clădirilor.

Umbrarele din pânză pentru magazine, vor fi executate în mod estetic și nu se vor putea extinde peste lățimea trotuarului având nivelul inferior la maximum 2,50 m deasupra trotuarului. Umbrarele nu pot fi fixate de trotuar sau carosabil.

Cornișele pot ieși din alinierea străzii, cu maximum 1/10 din lățimea străzii, fără a depăși 1,20 m sau 2/3 din lățimea trotuarului.

Firmele construite transversal pe aliniament, sunt supuse condițiilor stabilite pentru cornișe. Grosimea lor când sunt poziționate paralel cu fațada, nu poate să fie mai mare de 0,25 m. Firmele poziționate transversal pe fațada clădirilor din zona centrală, de pe arterele principale, străzi pietonale, cât și cele din străzile perpendiculare pe acestea până la prima intersecție cu celelalte străzi, vor fi construite transparente și de regulă luminate pe timpul nopții.

Firmele vor fi așezate la o înălțime liberă minimă de 2,50 m deasupra nivelului definitiv al trotuarului și vor fi retrase de la limita de proprietate vecină cu minimum 2,0 m.

6.4 Amplasarea în interiorul parcelei se face respectând art. 24 din RGU.

Modul de amplasare a construcțiilor în raport cu limitele dintre parcele poate fi: înșiruit, cuplat, izolat.

Construcțiile retrase în raport cu limitele separatoare dintre parcele se vor amplasa la o distanță minimă de 1.90 m față de acestea, distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei fiind în conformitate cu prevederile Codului Civil.

Pentru loturile din zonele nou introduse în intravilan sau cu actuala folosință agricolă se impune același aliniament minim între fațadele cu ferestre și limita proprietăților.

7.	REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII	
----	--	--

7.1 Autorizarea executării construcțiilor se va face cu respectarea prevederilor art. 25 din RGU și numai dacă există posibilitatea asigurării accesului carosabil, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

Asigurarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții la rețeaua de circulație și transport reprezintă o condiție majoră de configurare, amplasarea și autorizarea acestora.

Un teren pentru a fi construibil trebuie să fie accesibil printr-un drum public sau privat, având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărare contra incendiilor și protecție civilă.

Asigurarea accesului autospecialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor este obligatoriu la curțile interioare închise pe toate laturile de clădiri, dacă au aria mai mare decât 600mp și diferența de nivel față de drumul public mai mică de 0,5m. Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de intervenție sunt de 3,80 m lățime și 4,20 m înălțime.

La proiectarea de drumuri se va acorda o deosebită atenție problemelor de protecție a mediului privind poluarea fonică și chimică, efectuându-se studiile de impact necesare. În acest sens se vor lua măsuri de deviere a circulațiilor auto de tranzit și amplasării periferice a spațiilor de parcare, precum și completarea necesarului de spații verzi, adoptarea unor soluții de îmbrăcămînți elastice, etc.

În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare. În zona intersecțiilor stradale trotuarele vor fi amenajate să permită circulația persoanelor handicapate.

Pentru descongestionarea traficului în localități¹⁶, protecția mediului și sporirea siguranței circulației pe rețeaua de drumuri expres și drumuri naționale europene se realizează variante ocolitoare, situate în afara intravilanului localităților, pe baza studiilor de trafic. Accesul spre aceste variante ocolitoare se realizează numai prin intermediul unor drumuri care debusează în intersecții amenajate corespunzător volumelor de trafic.

Se interzice deschiderea de accesuri directe în variantele ocolitoare. Accesul la acestea se va face prin drumuri colectoare racordate la rețeaua de drumuri publice prin intersecții amenajate corespunzător volumelor de trafic.

Autoritățile administrației publice locale au obligația ca în documentațiile de urbanism să prevadă, cu acordul administratorului drumului, intersecțiile pentru accesul la variantele ocolitoare.

Accesul la zonele funcționale din afara localităților care sunt în vecinătatea drumurilor de interes național se realizează numai prin drumuri colectoare, în condițiile stabilite de administratorul drumului.

7.2 Conform art.26 din RGU, autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției sau ansamblurilor construite.

Prin acces pietonal se înțelege acea cale de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, strazi pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică sau, după caz, pe terenuri proprietate publică.

8.	REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ	
----	---	--

8.1 Prevederile Regulamentului General de Urbanism, elaborat în conformitate cu normele în vigoare au ca scop, prin obligația asigurării echipării tehnico-edilitare a noilor construcții creșterea confortului urban în localitate.

Autorizarea executării construcțiilor este condiționată de prevederile art. 27 R.G.U., consultat cu celelalte art. R.G.U., conform cărora se vor avea în vedere posibilitățile de racordare de noi consumatori la rețelele existente.

8.2 Extinderea de rețele sau mărire de capacitate a rețelelor publice, se face conform prevederilor art. 28 R.G.U. corelate cu celelalte articole ale R.G.U.

8.3 Conform legislației în vigoare, rețelele edilitare publice aparțin domeniului public, național sau local, după caz.

Lucrările de echipare a clădirilor (apă, canal termoficare, gaze naturale, T.V. cablu, alimentare cu energie electrică, telefonie, etc) se vor proiecta și executa evitând traseele aparente, fiind de regulă îngropate. Se admit în cazuri foarte bine justificate, în mod excepțional și numai pe baza unui studiu de impact, pentru zonă pozarea supraterană a rețelelor de echipare a clădirilor.

Orice amenajare realizată pe un teren, trebuie rezolvată în așa fel încât să nu reprezinte un obstacol pentru scurgerea apelor pluviale la canalul existent.

Captările de apă din straturile de apă subterană se vor face la o adâncime minimă de 60m.

¹⁶ Cf. Ordonanței 43/1997 și Ordonanței 7 / 2010

9.	REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII
-----------	--

Forma și dimensiunile unui teren pentru a fi construit trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- front la stradă minim 8m și o suprafață minimă de 150m² pentru clădiri înșiruite, care alcătuiesc un front continuu de minim 12 loturi;
- front la stradă minim 12m și o suprafață de minim 300m² pentru clădirile amplasate cuplat.
- front la stradă între 12 și 15m și o suprafață de minim 500m² pentru clădirile amplasate izolat.

Pentru obținerea unui țesut urban coerent și asigurării confortului de locuire în zonele propuse în limitele noului intravilan, cât și pentru cele existente cu destinația de teren agricol în intravilan, se impune operațiuni de parcelare. Parcelările amplasate în localitățile urbane sau rurale se pot realiza numai în zone stabilite în documentații de urbanism de tip PUG sau PUZ aprobate conform legii.

9.1 OPERATIUNILE DE PARCELARE

În funcție de terenul disponibil și de configurația țesutului urban specific localității sau zonei în care va avea loc operațiunea de parcelare vor fi stabilite dimensiunea, forma și suprafața loturilor ce vor rezulta în urma parcelării.

Autorizarea executării parcelărilor se realizează în condițiile respectării prevederilor art. 30 R.G.U. Zonele rezervate pentru parcelare în vederea construirii de locuințe sunt puse în evidență în cadrul planșei de Reglementări urbanistice - zonificare.

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Prin parcelă se înțelege orice suprafață de teren, constituind o singură proprietate publică sau privată.

Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.

Parcelarea terenurilor se va admite în următoarele condiții:

- calitatea terenurilor permite realizarea obiectivelor propuse
- se respectă dimensiunile minime ale parcelei specificate în prezentul Regulament
- fiecare parcelă să aibă legătură cu străzi sau piețe publice
- se respectă prevederile PUG

Proprietarii terenului supus parcelării vor ceda fără despăgubire și sarcini de orice natură, suprafețele necesare pentru deschideri de străzi, piețe, alei, fundături și parcuri.

La parcelările unor terenuri cu suprafața mai mare de 10.000 mp, pe lângă terenul necesar deschiderii de străzi, piețe, alei, fundături și parcuri este obligatorie rezervarea unei suprafețe de teren de 5 % în scopuri de utilitate publică (școală, biserică, terenuri de sport, etc) potrivit zonificării funcționale din PUG, cât și din PUZ aprobat.

Pentru a putea fi construit orice teren va fi în prealabil echipat.

Proprietarul va fi obligat să execute toate lucrările edilitare necesare, pentru amenajarea străzilor înființate (apă, canal, electricitate, plantații, gaz, telefon, etc), lucrări ce se vor racorda la rețelele publice existente. Costul lucrărilor edilitare precum și racordurile necesare la rețelele publice, cade exclusiv în sarcina proprietarului, care parcelează indiferent de distanța de racordare.

Parametrii geometrici ai parcelelor pentru zona de locuințe individuale cuplate sunt:

1.	LUNGIMEA ALINIAMENTULUI PARCELEI	L.AL
2.	ADÂNCIMEA PARCELEI	AD
3.	SUPRAFATA PARCELEI	S

raportul între lungimea aliniamentului parcelei și adâncimea acesteia va fi cuprins între 1,00 și 2,00
 raportul între frontul și adâncimea clădirii (f/a) ce va fi cuprins între 0,50 și 2,00

1. Lungimea aliniamentului parcelei (La) **minim** este:
8,00m pentru clădiri înșiruite, care alcătuiesc un front continuu de minim 12 loturi;
12,00m pentru clădirile amplasate cuplat.
12,00 si 15,00m pentru clădirile amplasate izolat.
2. Adâncimea minimă a parcelei (A) nu trebuie sa depaseasca valoarea raportului între lungimea aliniamentului parcelei și adâncimea acesteia, cuprins între 1,00 și 2,00
3. Suprafața minimă a parcelei (Sp) este următoarea:
minim 150m² pentru clădiri înșiruite
minim 300m² pentru clădirile amplasate cuplat.
minim 500m² pentru clădirile amplasate izolat.

Unghiul format de aliniament cu fiecare dintre limitele laterale ale parcelei trebuie să fie de 90°. Dacă însă configurația terenului nu o permite se va opta pentru unghiuri care să nu incomodeze accesul pe parcelă.

Forma parcelei, regulată, trebuie să permită înscrierea unei clădiri cu dimensiuni maxim admise, cu respectarea distanțelor prescrise față de aliniament și celelalte limite ale parcelei.

Parametrii geometrici menționați mai sus sunt pentru terenuri de reglementare identică și reprezintă parametrii optimi pentru ocuparea unui lot.

Densitatea construirii pe parcelă este exprimată prin valorile următorilor indici și indicatori urbanistici:

- | | |
|---|-------|
| a) Procentul de ocupare al terenului | (POT) |
| b) Coeficientul de utilizare al terenului | (CUT) |
| c) Numărul de niveluri întregi supraterane ale clădirii | (Niv) |
| d) Înălțimea la cornișă a clădirii | (Hc) |
| e) Regimul mediu de înălțime | (Rmh) |

Valorile indicilor urbanistici se aplică unei parcele, după formulele:

$$POT = Sc/Sp \times 100\%$$

$$CUT = Sd/Sp \text{ unde:}$$

Sc – este suprafața construită la sol a clădirii (corp principal și anexe cu funcțiuni complementare locuirii)

Sd – este suprafața desfășurată a clădirii (suma suprafețelor construite pe fiecare nivel, precum și a subsolurilor care au altă destinație decât cea de subsol tehnic sau cu rol pentru gararea autoturismelor)

Sp – este suprafața parcelei

Alinierea frontală a clădirii, față de aliniament în zonele exclusiv rezidențiale se recomandă a fi minim 5,00 m.

Alinierea laterală a clădirii, față de limitele laterale ale parcelei: minim 4,00 m.

Distanțele minime dintre clădire și limitele laterale ale parcelei sunt în funcție de:

- necesitatea asigurării accesului carosabil în partea din față a parcelei, a autoturismelor pentru parcare/garare;

- a autovehiculelor pentru intervenții și servicii – alinierea laterală;

- asigurarea confortului locuirii (protecția fonică, însorirea încăperilor, iluminatul natural, ventilația natural).

Stabilirea distanțelor optime între clădirile vecine se face în funcție de înălțimea clădirilor și modul de amplasare al încăperilor de locuit ale acestora.

În cazul în care pe fațadele laterale ale clădirii există ferestre ale încăperilor auxiliare (băi, bucătării, etc.) – alinierea laterală minimă este 4,00 m.

Alinierea față de limita posterioară a parcelei se recomandă a respecta o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii.

Stabilirea distanțelor optime între clădirile vecine se face în funcție de înălțimea clădirilor și modul de amplasare al încăperilor de locuit ale acestora. Se tine seama de faptul ca in zona « din spatele casei » se dorește crearea unui spațiu cat mai privat posibil, in eventualitatea in care dezvoltarea zonei o cere se poate transforma intr-un spațiu de convietuire semi-public.

Alinierea obligatorie ale clădirii față de limitele parcelei definesc edificabilul parcelei ca instrument urbanistic de proiectare. Edificabilul delimitează zona în care este permisă amplasarea clădirii principale.

Edificabilul nu reprezintă suprafața clădirii care se poate realiza, ci limitele în care trebuie să se înscrie, cu respectarea POT admis.

10.	REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, GARAJE, SPAȚII VERZI ȘI IMPREJMUIRI	
-----	--	--

10.1 La toate tipurile de construcții sau transformări de funcțiuni va trebui să se realizeze suprafețele necesare de staționări (parcaje), caracteristice fiecărei funcțiuni.

Autorizația de construire poate fi refuzată în cazul imposibilității rezolvării staționării autovehiculelor necesare pentru funcțiunea respectivă pe parcela ce urmează a fi construită.

Staționarea vehiculelor corespunzătoare utilizării construcțiilor trebuie să fie asigurată în afara spațiilor publice.

10.2 Suprafața spațiilor verzi și plantate se va stabili în corelare cu normele de igienă și protecția mediului. Se va ține seama de mărimea, funcțiunea dominantă a localității, cadrul geografic în care este amplasată.

Se vor respecta prevederile O.U.G. 114/2007 pentru modificarea și completarea O.U.G. 195/2005 privind protecția mediului, respectiv schimbarea destinației terenurilor amenajate ca spații verzi și/sau prevăzute ca atare în P.U.G., reducerea suprafețelor acestora ori strămutarea lor este interzisă, indiferent de regimul juridic al acestora. Se vor amenaja/reabilita spațiile verzi pe terenurile prevăzute cu această utilitate în P.U.G.

Autorizația de construire se va emite în conformitate cu prevederile art. 34 R.G.U. și anexa nr.6 R.G.U.

Lucrările rutiere vor fi însoțite și de lucrări de plantare. Plantațiile rutiere fac parte integrantă din ansamblul lucrărilor de drumuri, permițând integrarea drumului în peisajul pe care îl străbate și punerea în evidență a unor obiective deosebite, asigurând reducerea poluării sonore și de noxe.

Arborii existenți vor fi păstrați la maximum. Construcțiile trebuie să fie implantate în așa fel încât să respecte plantațiile valoroase existente.

Orice proiect de construire atrage după sine obligația de a trata cel puțin 30% din suprafața terenului ca spații verzi și de a planta minimum un arbore la fiecare 200 mp de spațiu liber în jurul construcției.

În cazul parcelărilor pentru locuințe ce depășesc o suprafață de 5000 mp, cel puțin 5% din această suprafață va fi rezervată pentru amenajarea cu spații verzi colective, plantate cu arbori cu tulpină înaltă.

10.3 Toate proprietățile de pe cuprinsul localității Medias vor fi împrejmuite, potrivit dispozițiilor prezentului Regulament, chiar dacă nu sunt construite.

Se pot excepta de la prevederile aliniatului precedent, terenurile unor dotări de interes public.

Înălțimea admisă a împrejuririlor la drumurile publice este de maximum 1,80 m de la nivelul (terenului) trotuarului, iar stâlpii împrejuririi nu vor depăși 2,40 m.

Înălțimea maximă a soclului unei împrejuriri va fi de 45 - 60 cm de la nivelul trotuarului

(terenului) , iar partea superioară a împrejmuirii va fi obligatoriu transparentă.

În cazuri bine justificate , se acceptă garduri pline din zidărie, cu condiția de a continua arhitectura casei . În acest caz, proiectul pentru autorizația de construire va cuprinde studiul asupra modului de integrare al împrejmuirii într-un cadru arhitectural mai larg (existent sau proiectat).

În zona centrală a satului împrejmuirea spre stradă va fi construită din zidărie, în stilul clădirilor existente.

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL MEDIAȘ, JUDEȚUL SIBIU
REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

CAP.3	ZONIFICAREA TERITORIULUI	
11.	ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE	
	ZONA CENTRALA VECHĂ – ZONA PROTEJATĂ INTRA ȘI EXTRAMUROS	L, M, V, S
	ZONA CENTRALĂ A MUNICIPIULUI MEDIAS	L, M
	ZONA CENTRALĂ SAT IGHISUL NOU - ZONA PROTEJATĂ	L, M
	ZONA REZIDENTIALĂ	L1, L2, L3
	ZONA ACTIVITĂȚI MIXTE	M1, M2, M3,
	ZONA ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE	UCD, AP_ui AP_ua
	ZONA SPAȚIILOR PLANTATE	V1, V2, V3
	ZONA CAILOR DE COMUNICATIE	CC

	ZONA PENTRU INSTITUTII ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL – ACTIVITĂȚI LEGATE DE CULTE	IS
	ZONA PENTRU GOSPODĂRIE COMUNALĂ	GC
	ZONA UNITĂȚI CU DESTINAȚIE SPECIALĂ	S
	ZONA PENTRU ECHIPARE EDILITARĂ	TE
	ZONA TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE	TH

CAP.4	PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR ȘI SUBZONELOR FUNCȚIONALE	

MACROUNITATE TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ PROPUSĂ [DELIMITARE CARTIERELE MUNICIPIULUI MEDIAS]	ZONA FUNCȚIONALĂ	FUNCTIUNEA DOMINANTĂ	SUBZONE FUNCȚIONALE COMPONENTE
MACRO_UTR CENTRU CARTIER DUPA ZID	U.T.R. 0	ZONA CENTRALĂ VECHĂ – ZONA PROTEJATĂ INTRA ȘI EXTRAMUROS	L1a – locuire protejată M1/M1a – subzona mixtă centrală V1 – subzona verde protejată S – subzona unități speciale
	U.T.R. 1	ZONA CENTRALĂ A MUNICIPIULUI MEDIAS	L2 – semicolective existente L3 – colective P+10 existente M2 – subzona mixtă centrul nou
MACRO_UTR IGHISUL NOU	U.T.R. 1_1	ZONA CENTRALĂ SAT IGHISUL NOU - ZONA PROTEJATĂ	
MACRO_UTR GURA CĂMPULUI AUREL VLAICU MOSNEI A.S.WERNER VITROMETAN	U.T.R. 2	ZONA REZIDENTIALĂ MAX. P+2	L1a – locuire protejată L1b – locuire tradițională L1n – locuire nou propusă S – subzona unități speciale
MACRO_UTR GURA CĂMPULUI AUREL VLAICU MOSNEI A.S.WERNER VITROMETAN WEWERN	U.T.R. 3	ZONA REZIDENTIALĂ MAX. P+4	L2 – semicolective existente L2n – semicolective nou propuse

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL MEDIAȘ, JUDEȚUL SIBIU
REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

MACRO_UTR GURA CĂMPULUI	U.T.R. 4	ZONA REZIDENTIALA MAX. P+10	L3 - colective P+10 in fara Z.C.
MACRO_UTR AUREL VLAICU VITROMETAN SOSEAUA SIBIULUI GLORIEI	U.T.R. 5	ZONA ACTIVITATI MIXTE	M1/M1a M2 M2a - mixt comercial M2b - centrul civic Sf. Maria (locuinte,birouri,servicii) M2c - centrul civic Sf. Maria (sanatate,cultura,culte) M3 - mixt institutii, servicii, echipamente M3a - mixt institutii, servicii, echipamente, locuire
MACRO_UTR DUPA ZID AUREL VLAICU VITROMETAN SOSEAUA SIBIULUI IGHISUL NOU	U.T.R. 6	ZONA ACTIVITATI PRODUCTIVE	UCD - cercetare&dezvoltare AP_ui - industrie existenta AP_ua - agroindustrial existent
MACRO_UTR VITROMETAN SOSEAUA SIBIULUI	U.T.R. 7	ZONA CAILOR DE COMUNICATIE	CC cf.1 - cai de comunicatie feroviara / extindere CC cf.2 - cai de comunicatie feroviara / triaj
MACRO_UTR GURA CĂMPULUI AUREL VLAICU MOSNEI A.S.WERNER VITROMETAN WEWERN STADIONULUI	U.T.R. 8	ZONA SPATIILOR PLANTATE	V1 - subzona verde protejata V2 - subzona agrement si sport V3 - perdele de protectie

ALTE SUBZONE FUNCTIONALE		
	ZONĂ PENTRU INSTITUȚII ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL – ACTIVITĂȚI LEGATE DE CULTE	IS
	ZONĂ PENTRU GOSPODĂRIE COMUNALĂ	GC
	ZONĂ UNITATI CU DESTINATIE SPECIALA	S
	ZONĂ PENTRU ECHIPARE EDILITARĂ	TE
	ZONĂ TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE	TH

CAP.5 PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN EXTRAVILAN		

SUBZONE FUNCTIONALE		
	ZONĂ TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE	TH
	ZONĂ TERENURI OCUPATE DE CĂI DE COMUNICAȚIE	TC

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

Regulamentul de urbanism se elaborează odată cu planul urbanistic general, având rolul de a detalia aplicarea prevederilor acestuia.

Planul Urbanistic general împreună cu Regulamentul de urbanism aferent devin odată cu aprobarea lor, acte de autoritate ale administrației publice locale, pe baza cărora se eliberează certificatul de urbanism și autorizații de construcție pe teritoriul localității Medias.

Regulamentul se structurează astfel :

1. Prescripții generale la nivelul întregii localități Medias;
2. Prescripții specifice la nivelul zonelor și subzonelor funcționale din intravilanul și extravilanul localității Medias.

1. Prescripții generale la nivelul localității

Regulamentul aferent Planului Urbanistic General cuprinde următoarele precizări, condiții și măsuri urbanistice privind amenajarea complexă a localității:

- promovarea lucrărilor, operațiunilor urbanistice care contribuie la organizarea structurii urbane a localității
- respectarea zonificării teritoriului localității ținând seama de funcțiunile dominante stabilite și a relațiilor între diverse zone funcționale
- precizarea limitelor intravilanului, reglementarea condițiilor pentru folosirea rațională a teritoriilor

Activitatea de construire în cadrul localității, fie ca este vorba de edificare unor construcții noi, de protejarea valorilor de patrimoniu sau reabilitarea cladirilor existente, potrivit propunerilor din P.U.G. urmează să se desfășoare după cum urmează:

- pe terenurile libere identificate în cadrul intravilanului Municipiului Medias;
- protejarea construcțiilor cu valoare de patrimoniu (din perimetrul intra și extramuros definit de zona centrală a Municipiului Medias și de zona centrală a satului Ighisul Nou);
- prin reabilitarea fondului existent deteriorat fizic sau moral din zonele rezidențiale cu tradiție din Municipiul Medias;
- prin regenerarea fondului construit existent din zonele industriale aflate în declin;
- prin schimbarea destinațiilor anumitor obiective ce numai corespund cu nevoile comunității locale (vezi fosta fabrică SALCONSERV).

Autorizarea acestor categorii de construcții va respecta prevederile P.U.G. și prescripțiile Regulamentului de Urbanism.

În cazul când Planul Urbanistic General și Regulamentul aferent conțin elemente suficiente care să permită realizarea obiectivului solicitat, certificatul de urbanism și autorizația de construcție se pot elibera pe baza prevederilor P.U.G.

În ipoteza solicitării unor obiective în zone care necesită amenajări speciale, zone protejate, parcelări pentru locuințe, spații verzi, etc, este necesar a se elibera planuri urbanistice zonale sau de detaliu în funcție de complexitatea problemelor.

2. Prescripții specifice zonelor și subzonelor funcționale

Autorizarea realizării construcțiilor se va face numai cu respectarea funcționării zonelor cuprinse în limitele intravilanului prin P.U.G. în următoarele condiții :

- construcțiile și amenajările cu altă destinație, complementare sau diferite în raport cu funcțiunea dominantă a zonelor respective, nu trebuie să creeze incomodări sau disfuncționalități, asigurându-se măsuri de protecție și integrarea lor în structura localității.
- se vor interzice realizarea construcțiilor sau a amenajărilor având funcțiuni incompatibile cu zonificarea propusă prin P.U.G.
- amplasarea construcțiilor față de arterele principale de circulație se va face conform profilelor transversale stabilite, vor fi evidențiate excepțiile de la regulă; reglementări

suplimentare privind unele instituții și servicii publice sau alte prescripții prevăzute în scopul armonizării arhitectural-urbanistice cu fondul construit existent.

Se evidențiază reglementările privind :

- terenurile rezervate rezolvării principalelor intersecții de circulație în condițiile asigurării fluidității și garanției traficului, rezolvării disconfortului circulației pietonale
- accesul la construcții din rețeaua principală de circulație
- modul de organizare a spațiilor de parcare garaje

Prescripțiile referitoare la amenajarea și întreținerea spațiului public și a mobilierului urban :

- realizarea acestora pe baza documentațiilor de specialitate
- interzicerea amplasării și realizării de mobilier urban (standuri comerciale, chioșcuri, amenajări diverse) care stânjesc circulația pietonală și afectează estetica localității

Prescripții privind menținerea și protejarea calității mediului:

- protejarea centrului sau a altor zone importante cu funcțiuni importante în cadrul localității față de disfuncțiunile produse de circulația auto, prin asigurarea devierii circulației de tranzit și amplasarea periferică a parcajelor
- completarea necesarului de spații verzi
- înlăturarea surselor de poluare existente și modernizarea unor obiective industriale amplasate în apropierea zonei de locuit.

În funcție de mărimea și complexitatea localității, teritoriului, se împart în unități teritoriale de referință (U.T.R.) delimitate de străzi existente sau limite cadastrale.

Principalele criterii de împărțire a localității sunt următoarele :

- funcționarea predominantă a zonelor
- zone pentru care s-au elaborat sau se vor elabora planuri urbanistice zonale
- limite fizice existente în teren (străzi importante, limite de proprietate, ape, etc)

STRUCTURA CONȚINUTULUI REGULAMENTULUI

Fiecare dintre subzonele și unitățile de referință fac obiectul unor prevederi organizate conform următorului conținut:

Pentru fiecare zonă funcțională prevederile Regulamentului cuprind reglementări specifice, pe articole, grupate în trei capitole:

CAP/1	GENERALITĂȚI	
	ARTICOLUL 1 – tipurile de subzone funcționale	
	ARTICOLUL 2 – funcțiunea dominantă a zonei	
	ARTICOLUL 3 – funcțiile complementare admise ale zonei.	

CAP/2	UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	
	ARTICOLUL 4 – utilizări permise	
	ARTICOLUL 5 – utilizări permise cu condiții	
	ARTICOLUL 6 – interdicții temporare	
	ARTICOLUL 7 – interdicții definitive (permanente).	

CAP/3	CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR	
--------------	---	--

3.1. Regulile de amplasare și retrageri minime obligatorii, în completarea art.17-24 din R.G.U. cu referire la :

- ARTICOLUL 8 – orientarea față de punctele cardinale

- ARTICOLUL 9 – amplasarea față de drumurile publice
- ARTICOLUL 10 – amplasarea față de căi navigabile existente
- ARTICOLUL 11 – amplasarea față de C.F.
- ARTICOLUL 12 – retrageri față de fâșia de protecție a frontierei de stat
- ARTICOLUL 13 – amplasarea față de aliniament
- ARTICOLUL 14 – amplasarea în interiorul parcelei.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii în completarea art.25 și 26 din R.G.U. cu referire la :

- ARTICOLUL 15 – accese carosabile
- ARTICOLUL 16 – accese pietonale

3.3 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară în completarea art. 27,28 și 29 din R.G.U. cu referire la :

- ARTICOLUL 17 – racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente
- ARTICOLUL 18 – realizarea de rețele tehnico-edilitare
- ARTICOLUL 19 – proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

3.4 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor în completarea art. 30,31 32 și 15 din R.G.U. cu referire la :

- ARTICOLUL 20 – parcelare
- ARTICOLUL 21 – înălțimea construcțiilor
- ARTICOLUL 22 – aspectul exterior
- ARTICOLUL 23 – indici admisibili (maxim sau minim)POT și CUT

3.5 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi în completarea art. 33,34 și 35 din R.G.U. cu referire la :

- ARTICOLUL 24 – parcaje
- ARTICOLUL 25 – spații verzi
- ARTICOLUL 26 – împrejurimi.

CAP.4	PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR ȘI SUBZONELOR FUNCȚIONALE	

UTR. 0 UTR. 1	ZONĂ CENTRALĂ	
--------------------------------	----------------------	--

CAP. 1	GENERALITĂȚI	
---------------	---------------------	--

SIR 1, SIR 2, SIR 3 – subzone aflate în intramuros, SIR 4, SIR 5, SIR 6 și SIR 7 – subzone aflate în extramuros.

Zona centrală a municipiului Mediaș este delimitată de :

- la nord – malul sudic al râului Târnavă, Piața Miron Costin
- la vest – str. Buziaș, str. Michael Weiss, Str. I.C. Bratianu, str. I.C. Brătianu, str. Carpați
- la sud – str. Axente Sever, str. Mărășești, str. Izvorului
- la est – str. G. Coșbuc, str. Păstorilor de Jos, str. C. Porumbescu, str. Târnavei

Zona centru istoric al municipiului este cuprinsă în zona centrală și a fost împărțită în 5 subzone, pentru fiecare stabilindu-se un regulament determinat de caracteristicile specifice subzonei:

TC1A – subzona centrală veche aflată în intramuros – zonă de rezervație

TC1B – subzona centrală veche aflată în intramuros – zonă de rezervație
– str. M. Kogălniceanu

TC2A – subzona centrală veche aflată în extramuros – zonă de protecție

TC2B – subzona centrală veche aflată în extramuros – zonă de protecție

Cn1 și Cn2 – subzona centrală aflată în extramuros – zonă de locuințe și dotări

ARTICOLUL 1 – tipurile de subzone funcționale

Zona centrală este compusă din următoarele zone și subzone funcționale:

MACRO_UTR CENTRU CARTIER DUPA ZID	U.T.R. 0	ZONA CENTRALA VECHĂ – ZONA PROTEJATA INTRA SI EXTRAMUROS
---	-----------------	---

Subzona – L1a – subzona locuințe individuale și colective mici cu regim de construire izolat sau cuplat, RMH. = P - P+2 și înălțime max. la coamă de 15,80, situate **în limitele zonei protejate**, aparținând țesutului tradițional și/sau parcelări spontane.

Subzona – M1 – subzona mixtă situată **în cadrul limitelor zonei protejate**, cu înălțime max. P+2 și având funcțiunea dominantă locuirea

Subzona – M1a – subzona mixtă cu regim de înălțime max. P+2 ce cuprinde dotări și servicii de interes general și care nu include locuirea ca funcțiune secundară

zona centrului vechi / zona protejată intra și extra muros

SIR 1, SIR 2, SIR 3 – subzone aflate în intramuros, SIR 4, SIR 5, SIR 6 și SIR 7 – subzone aflate în extramuros.

TC1A – subzona centrală veche aflată în intramuros – zonă de rezervație
Cuprinde terenurile și clădirile aflate în zona istorică limitate de zidurile fostelor fortificații ale orașului, intramuros, cu excepția TC1B
Cuprinde:

- Ansamblul urban – str. Johannes Honterus
- Ansamblul urban – Piața Regele Ferdinand I
- Ansamblul urban – Piața G. Enescu
- Ansamblul Bisericii Evanghelice fortificate

TC1B – subzona centrală veche aflată în intramuros – zonă de rezervație
Cuprinde terenurile și clădirile aflate în zona istorică limitată de zidurile fostei cetăți a Mediașului și zona TC1A.
Este vorba de frontul vestic al străzii M. Kogălniceanu nr. 2 până la nr. 36 și frontul estic al aceleași străzi de la nr. 1 la 39.

Cn –Cn1 și Cn2

Cuprinde terenurile și clădirile aflate între zona de protecție a zonei istorice stabilite prin documentația *P.U.Z. – Zona centrală istorică a municipiului Mediaș* și limita zonei centrale a municipiului Mediaș stabilită prin Planul de Urbanism General.
Cuprinde următoarele străzi:

La sud:

- str. Axente Sever
- str. Herman Oberth

La vest:

- str. I. Creangă
- str. Ludwig Roth
- str. Buziaș
- str. Lucian Blaga
- str. Michael Weiss
- Str. I.C. Brătianu
- str. I.C. Brătianu
- str. Carpați

La nord:

- str. Cronicar Neculce

La est:

- str. Păstorilor de Jos
- str. Coșbuc
- str. Mărășești

	U.T.R. 1	ZONA CENTRALA A MUNICIPIULUI MEDIAS
--	-----------------	-------------------------------------

Subzona – M2 – subzona mixtă situată **în afara limitelor zonei protejate**, cu înălțime max. P+4 reprezentând **centrul nou** (instituții, servicii publice de interes general, comerț)

MACRO_UTR IGHISUL NOU	U.T.R. 1_1	ZONA CENTRALA SAT IGHISUL NOU - ZONA PROTEJATA
------------------------------	-------------------	--

ARTICOLUL 2 – funcțiunea dominantă a zonei
Funcțiunea dominantă a zonei centrale comunale și a satului component este dată de instituțiile publice și serviciile existente: administrație publică, comerț, învățământ, cultură, spații verzi ,etc.

ARTICOLUL 3 – funcțiile complementare admise ale zonei.
Funcțiunile complementare admise ale zonei centrale sunt rețelele tehnico – edilitare ce deservesc zona și construcțiile aferente, precum și căile de comunicație existente.

CAP. 2	UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	
--------	-----------------------	--

ARTICOLUL 4 – utilizări permise
În zona centrală sunt admise următoarele utilizări:

Subzona – L1a

- locuințe individuale și colective mici;
- dotări : comerciale, prestări servicii, cultură, învățământ, sănătate și cult
- birouri : administrative, finanțe – bănci, firme particulare

Subzona – L2

- locuințe colective medii;
- dotări : comerciale, prestări servicii, cultură, învățământ, sănătate și cult
- birouri : administrative, finanțe – bănci, firme particulare

Subzona – L3

- locuințe colective înalte;
- dotări : comerciale, prestări servicii, cultură, învățământ, sănătate și cult
- birouri : administrative, finanțe – bănci, firme particulare

Subzona – M1

Subzona – M1a

- institutii, servicii si echipamente publice la nivel de cartier;
- lacasuri de cult;
- sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, agentii imobiliare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;
- edituri, media;
- servicii sociale, colective si personale;
- activitati asociative diverse
- comert cu amanuntul si piata agro-alimentara;
- depozitare mic-gros pentru aprovizionare la domiciliu si pentru aprovizionarea comertului cu amanuntul;
- hoteluri, pensiuni, restaurante, agentii de turism;
- loisir si sport in spatii acoperite;
- parcaje la sol si multietajate, intretinere autovehicole mici;

Subzona – M2

- instituții publice, servicii și echipamente publice de nivel municipal:
- sedii ale unor firme, proiecte, circulare, expertize, consultanțe
 - servicii financiar bancare
 - asistență juridică, cabinete de avocatură, cab. notariale
 - asistență medicală
 - servicii sociale, colective sau personale
 - sedii ale unor organizații politice profesionale
 - construcții pentru învățământ
 - comerț cu amănuntul – mini market-uri în construcții independente sau la parterul construcțiilor
 - hoteluri, pensiuni, agenții de turism
 - restaurante, baruri, cofetării, cafenele
 - spații libere pietonale
 - parcaje pietonale acoperite
 - spații plantate

ARTICOLUL 5 – utilizări permise cu condiții

Utilizări permise cu condiții :

- Localurile care comercializează băuturi alcoolice, discotecile sunt admise cu condiția de a fi amplasate la o distanță mai mare de 100 m față de serviciile publice (policlinici, grădinițe, școli, etc.) și față de biserici.
- Construcțiile pentru echiparea cu instalații se pot amplasa cu condiția să corespundă necesităților și confortului populației din zona centrală, să nu dăuneze relațiilor cu vecinătățile și să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul înconjurător.
- Autorizațiile de construire pentru obiectivele ce se intenționează a se construi în zonele protejate din punct de vedere istoric și arhitectural, sau pentru orice intervenție asupra clădirilor existente în aceste zone, se vor acorda după obținerea prealabilă a avizului Comisiei teritoriale a Monumentelor Istorice conform legislației în vigoare.
- Orice intervenție asupra monumentelor de arhitectură sau de artă plastică din zona centrală se va efectua cu condiția obținerii avizului Comisiei Monumentelor Istorice la nivel teritorial, conform legislației în vigoare..
- Toate proiectele PUD și PUZ ce se vor realiza pe terenurile din zonele protejate din punct de vedere istoric și arhitectural, vor fi aprobate după obținerea prealabilă a avizului Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice.
- Autorizațiile de construire pe terenurile situate în zona de protecție a infrastructurii feroviare (100m de-o parte și de alta a căii ferate) pot fi acordate cu condiția obținerii prealabile a avizului Regionalei CFR.
- În subzonele protejate extinderea aceleiași funcțiuni pe 2 sau mai multe parcele învecinate în clădiri existente se admite numai în condiții bine justificate și cu condiția păstrării individualității fiecărei clădiri de pe fiecare parcelă în parte, a fațadei, a sistemului structural și al expresiei arhitecturale.
- În zonele istorice protejate autorizațiile de demolare ale clădirilor existente situate la stradă se vor elibera cu condiția obținerii prealabile a avizului Comisiei teritoriale a Monumentelor Istorice.
- Construcții pentru activități productive de mică capacitate, cu condiția de a fi nepoluante, fără riscuri tehnologice, de a nu genera trafic greu, de a-și rezolva staționarea autovehiculelor în parcela proprie. fără incomodări datorate utilizării incintei pentru depozitare deșeuri, etc
- Abatoare de mică capacitate, cu condiția de a nu efectua sacrificări de animale și cu condiția ca studiul de impact să demonstreze că nu sunt poluante.
- În municipiul Medias se admite creșterea a max. 10 pasari de consum in fiecare gospodarie particulara cu respectarea Ordinului nr. 536 /1997-Norme de igienă și recomandări privind mediul de viață al populației . In satul apartinator Ighisul Nou anexele pentru creșterea animalelor în gospodăriile populației vor fi amplasate la min. 10 m față de locuinta cea mai apropiata și cu respectarea H.C.L. 52 / 23.02.2005.

ARTICOLUL 6 – interdicții temporare

Orice intervenție în zonele propuse pentru locuire, se poate realiza numai pe bază unor documentații PUZ sau PUD aprobate. Până la aprobarea acestora zonele respective se află în interdicția temporară de construire.

ARTICOLUL 7 – interdicții definitive (permanente).

Se interzic :

- Construcții industriale sau pentru mica industrie chiar dacă produc nocivități incompatibile pentru parcelele vecine.
- Construcții cu funcțiuni agricole
- Construcții sau extinderi de depozite care nu sunt legate de activitatea comercială sau artizanală exercitată în limitele zonei

- Construcții destinate creșterii animalelor mari
- Orice fel de construcții adosate zidurilor de incintă, a bastioanelor și turnurilor, vechilor fortificații.
- A oricărui activități de comerț sau prestații servicii desfășurate în construcții cu caracter provizoriu

La construcțiile noi propuse în locul celor demolate sau la cele existente fără valoare ambientală nu se acceptă funcțiuni care duc la o densitate excesivă pe lotul respectiv.

CAP. 3	CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR	
--------	--	--

3.1. Regulile de amplasare și retrageri minime obligatorii, în completarea art.17-24 din R.G.U. cu referire la :

ARTICOLUL 8 – orientarea față de punctele cardinale

Conform art. 17 – RGU și Anexei nr. 3 din RGU, se vor respecta prevederile Ordinului pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind modul de viață al populației: Ordinul nr. 536/1997.

ARTICOLUL 9 – amplasarea față de drumurile publice

Conform Art. 18- R.G.U., autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuit (locuințe și dotări complementare) este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor din **ORDONANȚĂ nr.43 din 28 august 1997** privind regimul juridic al drumurilor.

ORDONANȚĂ nr.43 din 28 august 1997 privind regimul juridic al drumurilor, la CAPITOLUL II **ADMINISTRAREA DRUMURILOR, Secțiunea I , Suprafețele de teren aferente drumurilor publice**, specifică conform articolelor 14 – 19 caracteristicile drumurilor publice:

Art. 14. - Zona drumului public cuprinde: ampriza, zonele de siguranță și zonele de protecție.

Art. 15. - Ampriza drumului este suprafața de teren ocupată de elementele constructive ale drumului: parte carosabilă, trotuare, piste pentru cicliști, acostamente, șanțuri, rigole, taluzuri, șanțuri de gardă, ziduri de sprijin și alte lucrări de artă.

Art. 16. - (1) Zonele de siguranță sunt suprafețe de teren situate de o parte și cealaltă a amprizei drumului, destinate exclusiv pentru semnalizarea rutieră, plantație rutieră sau pentru alte scopuri legate de întreținerea și exploatarea drumului sau pentru siguranța circulației. Din zonele de siguranță fac parte și suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității în curbe și intersecții, precum și suprafețele ocupate de lucrările de consolidări ale terenului drumului și alte asemenea. În afara localităților, limitele minime ale zonelor de siguranță a drumurilor în cale curentă și aliniament sunt prevăzute în anexa nr. 1 la prezenta ordonanță.

(2) Realizarea de culturi agricole sau forestiere pe zonele de siguranță este interzisă.

Art. 17. - (1) Zonele de protecție sunt suprafețele de teren situate de o parte și de alta a zonelor de siguranță, necesare protecției și dezvoltării viitoare a drumului. Limitele zonelor de protecție sunt prevăzute în anexa nr. 1.

(2) Zonele de protecție rămân în gospodărirea persoanelor juridice sau fizice care le au în administrare sau în proprietate, cu obligația ca acestea, prin activitatea lor, să nu aducă prejudicii drumului sau derulării în siguranță a traficului prin:

- a) neasigurarea scurgerii apelor în mod corespunzător;
- b) executarea de construcții, împrejmuiri sau plantații care să provoace înzăpezirea drumului sau să împiedice vizibilitatea pe drum;
- c) executarea unor lucrări care periclitează stabilitatea drumului sau modifică regimul apelor subterane sau de suprafață.

Art. 18. - Deținătorii terenurilor din vecinătatea drumurilor publice sunt obligați să permită instalarea pe aceste terenuri a panourilor de apărare a drumului contra înzăpezirii, fără a percepe vreo

chirie, cu condiția ca această operație să nu împiedice executarea lucrărilor agricole și să nu producă degradări culturilor de pe aceste terenuri.

Art. 19. - (1) Zona străzilor include partea carosabilă, acostamentele, șanțurile, rigolele, trotuarele, spațiile verzi, pistele pentru cicliști, suprafețele adiacente pentru parcaje, suprafețele de teren necesare amplasării anexelor acestora. Pe sectoarele de străzi fără canalizare scurgerea apelor trebuie asigurată prin șanțuri amenajate.

(2) Zonele de siguranță și de protecție în intravilan se stabilesc prin studii de circulație și prin documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului.

(3) Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, distanța între gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor va fi de minimum 26 m pentru drumurile naționale, de minimum 24 m pentru drumurile județene și de minimum 20 m pentru drumurile comunale.

În cadrul aceleași ORDONANȚE nr.43 din 28 august 1997 privind regimul juridic al drumurilor, la CAPITOLUL II ADMINISTRAREA DRUMURILOR, Secțiunea a V-a, **Aprobarea amplasării de construcții și instalații în zona drumului public**, sunt cuprinse prevederile referitoare la amplasarea și autorizarea construcțiilor în zona drumurilor publice:

Art. 47. - Realizarea în zona drumului public a oricărei construcții sau instalații, în orice scop, se face cu respectarea legislației în vigoare privind amplasarea și autorizarea executării construcțiilor și numai cu acordul prealabil al administratorului drumului.

Art. 48. - (1) În zona drumului public este interzisă amplasarea de construcții, panouri publicitare sau instalații care nu aparțin drumului și care periclitează siguranța circulației.

(2) În zona mediană a autostrăzilor se pot amplasa numai instalații destinate întreținerii drumurilor și siguranței circulației.

(3) Construcțiile sau instalațiile temporare ale Ministerului Apărării Naționale, care au caracter de urgență, se pot executa fără acceptul administratorului drumului, urmând ca acest accept să se obțină ulterior, în cazul în care construcțiile sau instalațiile nu se demontează într-un termen stabilit de comun acord cu administratorul drumului.

(4) Pentru ocuparea zonei drumurilor, a podurilor, pasajelor, viaductelor, tunelurilor prin amplasarea supraterană sau subterană a unor construcții, instalații sau panouri publicitare acceptate de administrația drumurilor, se aplică tarife de utilizare, care se constituie ca surse financiare pentru administrarea, exploatarea, întreținerea, repararea și modernizarea drumurilor publice.

CAI DE COMUNICAȚIE	ZONE DE SIGURANȚĂ	
	Zonele de siguranță ale drumurilor sunt cuprinse de la limita exterioară a amprizei drumului până la	
	1,50 m	de la marginea exterioară a șanțurilor, pentru drumurile situate la nivelul terenului
	2,00 m	de la piciorul taluzului, pentru drumurile în rambleu
	3,00 m	de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălțimea până la 5,00 m inclusiv
	5,00 m	de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălțimea mai mare de 5,00 m

CAI DE COMUNICAȚIE	ZONE DE PROTECȚIE	
	Zonele de protecție sunt cuprinse între marginile exterioare ale zonelor de siguranță și marginile zonei drumului	
DRUM NATIONAL	22m	

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL MEDIAȘ, JUDEȚUL SIBIU
REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

DN 14 / DN 14A	25m	propus prin documentația de actualizare Plan Urbanistic General Municipiul Mediaș
DRUM JUDEȚEAN	20m	
DRUM COMUNAL	18m	
CIRCULAȚII LOCALE - STRĂZI	15m	

ARTICOLUL 10 – amplasarea față de căi navigabile existente
 Nu este cazul

ARTICOLUL 11 – amplasarea față de C.F.

Amplasarea obiectivelor se va face conform art. 20 din R.G.U. și a prevederilor de la cap.2, subcapitolul 2.2.

CATEGORII ZONE DE RISC	ZONE DE SIGURANȚĂ	ZONE DE PROTECȚIE
CAI DE COMUNICAȚIE		
CALE FERATĂ	<p>20m.</p> <p><u>Zona de siguranță</u> a infrastructurii feroviare publice cuprinde fâșiile de teren, în limita a 20 m fiecare, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, necesare pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare și de siguranța circulației și a celorlalte instalații de conducere operativă a circulației trenurilor, precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului. Pe teritoriul localităților zonele de siguranță vor fi în mod obligatoriu semnalizate.</p>	<p>100m</p> <p><u>Zona de protecție</u> a infrastructurii feroviare cuprinde terenurile limitrofe, indiferent de proprietar, cu lățimea de 100 m măsurată de la limita zonei cadastrale CFR, situată de o parte și de alta a căii ferate, precum și terenurile destinate sau care servesc sub orice formă funcționării acestora.</p> <p>Construcțiile și amenajările amplasate în zona de protecție a infrastructurii feroviare se vor autoriza numai cu avizul R.A. SNCFR și a Ministerului Transporturilor – conform art. 20 din R.G.U. modificat.</p>

ARTICOLUL 12 – retrageri față de fâșia de protecție a frontierei de stat
 Nu este cazul.

ARTICOLUL 13 – amplasarea față de aliniament

Aliniament este definiția dată, în acest caz, liniei de demarcație între terenul aparținând domeniului public și celui privat.

Fată de acesta construcțiile pot fi amplasate astfel:

- ◆ pe aliniament, în cazul în care fronturile construcțiilor existente se confundă cu linia de demarcație a proprietăților față de stradă;
- ◆ retras de la aliniament, astfel:
 - înscrierea în regimul de aliniere existent;
 - cu **3 – 5 m** pentru a realiza o zonă de protecție față de sursele de poluare ale căilor de comunicație;
 - cu **4 – 6 m**, în intersecții, pentru a asigura vizibilitatea necesară în intersecții; în eventualitatea lărgirii preconizate a drumurilor;
 - cladirile publice vor fi retrase de la aliniament cu minim **6 – 10 m** sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de profilul activității și de normele existente;
 - cladirile care nu au funcția de instituții, servicii sau echipamente publice **se amplasează pe aliniament cu condiția ca înălțimea maximă la cornișă să nu depășească distanța dintre acesta și aliniamentul de pe latura opusă a străzii;**

- dacă înălțimea clădirii în planul aliniamentului depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament cu o distanță minimă egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanța dintre aliniamentele străzii, dar nu cu mai puțin de 4.0 metri; fac excepție de la această regulă numai situațiile de marcare prin plus de înălțime a intersecțiilor și întoarcerile și racordările de înălțime a clădirilor pe străzile laterale conform Articolului 10;
- pentru clădirile care alcatuiesc fronturi continue se stabilește un aliniament posterior situat la o distanță de maxim 20 metri față de aliniamentul la stradă.

Pentru construcțiile cu statut de monument, cele care în urma studiilor de specialitate pot fi incluse în lista monumentelor și cele cu calitate ambientale se consideră ca aliniament stradal, zidul imobilului existent, oricare ar fi poziția acestuia față de clădirile învecinate.

Construcțiile noi se vor așeza pe aliniament la stradă (aliniamentul la stradă este definit ca delimitarea între domeniul public și domeniul privat).

ARTICOLUL 14 – amplasarea în interiorul parcelei.

Distanțele minime dintre clădirile de pe aceeași parcelă trebuie să asigure :

- întreținerea clădirilor ;
- accesul mijloacelor de stingerea incendiilor ;
- accesul mijloacelor de salvare în caz de alte calamități ;
- iluminarea naturală ;
- însorirea ;
- securitatea ;
- salubritatea , etc .

De regulă , pentru toate construcțiile se impun distanțe minime față de limitele laterale sau posterioare ale parcelei egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii , dar nu mai puțin de 3 m.

Excepțiile de la această regulă sunt:

Subzona L1a – TC1A

Clădirile construite în regim înșiruit: se vor alipi pe limitele laterale de calcanele de pe parcelele învecinate pe o adâncime de max. 1,50 m după care se vor retrage cel puțin față de una din limitele de proprietate. Dimensiunea retragerii, necesară pentru luminarea încăperilor de locuit, se va studia de la caz la caz, prin PUD.

- în cazul segmentării înșiruirii spre interspațiu se vor întoarce fațade care vor fi retrase de la limita proprietății la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3,0 m.

- se interzice construirea pe limita laterală a parcelei dacă aceasta este și linia de separație față de o clădire cu acces public dispusă izolat.

Clădirile construite în regim cuplat: clădirile se vor amplasa pe limita de proprietate atunci când se cuplează cu o clădire posibil de realizat pe parcela alăturată respectând regula de cuplare a străzii, sau se alipesc de calcanul unei clădiri alăturate protejate sau în stare bună și sunt îndeplinite următoarele condiții:

- Parcela alăturată este liberă de construcții
- Peretele realizat pe limita de proprietate atunci când rămâne vizibil din domeniul public va fi tratat cu aceeași atenție și aceleași materiale de finisaj ca și celelalte fațade

Clădirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3,0 m, în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat;

Clădirile izolate: se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de 4,0 m.

- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 4,0 m.
- în cazul loturilor puțin adânci se acceptă construirea clădirilor pe latura posterioară a parcelei numai în cazul în care pe această limită există deja calcanul unei clădiri principale de locuit, iar adosarea respectă înălțimea și lățimea calcanului acesteia, prevederea nefiind valabilă în cazul unor anexe și garaje.
- prevederea privind posibilitatea cuplării clădirilor pe latura posterioară a parcelei (numai în cazul în care pe această limită există deja calcanul unei clădiri principale de locuit, iar adosarea respectă înălțimea și lățimea acestui calcan), este valabilă și pentru parcelele care la data intrării în vigoare a prezentului regulament au mai puțin de 12,0 m adâncime.

Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei se va face respectând condițiile:

- clădirile vor putea fi realizate în regim înșiruit (atingând ambele limite laterale ale parcelei) cu condiția de a avea obligatoriu asigurat un acces auto în parcelă la parterul clădirii, având minimum 3 m lățime, respectiv 3,80 m în cazul parcelelor mai mari de 500 mp.
- clădirile se vor putea realiza în regim cuplat sau independent cu condiția ca distanțele față de limitele laterale pe care nu le ating, să fie de 1,9 m și să aibă un acces auto asigurat în parcelă
- Amplasarea construcțiilor se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 536 din 1997 al Ministerului Sănătății, Art. 2,3,4,5 și 16

Amplasarea construcțiilor față de limitele de fund ale parcelelor va respecta următoarele condiții:

- clădirile principale se vor amplasa la o distanță de cel puțin 10 m față de limită, cu condiția să nu stânjenească însoirea pe parcela vecină; în condiții bine justificate se acceptă o distanță minimă de 6m. Clădirile se pot amplasa pe limită, în condițiile alipirii de un calcan existent.
- anexele gospodărești se vor amplasa la cel puțin 4 m față de limită sau pe limită cu condiția să nu depășească înălțimea de 3 m.

Amplasarea unei construcții principale în spatele unei alte construcții existente aflate la stradă se va face doar cu condiția ca prin înălțimea și volumetria ei să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al clădirii existente sau al străzii și să nu fie perceptibilă din stradă.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii în completarea art.25 și 26 din R.G.U. cu referire la :

ARTICOLUL 15 – accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor (conform Art. 25 și Anexa 4 din R.G.U.).

Toate parcelele vor avea obligatoriu un acces auto în parcelă, având o lățime minimă de 3 m.

Accesele trebuie să îndeplinească mai multe condiții, conform R.G.U., anexa 4 și în special în cazul în care parcela se află la drumul național DN14 (sau Șoseaua Sibiului):

- să fie cât mai îndepărtate de intersecții;
- să se facă prin drumuri locale, în cazul unor artere cu circulație intensă;
- în cazul loturilor situate în intersecții să fie permis din strada mai puțin circulată, etc

Conform Anexei 4 la R.G.U. stabilirea numărului admis de accese din străzile de categoria I și a II-a, ca și localizarea acestora se vor face astfel încât să nu afecteze fluenta circulației.

Construcții administrative.

Construcțiile administrative cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.1-1.1.10 vor fi prevăzute cu:

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

Construcțiile administrative cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.11-1.1.13 vor fi prevăzute cu accese carosabile, conform destinației și capacității acestora, avându-se în vedere separarea de circulația publică.

Construcții financiar-bancare.

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

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

Construcții comerciale.

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

În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:

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

Construcții de cult.

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

Construcții de cultură.

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

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

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

Construcții de învățământ.

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

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

Construcții de sănătate.

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

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

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

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

- cu o bandă de circulație de 3,5 m lățime pentru cele cu o lungime maximă de 10,00 m;
- cu două benzi de circulație de 7 m lățime pentru cele cu o lungime mai mare de 10,00 m.

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

Construcții și amenajări sportive.

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

În interiorul amplasamentului vor fi asigurate:

- circulația carosabilă separată de cea pietonală;
- alei carosabile de descongestionare care se vor dimensiona în funcție de capacitatea sălii sau a stadionului, dar nu mai puțin de 7 m lățime;
- alei carosabile de circulație curentă de minimum 3,5 m lățime;
- alei carosabile de serviciu și întreținere de minimum 6 m lățime.

Construcții și amenajări de agrement.

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

Construcții de turism.

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

Aleile semicarosabile din interiorul amplasamentelor, cu o lungime de maximum 25 m, vor avea o lățime minimă de 3,5 m, iar cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute cu supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere.

Numărul acceselor și conformarea lor se vor face în funcție de categoria și capacitatea obiectivului turistic.

Construcții de locuințe.

Pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu se vor asigura:

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

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

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

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

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

ARTICOLUL 16 – accese pietonale

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

În sensul Art. 26 din R.G.U., prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe

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

În cadrul subzonelor funcționale rezidențiale, se va urmări crearea a numeroase legături pietonale între locuință și obiectivele publice din zona centrului vechi intramuros

Amenajările private pentru circulației vehiculelor sau pietonilor vor trebui să facă obiectul unei autorizații, cu precizarea dispozitivelor de amenajare, îmbrăcăminți, mobilier urban, semnalizare.

Îmbrăcămintea căilor de circulație pietonală se va executa din materiale naturale (pavaje din piatră cioplită de râu, calupuri de granit de diferite culori, elemente lineare sau de suprafață, cărămidă) cu forme geometrice simple al căror colorit va pune în valoare linearitatea căii.

3.3 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară în completarea art. 27,28 și 29 din R.G.U. cu referire la :

ARTICOLUL 17 – racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

Racordarea la rețelele tehnico+edilitare existente se va face în conformitate cu art.27 din RGU.

Toate clădirile noi vor fi dotate cu electricitate și instalații de apă – canal în sistem public sau individual, proiectate și executate în conformitate cu normele sanitare.

Toate clădirile de locuit din zona centrală vor fi în mod obligatoriu racordate la toate tipurile de rețele publice tehnico – edilitare existente cât și posibilitatea de racordare la viitoarele rețele publice proiectate. Toate lucrările de infrastructură vor fi asistate de arheologi.

Rețelele electrice, de telefonizare și racordurile la clădiri cât și iluminatul public se vor face în subteran.

Aparatele de măsurare (contoare de apă, gaze, etc) nu se vor amplasa pe fațada spre stradă și nici în gangurile de acces. Pentru acestea se vor utiliza firide (construcție metalică) încastrată în zidărie. Cu ocazia modificărilor sau refacerilor de rețele sau lucrări de fațadă se vor înlătura toate elementele parazitare sau rețele inutile și suporturile lor.

Eliminarea antenelor individuale, atât cele folosite pentru stațiile de radio și televiziune cât și a antenelor parabolice pentru satelit și folosirea rețelelor C.A.TV.

ARTICOLUL 18 – realizarea de rețele tehnico-edilitare

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliul local.(Conform art. 28 din R.G.U.)

ARTICOLUL 19 – proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Conform art. 29 din R.G.U.

Rețelele stradale și rețelele edilitare aparțin domeniului public.

Domeniul public este constituit din totalitatea bunurilor care fac obiectul dreptului de proprietate publică, ce aparțin statului sau unităților administrativ-teritoriale.

3.4 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor în completarea art. 30,31 32 și 15 din R.G.U. cu referire la :

ARTICOLUL 20 – parcelare

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

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

1. Lungimea aliniamentului parcelei (La) **minim** este:

8,00m pentru clădiri înșiruite, care alcătuiesc un front continuu de minim 12 loturi;

12,00m pentru clădirile amplasate cuplat.

12,00 si 15,00m –pentru clădirile amplasate izolat.

2. Adâncimea minimă a parcelei (A) nu trebuie să depășească valoarea raportului între lungimea aliniamentului parcelei și adâncimea acesteia, cuprins între 1,00 și 2,00
3. Suprafața minimă a parcelei (Sp) este următoarea:
 - minim 150m² pentru clădiri înșiruite
 - minim 300m² pentru clădirile amplasate cuplat.
 - minim 500m² pentru clădirile amplasate izolat.

ARTICOLUL 21 – înălțimea construcțiilor

La stabilirea înălțimii construcțiilor se va avea în vedere:

- protejarea și punerea în valoare a fondului construit existent, cu respectarea regulilor de compoziție arhitectural – urbanistică a zonei;
- respectarea normativelor legate de asigurarea înșiririi construcțiilor (conform Ordinului nr. 536 pentru aprobarea Normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației, etc.) pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul înșiririi acestora.

Nici o clădire nu va depăși 2 niveluri peste parter în subzonele de locuit L1a – TC1A, L1b, L1c, 4 niveluri peste parter în subzonele L2 și respectiv 10 niveluri peste parter în subzonele L3.

Modificarea regimului maxim de înălțime poate fi făcută în situații justificate, cu condiția elaborării unei documentații ce va fi specificată prin avizul de oportunitate eliberat de primărie.

Clădirile cu statut de monument a celor care pot fi incluse în lista monumentelor istorice ca și cele cu valoare ambientală, trebuie păstrate ca volum general sau readuse la volumul original.

La clădirile fără valoare de monument sau ambientală, care pot fi conservate, ameliorate sau înlocuite, modificarea înălțimii trebuie justificat prin documentații (drum, machete, fotomontaje) care să permită reprezentarea investiției în sit, cât și relația cu clădirile învecinate

Clădirile noi trebuie să se integreze în volumetria generală – să se păstreze înălțimea la cornișe cât și la coama acoperișurilor. Diferențele admise sunt: 0,50 m mai jos sau sus la cornișe și cu 1,00 m mai jos sau mai sus la acoperiș.

Recomandări cu privire la mansarde, lucarne, acoperisuri și învelitori în zona centrală veche (ANEXA 2) – SUBZONA L1a (LOCUINTE INDIVIDUALE)

În zona centrală veche nu se admit mansardări noi, cele vechi fiind supuse unor activități de întreținere și reabilitare a sarpantelor istorice și a lucarnelor pentru a se păstra silueta inițială a construcțiilor. Proportia de construcții cu mansarda așa cum este ea definită în normativul NP-064-02¹⁷ în zona centrală este mică, regimul de înălțime fiind cuprins între P - P+2 niveluri cu acoperire în 2 sau 4 versanți cu grad de înclinare cuprins între 30° și 60°.

Nu se va depăși înălțimea de 15,80m. la coamă, diferențele la coamă dintre construcții învecinate nefiind mai mare de 1,00m.

Nu se vor face intervenții asupra volumetriei de ansamblu în zona centrală veche intramuros.

Nu se admit supraînălțări ale locuințelor individuale dacă se depășește înălțimea maxim admisă de 15,80m. la coamă.

Nu se va modifica forma inițială a acoperișului.

Acoperișuri la construcțiile noi:

- Dacă se implantează între două construcții existente, noua clădire va fi la cornișă cu 0,50 m mai jos/sus față de clădirile existente și la coamă cu 1 m mai jos/sus față de clădirile existente.
- Dacă se implantează între o clădire existentă și un spațiu neconstruit, diferența de 0,50 m la cornișă și 1 m la coamă, se raportează la clădirea existentă.

¹⁷ **NORMATIV PENTRU PROIECTAREA MANSARDELOR LA CLADIRI DE LOCUIT**

Aprobat de: MINISTRUL LUCRARILOR PUBLICE SI LOCUINTEI cu ordinul nr: 1991 /12 .12 .2002

Mansarda: Spațiu funcțional cuprins între învelitoare și ultimul nivel al unei clădiri, care asigură respectarea cerințelor de siguranță, protecție și confort corespunzătoare utilizării specifice (de locuire). Se include în numărul de niveluri supraterane.

- În interiorul parcelelor se aplică aceleași reguli privind clădirile alipite sau zidurile de închidere așezate pe limitele separatoare.
- În toate cazurile propunerile se vor justifica prin desene, machete, fotomontaje care să susțină inserția în sit;
- Nu se va interveni asupra volumetriei de ansamblu existente;
- Nu se admit modificari ale formei acoperisului initial.

Invelitorile:

- invelitorile istorice sunt in general din tigla solzi sau tigla obisnuita, tigla solzi fiind deseori asociata cu imaginea de ansamblu caracteristica asezarilor sasesti sau de influenta saseasca;
- tiglele de coama si tiglele de protectie ale aticurilor din zidarie trebuie fixate cu mortar;
- se vor respecta cu strictete detaliile arhitecturale și materialele din care sunt executate acoperișurile, acesta făcând parte din silueta zonei;
- nu se va utiliza la acoperire tabla, cartonul asfaltat, azbozimentul sau alte materiale;
- nu se vor combina pe acelasi acoperis mai multe materiale, tipuri, forme sau culori de invelitori;
- nu se va strapunge invelitoarea cu tubulaturi de aerisire, nu se vor monta antene TV sau satelit.

Intervențiile la nivel funcțional nu trebuie să aibă repercursiuni grave la nivel volumetric deoarece se alterează identitatea și individualitatea zonei centrale vechi date de aspectul tipic și unic al construcțiilor.

ARTICOLUL 22 – aspectul exterior

Se vor respecta prevederile art. 32 din R.G.U.

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

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

Se interzic imitații stilistice după arhitecturi straine zonei centrale protejate, pastise, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau stralucitoare.

Se interzice finisarea diferită a parterului comercial al clădirilor cu două sau mai multe niveluri. Firmele și reclamele vor face obiectul unei avizari speciale privind localizarea, dimensiunile și forma acestora.

A. Dispoziții generale

- a) Autorizarea executării construcțiilor care prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.
- b) Construcțiile trebuie să se apropie prin volumetrie și proporții de tipul dominant al construcțiilor din zona înconjurătoare.
- c) Extinderile clădirilor tradiționale se vor face în spiritul construcției inițiale.
- d) Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea.
- e) Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de bransament, etc.) trebuie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejurimilor. Instalațiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică și CATV, precum și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau al zonei înconjurătoare
- f) Instalațiile exterioare pentru climatizare nu se vor monta pe fațade. Ele pot fi montate pe acoperișuri numai pe versantul interior și retrase obligatoriu cu minimum 3 m sau în podurile nemansardabile.

B. Fațade

- a) În cazul clădirilor cu valoare arhitectural–ambientală din zonele protejate se interzice folosirea tencuielilor moderne cu textură puternică (terasit, tehnică “stropirii cu mătura”, etc.)
- b) Este interzisă placarea fațadelor care inițial au avut finisaje realizate din tencuială. Zugrăvelile vor fi în tente naturale sau cu nuanțe, inspirate din culorile originale. Zugrăvelile lavabile (semilavabile) sunt interzise. Se vor folosi zugrăveli pe bază de pigmenți minerali.**
- c) La construcțiile vechi cu valoare arhitecturală din zona protejată este interzisă înlocuirea tâmplărilor din lemn cu tâmplării din metal sau plastic. La clădirile cu valoare de monumente, care pot fi incluse în lista monumentelor și cu caracter ambiental, refacerea tâmplăriei se va face identic cu cea existentă și din același material, iar în cazul, în care acesta a fost complet distrusă, refacerea se va face după un model analog de pe o construcție de același tip și din aceeași epocă. Se vor folosi geamuri transparente la exterior. Golurile de uși, ferestre și a porților de intrare în ganguri vor fi aduse la forme și dimensiunile lor originale.
- d) Se interzice eliminarea sau acoperirea decorațiilor de pe fațadele caselor vechi. Este obligatorie refacerea ornamentelor distruse sau deteriorate, utilizând aceleași materiale ca cele inițiale, pe bază de material iconografic de epocă.
- e) Este interzisă folosirea pe fațadele clădirilor tradiționale a materialelor scumpe (marmură, travertin, etc.) la clădiri care nu au folosit astfel de materiale și înainte. Noblețea fațadelor va rezulta din claritatea concepției generale, acuratețea detaliilor, etc.
- f) Lucrările vechi de feronerie se vor conserva și restaura (grilaje, balcoane, parapeți metalici, decorații etc.), iar cele noi se vor face cât mai apropiate ca formă și dimensiuni cu cele existente.
- g) Intervențiile asupra clădirilor valoroase existente în zonele protejate vor fi făcute cu păstrarea golurilor existente în fațadă. În cazuri bine justificate (ex.: deschideri de goluri pentru acces în spațiul parterului) este posibilă practicarea unui gol de ușă numai dacă intervenția nu afectează coerența compozițională a fațadei sau potențialul de organizare funcțională a întregului imobil.
- h) În zonele protejate clădirile noi vor fi realizate având fațade cu o expresie modernă cu obligația de a ține seama de scara arhitecturală a fațadelor și fronturilor învecinate existente, de cadența, ritmul, raportul plin – gol în favoarea plinului, caracteristice clădirilor existente.

C. Firme, reclame, elemente de signalistică

- a) Nu se admite montarea pe fațadele vechi a firmelor și reclamelor deasupra cornișelor peste parter. Este posibilă montarea lor doar sub linia de demarcație dintre parter și etaj.
- b) Nu se admite acoperirea elementelor decorative sau de arhitectură (cornișe, balustrade de balcon, frontoane, etc.) cu elemente de signalistică, reclame, firme.

Subzona L1a – TC1A

Se interzic :

- imitarea stilurilor arhitecturale sau folosirea materialelor străine zonei.
- imitarea materialelor naturale (piatră, lemn, simulări de paramente)
- utilizarea tâmplăriei metalice (uși, ferestre și porțile de intrare în ganguri)
- utilizarea neacoperită a materialelor care trebuie tencuite (cărămizi, plăci BCA, elemente de beton armat)
- nu se vor utiliza în exterior materiale pentru construcții provizorii (azbociment, materiale plastice etc.)

ARTICOLUL 23 – indici admisibili (maxim sau minim)POT și CUT

P.O.T. = PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR

C.U.T. = COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENURILOR

Valorile indicilor urbanistici se aplică unei parcele, după formulele:

POT = $S_c/S_p \times 100\%$

CUT = S_d/S_p unde:

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL MEDIAȘ, JUDEȚUL SIBIU
REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

Sc – este suprafața construită la sol a clădirii (corp principal și anexe cu funcțiuni complementare locuirii)
 Sd – este suprafața desfășurată a clădirii (suma suprafețelor construite pe fiecare nivel, precum și a subsolurilor care au altă destinație decât cea de subsol tehnic sau cu rol pentru gararea autoturismelor)
 Sp – este suprafața parcelei

P.O.T. trebuie să exprime limita maximă de suprafață ocupată la sol de construcții .

P.O.T. definește cât din suprafața unei parcele este permis să fie ocupată cu construcții , restul reprezentând spații libere și plantate .

Pentru subzonele funcționale ce intră în componența zonei centrale și a zonei centrale vechi se propun :

SUBZONA FUNCȚIONALĂ Cf. P.U.Z. Zona centrului vechi Municipiul Medias	SUBZONA FUNCȚIONALĂ	P.O.T.	C.U.T.	H.max.	Observații
	LOCUIŢE INDIVIDUALE ŞI COLECTIVE MICI				
SIR 1 – 4¹⁸	L1a	60%	0,80	P+2 / 15,80m.	
	LOCUIŢE COLECTIVE MEDII				
SIR 7	L2	20% - 35%	1,00	P+4 / 17m.	
	LOCUIŢE COLECTIVE ÎNALTE				
SIR 7	L3	20%	1,80	P+10/34m.	Subzona centru locuințe colective
SIR 4 / Cn1	L1a	60%	0,80	P+2 / 15,80m.	
SIR 7 / Cn2	L2	20%	1,00	P+4 / 17m.	
SIR 7 / Cn2	L3	20%	1,80	P+10/34m.	
	ZONA MIXTA				
SIR 2 / 3	M1	40%	0,80	P+2 / 15,80m.	Dominant locuirea
	M1a	50%	0,80	P+2 / 15,80m.	Secundar locuirea
SIR 7 / Cn	M2	80%	1,00	P+4 / 17m.	Centrul nou

SIR 1, SIR 2, SIR 3 – subzone aflate în intramuros, SIR 4, SIR 5, SIR 6 și SIR 7 – subzone aflate în extramuros.

¹⁸ SUBZONA ISTORICA DE REFERINTA, cf. PUZ ZONA CENTRALA

3.5 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi în completarea art. 33,34 și 35 din R.G.U. cu referire la :

ARTICOLUL 24 – parcaje

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

Prin excepție de la prevederile alin. (1), utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor județene sau de către primari, conform legii. (Conform Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U.)

Anexa 5 din R.G.U. prezintă următoarele specificații pentru locurile de parcare pentru diferitele subzone funcționale ce intră în componența UTR.0 și 1 – zonă centrală, necesarul de parcaje fiind dimensionat conform prevederilor Normativului P 132-93, în funcție de categoria localității în care sunt amplasate construcțiile.

Construcții administrative.

Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.1-1.1.10 vor fi prevăzute:

- a) câte un loc de parcare pentru 10-40 salariați;
- b) locuri de parcare suplimentare celor rezultate conform lit. a), după cum urmează:
 - un spor de 10 % pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.1-1.1.7;
 - un spor de 30% pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.7-1.1.10;
 - atunci când construcțiile cuprind săli de conferințe și alte spații destinate reuniunilor se vor prevedea 1-2 locuri de parcare pentru autocare.

Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.11-1.1.13 vor fi prevăzute câte un loc de parcare pentru 10-30 salariați plus un spor de 20% pentru invitați.

Construcții financiar-bancare.

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

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

Construcții comerciale.

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

- un loc de parcare la 200 m² suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 m²;
- un loc de parcare la 100 m² suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 m²;
- un loc de parcare la 50 m² suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600-2 000 m²;
- un loc de parcare la 40 m² suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2 000 m².

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

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

Construcții de cult.

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

Construcții culturale.

Pentru construcțiile culturale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru vizitatori sau spectatori și personal, după cum urmează:

- pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.5.1 și 1.5.2, câte un loc de parcare la 50 m² spațiu de expunere;
- pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.5.3-1.5.12, un loc la 10-20 de locuri în sală.

Construcții de învățământ.

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

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

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

Construcții de sănătate.

Pentru construcții de sănătate vor fi prevăzute locuri de parcare după cum urmează:

- pentru cele cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.1-1.7.7, câte un loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 10 %;
- pentru cele cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.8-1.7.10, câte un loc de parcare la 10 persoane angajate.

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

Construcții de turism.

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

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

Construcții de locuințe.

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

- câte un loc de parcare la 1-5 locuințe unifamiliale cu lot propriu;
- câte un loc de parcare la 1-3 apartamente pentru locuințe semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun;
- câte un loc de parcare la 2-10 apartamente în locuințe colective cu acces și lot în comun.

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

ARTICOLUL 25 – spații verzi

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate (conform art. 34 , Anexei 6 din R.G.U.).

Se vor menține spațiile verzi de aliniament de-a lungul străzilor unde acestea există sau se vor crea unele noi în lungul drumului național pentru protejarea împotriva noxelor și a zgomotului, dublate de grădini cu rol reprezentativ.

ARTICOLUL 26 – împrejmuiri.

În cazul zonei centrale cu clădiri valoroase, împrejmuirile tradiționale vor fi menținute, renovate, respectate, cu utilizarea materialelor tradiționale.

Împrejmuirile noi vor prelua elementele caracteristice ale împrejmuirilor vechi de care se alipesc (ex: înălțimea parapetului opac, înălțimea totală, montanți, etc.). În zonele propuse pentru extindere, în cazul în care împrejmuirile noi nu se alipesc la împrejmuiri vechi, se recomandă ca soclul opac să aibă o înălțime maxima de 45- 60 cm, iar partea superioară transparentă să nu depășească o înălțime totală de 1,80m măsurați de la nivelul trotuarului.

UTR. 2 - 4	ZONĂ REZIDENȚIALĂ	
CAP. 1	GENERALITĂȚI	

ARTICOLUL 1 – tipurile de subzone funcționale

FUNCTIUNEA PREDOMINANTĂ – LOCUIREA , reprezentată prin :

MACRO_UTR GURA CAMPULUI AUREL VLAICU MOSNEI A.S.WERNER VITROMETAN WEWERN	U.T.R. 2	ZONA REZIDENTIALA MAX. P+2
---	-----------------	----------------------------

Subzona – L1 – subzona locuinte individuale si colective mici cu regim de construire izolat sau cuplat, RMH. = P – P+2 și înălțime max. la coamă de 15,80m. , în zone construite aparținând țesutului tradițional și/sau parcelări spontane, situate în unele cazuri pe versanți neconsolidați;

MACRO_UTR CENTRU CARTIER DUPA ZID	U.T.R. 0	ZONA CENTRALA VECHĂ – ZONA PROTEJATA INTRA SI EXTRAMUROS
	U.T.R. 1	ZONA CENTRALA A MUNICIPIULUI MEDIAS

Subzona – L1a – subzona locuinte individuale și colective mici cu regim de construire izolat sau cuplat, RMH. = P – P+2 și înălțime max. la coamă de 15,80m., situate **în limitele zonei protejate**, aparținând țesutului tradițional și/sau parcelări spontane.

zona centrului vechi / zona protejată intra și extra muros

cu delimitare:

- la nord – str. N. Titulescu, str. După Zid
- la est – str. După Zid, str. Târnaviei, str. Simion Bărnuțiu, str. Cloșca
- la sud – str. Unirii
- la vest – str. Pompierilor, M. Eminescu, str. C. Brâncoveanu

subzona funcțională:

TC1A

– subzona centrală veche aflată în intramuros – zonă de rezervație
Cuprinde terenurile și clădirile aflate în zona istorică limitate de zidurile fostelor fortificații ale orașului, intramuros, cu excepția TC1B
Cuprinde:

Ansamblul urban – str. Johannes Honterus
Ansamblul urban – Piața Regele Ferdinand I
Ansamblul urban – Piața G. Enescu
Ansamblul Bisericii Evanghelice fortificate

Subzona – L1b – subzona locuinte individuale și colective mici cu regim de construire izolat sau cuplat, RMH. = P – P+2+M și înălțime max. la coamă de 11,80m, situate **în afara limitelor zonei protejate, în zone** aparținând țesutului tradițional și/sau parcelări spontane.

Subzona – L1n – subzona locuințe individuale și colective mici **nou propuse**, cu regim de construire izolat sau cuplat, RMH. = P – P+2+M și înălțime max. la coamă , 11,80m., situate **în zone** neconstruite

MACRO_UTR GURA CĂMPULUI AUREL VLAICU MOSNEI A.S.WERNER VITROMETAN WEWERN	U.T.R. 3	ZONA REZIDENTIALA MAX. P+4
--	----------	----------------------------

Subzona – L2 – subzona locuințe colective medii, cu regim de înălțime de max. P+4, situate în afara limitelor zonei protejate și care formează ansambluri preponderent rezidențiale

MACRO_UTR CENTRU CARTIER DUPA ZID	U.T.R. 0	ZONA CENTRALA VECHĂ – ZONA PROTEJATA INTRA SI EXTRAMUROS
	U.T.R. 1	ZONA CENTRALA A MUNICIPIULUI MEDIAS

Subzona – L2 – subzona locuințe colective medii, cu regim de înălțime de max. P+4, situate **în afara limitelor zonei protejate**

Subzona – L2n – subzona locuințe colective medii **nou propuse**, cu regim de construire izolat sau cuplat, cu înălțime max. P+4, situate **în zone** neconstruite și care formează ansambluri preponderent rezidențiale

MACRO_UTR GURA CĂMPULUI	U.T.R. 4	ZONA REZIDENTIALA MAX. P+10
----------------------------	----------	-----------------------------

Subzona – L3 – subzona locuințe colective înalte, cu regim de înălțime de max. P+10, situate în afara limitelor zonei protejate

ARTICOLUL 2 – funcțiunea dominantă a zonei

Funcțiunea dominantă a zonei este aceea de zonă de locuit compusă din:

- locuințe individuale și colective mici, cu caracter urban și/sau semi-rural cu o înălțime de max. P+2+M
- locuințe colective medii, de tip urban cu regim de înălțime de max. P+4
- locuințe colective înalte, de tip urban cu regim de înălțime de max. P+10

ARTICOLUL 3 – funcțiile complementare admise ale zonei.

Funcțiunile complementare admise ale zonei:

- instituții publice și servicii
- spații verzi amenajate
- locuințe
- dotări : comerciale, prestări servicii, cultură, învățământ, sănătate și cult
- birouri : administrative, finanțe – bănci, firme particulare
- accese carosabile, pietonale, piste cicliști, parcaje, garaje

CAP. 2	UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	
--------	-----------------------	--

ARTICOLUL 4 – utilizări permise

Utilizări permise ale terenurilor din cadrul zonelor și a subzonelor de locuit sunt :

- locuințe individuale și colective mici cu caracter urban, construcții cu valoare de patrimoniu, în cadrul zonei protejate centrul vechi, cu o înălțime de max. P+2 sau H.coamă = 11m. – **subzonele L1 și L1a**
- locuințe individuale cu caracter urban și/sau semi-rural, cu o înălțime de max. P+2 sau H.coamă = 10m. în subzonele funcționale **L1b**
- locuințe colective medii în zonele **L2**
- locuințe colective înalte în zonele **L3**
- conversia locuințelor în alte funcțiuni ce nu deranjează zona de locuit.
- Funcțiuni complementare zonei de locuit: comerț, alimentație publică, servicii, administrație, cultură, culte, învățământ, sănătate, spații verzi, locuri de joacă pentru copii, staționare autovehicule, instalații tehnico-edilitare necesare zonei;
- birouri, sedii financiar-bancare, etc.

La nivelul zonei centrale vechi protejate, în subzona UTR 1 – cu subzonele a,b, și c (Zona UTR 1 – cuprinde părți ale zonei centrale vechi cu o pondere mare de monumente istorice, cca. 70% din fondul construit – Subzona 1a - cuprinde Castelul Mediașului, Subzona 1b – cuprinde Mănăstirea Franciscanilor , Subzona 1c – cuprinde Cazarma Husarilor)¹⁹ - UTR 0 și 1, subzonele L1 și L1a propuse prin prezenta documentație, sunt admise în mod particular următoarele funcțiuni:

- locuirea și anexele sale;
- activități de servicii și meșteșugărești de mică amploare;
- servicii sociale;
- spații cu destinație culturală sau artistică;
- sedii de instituții, de dimensiuni reduse;
- extinderi minore ale instalațiilor și dotărilor existente;
- lucrări pentru săpături arheologice;
- implantări de mobilier urban;

ARTICOLUL 5 – utilizări permise cu condiții

Utilizări permise cu condiții :

- Localurile care comercializează băuturi alcoolice, discotecile sunt admise cu condiția de a fi amplasate la o distanță mai mare de 100 m față de serviciile publice (policlinici, grădinițe, școli, etc.) și față de biserici.
- Construcțiile pentru echiparea cu instalații se pot amplasa cu condiția să corespundă necesităților și confortului populației din zona centrală, să nu dăuneze relațiilor cu vecinătățile și să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul înconjurător.
- Autorizațiile de construire pentru obiectivele ce se intenționează a se construi în zonele protejate din punct de vedere istoric și arhitectural, sau pentru orice intervenție asupra clădirilor existente în aceste zone, se vor acorda după obținerea prealabilă a avizului Comisiei teritoriale a Monumentelor Istorice conform legislației în vigoare.
- Orice intervenție asupra monumentelor de arhitectură sau de artă plastică din zona centrală se va efectua cu condiția obținerii avizului Comisiei Monumentelor Istorice la nivel teritorial, conform legislației în vigoare..
- Toate proiectele PUD și PUZ ce se vor realiza pe terenurile din zonele protejate din punct de vedere istoric și arhitectural, vor fi aprobate după obținerea prealabilă a avizului Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice.
- Autorizațiile de construire pe terenurile situate în zona de protecție a infrastructurii feroviare (100m de-o parte și de alta a căii ferate) pot fi acordate cu condiția obținerii prealabile a avizului Regionalei CFR.

¹⁹ cf. STUDIUL ISTORIC GENERAL, elaborat de SC. BLOMINFO GEONET SRL., specialist monumente istorice arh. Doina PETRESCU, 2010

- În subzonele protejate extinderea aceleiași funcțiuni pe 2 sau mai multe parcele învecinate în clădiri existente se admite numai în condiții bine justificate și cu condiția păstrării individualității fiecărei clădiri de pe fiecare parcelă în parte, a fațadei, a sistemului structural și al expresiei arhitecturale.
- În zonele istorice protejate autorizațiile de demolare ale clădirilor existente situate la stradă se vor elibera cu condiția obținerii prealabile a avizului Comisiei teritoriale a Monumentelor Istorice.
- Construcții pentru activități productive de mică capacitate, cu condiția de a fi nepoluante, fără riscuri tehnologice, de a nu genera trafic greu, de a-și rezolva staționarea autovehiculelor în parcela proprie. fără incomodări datorate utilizării incintei pentru depozitare deșeuri, etc
- Abatoare de mică capacitate, cu condiția de a nu efectua sacrificări de animale și cu condiția ca studiul de impact să demonstreze că nu sunt poluante.
- În municipiul Medias se admite creșterea a max. 10 pasari de consum in fiecare gospodarie particulara cu respectarea Ordinului nr. 536 /1997-Norme de igienă și recomandări privind mediul de viață al populației . In satul apartinator Ighisul Nou anexele pentru creșterea animalelor în gospodăriile populației vor fi amplasate la min. 10 m față de locuinta cea mai apropiata și cu respectarea H.C.L. 52 / 23.02.2005.

ARTICOLUL 6 – interdicții temporare

Orice intervenție în zonele propuse pentru locuire, se poate realiza numai pe bază unor documentații PUZ sau PUD aprobate. Până la aprobarea acestora zonele respective se află în interdicția temporară de construire.

Se impune limitarea riscurilor de alunecare a versantilor instabili de la nordul municipiului din cartierul Gura Câmpului care pot fi activate daca se va intra în tendinta de indesire prin relotizare si de inlocuire a cladirilor de tip rural de dimensiuni relativ mici, realizate din materiale usoare si fara racordari la retele edilitare de apa si canalizare, cu cladiri de tip urban cu P+1- P+3 niveluri, de dimensiuni mari si echipate modern.

Este obligatoriu ca in zona versantilor sa se efectueze studii si expertize geotehnice, avizate de o Comisie de specialitate, pentru orice lucrari de constructie reconstrucție, extindere, modernizare sau relotizare, deoarece o interventie incompatibila intr-un anumit punct, prezinta riscul de a antrena destabilizarea unui intreg sector de versant cu grupuri de alte cladiri precum si cu strazi si retele edilitare publice, provocand importante pagube si punand in pericol siguranta locuitorilor.

ARTICOLUL 7 – interdicții definitive (permanente).

Se interzic :

- Construcții industriale sau pentru mica industrie chiar dacă nu produc nocivități incompatibile pentru parcelele vecine.
- Construcții cu funcțiuni agricole
- Construcții sau extinderi de depozite care nu sunt legate de activitatea comercială sau artizanală exercitată în limitele zonei
- Construcții destinate creșterii animalelor mari
- Orice fel de construcții adosate zidurilor de incintă, a bastioanelor și turnurilor, vechilor fortificații.
- A oricăror activități de comerț sau prestații servicii desfășurate în construcții cu caracter provizoriu

La construcțiile noi propuse în locul celor demolate sau la cele existente fără valoare ambientală nu se acceptă funcțiuni care duc la o densitate excesivă pe lotul respectiv.

CAP. 3	CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR	
--------	--	--

3.1. Regulile de amplasare și retrageri minime obligatorii, în completarea art.17-24 din R.G.U. cu referire la :

ARTICOLUL 8 – orientarea față de punctele cardinale

Conform art. 17 – RGU și Anexei nr. 3 din RGU, se vor respecta prevederile Ordinului pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind modul de viață al populației: Ordinul nr. 536/1997.

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

Durata minimă de însorire cerută de normele sanitare este de 1 ½ ore la solstițiul de iarnă sau de 2 ore în perioada 21 februarie – 21 octombrie pentru clădirile de locuit.

ARTICOLUL 9 – amplasarea față de drumurile publice

Conform Art. 18- R.G.U., autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuit (locuințe și dotări complementare) este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor din **ORDONANȚĂ nr.43 din 28 august 1997** privind regimul juridic al drumurilor.

ORDONANȚĂ nr.43 din 28 august 1997 privind regimul juridic al drumurilor, la CAPITOLUL II **ADMINISTRAREA DRUMURILOR, Secțiunea I, Suprafețele de teren aferente drumurilor publice**, specifică conform articolelor 14 – 19 caracteristicile drumurilor publice:

Art. 14. - Zona drumului public cuprinde: ampriza, zonele de siguranță și zonele de protecție.

Art. 15. - Ampriza drumului este suprafața de teren ocupată de elementele constructive ale drumului: parte carosabilă, trotuare, piste pentru cicliști, acostamente, șanțuri, rigole, taluzuri, șanțuri de gardă, ziduri de sprijin și alte lucrări de artă.

Art. 16. - (1) Zonele de siguranță sunt suprafețe de teren situate de o parte și cealaltă a amprizei drumului, destinate exclusiv pentru semnalizarea rutieră, plantație rutieră sau pentru alte scopuri legate de întreținerea și exploatarea drumului sau pentru siguranța circulației. Din zonele de siguranță fac parte și suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității în curbe și intersecții, precum și suprafețele ocupate de lucrările de consolidări ale terenului drumului și alte asemenea. În afara localităților, limitele minime ale zonelor de siguranță a drumurilor în cale curentă și aliniament sunt prevăzute în anexa nr. 1 la prezenta ordonanță.

(2) Realizarea de culturi agricole sau forestiere pe zonele de siguranță este interzisă.

Art. 17. - (1) Zonele de protecție sunt suprafețele de teren situate de o parte și de alta a zonelor de siguranță, necesare protecției și dezvoltării viitoare a drumului. Limitele zonelor de protecție sunt prevăzute în anexa nr. 1.

(2) Zonele de protecție rămân în gospodărirea persoanelor juridice sau fizice care le au în administrare sau în proprietate, cu obligația ca acestea, prin activitatea lor, să nu aducă prejudicii drumului sau derulării în siguranță a traficului prin:

- a) neasigurarea scurgerii apelor în mod corespunzător;
- b) executarea de construcții, împrejmuiri sau plantații care să provoace înzăpezirea drumului sau să împiedice vizibilitatea pe drum;
- c) executarea unor lucrări care periclitează stabilitatea drumului sau modifică regimul apelor subterane sau de suprafață.

Art. 18. - Deținătorii terenurilor din vecinătatea drumurilor publice sunt obligați să permită instalarea pe aceste terenuri a panourilor de apărare a drumului contra înzăpezirii, fără a percepe vreo

chirie, cu condiția ca această operație să nu împiedice executarea lucrărilor agricole și să nu producă degradări culturilor de pe aceste terenuri.

Art. 19. - (1) Zona străzilor include partea carosabilă, acostamentele, șanțurile, rigolele, trotuarele, spațiile verzi, pistele pentru cicliști, suprafețele adiacente pentru parcaje, suprafețele de teren necesare amplasării anexelor acestora. Pe sectoarele de străzi fără canalizare scurgerea apelor trebuie asigurată prin șanțuri amenajate.

(2) Zonele de siguranță și de protecție în intravilan se stabilesc prin studii de circulație și prin documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului.

(3) Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, distanța între gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor va fi de minimum 26 m pentru drumurile naționale, de minimum 24 m pentru drumurile județene și de minimum 20 m pentru drumurile comunale.

În cadrul aceleiași ORDONANȚE nr.43 din 28 august 1997 privind regimul juridic al drumurilor, la CAPITOLUL II ADMINISTRAREA DRUMURILOR, Secțiunea a V-a, **Aprobarea amplasării de construcții și instalații în zona drumului public**, sunt cuprinse prevederile referitoare la amplasarea și autorizarea construcțiilor în zona drumurilor publice:

Art. 47. - Realizarea în zona drumului public a oricărei construcții sau instalații, în orice scop, se face cu respectarea legislației în vigoare privind amplasarea și autorizarea executării construcțiilor și numai cu acordul prealabil al administratorului drumului.

Art. 48. - (1) În zona drumului public este interzisă amplasarea de construcții, panouri publicitare sau instalații care nu aparțin drumului și care periclitează siguranța circulației.

(2) În zona mediană a autostrăzilor se pot amplasa numai instalații destinate întreținerii drumurilor și siguranței circulației.

(3) Construcțiile sau instalațiile temporare ale Ministerului Apărării Naționale, care au caracter de urgență, se pot executa fără acceptul administratorului drumului, urmând ca acest accept să se obțină ulterior, în cazul în care construcțiile sau instalațiile nu se demontează într-un termen stabilit de comun acord cu administratorul drumului.

(4) Pentru ocuparea zonei drumurilor, a podurilor, pasajelor, viaductelor, tunelurilor prin amplasarea supraterană sau subterană a unor construcții, instalații sau panouri publicitare acceptate de administrația drumurilor, se aplică tarife de utilizare, care se constituie ca surse financiare pentru administrarea, exploatarea, întreținerea, repararea și modernizarea drumurilor publice.

CAI DE COMUNICAȚIE	ZONE DE SIGURANȚĂ	
	Zonele de siguranță ale drumurilor sunt cuprinse de la limita exterioară a amprizei drumului până la	
	1,50 m	de la marginea exterioară a șanțurilor, pentru drumurile situate la nivelul terenului
	2,00 m	de la piciorul taluzului, pentru drumurile în rambleu
	3,00 m	de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălțimea până la 5,00 m inclusiv
	5,00 m	de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălțimea mai mare de 5,00 m

CAI DE COMUNICAȚIE	ZONE DE PROTECȚIE	
	Zonele de protecție sunt cuprinse între marginile exterioare ale zonelor de siguranță și marginile zonei drumului	
DRUM NATIONAL	22m	
DN 14 / DN 14A	25m	propus prin documentația de actualizare Plan Urbanistic General Municipiul Mediaș
DRUM JUDEȚEAN	20m	
DRUM COMUNAL	18m	
CIRCULAȚII LOCALE - STRĂZI	15m	

ARTICOLUL 10 – amplasarea față de căi navigabile existente
Nu este cazul

ARTICOLUL 11 – amplasarea față de C.F.
Amplasarea obiectivelor se va face conform art. 20 din R.G.U. și a prevederilor de la cap.2, subcapitolul 2.2.

CATEGORII ZONE DE RISC	ZONE DE SIGURANȚĂ	ZONE DE PROTECȚIE
CAI DE COMUNICAȚIE		
CALE FERATĂ	<p>20m.</p> <p><u>Zona de siguranță</u> a infrastructurii feroviare publice cuprinde fâșiile de teren, în limita a 20 m fiecare, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, necesare pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare și de siguranța circulației și a celorlalte instalații de conducere operativă a circulației trenurilor, precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului. Pe teritoriul localităților zonele de siguranță vor fi în mod obligatoriu semnalizate.</p>	<p>100m</p> <p><u>Zona de protecție</u> a infrastructurii feroviare cuprinde terenurile limitrofe, indiferent de proprietar, cu lățimea de 100 m măsurată de la limita zonei cadastrale CFR, situată de o parte și de alta a căii ferate, precum și terenurile destinate sau care servesc sub orice formă funcționării acesteia.</p> <p>Construcțiile și amenajările amplasate în zona de protecție a infrastructurii feroviare se vor autoriza numai cu avizul R.A. SNCFR și a Ministerului Transporturilor – conform art. 20 din R.G.U. modificat.</p>

ARTICOLUL 12 – retrageri față de fâșia de protecție a frontierei de stat
Nu este cazul.

ARTICOLUL 13 – amplasarea față de aliniament
Aliniament este definiția dată, în acest caz, liniei de demarcație între terenul aparținând domeniului public și celui privat.

Fată de acesta construcțiile pot fi amplasate astfel:

- ◆ pe aliniament, în cazul în care fronturile construcțiilor existente se confundă cu linia de demarcație a proprietăților față de stradă;
- ◆ retras de la aliniament, astfel:
 - înscrierea în regimul de aliniere existent;
 - cu **3 – 5 m** pentru a realiza o zonă de protecție față de sursele de poluare ale căilor de comunicație;
 - cu **4 – 6 m**, în intersecții, pentru a asigura vizibilitatea necesară în intersecții; în eventualitatea lărgirii preconizate a drumurilor;
 - cladirile care nu au funcția de instituții, servicii sau echipamente publice **se amplasează pe aliniament cu condiția ca înălțimea maximă la cornișă să nu**

depășească distanța dintre acesta și aliniamentul de pe latura opusă a străzii;

- dacă înălțimea clădirii în planul aliniamentului depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament cu o distanță minimă egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanța dintre aliniamentele străzii, dar nu cu mai puțin de 4.0 metri; fac excepție de la această regulă numai situațiile de marcă prin plus de înălțime a intersecțiilor și întoarcerile și racordările de înălțime a clădirilor pe străzile laterale conform Articolului 10;
- pentru clădirile care alcatuiesc fronturi continue se stabilește un aliniament posterior situat la o distanță de maxim 20 metri față de aliniamentul la stradă.

Pentru construcțiile cu statut de monument, cele care în urma studiilor de specialitate pot fi incluse în lista monumentelor și cele cu calitate ambientală se consideră ca aliniament stradal, zidul imobilului existent, oricare ar fi poziția acestuia față de clădirile învecinate.

Construcțiile noi se vor așeza pe aliniament la stradă (aliniamentul la stradă este definit ca delimitarea între domeniul public și domeniul privat).

ARTICOLUL 14 – amplasarea în interiorul parcelei.

Distantele minime dintre clădirile de pe aceeași parcelă trebuie să asigure :

- întreținerea clădirilor ;
- accesul mijloacelor de stingere a incendiilor ;
- accesul mijloacelor de salvare în caz de alte calamități ;
- iluminarea naturală ;
- însorirea ;
- securitatea ;
- salubritatea , etc .

De regulă , pentru toate construcțiile se impun distanțe minime față de limitele laterale sau posterioare ale parcelei egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii , dar nu mai puțin de 3 m.

Excepțiile de la această regulă sunt:

Subzona L1a – TC1A

Clădirile construite în regim înșiruit: se vor alipi pe limitele laterale de calcanele de pe parcelele învecinate pe o adâncime de max. 1,50 m după care se vor retrage cel puțin față de una din limitele de proprietate. Dimensiunea retragerii, necesară pentru luminarea încăperilor de locuit, se va studia de la caz la caz, prin PUD.

- în cazul segmentării înșiruirii spre interspațiu se vor întoarce fațade care vor fi retrase de la limita proprietății la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3,0 m.

- se interzice construirea pe limita laterală a parcelei dacă aceasta este și linia de separație față de o clădire cu acces public dispusă izolat.

Clădirile construite în regim cuplat: clădirile se vor amplasa pe limita de proprietate atunci când se cuplează cu o clădire posibil de realizat pe parcela alăturată respectând regula de cuplare a străzii, sau se alipesc de calcanul unei clădiri alăturate protejate sau în stare bună și sunt îndeplinite următoarele condiții:

- Parcela alăturată este liberă de construcții
- Peretele realizat pe limita de proprietate atunci când rămâne vizibil din domeniul public va fi tratat cu aceeași atenție și aceleași materiale de finisaj ca și celelalte fațade

Clădirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3,0 m, în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite

laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat;

Clădirile izolate: se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de 4,0 m.

- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 4,0 m.
- în cazul loturilor puțin adânci se acceptă construirea clădirilor pe latura posterioară a parcelei numai în cazul în care pe această limită există deja calcanul unei clădiri principale de locuit, iar adosarea respectă înălțimea și lățimea calcanului acesteia, prevederea nefiind valabilă în cazul unor anexe și garaje.
- prevederea privind posibilitatea cuplării clădirilor pe latura posterioară a parcelei (numai în cazul în care pe această limită există deja calcanul unei clădiri principale de locuit, iar adosarea respectă înălțimea și lățimea acestui calcan), este valabilă și pentru parcelele care la data intrării în vigoare a prezentului regulament au mai puțin de 12,0 m adâncime.

Pentru subzona L1b retragerile trebuie să respecte următoarele prescripții:

Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei se va face respectând condițiile:

- clădirile vor putea fi realizate în regim înșiruit (atingând ambele limite laterale ale parcelei) cu condiția de a avea obligatoriu asigurat un acces auto în parcelă la parterul clădirii, având minimum 3 m lățime, respectiv 3,80 m în cazul parcelelor mai mari de 500 mp.
- clădirile se vor putea realiza în regim cuplat sau independent cu condiția ca distanțele clădirilor față de limitele laterale pe care nu le ating, să fie de 1,9 m și să aibă un acces auto asigurat în parcelă
- Amplasarea construcțiilor se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 536 din 1997 al Ministerului Sănătății, Art. 2,3,4,5 și 16

Amplasarea construcțiilor față de limitele de fund ale parcelelor va respecta următoarele condiții:

- clădirile principale se vor amplasa la o distanță de cel puțin 10 m față de limită, cu condiția să nu stânjenească însorirea pe parcela vecină; în condiții bine justificate se acceptă o distanță minimă de 6m. Clădirile se pot amplasa pe limită, în condițiile alipirii de un calcan existent.
- anexele gospodărești se vor amplasa la cel puțin 4 m față de limită sau pe limită cu condiția să nu depășească înălțimea de 3 m.

Amplasarea unei construcții principale în spatele unei alte construcții existente aflate la stradă se va face doar cu condiția ca prin înălțimea și volumetria ei să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al clădirii existente sau al străzii și să nu fie perceptibilă din stradă.

Anexele locunțelor se pot amplasa calcan la calcan cu alte corpuri de clădire sau pe limita de proprietate, cu condiția respectării prevederilor Codului Civil.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii în completarea art.25 și 26 din R.G.U. cu referire la :

ARTICOLUL 15 – accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor (conform Art. 25 și Anexa 4 din R.G.U.).

Toate parcelele vor avea obligatoriu un acces auto în parcelă, având o lățime minimă de 3 m.

Accesele trebuie să îndeplinească mai multe condiții, conform R.G.U., anexa 4 și în special în cazul în care parcela se află la drumul național DN14 (sau Șoseaua Sibiului):

- să fie cât mai îndepărtate de intersecții;

- să se facă prin drumuri locale , în cazul unor artere cu circulație intensă ;
- în cazul loturilor situate în intersecții să fie permis din strada mai puțin circulată , etc

Anexa 4 din R.G.U.

Construcții de locuințe.

Pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu se vor asigura:

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

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

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

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

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

ARTICOLUL 16 – accese pietonale

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

În sensul Art. 26 din R.G.U, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

În cadrul subzonelor funcționale rezidențiale, se va urmări crearea a numeroase legături pietonale între locuință și obiectivele publice din zona centrului vechi intramuros

Amenajările private pentru circulației vehiculelor sau pietonilor vor trebui să facă obiectul unei autorizații, cu precizarea dispozitivelor de amenajare, îmbrăcămînți, mobilier urban, semnalizare.

Îmbrăcămintea căilor de circulație pietonală se va executa din materiale naturale (pavaje din piatră cioplită de râu, calupuri de granit de diferite culori, elemente lineare sau de suprafață, cărămidă) cu forme geometrice simple al căror colorit va pune în valoare linearitatea căii.

3.3 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară în completarea art. 27,28 și 29 din R.G.U. cu referire la :

ARTICOLUL 17 – racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

Racordarea la rețelele tehnico+edilitare existente se va face în conformitate cu art.27 din RGU.

Toate clădirile noi vor fi dotate cu electricitate și instalații de apă – canal în sistem public sau individual, proiectate și executate în conformitate cu normele sanitare.

Toate clădirile de locuit din zona centrală vor fi în mod obligatoriu racordate la toate tipurile de

rețele publice tehnico – edilitare existente cât și posibilitatea de racordare la viitoarele rețele publice proiectate. Toate lucrările de infrastructură vor fi asistate de arheologi.

Rețelele electrice, de telefonizare și racordurile la clădiri cât și iluminatul public se vor face în subteran.

Aparatele de măsurare (contoare de apă, gaze, etc) nu se vor amplasa pe fațada spre stradă și nici în gangurile de acces. Pentru acestea se vor utiliza firide (construcție metalică) încastrată în zidărie. Cu ocazia modificărilor sau refacerilor de rețele sau lucrări de fațadă se vor înlătura toate elementele parazitare sau rețele inutile și suporturile lor.

Eliminarea antenelor individuale, atât cele folosite pentru stațiile de radio și televiziune cât și a antenelor parabolice pentru satelit și folosirea rețelelor C.A.TV.

ARTICOLUL 18 – realizarea de rețele tehnico-edilitare

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliul local.(Conform art. 28 din R.G.U.)

ARTICOLUL 19 – proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Conform art. 29 din R.G.U.

Rețelele stradale și rețelele edilitare aparțin domeniului public.

Domeniul public este constituit din totalitatea bunurilor care fac obiectul dreptului de proprietate publică, ce aparțin statului sau unităților administrativ-teritoriale.

3.4 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor în completarea art. 30,31 32 și 15 din R.G.U. cu referire la :

ARTICOLUL 20 – parcelare

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

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

1. Lungimea aliniamentului parcelei (La) **minim** este:
8,00m pentru clădiri înșiruite, care alcătuiesc un front continuu de minim 12 loturi;
12,00m pentru clădirile amplasate cuplat.
12,00 si 15,00m –pentru clădirile amplasate izolat.
2. Adâncimea minimă a parcelei (A) nu trebuie sa depaseasca valoarea raportului între lungimea aliniamentului parcelei și adâncimea acesteia, cuprins între 1,00 și 2,00
3. Suprafața minimă a parcelei (Sp) este următoarea:
minim 150m² pentru clădiri înșiruite
minim 300m² pentru clădirile amplasate cuplat.
minim 500m² pentru clădirile amplasate izolat.

ARTICOLUL 21 – înălțimea construcțiilor

La stabilirea înălțimii construcțiilor se va avea în vedere:

- protejarea și punerea în valoare a fondului construit existent, cu respectarea regulilor de compoziție arhitectural – urbanistică a zonei;
- respectarea normativelor legate de asigurarea însoririi construcțiilor (conform Ordinului nr. 536 pentru aprobarea Normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației, etc.) pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoririi acestora.

Nici o clădire nu va depăși 1 nivel peste parter în subzonele de locuit L1a – TC1A, L1b, L1c, 4 niveluri peste parter în subzonele L2 și respectiv 10 niveluri peste parter în subzonele L3.

Modificarea regimului maxim de înălțime poate fi făcută în situații justificate, cu condiția elaborării unei documentații ce va fi specificată prin avizul de oportunitate eliberat de primărie.

Clădirile cu statut de monument a celor care pot fi incluse în lista monumentelor istorice ca și cele cu valoare ambientală, trebuie păstrate ca volum general sau readuse la volumul original.

La clădirile fără valoare de monument sau ambientală, care pot fi conservate, ameliorate sau înlocuite, modificarea înălțimii trebuie justificat prin documentații (drum, machete, fotomontaje) care să permită reprezentarea investiției în sit, cât și relația cu clădirile învecinate

Se pot aproba clădiri de locuit parter și un etaj sau se pot realiza mansardări ale caselor existente, respectând regulile de comportare ale subzonei. Înălțimea construcțiilor se va stabili pe baza unui PUD analizându-se frontul stradal și încadrarea înălțimii propuse în acesta.

Recomandari cu privire la mansarde, lucarne, acoperisuri si invelitori in zona centrala veche (ANEXA 2) – SUBZONA L1b (LOCUINTE INDIVIDUALE)

Mansarda

În zonele rezidențiale tradiționale ale municipiului Mediaș se admit mansardari noi, cele vechi fiind supuse unor activități de întreținere și reabilitare a șarpantelor și a lucarnelor pentru a se păstra silueta inițială a construcțiilor. Mansardarea va fi făcută așa cum este ea definită în normativul NP-064-02²⁰, regimul de înălțime fiind cuprins între P - P+2+M niveluri cu acoperire în 2 sau 4 versanți cu grad de înclinare cuprins între 30° și 50°.

În zonele de locuințe tradiționale existente din municipiul Mediaș datorită unghiului ascuțit de acoperire, șarpantele inițiale permit mansardarea fără suprînălțări ale pereților perimetrali sau modificări de structură a șarpantei.

În cazul unui sistem constructiv din lemn, structura de rezistență va fi din dulapi de lemn, esența fiind recomandată de specialist. Aceștia se prind de placa parterului cu suporturi din fier și suruburi speciale.

După realizarea scheletului urmează închiderea mansardei, asigurarea unei bune izolații termice prin placarea pe exterior a pereților cu plăci din polistiren expandat, izolarea pereților la interior cu vată minerală și gips carton. Compartimentarea mansardei se va realiza cu ajutorul pereților din gips carton.

În cazul în care mansarda este foarte înaltă, se poate opta pentru construirea unui tavan fals din plăci din ghips-carton, care va cobori nivelul plafonului, reducând astfel volumul ce trebuie încălzit pe perioada iernii.

Nu se va depăși înălțimea de 11,80m. la coamă, diferențele la coamă dintre construcții învecinate nefiind mai mare de 1,00m.

Nu se admit suprînălțări ale locuințelor individuale dacă se depășește înălțimea maxim admisă de 11,80m. la coamă.

Acoperișuri la construcțiile noi:

- Nu se vor realiza lucarne triunghiulare.
- Nu se vor utiliza mai multe tipuri și dimensiuni de lucarne pe același acoperiș.

Invelitorile:

- nu se va utiliza la acoperire tabla, cartonul asfaltat, azbozimentul sau alte materiale;
- nu se vor combina pe același acoperiș mai multe materiale, tipuri, forme sau culori de invelitori;
- nu se va strapunge invelitoarea cu tubulaturi de aerisire, nu se vor monta antene TV sau satelit.

²⁰ **NORMATIV PENTRU PROIECTAREA MANSARDELOR LA CLADIRI DE LOCUIT**

Aprobat de: MINISTRUL LUCRARILOR PUBLICE SI LOCUINTEI cu ordinul nr: 1991 /12 .12 .2002

Mansarda: Spațiu funcțional cuprins între învelitoare și ultimul nivel al unei clădiri, care asigură respectarea cerințelor de siguranță, protecție și confort corespunzătoare utilizării specifice (de locuire). Se include în numărul de niveluri supraterane.

Lucarnele care vor fi adaugate în procesul de mansardare trebuie distribuite uniform și proporțional pe toată suprafața acoperișului, ținându-se cont de ritmul golurilor de la nivelurile inferioare (etaj curent sau parter).

ARTICOLUL 22 – aspectul exterior

Se vor respecta prevederile art. 32 din R.G.U.

Ca aspect toate clădirile trebuie să participe la compoziția ansamblului din care fac parte și la punerea în valoare a acestuia, recomandându-se ca arhitectura și plastica să se armonizeze cu caracterul zonei protejate. Orice clădire nouă sau extindere în zona de protecție, precum și intervențiile sau extinderile din zona protejată vor fi concepute astfel încât să contribuie la punerea în valoare a sectorului din care fac parte, recomandându-se ca arhitectura și plastica să se armonizeze cu caracterul zonei.

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

Se interzic imitații stilistice după arhitecturi straine zonei centrale protejate, pastise, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau stralucitoare.

A. Dispoziții generale

- f) Autorizarea executării construcțiilor care prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.
- g) Construcțiile trebuie să se apropie prin volumetrie și proporții de tipul dominant al construcțiilor din zona înconjurătoare.
- h) Extinderile clădirilor tradiționale se vor face în spiritul construcției inițiale.
- i) Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea.
- j) Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de branșament, etc.) trebuie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejurimilor. Instalațiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică și CATV, precum și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau al zonei înconjurătoare
- f) Instalațiile exterioare pentru climatizare nu se vor monta pe fațade. Ele pot fi montate pe acoperișuri numai pe versantul interior și retrase obligatoriu cu minimum 3 m sau în podurile nemansardabile.

B. Fațade

- i) În cazul clădirilor cu valoare arhitectural-ambientală din zonele protejate se interzice folosirea tencuielilor moderne cu textură puternică (terasit, tehnică “stropirii cu mătura”, etc.)
- j) Este interzisă placarea fațadelor care inițial au avut finisaje realizate din tencuială. Zugrăvelile vor fi în tente naturale sau cu nuanțe, inspirate din culorile originale. Zugrăvelile lavabile (semilavabile) sunt interzise. Se vor folosi zugrăveli pe bază de pigmenți minerali.**
- k) La construcțiile vechi cu valoare arhitecturală din zona protejată este interzisă înlocuirea tâmplăriilor din lemn cu tâmplării din metal sau plastic. La clădirile cu valoare de monumente, care pot fi incluse în lista monumentelor și cu caracter ambiental, refacerea tâmplăriei se va face identic cu cea existentă și din același material, iar în cazul, în care acesta a fost complet distrusă, refacerea se va face după un model analog de pe o construcție de același tip și din aceeași epocă. Se vor folosi geamuri transparente la exterior. Golurile de uși, ferestre și a porților de intrare în ganguri vor fi aduse la forme și dimensiunile lor originale.
- l) Se interzice eliminarea sau acoperirea decorațiilor de pe fațadele caselor vechi. Este obligatorie refacerea ornamentelor distruse sau deteriorate, utilizând aceleași materiale ca cele inițiale, pe bază de material iconografic de epocă.

- m) Este interzisă folosirea pe fațadele clădirilor tradiționale a materialelor scumpe (marmură, travertin, etc.) la clădiri care nu au folosit astfel de materiale și înainte. Noblețea fațadelor va rezulta din claritatea concepției generale, acuratețea detaliilor, etc.
- n) Lucrările vechi de feronerie se vor conserva și restaura (grilaje, balcoane, parapeți metalici, decorații etc.), iar cele noi se vor face cât mai apropiate ca formă și dimensiuni cu cele existente.
- o) Intervențiile asupra clădirilor valoroase existente în zonele protejate vor fi făcute cu păstrarea golurilor existente în fațadă. În cazuri bine justificate (ex.: deschideri de goluri pentru acces în spațiul parterului) este posibilă practicarea unui gol de ușă numai dacă intervenția nu afectează coerența compozițională a fațadei sau potențialul de organizare funcțională a întregului imobil.
- p) În zonele protejate clădirile noi vor fi realizate având fațade cu o expresie modernă cu obligația de a ține seama de scara arhitecturală a fațadelor și fronturilor învecinate existente, de cadența, ritmul, raportul plin – gol în favoarea plinului, caracteristice clădirilor existente.

C. Vitrine la stradă

- a) În cadrul clădirilor noi, vitrinele se vor limita la parter și vor respecta proporțiile pli-gol specifice zonei.
- b) Pentru imobilele vechi, conținând goluri amenajate la parter se vor conserva sau reconstitui vechile străpungeri. Se interzice comasarea golurilor sau desființarea reazemului central.
- c) Firmele, materialele și culorile vor fi supuse autorizării de către serviciul de urbanism al primăriei. Cererile de autorizații se vor însoți cu documente grafice necesare înțelegerii proiectului și cu eșantioane de materiale și culori.
- d) Firmele vor putea fi paralele sau perpendiculare cu fațada. Aspectul general va fi în acord cu arhitectura imobilului sau a imobilelor vecine.

D. Firme, reclame, elemente de signalistică

- c) Nu se admite montarea pe fațadele vechi a firmelor și reclamelor deasupra cornișelor peste parter. Este posibilă montarea lor doar sub linia de demarcație dintre parter și etaj.
- d) Nu se admite acoperirea elementelor decorative sau de arhitectură (cornișe, balustrade de balcon, frontoane, etc.) cu elemente de signalistică, reclame, firme.

La nivelul zonei centrale vechi protejate, în subzona UTR 1 – cu subzonele a,b, și c (Zona UTR 1 – cuprinde părți ale zonei centrale vechi cu o pondere mare de monumente istorice, cca. 70% din fondul construit – Subzona 1a - cuprinde Castelul Mediașului, Subzona 1b – cuprinde Mănăstirea Franciscanilor , Subzona 1c – cuprinde Cazarma Husarilor)²¹ - UTR 0 și 1, subzonele L1 și L1a propuse prin prezenta documentație, se interzic :

- imitarea stilurilor arhitecturale străine regiunii sau folosirea de materiale tradiționale nespecifice regiunii;
- imitarea materialelor naturale (ex: piatră, lemn, simulări de paramente);
- utilizarea tâmplăriei metalice sau de PVC (pentru uși, ferestre, etc.);
- utilizarea neacoperită a unor materiale care trebuiesc tencuite sau acoperite cu parament (cărămizi, plăci de b.a., etc.);
- paramente sau elemente de beton armat lăsate aparente, buciardate sau brut decorate decât, dacă cofrajele, granulometria și culoarea agregatelor și cimentului sunt acceptate de către reprezentantul sectorului de urbanism al primăriei în condițiile indicate în preambul.
- Nu se vor utiliza (vizibile) în exterior materiale pentru construcții provizorii (azbociment, materiale plastice, ș.a.), dispozitive sclipitoare, inscripții luminoase dinamice, inscripții sub marchize sau cornișe, inscripții pe balcoane, cornișe sau acoperișuri, reclame pe zidurile clădirilor;
- Se autorizează inscripții privind natura activității, excluzând orice publicitate de marcă.

²¹ cf. STUDIUL ISTORIC GENERAL, elaborat de SC. BLOMINFO GEONET SRL., specialist monumente istorice arh. Doina PETRESCU, 2010

- Se recomandă materiale de calitate, grafisme care figurează simbolic activitatea, efecte de transparență și decupaj.
- Se interzic texte cu citire verticală, ca și mascări ale elementelor de arhitectură sau decor al fațadei;
- Grafica se va adapta arhitecturii clădirii și va permite o lecturare ușoară. Se recomandă utilizarea de litere aplicate;
- Reclamele perpendiculare pe fațadă se vor constitui de regulă dintr-un motiv grafic, cu text redus.

Subzona L1b – cartierele municipiului Mediaș / păstrarea imaginii tradiționale a cartierelor prin modul de acoperire și înălțimea maxim admisă

În tabelul de mai jos sunt prezentate zonele din municipiul Mediaș în care se permite doar un regim de înălțime de max. P+1 / 7,60m. la coamă, în restul zonei delimitate ca UTR.2, subzona L1b fiind permis un regim de înălțime de P+2+M / 11,80m. la coamă.

MACRO_UTR MOSNEI Strada Mosnei – DJ14 Agnita	U.T.R. 2	ZONA REZIDENTIALA MAX. P+2 Subzona L1b RMH. = P + M _____ H.max. = 7,40m. RMH. = P + 1 _____ H.max. = 7,60m. Acoperire in 4 versanti - 30°/50° nu se admite mansardare la construcțiile P+1
MACRO_UTR AUREL VLAICU Strada Aurel Vlaicu	U.T.R. 2	ZONA REZIDENTIALA MAX. P+2 Subzona L1b RMH. = P + M _____ H.max. = 7,00m. RMH. = P + 1 _____ H.max. = 7,00m. Acoperire in 4 versanti - 30° nu se admite mansardare la construcțiile P+1
MACRO_UTR VITROMETAN Strada A.P. Cehov – Strada Bucegi	U.T.R. 2	ZONA REZIDENTIALA MAX. P+2 Subzona L1b RMH. = P + M _____ H.max. = 7,40m. RMH. = P + 1 _____ H.max. = 7,60m. Acoperire in 4 versanti - 30°/50° nu se admite mansardare la construcțiile P+1
MACRO_UTR GLORIA Strada Gloria	U.T.R. 2	ZONA REZIDENTIALA MAX. P+2 Subzona L1b RMH. = P + M _____ H.max. = 7,40m. RMH. = P + 1 _____ H.max. = 7,60m. Acoperire in 4 versanti - 30°/50° nu se admite mansardare la construcțiile P+1
MACRO_UTR WEWERN Strada Wewern	U.T.R. 2	ZONA REZIDENTIALA MAX. P+2 Subzona L1b RMH. = P + M _____ H.max. = 7,40m. RMH. = P + 1 _____ H.max. = 7,60m. Acoperire in 4 versanti - 30°/50° nu se admite mansardare la construcțiile P+1

ARTICOLUL 23 – indici admisibili (maxim sau minim)POT și CUT

P.O.T. = PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR

C.U.T. = COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENURILOR

Valorile indicilor urbanistici se aplică unei parcele, după formulele:

POT = $S_c/S_p \times 100\%$

CUT = S_d/S_p unde:

S_c – este suprafața construită la sol a clădirii (corp principal și anexe cu funcțiuni complementare locuirii)

S_d – este suprafața desfășurată a clădirii (suma suprafețelor construite pe fiecare nivel, precum și a subsolurilor care au altă destinație decât cea de subsol tehnic sau cu rol pentru gararea autoturismelor)

S_p – este suprafața parcelei

P.O.T. trebuie să exprime limita maximă de suprafață ocupată la sol de construcții .

P.O.T. definește cât din suprafața unei parcele este permis să fie ocupată cu construcții , restul reprezentând spații libere și plantate .

Pentru subzonele de locuințe se propun :

SUBZONA FUNCȚIONALĂ	P.O.T.	C.U.T.	H.max.	Observații
LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI				
L1a	60%	0,80	P+2 / 15,80m.	
L1b L1n	40%	0,80	P+M 7,40m. P+1 7,60m. P+1+M 9,00m. P+2 10,30m. P+2+M 11,80m.	10% din P.O.T.max. admis poate fi destinat anexelor gospodărești în subzona L1b. Acoperirea anexelor gospodărești poate fi făcută și cu acoperiș în terasă.
LOCUINȚE COLECTIVE MEDII				
L2 L2n	20%	1,00	P+4 / 17m.	
LOCUINȚE COLECTIVE ÎNALTE				
L3	20%	1,80	P+10 / 34m.	

3.5 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi în completarea art. 33,34 și 35 din R.G.U. cu referire la :

ARTICOLUL 24 – parcaje

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

Prin excepție de la prevederile alin. (1), utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor județene sau de către primari, conform legii.(Conform Art. 33 din R.G.U.)

Anexa 5 din R.G.U.

5.11. Construcții de locuințe.

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

- câte un loc de parcare la 1-5 locuințe unifamiliale cu lot propriu;
- câte un loc de parcare la 1-3 apartamente pentru locuințe semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun;
- câte un loc de parcare la 2-10 apartamente în locuințe colective cu acces și lot în comun.

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

ARTICOLUL 25 – spații verzi

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate (conform art. 34 , Anexei 6 din R.G.U.).

Se vor menține spațiile verzi de aliniament de-a lungul străzilor unde acestea există sau se vor crea unele noi în lungul drumului național pentru protejarea împotriva noxelor și a zgomotului, dublate de grădini cu rol reprezentativ.

ARTICOLUL 26 – împrejuriri.

În cazul zonei centrale cu clădiri valoroase, împrejuririle tradiționale vor fi menținute, renovate, respectate, cu utilizarea materialelor tradiționale.

Împrejuririle noi vor prelua elementele caracteristice ale împrejuririlor vechi de care se alipesc (ex: înălțimea parapetului opac, înălțimea totală, montanți, etc.). În zonele propuse pentru extindere, în cazul în care împrejuririle noi nu se alipesc la împrejuriri vechi, se recomandă ca soclul opac să aibă o înălțime maxima de 45- 60 cm, iar partea superioară transparentă să nu depășească o înălțime totală de 1,80m măsurați de la nivelul trotuarului.

UTR. 5	ZONĂ ACTIVITĂȚI MIXTE	
---------------	------------------------------	--

CAP. 1	GENERALITĂȚI	
--------	--------------	--

Zona este constituita din mixtarea diferitelor funcțiuni publice și de interes general cu locuințele dispuse în lungul principalelor artere de circulație, în prelungirea zonei centrale și a centrelor de cartier și în jurul altor punctelor de concentrare a locuitorilor (autogara, gara, zona de activități etc).

În această zonă să admită conversia locuințelor în alte funcțiuni cu condiția ca pe ansamblu acestea să continue să reprezinte cel puțin **30%** din ADC.

ARTICOLUL 1 – tipurile de subzone funcționale

FUNCȚIUNEA PREDOMINANTĂ – LOCUIREA , reprezentată prin :

MACRO_UTR AUREL VLAICU VITROMETAN SOSEAUA SIBIULUI GLORIEI DUPĂ ZID	U.T.R. 5	ZONA ACTIVITATI MIXTE
---	-----------------	------------------------------

Subzona – M1 – subzona mixtă situată **în cadrul limitelor zonei protejate**, cu înălțime max. P+1 - P+2 și având funcțiunea dominantă locuirea

Subzona – M1a – subzona mixtă cu regim de înălțime max. P+1 - P+2 ce cuprinde dotări și servicii de interes general și care nu include locuirea ca funcțiune secundară

Subzona – M2 – subzona mixtă situată **în afara limitelor zonei protejate**, cu înălțime max. P+4 reprezentând **centrul nou** (instituții, servicii publice de interes general, comerț)

Subzona – M2a – subzona mixtă situată **în afara limitelor zonei protejate**, cu înălțime max. P+2 ce cuprinde dotări dedicate exclusiv funcțiunilor comerciale și/sau depozitărilor de mici dimensiuni

Subzona – M2b – subzona mixtă situată **în afara limitelor zonei protejate**, cu înălțime între P+5 și P+9 max., reprezentând **centrul civic Sf. Maria – Strada V.Madgearu** (locuințe, birouri, comerț și servicii)

Subzona – M2c – subzona mixtă situată **în afara limitelor zonei protejate**, cu înălțime max. P+3, reprezentând **centrul civic Sf. Maria – Strada V.Madgearu** (sanatate, cultura, culte)

Subzona – M3 – subzona mixtă ce cuprinde instituții, servicii de interes general și echipamente publice, activități productive mici, nepoluante și locuințe, cu înălțime max. P+4

Subzona – M3a – subzona mixtă situată **în afara limitelor zonei protejate**, ce cuprinde instituții, servicii de interes general și echipamente publice, activități productive mici, nepoluante, având funcțiunea dominantă locuirea, RMH. = P+2

Excepție face zona din MUTR AUREL VLAICU, strada Aurel Vlaicu unde se admite un regim de înălțime de P+1 / H.max. = 7m.

ARTICOLUL 2 – funcțiunea dominantă a zonei

Funcțiunea dominantă a zonei mixte este dată de instituțiile, serviciile publice, dotările, spațiile complexe și mica producție prezente.

ARTICOLUL 3 – funcțiile complementare admise ale zonei.

Funcțiunile complementare admise ale zonei mixte sunt:

- Locuințe
- Zone de agrement, turism și practicarea sporturilor
- Spații verzi amenajate
- Accese pietonale, carosabile, parcaje
- Rețele și instalații tehnico – edilitare.

CAP. 2	UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	
--------	-----------------------	--

ARTICOLUL 4 – utilizări permise

În zona mixtă sunt admise următoarele utilizări:

Subzona – M1 / M1a

- institutii, servicii si echipamente publice la nivel de cartier;
- lacasuri de cult;
- sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, agentii imobiliare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;
- edituri, media;
- servicii sociale, colective si personale;
- activitati asociative diverse
- hoteluri, pensiuni, restaurante, agentii de turism;
- loisir si sport in spatii acoperite;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele
- spații libere pietonale
- locuințe individuale și colective mici

Subzona – M2 / M2a / M2b / M2c

instituții publice, servicii și echipamente publice de nivel municipal:

- primăria
- servicii financiar bancare
- asistență juridică, cabinete de avocatură, cab. notariale
- asistență medicală (dispensar, centru de îngrijire persoane varstnice)
- servicii sociale, colective sau personale
- sedii ale unor organizații politice profesionale
- construcții pentru învățământ
- comerț cu amănuntul – mini market-uri în construcții independente sau la parterul construcțiilor
- piata agro-alimentara;
- depozitare mic-gros pentru aprovizionare la domiciliu si pentru aprovizionarea comertului cu amanuntul;
- spatii pentru activitati comunitare (clubul I.L. Caragiale, clubul elevilor, centru ingrijire persoane varstnice)
- centru de afaceri si galerii comerciale
- spații plantate
- parcaje la sol si multietajate, intretinere autovehicole mici;

Subzona – M3 / M3a

- institutii, servicii si echipamente publice la nivel de cartier;
- sedii ale unor firme, proiecte, circulare, expertize, consultanțe

- asistență juridică, cabinete de avocatură, cab. notariale
- asistență medicală
- servicii sociale, colective sau personale
- construcții pentru învățământ
- comerț cu amănuntul la parterul construcțiilor
- spații plantate
- locuințe individuale, colective mici și medii
- locuințe cu partiu obisnuit;
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale;

ARTICOLUL 5 – utilizări permise cu condiții

Utilizări permise cu condiții :

- Localurile care comercializează băuturi alcoolice, discotecile sunt admise cu condiția de a fi amplasate la o distanță mai mare de 100 m față de serviciile publice (policlinici, grădinițe, școli, etc.) și față de biserici.
- Construcțiile pentru echiparea cu instalații se pot amplasa cu condiția să corespundă necesităților și confortului populației din zona centrală, să nu dăuneze relațiilor cu vecinătățile și să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul înconjurător.
- Autorizațiile de construire pentru obiectivele ce se intenționează a se construi în zonele protejate din punct de vedere istoric și arhitectural, sau pentru orice intervenție asupra clădirilor existente în aceste zone, se vor acorda după obținerea prealabilă a avizului Comisiei teritoriale a Monumentelor Istorice conform legislației în vigoare.
- Orice intervenție asupra monumentelor de arhitectură sau de artă plastică din zona centrală se va efectua cu condiția obținerii avizului Comisiei Monumentelor Istorice la nivel teritorial, conform legislației în vigoare..
- Toate proiectele PUD și PUZ ce se vor realiza pe terenurile din zonele protejate din punct de vedere istoric și arhitectural, vor fi aprobate după obținerea prealabilă a avizului Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice.
- Autorizațiile de construire pe terenurile situate în zona de protecție a infrastructurii feroviare (100m de-o parte și de alta a căii ferate) pot fi acordate cu condiția obținerii prelabile a avizului Regionalei CFR.
- În subzonele protejate extinderea aceleiași funcțiuni pe 2 sau mai multe parcele învecinate în clădiri existente se admite numai în condiții bine justificate și cu condiția păstrării individualității fiecărei clădiri de pe fiecare parcelă în parte, a fațadei, a sistemului structural și al expresiei arhitecturale.
- În zonele istorice protejate autorizațiile de demolare ale clădirilor existente situate la stradă se vor elibera cu condiția obținerii prelabile a avizului Comisiei teritoriale a Monumentelor Istorice.
- Construcții pentru activități productive de mică capacitate, cu condiția de a fi nepoluante, fără riscuri tehnologice, de a nu genera trafic greu, de a-și rezolva staționarea autovehiculelor în parcela proprie. fără incomodări datorate utilizării incintei pentru depozitare deșeuri, etc
- Abatoare de mică capacitate, cu condiția de a nu efectua sacrificări de animale și cu condiția ca studiul de impact să demonstreze că nu sunt poluante.

ARTICOLUL 6 – interdicții temporare

Orice intervenție în zonele propuse pentru locuire, se poate realiza numai pe bază unor documentații PUZ sau PUD aprobate. Până la aprobarea acestora zonele respective se află în interdicția temporară de construire.

ARTICOLUL 7 – interdicții definitive (permanente).

Se interzic :

- Construcții industriale sau pentru mica industrie chiar dacă produc nocivități incompatibile pentru parcelele vecine.
- Construcții cu funcțiuni agricole
- Construcții sau extinderi de depozite care nu sunt legate de activitatea comercială sau artizanală exercitată în limitele zonei
- Construcții destinate creșterii animalelor mari
- Orice fel de construcții adosate zidurilor de incintă, a bastioanelor și turnurilor, vechilor fortificații.
- A oricăror activități de comerț sau prestații servicii desfășurate în construcții cu caracter provizoriu

La construcțiile noi propuse în locul celor demolate sau la cele existente fără valoare ambientală nu se acceptă funcțiuni care duc la o densitate excesivă pe lotul respectiv.

CAP. 3	CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR	
--------	--	--

UNITATI DE INVATAMANT

CRITERII DE AMPLASARE :

- Cuplarea , în măsura posibilităților , a unităților de niveluri diferite ;
- Asigurarea spațiilor verzi și de joacă ;
- Favorizarea conlucrării cu amenajările sportive publice ;
- Evitarea amplasării la artere cu trafic intens .

1. GRADINITE

Cerere potențială : populația prescolară de 3-6 ani ;
Normă : 20 locuri / 1000 locuitori
Suprafata deservită : prag minim de eficiență – zonă cu 1000 locuitori
prag maxim de eficiență – zonă cu 6000 locuitori
Raza de servire : 300-500 m (5 min de mers pe jos)

2. SCOLI PRIMARE SI GIMNAZIALE

Cerere potențială : populația cu scolarizare obligatorie (7 – 14 ani) ;
Normă : 40 locuri / 1000 locuitori
Suprafata deservită : prag minim de eficiență – zonă cu 3000 locuitori
prag maxim de eficiență – zonă cu 12000 locuitori
Raza de servire : 500-1000 m (15 min de mers pe jos)

UNITATI SANITARE

CRITERII DE AMPLASARE :

- Retragere minimă de 40 m față de axul drumurilor foarte circulat ;
- Aferente locuirii , independente sau cuplate cu alte unități de același tip ;
- Asigurarea spațiilor verzi ;
- Acces direct la sistemul de transport public .

1. CREȘA

Cerere potențială : populația prescolară de 0-3 ani ;
Normă : 12-15 locuri / 1000 locuitori
Suprafata deservită : prag minim de eficiență – zonă cu 2000 locuitori

Raza de servire : prag maxim de eficiență – zonă cu 6000 locuitori
200-300 m

2. DISPENSAR URBAN (CU 2-4 CIRCUNSCRIPTII)

Cerere potențială : 6000 consultatii / an / 1000 locuitori
Normă : 5000 locuitori / circumscripție
Suprafata deservită : prag minim de eficiență – zonă cu 10000 locuitori
prag maxim de eficiență – zonă cu 20000 locuitori
Raza de servire : 1000-1200 m (20 min de mers pe jos)

3. DISPENSAR POLICLINIC (GR. 1, 2, 3)

Cerere potențială : total populatie
Normă : 7000 consultatii / an /1000 locuitori
Suprafata deservită : prag minim de eficiență – zonă cu 25000 locuitori
Raza de servire : 1000-1500 m (20- 25 min de mers pe jos)

UNITATI DE CULTURA

CRITERII DE AMPLASARE :

- Retragere minimă de 40 m față de axul drumurilor foarte circulat ;
- Accese si evacuare rapidă ;
- Asigurarea spatiilor verzi ;
- De preferință în vecinătatea unor alte institutii de cultură , educatie , agrement .

1. CINEMATOGRAF

Cerere potențială: total populatie
Normă : 20-35locuri / 1000 locuitori
Suprafata polarizare : prag minim de eficiență – zonă cu 10000 locuitori
prag maxim de eficiență – zonă cu 30000 locuitori
Raza de servire : nenormată

2. CLUB - pentru segmentul de populatie : tineri , pensionari , categorii profesionale

Cerere potențială: total populatie
Normă : 3-4 locuri / 1000 locuitori
Suprafata polarizare : prag minim de eficiență – zonă cu 3000 locuitori
prag maxim de eficiență – zonă cu 310000 locuitori
Raza de servire : 500-1000 m

UNITATI DE ASISTENTA SOCIALA

CRITERII DE AMPLASARE :

- Retragere minimă de 40 m față de axul drumurilor foarte circulat ;
- Aferente locuirii , independente sau cuplate cu alte unități de același tip;
- Asigurarea spatiilor verzi pentru ceremonii ;
- Acces direct la sistemul de transport public si la drumurile publice principale .

UNITATI DE TURISM

CRITERII DE AMPLASARE :

- In zona centrală sau în zonele specializate , cu potential turistic ;
- Acces direct la sistemul de transport public si la drumurile publice principale ;
- Asociere favorabilă cu institutii culturale , comerciale , de alimentatie publică ;

- Protejarea constructiilor existente cu valoare de patrimoniu ;
- În zone lipsite de nocivități , umiditate sau care prezintă pericol de alunecare sau inundatii ;
- Asigurarea spatiilor verzi cu vegetatie bogată , cadru natural pitoresc (pentru motel , han , camping) .

1. HOTEL , MOTEL , CAMPING

Cerere potențială :	populatie în deplasare în scopuri turistice sau de afaceri
Raza de servire :	nenormată

UNITATI FINANCIAR - BANCARE

CRITERII DE AMPLASARE :

- In zona centrală sau , după importantă , în functie de organizarea sistemului în retea ;
- Acces direct la sistemul de transport public si la drumurile publice principale ;
- Asociere favorabilă cu institutii cu functiuni administrative ;
- Protejarea constructiilor existente cu valoare de patrimoniu ;
- Tratare urbanistic arhitecturală în functie de impotanta clădirii (unicat sau repetabile)

1. UNITATI BANCARE

2. UNITATI DE ASIGURARE

Cerere potențială :	total populatie
Suprafata polarizată :	localitate , teritoriu administrativ
Raza de servire :	nenormată

UNITATI ADMINISTRATIVE

CRITERII DE AMPLASARE :

- In zona centrală ;
- Acces direct la sistemul de transport public si la drumurile publice principale ;
- Asociere favorabilă cu institutii cu alte functiuni administrative ;
- Protejarea constructiilor existente cu valoare de patrimoniu ;
- Tratare urbanistic arhitecturală în functie de impotanta clădirii (unicat sau repetabile) ;
- In zonele de interes pentru sectorul privat .

SEDII BIROURI , FIRME (IN DOMENIUL PROFESIONAL , COMECIAL , INDUSTRIAL)

Cerere potențială :	total populatie activă calificată
Suprafata polarizată :	conform interesului investitorului de stat sau privat
Raza de servire :	nenormată

UNITATI COMERT

CRITERII DE AMPLASARE :

- In toate zonele cu functiuni urbane din intravilan , conform ierarhizării pe trepte de complexitate
- Ca centru de greutate al ansablului de locuit , zone centrale , zone specializate ;
- In zone care asigură rentabilitatea (cu vad comercial) ;
- Acces direct la sistemul de transport public si la drumurile publice principale ;
- Protejarea constructiilor existente cu valoare de patrimoniu ;
- Tratare urbanistic arhitecturală în functie de impotanta clădirii (unicat sau repetabile) .

1. COMPLEX COMERCIAL

Cerere potențială :	total populație
Normă :	200 mp Adc / 1000 locuitori
Suprafața polarizată :	prag minim de eficiență – zonă cu 2000 locuitori prag maxim de eficiență – zonă cu 5000 locuitori
Raza de servire :	300 – 500 m (5 min. mers pe jos)

2. CENTRU COMERCIAL (COMERT ALIMENTAR , NEALIMENTAR , ALIMENTATIE PUBLICA , PRESTARI SERVICII DE SOLICITARE PERIODICA , EC)

Cerere potențială :	total populație
Normă :	135 mp Adc / 1000 locuitori
Suprafața polarizată :	prag minim de eficiență – zonă cu 6000 locuitori prag maxim de eficiență – zonă cu 12000 locuitori
Raza de servire :	500 – 1000 m (15 min. mers pe jos)

3. MAGAZIN UNIVERSAL (COMERT ALIMENTAR SI NEALIMENTAR DE FOLOSINTA RARA , ALIMENTATIE PUBLICA)

Cerere potențială :	total populație
Normă :	300 mp Adc / 1000 locuitori
Suprafața polarizată :	prag minim de eficiență – zonă cu 30000 locuitori
Raza de servire :	nenormată

4. PIATA AGROALIMENTARA

Cerere potențială :	total populație
Normă :	120 mp Adc / 1000 locuitori
Suprafața polarizată :	oras sau teritoriu (minim 7000 locuitori)
Raza de servire :	nenormată

3.1. Regulile de amplasare și retrageri minime obligatorii, în completarea art.17-24 din R.G.U. cu referire la :

ARTICOLUL 8 – orientarea față de punctele cardinale

Conform art. 17 – RGU și Anexei nr. 3 din RGU, se vor respecta prevederile Ordinului pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind modul de viață al populației: Ordinul nr. 536/1997.

ARTICOLUL 9 – amplasarea față de drumurile publice

Conform Art. 18- R.G.U., autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuit (locuințe și dotări complementare) este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor din **ORDONANȚĂ nr.43 din 28 august 1997** privind regimul juridic al drumurilor.

ORDONANȚĂ nr.43 din 28 august 1997 privind regimul juridic al drumurilor, la CAPITOLUL II **ADMINISTRAREA DRUMURILOR, Secțiunea I , Suprafețele de teren aferente drumurilor publice**, specifică conform articolelor 14 – 19 caracteristicile drumurilor publice:

Art. 14. - Zona drumului public cuprinde: ampriza, zonele de siguranță și zonele de protecție.

Art. 15. - Ampriza drumului este suprafața de teren ocupată de elementele constructive ale drumului: parte carosabilă, trotuare, piste pentru cicliști, acostamente, șanțuri, rigole, taluzuri, șanțuri de gardă, ziduri de sprijin și alte lucrări de artă.

Art. 16. - (1) Zonele de siguranță sunt suprafețe de teren situate de o parte și cealaltă a amprizei drumului, destinate exclusiv pentru semnalizarea rutieră, plantație rutieră sau pentru alte scopuri legate de întreținerea și exploatarea drumului sau pentru siguranța circulației. Din zonele de siguranță fac parte și suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității în curbe și intersecții, precum și suprafețele ocupate de

lucrările de consolidări ale terenului drumului și alte asemenea. În afara localităților, limitele minime ale zonelor de siguranță a drumurilor în cale curentă și aliniament sunt prevăzute în anexa nr. 1 la prezenta ordonanță.

(2) Realizarea de culturi agricole sau forestiere pe zonele de siguranță este interzisă.

Art. 17. - (1) Zonele de protecție sunt suprafețele de teren situate de o parte și de alta a zonelor de siguranță, necesare protecției și dezvoltării viitoare a drumului. Limitele zonelor de protecție sunt prevăzute în anexa nr. 1.

(2) Zonele de protecție rămân în gospodărirea persoanelor juridice sau fizice care le au în administrare sau în proprietate, cu obligația ca acestea, prin activitatea lor, să nu aducă prejudicii drumului sau derulării în siguranță a traficului prin:

- a) neasigurarea scurgerii apelor în mod corespunzător;
- b) executarea de construcții, împrejuriri sau plantații care să provoace înzăpezirea drumului sau să împiedice vizibilitatea pe drum;
- c) executarea unor lucrări care periclitează stabilitatea drumului sau modifică regimul apelor subterane sau de suprafață.

Art. 18. - Deținătorii terenurilor din vecinătatea drumurilor publice sunt obligați să permită instalarea pe aceste terenuri a panourilor de apărare a drumului contra înzăpezirii, fără a percepe vreo chirie, cu condiția ca această operație să nu împiedice executarea lucrărilor agricole și să nu producă degradări culturilor de pe aceste terenuri.

Art. 19. - (1) Zona străzilor include partea carosabilă, acostamentele, șanțurile, rigolele, trotuarele, spațiile verzi, pistele pentru cicliști, suprafețele adiacente pentru parcaje, suprafețele de teren necesare amplasării anexelor acestora. Pe sectoarele de străzi fără canalizare scurgerea apelor trebuie asigurată prin șanțuri amenajate.

(2) Zonele de siguranță și de protecție în intravilan se stabilesc prin studii de circulație și prin documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului.

(3) Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, distanța între gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor va fi de minimum 26 m pentru drumurile naționale, de minimum 24 m pentru drumurile județene și de minimum 20 m pentru drumurile comunale.

În cadrul aceleași ORDONANȚE nr.43 din 28 august 1997 privind regimul juridic al drumurilor, la CAPITOLUL II ADMINISTRAREA DRUMURILOR, Secțiunea a V-a, **Aprobarea amplasării de construcții și instalații în zona drumului public**, sunt cuprinse prevederile referitoare la amplasarea și autorizarea construcțiilor în zona drumurilor publice:

Art. 47. - Realizarea în zona drumului public a oricărei construcții sau instalații, în orice scop, se face cu respectarea legislației în vigoare privind amplasarea și autorizarea executării construcțiilor și numai cu acordul prealabil al administratorului drumului.

Art. 48. - (1) În zona drumului public este interzisă amplasarea de construcții, panouri publicitare sau instalații care nu aparțin drumului și care periclitează siguranța circulației.

(2) În zona mediană a autostrăzilor se pot amplasa numai instalații destinate întreținerii drumurilor și siguranței circulației.

(3) Construcțiile sau instalațiile temporare ale Ministerului Apărării Naționale, care au caracter de urgență, se pot executa fără acceptul administratorului drumului, urmând ca acest accept să se obțină ulterior, în cazul în care construcțiile sau instalațiile nu se demontează într-un termen stabilit de comun acord cu administratorul drumului.

(4) Pentru ocuparea zonei drumurilor, a podurilor, pasajelor, viaductelor, tunelurilor prin amplasarea supraterană sau subterană a unor construcții, instalații sau panouri publicitare acceptate de administrația drumurilor, se aplică tarife de utilizare, care se constituie ca surse financiare pentru administrarea, exploatarea, întreținerea, repararea și modernizarea drumurilor publice.

CAI DE COMUNICAȚIE	ZONE DE SIGURANȚĂ	
	Zonele de siguranță ale drumurilor sunt cuprinse de la limita exterioară a amprizei drumului până la	
	1,50 m	de la marginea exterioară a șanțurilor, pentru drumurile situate la nivelul terenului
	2,00 m	de la piciorul taluzului, pentru drumurile în rambleu
	3,00 m	de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălțimea până la 5,00 m inclusiv
	5,00 m	de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălțimea mai mare de 5,00 m

CAI DE COMUNICAȚIE	ZONE DE PROTECȚIE	
	Zonele de protecție sunt cuprinse între marginile exterioare ale zonelor de siguranță și marginile zonei drumului	
DRUM NAȚIONAL	22m	
DN 14 / DN 14A	25m	propus prin documentația de actualizare Plan Urbanistic General Municipiul Mediaș
DRUM JUDEȚEAN	20m	
DRUM COMUNAL	18m	
CIRCULAȚII LOCALE - STRĂZI	15m	

ARTICOLUL 10 – amplasarea față de căi navigabile existente
Nu este cazul

ARTICOLUL 11 – amplasarea față de C.F.
Amplasarea obiectivelor se va face conform art. 20 din R.G.U. și a prevederilor de la cap.2, subcapitolul 2.2.

CATEGORII ZONE DE RISC	ZONE DE SIGURANȚĂ	ZONE DE PROTECȚIE
CAI DE COMUNICAȚIE		
CALE FERATĂ	<p>20m.</p> <p><u>Zona de siguranță</u> a infrastructurii feroviare publice cuprinde fâșiile de teren, în limita a 20 m fiecare, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, necesare pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare și de siguranță circulației și a celorlalte instalații de conducere operativă a circulației trenurilor, precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului. Pe teritoriul localităților zonele de siguranță vor fi în mod obligatoriu semnalizate.</p>	<p>100m</p> <p><u>Zona de protecție</u> a infrastructurii feroviare cuprinde terenurile limitrofe, indiferent de proprietar, cu lățimea de 100 m măsurată de la limita zonei cadastrale CFR, situată de o parte și de alta a căii ferate, precum și terenurile destinate sau care servesc sub orice formă funcționării acestora.</p> <p>Construcțiile și amenajările amplasate în zona de protecție a infrastructurii feroviare se vor autoriza numai cu avizul R.A. SNCFR și a Ministerului Transporturilor – conform art. 20 din R.G.U. modificat.</p>

ARTICOLUL 12 – retrageri față de fâșia de protecție a frontierei de stat
Nu este cazul.

ARTICOLUL 13 – amplasarea față de aliniament

Aliniament este definitia dată , în acest caz , liniei de demarcatie între terenul aparținând domeniului public si celui privat .

Fată de acesta constructiile pot fi amplasate astfel :

- ◆ pe aliniament , în cazul în care fronturile constructiilor existente se confundă cu linia de demarcatie a proprietăților față de stradă ;
- ◆ retras de la aliniament , astfel :
 - înscrierea în regimul de aliniere existent ;
 - cu **3 – 5 m** pentru a realiza o zonă de protecție față de sursele de poluare ale căilor de comunicație ;
 - cu **4 – 6 m** , în intersecții , pentru a asigura vizibilitatea necesară în intersecții ; în eventualitatea lărgirii preconizate a drumurilor .
 - cladirile publice vor fi retrase de la aliniament cu minim **6 – 10 m** sau vor fi dispuse pe aliniament in functie de profilul activitatii si de normele existente ;
 - cladirile care nu au functia de institutii, servicii sau echipamente publice **se amplaseaza pe aliniament cu conditia ca înălțimea maxima la cornișă să nu depășească distanța dintre acesta și aliniamentul de pe latura opusa a strazii;**
 - daca inaltimea cladirii in planul aliniamentului depaseste distanta dintre aliniamente, cladirea se va retrage de la aliniament cu o distanta minima egala cu plusul de inaltime al cladirii fata de distanta dintre aliniamentele strazii, dar nu cu mai puțin de 4.0 metri; fac exceptie de la aceasta regula numai situatiile de marcare prin plus de inaltime a intersecțiilor si intoarcerile si racordarile de inaltime a cladirilor pe strazile laterale conform Articolului 10;
 - pentru cladirile care alcatuiesc fronturi continue se stabileste un aliniament posterior situat la o distanta de maxim 20 metri fata de aliniamentul la strada.

ARTICOLUL 14 – amplasarea în interiorul parcelei.

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

Suprafata minimă parcelă

• **Unități de învățământ :**

GRADINITE

– 22 mp teren / copil

SCOLI PRIMARE SI GIMNAZIALE

– 15-20 mp teren / copil

• **Unități sanitare :**

DISPENSAR URBAN

– 0,04 mp teren / locuitor

DISPENSAR POLICLINIC

– 3,0 mp / consultatie

• **Unități cultură :**

CINEMATOGRAF

- 0,25 mp teren / locuitor

CLUB

– 0,10 – 0,20 mp teren pe locuitor

TEATRU

– 0,10 mp teren / locuitor

• **Unități cult :**

BISERICA PAROHIALA

– 0,8 – 0,9 mp teren / enorias

• **Unități asistentă socială :**

CAMIN BATRANI

– 0,85 mp teren / asistat

LEAGAN COPII

– 5 mp teren / copil

CENTRU DE ASISTENTA SOCIALA

– 0,85 mp teren / locuitor

• **Unități turism :**

HOTEL	– 50 – 150 mp teren / locuitor
MOTEL	– 75 – 100 mp teren / locuitor
CAMPING	– 100 mp teren / locuitor

• **Unități financiar – bancare :**

UNITATI DE ASIGURARI	– 0,05 mp teren / locuitor
UNITATI BANCARE	– 0,05 mp teren / locuitor

• **Unități administrative :**

SEDII , BIROURI , FIRME	– 0,05 mp teren / locuitor
-------------------------	----------------------------

• **Unități comert :**

COMPLEX COMERCIAL	– 0,50 mp teren / locuitor
CENTRU COMERCIAL	– 0,65 mp teren / locuitor
MAGAZIN UNIVERSAL	– 0,35 mp teren / locuitor
PIATA AGROALIMENTARA	– 0,20 mp teren / locuitor

Distantele minime dintre clădirile de pe aceeași parcelă trebuie să asigure :

- întreținerea clădirilor ;
- accesul mijloacelor de stingerea incendiilor ;
- accesul mijloacelor de salvare în caz de alte calamități ;
- iluminarea naturală ;
- însorirea ;
- securitatea ;
- salubritatea , etc .

De regulă , pentru toate construcțiile se impun distanțe minime față de limitele laterale sau posterioare ale parcelei egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii , dar nu mai puțin de 3 m., existând și excepții în cazul:

- clădirile publice se vor amplasa în regim izolat, clădirile care adapostesc restul funcțiunilor se recomandă să fie realizate predominant în regim continuu sau discontinuu;
- clădirile vor alcatui fronturi continue prin alipire de calcanele clădirilor învecinate dacă acestea sunt dispuse pe limitele laterale ale parcelelor, până la o distanță de maxim 20.0 metri de la aliniament;
- fronturilor discontinue, în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent iar fața de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțimea dar nu mai puțin de 3.0 metri;
- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este și linia de separație a subzonei mixte de o funcțiune publică izolată, de o biserică sau de subzona predominant rezidențială realizată în regim discontinuu; în aceste cazuri se admite numai realizarea cu o retragere față de limitele parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 5.0 metri;
- distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim 10.0 metri; clădirile aparținând altor confesiuni pot fi integrate în fronturi continue;
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă dar nu mai puțin de 5.0 metri;

- se recomanda ca parapetul ferestrelor cladirilor cu activitati productive de pe fatadele orientate spre parcelele laterale care prezinta ferestrele unor locuinte situate la mai puțin de 10.0 metri sa aiba parapetul ferestrelor la minim 1.90 metri de la pardoseala incaperilor;
- cladirilor comerciale si de productie se admite regimul compact de construire cu conditia respectarii celorlalte prevederi ale regulamentului.

Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei se va face respectând condițiile:

- clădirile vor putea fi realizate în regim înșiruit (atingând ambele limite laterale ale parcelei) cu condiția de a avea obligatoriu asigurat un acces auto în parcelă la parterul;
- clădirii, având minimum 3 m lățime, respectiv 3,80 m în cazul parcelelor mai mari de 600 mp;
- clădirile se vor putea realiza în regim cuplat sau independent cu condiția ca distanțele clădirilor față de limitele laterale pe care nu le ating, să fie de 1,9 m și să aibă un acces auto asigurat în parcelă;
- amplasarea construcțiilor se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 536 din 1997 al Ministerului Sănătății, Art. 2,3,4,5 și 16

Amplasarea construcțiilor față de limitele de fund ale parcelelor va respecta următoarele condiții:

- clădirile principale se vor amplasa la o distanță de cel puțin 10 m față de limită, cu condiția să nu stânjenească însorirea pe parcela vecină; în condiții bine justificate se acceptă o distanță minimă de 6m. Clădirile se pot amplasa pe limită, în condițiile alipirii de un calcan existent.

Amplasarea unei construcții principale în spatele unei alte construcții existente aflate la stradă se va face doar cu condiția ca prin înălțimea și volumetria ei să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al clădirii existente sau al străzii și să nu fie perceptibilă din stradă.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii în completarea art.25 și 26 din R.G.U. cu referire la :

ARTICOLUL 15 – accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor (conform Art. 25 și Anexa 4 din R.G.U.).

Toate parcelele vor avea obligatoriu un acces auto în parcelă, având o lățime minimă de 3 m.

Accesele trebuie să îndeplinească mai multe conditii , conform R.G.U., anexa 4 și în special în cazul în care parcela se află la drumul național DN14 (sau Șoseaua Sibiului):

- să fie cât mai îndepărtate de intersecții ;
- să se facă prin drumuri locale , în cazul unor artere cu circulație intensă ;
- în cazul loturilor situate în intersecții să fie permis din strada mai puțin circulată , etc

Conform Anexei 4 la R.G.U. stabilirea numărului admis de accese din străzile de categoria I și a II-a, ca și localizarea acestora se vor face astfel încât să nu afecteze fluenta circulației.

Construcții administrative.

Construcțiile administrative cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.1-1.1.10 vor fi prevăzute cu:

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

Construcțiile administrative cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.11-1.1.13 vor fi prevăzute cu accese carosabile, conform destinației și capacității acestora, avându-se în vedere separarea de circulația publică.

Construcții financiar-bancare.

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

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

Construcții comerciale.

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

În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:

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

Construcții de cult.

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

Construcții de cultură.

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

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

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

Construcții de învățământ.

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

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

Construcții de sănătate.

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

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

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

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

- cu o bandă de circulație de 3,5 m lățime pentru cele cu o lungime maximă de 10,00 m;
- cu două benzi de circulație de 7 m lățime pentru cele cu o lungime mai mare de 10,00 m.

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

Construcții și amenajări sportive.

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

În interiorul amplasamentului vor fi asigurate:

- circulația carosabilă separată de cea pietonală;
- alei carosabile de descongestionare care se vor dimensiona în funcție de capacitatea sălii sau a stadionului, dar nu mai puțin de 7 m lățime;
- alei carosabile de circulație curentă de minimum 3,5 m lățime;
- alei carosabile de serviciu și întreținere de minimum 6 m lățime.

Construcții și amenajări de agrement.

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

Construcții de turism.

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

Aleile semicarosabile din interiorul amplasamentelor, cu o lungime de maximum 25 m, vor avea o lățime minimă de 3,5 m, iar cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute cu supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere.

Numărul acceselor și conformarea lor se vor face în funcție de categoria și capacitatea obiectivului turistic.

Construcții de locuințe.

Pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu se vor asigura:

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

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

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

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

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

ARTICOLUL 16 – accese pietonale

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

În sensul Art. 26 din R.G.U, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

În cadrul subzonelor funcționale rezidențiale, se va urmări crearea a numeroase legături pietonale între locuință și obiectivele publice din zona centrului vechi intramuros

Amenajările private pentru circulației vehiculelor sau pietonilor vor trebui să facă obiectul unei autorizații, cu precizarea dispozitivelor de amenajare, îmbrăcăminți, mobilier urban, semnalizare.

Îmbrăcămintea căilor de circulație pietonală se va executa din materiale naturale (pavaje din piatră cioplită de râu, calupuri de granit de diferite culori, elemente lineare sau de suprafață, cărămidă) cu forme geometrice simple al căror colorit va pune în valoare linearitatea căii.

3.3 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară în completarea art. 27,28 și 29 din R.G.U. cu referire la :

ARTICOLUL 17 – racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

Racordarea la rețelele tehnico+edilitare existente se va face în conformitate cu art.27 din RGU.

Toate clădirile noi vor fi dotate cu electricitate și instalații de apă – canal în sistem public sau individual, proiectate și executate în conformitate cu normele sanitare.

Toate clădirile de locuit din zona centrală vor fi în mod obligatoriu racordate la toate tipurile de rețele publice tehnico – edilitare existente cât și posibilitatea de racordare la viitoarele rețele publice proiectate. Toate lucrările de infrastructură vor fi asistate de arheologi.

Rețelele electrice, de telefonizare și racordurile la clădiri cât și iluminatul public se vor face în subteran.

Aparatele de măsurare (contoare de apă, gaze, etc) nu se vor amplasa pe fațada spre stradă și nici în gangurile de acces. Pentru acestea se vor utiliza firide (construcție metalică) încastată în zidărie. Cu ocazia modificărilor sau refacerilor de rețele sau lucrări de fațadă se vor înlătura toate elementele parazitare sau rețele inutile și suporturile lor.

Eliminarea antenelor individuale, atât cele folosite pentru stațiile de radio și televiziune cât și a antenelor parabolice pentru satelit și folosirea rețelelor C.A.TV.

ARTICOLUL 18 – realizarea de rețele tehnico-edilitare

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliul local.(Conform art. 28 din R.G.U.)

ARTICOLUL 19 – proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Conform art. 29 din R.G.U.

Rețelele stradale și rețelele edilitare aparțin domeniului public.

Domeniul public este constituit din totalitatea bunurilor care fac obiectul dreptului de proprietate publică, ce aparțin statului sau unităților administrativ-teritoriale.

3.4 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor în completarea art. 30,31 32 și 15 din R.G.U. cu referire la :

ARTICOLUL 20 – parcelare

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

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

1. Lungimea aliniamentului parcelei (La) **minim** este:

8,00m pentru clădiri înșiruite, care alcătuiesc un front continuu de minim 12 loturi;

12,00m pentru clădirile amplasate cuplat.

12,00 si 15,00m –pentru clădirile amplasate izolat.

2. Adâncimea minimă a parcelei (A) nu trebuie sa depaseasca valoarea raportului între lungimea aliniamentului parcelei și adâncimea acesteia, cuprins între 1,00 și 2,00

3. Suprafața minimă a parcelei (Sp) este următoarea:

minim 150m² pentru clădiri înșiruite

minim 300m² pentru clădirile amplasate cuplat.

minim 500m² pentru clădirile amplasate izolat.

ARTICOLUL 21 – înălțimea construcțiilor

La stabilirea înălțimii construcțiilor se va avea în vedere:

- protejarea și punerea în valoare a fondului construit existent, cu respectarea regulilor de compoziție arhitectural – urbanistică a zonei;
- respectarea normativelor legate de asigurarea însoririi construcțiilor (conform Ordinului nr. 536 pentru aprobarea Normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației, etc.) pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoririi acestora.

Modificarea regimului maxim de înălțime poate fi făcută în situații justificate, cu condiția elaborării unei documentații ce va fi specificată prin avizul de oportunitate eliberat de primărie.

Clădirile cu statut de monument a celor care pot fi incluse în lista monumentelor istorice ca și cele cu valoare ambientală, trebuie păstrate ca volum general sau readuse la volumul original.

La clădirile fără valoare de monument sau ambientală, care pot fi conservate, ameliorate sau înlocuite, modificarea înălțimii trebuie justificat prin documentații (drum, machete, fotomontaje) care să permită reprezentarea investiției în sit, cât și relația cu clădirile învecinate

Clădirile noi trebuie să se integreze în volumetria generală – să se păstreze înălțimea la cornișe cât și la coama acoperișurilor. Diferențele admise sunt: 0,50 m mai jos sau sus la cornișe și cu 1,00 m mai jos sau mai sus la acoperiș.

În interiorul parcelelor se aplică aceleași reguli.

Se pot aproba clădiri de locuit parter și un etaj sau se pot realiza mansardări ale caselor existente, respectând regulile de comportare ale subzonei. Înălțimea construcțiilor se va stabili pe baza unui PUD analizându-se frontul stradal și încadrarea înălțimii propuse în acesta.

ARTICOLUL 22 – aspectul exterior

Se vor respecta prevederile art. 32 din R.G.U.

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

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

Se interzic imitații stilistice după arhitecturi straine zonei centrale protejate, pastise, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau stralucitoare.

A. Dispoziții generale

- k) Autorizarea executării construcțiilor care prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.
- l) Construcțiile trebuie să se apropie prin volumetrie și proporții de tipul dominant al construcțiilor din zona înconjurătoare.
- m) Extinderile clădirilor tradiționale se vor face în spiritul construcției inițiale.
- n) Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea.
- o) Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de bransament, etc.) trebuie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejurimilor. Instalațiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică și CATV, precum și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau al zonei înconjurătoare
- f) Instalațiile exterioare pentru climatizare nu se vor monta pe fațade. Ele pot fi montate pe acoperișuri numai pe versantul interior și retrase obligatoriu cu minimum 3 m sau în podurile nemansardabile.

B. Fațade

- q) În cazul clădirilor cu valoare arhitectural–ambientală din zonele protejate se interzice folosirea tencuielilor moderne cu textură puternică (terasit, tehnică “stropirii cu mătura”, etc.)
- r) **Este interzisă placarea fațadelor care inițial au avut finisaje realizate din tencuială. Zugrăvelile vor fi în tente naturale sau cu nuanțe, inspirate din culorile originale. Zugrăvelile lavabile (semilavabile) sunt interzise. Se vor folosi zugrăveli pe bază de pigmenți minerali.**
- s) La construcțiile vechi cu valoare arhitecturală din zona protejată este interzisă înlocuirea tâmplărilor din lemn cu tâmplării din metal sau plastic. La clădirile cu valoare de monumente, care pot fi incluse în lista monumentelor și cu caracter ambiental, refacerea tâmplăriei se va face identic cu cea existentă și din același material, iar în cazul, în care acesta a fost complet distrusă, refacerea se va face după un model analog de pe o construcție de același tip și din aceeași epocă. Se vor folosi geamuri transparente la exterior. Golurile de uși, ferestre și a porților de intrare în ganguri vor fi aduse la forme și dimensiunile lor originale.
- t) Se interzice eliminarea sau acoperirea decorațiilor de pe fațadele caselor vechi. Este obligatorie refacerea ornamentelor distruse sau deteriorate, utilizând aceleași materiale ca cele inițiale, pe bază de material iconografic de epocă.
- u) Este interzisă folosirea pe fațadele clădirilor tradiționale a materialelor scumpe (marmură, travertin, etc.) la clădiri care nu au folosit astfel de materiale și înainte. Noblețea fațadelor va rezulta din claritatea concepției generale, acuratețea detaliilor, etc.
- v) Lucrările vechi de feronerie se vor conserva și restaura (grilaje, balcoane, parapeți metalici, decorații etc.), iar cele noi se vor face cât mai apropiate ca formă și dimensiuni cu cele existente.
- w) Intervențiile asupra clădirilor valoroase existente în zonele protejate vor fi făcute cu păstrarea golurilor existente în fațadă. În cazuri bine justificate (ex.: deschideri de goluri pentru acces în spațiul parterului) este posibilă practicarea unui gol de ușă numai dacă intervenția nu afectează coerența compozițională a fațadei sau potențialul de organizare funcțională a întregului imobil.
- x) În zonele protejate clădirile noi vor fi realizate având fațade cu o expresie modernă cu obligația de a ține seama de scara arhitecturală a fațadelor și fronturilor învecinate existente, de cadența, ritmul, raportul plin – gol în favoarea plinului, caracteristice clădirilor existente.

C. Firme, reclame, elemente de signalistică

- e) Nu se admite montarea pe fațadele vechi a firmelor și reclamelor deasupra cornișelor peste parter. Este posibilă montarea lor doar sub linia de demarcație dintre parter și etaj.
- f) Nu se admite acoperirea elementelor decorative sau de arhitectură (cornișe, balustrade de balcon, frontoane, etc.) cu elemente de signalistică, reclame, firme.

ARTICOLUL 23 – indici admisibili (maxim sau minim)POT și CUT

P.O.T. = PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR

C.U.T. = COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENURILOR

Valorile indicilor urbanistici se aplică unei parcele, după formulele:

$$POT = Sc/Sp \times 100\%$$

$$CUT = Sd/Sp \text{ unde:}$$

Sc – este suprafața construită la sol a clădirii (corp principal și anexe cu funcțiuni complementare locuirii)

Sd – este suprafața desfășurată a clădirii (suma suprafețelor construite pe fiecare nivel, precum și a subsolurilor care au altă destinație decât cea de subsol tehnic sau cu rol pentru gararea autoturismelor)

Sp – este suprafața parcelei

P.O.T. trebuie să exprime limita maximă de suprafață ocupată la sol de construcții .

P.O.T. definește cât din suprafața unei parcele este permis să fie ocupată cu construcții , restul reprezentând spații libere și plantate .

Pentru subzonele mixte se propun :

SUBZONA FUNCȚIONALĂ	P.O.T.	C.U.T.	H.max.	Observații
M1	40%	0,80	P+2+M / 15,80m.	Dominant locuirea
M1a	50%	0,80	P+2+M / 15,80m.	Secundar locuirea
M2	80%	1,00	P+4 / 17m.	Centrul Nou
M2a	85%	1,20	P+2+M / 11,80m.	Comercial
M2b	40%	1,80	P+9 / 47m	Centru civic Sf. Maria Locuinte, birouri
M2c	40%	1,80	P+3 / 15m	Centru civic Sf. Maria Sanatate, cultura
M3	70%	1,00	P+4 / 17m.	Institutii, servicii, echipamente publice, culte
M3a	50%	0,80	P+2 / 10,00m.	Institutii, servicii, dotari si echipamente de proximitate – dominant locuirea
M3a Strada Aurel Vlaicu De la intrarea dinspre Sighisoara si pana la Strada Mica	40%	0,80	P+1 / 7,00m	Dominant locuire + servicii

3.5 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi în completarea art. 33,34 și 35 din R.G.U. cu referire la :

ARTICOLUL 24 – parcaje

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

Prin excepție de la prevederile alin. (1), utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor județene sau de către primari, conform legii, conform Art. 33 din R.G.U.

Anexa 5 din R.G.U. prezintă următoarele specificații pentru locurile de parcare pentru diferitele subzone funcționale ce intră în componența UTR.5 – zonă activități mixte, necesarul de parcaje fiind dimensionat conform prevederilor Normativului P 132-93, în funcție de categoria localității în care sunt amplasate construcțiile.

Construcții administrative.

Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulamentul la pct. 1.1.1-1.1.10 vor fi prevăzute:

- a) câte un loc de parcare pentru 10-40 salariați;
- b) locuri de parcare suplimentare celor rezultate conform lit. a), după cum urmează:
 - un spor de 10 % pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulamentul la pct. 1.1.1-1.1.7;
 - un spor de 30% pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulamentul la pct. 1.1.7-1.1.10;
 - atunci când construcțiile cuprind săli de conferințe și alte spații destinate reuniunilor se vor prevedea 1-2 locuri de parcare pentru autocare.

Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.11-1.1.13 vor fi prevăzute câte un loc de parcare pentru 10-30 salariați plus un spor de 20% pentru invitați.

Construcții financiar-bancare.

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

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

Construcții comerciale.

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

- un loc de parcare la 200 m² suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 m²;
- un loc de parcare la 100 m² suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 m²;
- un loc de parcare la 50 m² suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600-2 000 m²;
- un loc de parcare la 40 m² suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2 000 m².

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

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

Construcții de cult.

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

Construcții culturale.

Pentru construcțiile culturale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru vizitatori sau spectatori și personal, după cum urmează:

- pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.5.1 și 1.5.2, câte un loc de parcare la 50 m² spațiu de expunere;
- pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.5.3-1.5.12, un loc la 10-20 de locuri în sală.

Construcții de învățământ.

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

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

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

Construcții de sănătate.

Pentru construcții de sănătate vor fi prevăzute locuri de parcare după cum urmează:

- pentru cele cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.1-1.7.7, câte un loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 10 %;
- pentru cele cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.8-1.7.10, câte un loc de parcare la 10 persoane angajate.

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

Construcții de turism.

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

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

Construcții de locuințe.

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

- câte un loc de parcare la 1-5 locuințe unifamiliale cu lot propriu;
- câte un loc de parcare la 1-3 apartamente pentru locuințe semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun;
- câte un loc de parcare la 2-10 apartamente în locuințe colective cu acces și lot în comun.

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

ARTICOLUL 25 – spații verzi

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate (conform art. 34 , Anexei 6 din R.G.U.).

Se vor menține spațiile verzi de aliniament de-a lungul străzilor unde acestea există sau se vor crea unele noi în lungul drumului național pentru protejerea împotriva noxelor și a zgomotului, dublate de grădini cu rol reprezentativ.

Construcții administrative și financiar-bancare.

Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.1-1.1.10 vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ, minimum 15 % din suprafața terenului.

Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.11-1.1.13 și 1.2 vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ și de protecție, minimum 10 % din suprafața totală a terenului.

Construcții comerciale.

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

Construcții de cult.

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

Construcții culturale.

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

Construcții de sănătate.

Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.1-1.7.8 vor fi prevăzute spații verzi și plantate în interiorul incintei, după cum urmează:

- aliniamente simple sau duble, cu rol de protecție;
- parc organizat cu o suprafață de 10-15 m²/bolnav.

Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.9-1.7.10 vor fi prevăzute spații verzi și plantate de 10-15 m²/copil.

Construcții de turism și agrement.

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

Construcții de locuințe

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

ARTICOLUL 26 – împrejuriri.

În cazul zonei centrale cu clădiri valoroase, împrejuririle tradiționale vor fi menținute, renovate, respectate, cu utilizarea materialelor tradiționale.

Împrejuririle noi vor prelua elementele caracteristice ale împrejuririlor vechi de care se alipesc (ex: înălțimea parapetului opac, înălțimea totală, montanți, etc.). În zonele propuse pentru extindere, în cazul în care împrejuririle noi nu se alipesc la împrejuriri vechi, se recomandă ca soclul opac să aibă o înălțime maximă de 45- 60 cm, iar partea superioară transparentă să nu depășească o înălțime totală de 1,80m măsurată de la nivelul trotuarului.

UTR. 6	ZONĂ ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE
---------------	-----------------------------------

CAP. 1	GENERALITĂȚI
--------	--------------

Zona este constituita din mixtarea diferitelor funcțiuni publice și de interes general cu locuințele dispuse în lungul principalelor artere de circulație, în prelungirea zonei centrale și a centrelor de cartier și în jurul altor punctelor de concentrare a locuitorilor (autogara, gara, zona de activități etc).

În această zonă se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni cu condiția ca pe ansamblu acestea să continue să reprezinte cel puțin **30%** din ADC.

ARTICOLUL 1 – tipurile de subzone funcționale

MACRO_UTR DUPA ZID AUREL VLAICU VITROMETAN SOSEAUA SIBIULUI IGHISUL NOU	U.T.R. 6	ZONA ACTIVITATI PRODUCTIVE
---	-----------------	-----------------------------------

Subzona – UCD – subzona de cercetare, dezvoltare și implementare tehnologii noi și unități productive mici și mijlocii

- **A 1 - Subzona unitatilor mici si mijlocii productive si de servicii, cercetare si implementare tehnologii noi**
- **A 2 - Unitati industriale mici si mijlocii productive si de servicii dispersate**
- **A 3 - Parc de activitati**

Subzona – AP ui – subzona unităților industriale existente, de servicii și depozitare

- **A 4 - Zona activitatilor productive si de servicii**
- **A 4a - Subzona unitatilor predominant industriale**
- **A 4b - Subzona unitatilor industriale si de servicii**
 - **A 4b1 - Activitati productive, de depozitare comerciala si alte servicii legate de accesul pe cai rutiere**
 - **A 4b2 - Activitati productive, de depozitare comerciala si de transporturi legate de accesul pe cale ferata**
- **A 4c - Activitati terțiare pentru zona industrială**

Subzona – AP ua – subzona unităților agricole

- **A 5 – Zona de activitati agro-industriale**

ARTICOLUL 2 – funcțiunea dominantă a zonei

Funcțiunea dominantă a zonei este compusă din terenuri pentru unități de cercetare și dezvoltare în cazul reconversiei funcționale a zonelor de activități intrate în declin economic, unități industriale și depozite, parc industrial existente.

ARTICOLUL 3 – funcțiile complementare admise ale zonei.

Funcțiunile complementare admise ale zonei de activități productive sunt:

- servicii
- accese pietonale și carosabile
- spații verzi amenajate

- rețele tehnico edilitare
- racorduri de cale ferată

CAP. 2	UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	
--------	-----------------------	--

ARTICOLUL 4 – utilizări permise

În zona de activități productive sunt admise următoarele utilizări:

Subzona – UCD

- unități de industrie mică și servicii diversificate, nepoluante
- unități de producție și de depozitare specializate pe diverse profile de activitate, nepoluante
- unități de cercetare, laboratoare și spații de implementare a tehnologiilor noi și nepoluante
- spații pentru administrația coordonatoare a zonei, sedii pentru firme, spații de prezentare și expunere, spații comerciale și de alimentație publică, spații de cazare
- centru comercial- spații multifuncționale
- centru afaceri
- târg expozițional
- spații verzi amenajate, plantații de protecție, amenajări sportive
- spații de parcare

Subzona – AP ui / AP ua

- Activitati productive agro-industriale nepoluante desfasurate sau nu in constructii agro-industriale mari, distributia si depozitarea bunurilor si materialelor, cercetarea agro-industriala care necesita suprafete mari de teren.
- Activitati industriale productive nepoluante desfasurate in constructii industriale mari, cercetarea care necesita suprafete mari de teren.
- Activitati industriale productive si de servicii, IMM cu profil nepoluant desfasurate in constructii industriale mari si mijlocii, distributia si depozitarea bunurilor si materialelor produse, cercetarea industriala care necesita suprafete mari de teren.
- Activitati terțiare pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare - în S max de **3000** mp Adc (**1500** mp S vanzare), per amplasament individual, care necesita suprafete mari de teren.
- Activitati productive desfasurate in constructii industriale mici si mijlocii, distributiei si depozitarii bunurilor si materialelor, cercetarii industriale si anumitor activitati comerciale (dar nu de vanzare cu amanuntul) care necesita suprafete mari de teren
- Activitati productive, desfasurate in constructii industriale mici si mijlocii, care nu necesita suprafete mari de teren.
- construcții cu funcțiune de regulă industrială, administrativă, de depozitare, comerț, servicii, precum și echipamente legate de funcționarea zonei
- spații verzi amenajate, perdele de protecție
- construcții pentru gospodărie comunală
- staționări auto

ARTICOLUL 5 – utilizări permise cu condiții

Utilizări permise cu conditii :

- Funcțiunile mai sus menționate sunt permise în zona de protecție a infrastructurii feroviare și în zona de protecție a drumurilor publice, cu condiția obținerii avizului Regionalei C.F., și C.N. "Căi Ferate CFR" SA respectiv avizul D.R.D.P.
- Pe terenurile situate în zona istorică veche sunt permise funcțiunile precizate la Art. 4, cu condiția obținerii avizului Comisiei Monumentelor Istorice la nivel teritorial, conform legislației în vigoare. De asemenea, orice intervenție asupra construcțiilor clasificate ca monumente istorice este condiționată de obținerea aceluiași aviz.

- Autorizația de construire pe terenurile situate în zona de protecție a drumurilor publice poate fi acordată cu condiția obținerii prealabile a avizelor instituțiilor abilitate conform legii.
- Unitățile de producție propuse se vor amplasa numai pe baza de PUZ sau PUD aprobat
- La reconversia vechilor zone industriale se va elabora un studiu de impact care va stabili dacă există pericole sau inconveniente care să le facă incompatibile cu vecinătățile ei și cu condiția să fie luate toate măsurile pentru evitarea poluării mediului și a altor pericole
- Amplasarea oricărei construcții față de canalele de desecare se va face avându-se în vedere H.G. 611/1997 "Hotărârea pentru aprobarea Regulamentului de aplicare a Legii Îmbunătățirii Funciare nr. 84/1996", care reglementează afectarea amenajării de îmbunătățiri funciare în funcțiune de către investitori. La întocmirea documentațiilor tehnice de execuție se va solicita avizul R.A.I.F. pentru stabilirea condițiilor necesare a fi respectate.

ARTICOLUL 6 – interdicții temporare

Orice intervenție în zonele propuse pentru locuire, se poate realiza numai pe bază unor documentații PUZ sau PUD aprobate. Până la aprobarea acestora zonele respective se află în interdicția temporară de construire.

ARTICOLUL 7 – interdicții definitive (permanente).

Se interzic :

- unități ce prezintă riscuri tehnologice
- unități de producție în zonele industriale și de depozitare în care P.U.G. propune reconversie funcțională
- construcții de locuințe
- depozite de deșeuri
- construcții în perimetrele de protecție ale forajelor de apă potabilă.

CAP. 3	CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR	
--------	--	--

În ZONA ACTIVITĂȚILOR PRODUCTIVE parcelele construibile trebuie să îndeplinească condițiile impuse de necesitățile tehnologice.

Pentru a fi construibile parcelele vor avea un front minim la strada de **40,0** metri în cadrul U.T.R.6 și o suprafață minimă de **3000** mp. Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici ca cele anterior specificate nu sunt construibile pentru activități productive. Dimensiunile se pastrează și în cazul parcelelor nou aparute prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, instrainare etc.).

3.1. Regulile de amplasare și retrageri minime obligatorii, în completarea art.17-24 din R.G.U. cu referire la :

ARTICOLUL 8 – orientarea față de punctele cardinale

Conform art. 17 – RGU și Anexei nr. 3 din RGU, se vor respecta prevederile Ordinului pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind modul de viață al populației: Ordinul nr. 536/1997.

ARTICOLUL 9 – amplasarea față de drumurile publice

Conform Art. 18- R.G.U., autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuit (locuințe și dotări complementare) este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor din **ORDONANȚĂ nr.43 din 28 august 1997** privind regimul juridic al drumurilor.

ORDONANȚĂ nr.43 din 28 august 1997 privind regimul juridic al drumurilor, la CAPITOLUL II **ADMINISTRAREA DRUMURILOR, Secțiunea I, Suprafețele de teren aferente drumurilor publice**, specifică conform articolelor 14 – 19 caracteristicile drumurilor publice:

Art. 14. - Zona drumului public cuprinde: ampriza, zonele de siguranță și zonele de protecție.

Art. 15. - Ampriza drumului este suprafața de teren ocupată de elementele constructive ale drumului: parte carosabilă, trotuare, piste pentru cicliști, acostamente, șanțuri, rigole, taluzuri, șanțuri de gardă, ziduri de sprijin și alte lucrări de artă.

Art. 16. - (1) Zonele de siguranță sunt suprafețe de teren situate de o parte și cealaltă a amprizei drumului, destinate exclusiv pentru semnalizarea rutieră, plantație rutieră sau pentru alte scopuri legate de întreținerea și exploatarea drumului sau pentru siguranța circulației. Din zonele de siguranță fac parte și suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității în curbe și intersecții, precum și suprafețele ocupate de lucrările de consolidări ale terenului drumului și alte asemenea. În afara localităților, limitele minime ale zonelor de siguranță a drumurilor în cale curentă și aliniament sunt prevăzute în anexa nr. 1 la prezenta ordonanță.

(2) Realizarea de culturi agricole sau forestiere pe zonele de siguranță este interzisă.

Art. 17. - (1) Zonele de protecție sunt suprafețele de teren situate de o parte și de alta a zonelor de siguranță, necesare protecției și dezvoltării viitoare a drumului. Limitele zonelor de protecție sunt prevăzute în anexa nr. 1.

(2) Zonele de protecție rămân în gospodărirea persoanelor juridice sau fizice care le au în administrare sau în proprietate, cu obligația ca acestea, prin activitatea lor, să nu aducă prejudicii drumului sau derulării în siguranță a traficului prin:

- a) neasigurarea scurgerii apelor în mod corespunzător;
- b) executarea de construcții, împrejurări sau plantații care să provoace înzăpezirea drumului sau să împiedice vizibilitatea pe drum;
- c) executarea unor lucrări care periclitează stabilitatea drumului sau modifică regimul apelor subterane sau de suprafață.

Art. 18. - Deținătorii terenurilor din vecinătatea drumurilor publice sunt obligați să permită instalarea pe aceste terenuri a panourilor de apărare a drumului contra înzăpezirii, fără a percepe vreo chirie, cu condiția ca această operație să nu împiedice executarea lucrărilor agricole și să nu producă degradări culturilor de pe aceste terenuri.

Art. 19. - (1) Zona străzilor include partea carosabilă, acostamentele, șanțurile, rigolele, trotuarele, spațiile verzi, pistele pentru cicliști, suprafețele adiacente pentru parcaje, suprafețele de teren necesare amplasării anexelor acestora. Pe sectoarele de străzi fără canalizare scurgerea apelor trebuie asigurată prin șanțuri amenajate.

(2) Zonele de siguranță și de protecție în intravilan se stabilesc prin studii de circulație și prin documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului.

(3) Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, distanța între gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor va fi de minimum 26 m pentru drumurile naționale, de minimum 24 m pentru drumurile județene și de minimum 20 m pentru drumurile comunale.

În cadrul aceleiași ORDONANȚE nr.43 din 28 august 1997 privind regimul juridic al drumurilor, la CAPITOLUL II **ADMINISTRAREA DRUMURILOR, Secțiunea a V-a, Aprobarea amplasării de construcții și instalații în zona drumului public**, sunt cuprinse prevederile referitoare la amplasarea și autorizarea construcțiilor în zona drumurilor publice:

Art. 47. - Realizarea în zona drumului public a oricărei construcții sau instalații, în orice scop, se face cu respectarea legislației în vigoare privind amplasarea și autorizarea executării construcțiilor și numai cu acordul prealabil al administratorului drumului.

Art. 48. - (1) În zona drumului public este interzisă amplasarea de construcții, panouri publicitare sau instalații care nu aparțin drumului și care periclitează siguranța circulației.

(2) În zona mediană a autostrăzilor se pot amplasa numai instalații destinate întreținerii drumurilor și siguranței circulației.

(3) Construcțiile sau instalațiile temporare ale Ministerului Apărării Naționale, care au caracter de urgență, se pot executa fără acceptul administratorului drumului, urmând ca acest accept să se obțină ulterior, în cazul în care construcțiile sau instalațiile nu se demontează într-un termen stabilit de comun acord cu administratorul drumului.

(4) Pentru ocuparea zonei drumurilor, a podurilor, pasajelor, viaductelor, tunelurilor prin amplasarea supraterană sau subterană a unor construcții, instalații sau panouri publicitare acceptate de administrația drumurilor, se aplică tarife de utilizare, care se constituie ca surse financiare pentru administrarea, exploatarea, întreținerea, repararea și modernizarea drumurilor publice.

CAI DE COMUNICAȚIE	ZONE DE SIGURANȚĂ	
	Zonele de siguranță ale drumurilor sunt cuprinse de la limita exterioară a amprizei drumului până la	
	1,50 m	de la marginea exterioară a șanțurilor, pentru drumurile situate la nivelul terenului
	2,00 m	de la piciorul taluzului, pentru drumurile în rambleu
	3,00 m	de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălțimea până la 5,00 m inclusiv
	5,00 m	de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălțimea mai mare de 5,00 m

CAI DE COMUNICAȚIE	ZONE DE PROTECȚIE	
	Zonele de protecție sunt cuprinse între marginile exterioare ale zonelor de siguranță și marginile zonei drumului	
DRUM NATIONAL	22m	
DN 14 / DN 14A	25m	propus prin documentația de actualizare Plan Urbanistic General Municipiul Mediaș
DRUM JUDEȚEAN	20m	
DRUM COMUNAL	18m	
CIRCULAȚII LOCALE - STRĂZI	15m	

ARTICOLUL 10 – amplasarea față de căi navigabile existente
Nu este cazul

ARTICOLUL 11 – amplasarea față de C.F.
Amplasarea obiectivelor se va face conform art. 20 din R.G.U. și a prevederilor de la cap.2, subcapitolul 2.2.

CATEGORII ZONE DE RISC	ZONE DE SIGURANȚĂ	ZONE DE PROTECȚIE
CAI DE COMUNICAȚIE		
CALE FERATĂ	20m. <u>Zona de siguranță</u> a infrastructurii feroviare publice cuprinde fâșiile de teren, în limita a 20 m fiecare, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, necesare pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare și de	100m <u>Zona de protecție</u> a infrastructurii feroviare cuprinde terenurile limitrofe, indiferent de proprietar, cu lățimea de 100 m măsurată de la limita zonei cadastrale CFR, situată de o parte și de alta a căii ferate, precum și terenurile destinate sau care servesc sub orice formă funcționării acesteia.

	siguranța circulației și a celorlalte instalații de conducere operativă a circulației trenurilor, precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului. Pe teritoriul localităților zonele de siguranță vor fi în mod obligatoriu semnalizate.	Construcțiile și amenajările amplasate în zona de protecție a infrastructurii feroviare se vor autoriza numai cu avizul R.A. SNCFR și a Ministerului Transporturilor – conform art. 20 din R.G.U. modificat.
--	---	---

ARTICOLUL 12 – retrageri față de fâșia de protecție a frontierei de stat
Nu este cazul.

ARTICOLUL 13 – amplasarea față de aliniament
Conform Art. 23- R.G.U. prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.
Unitățile de producție nepoluante din zonele rezidențiale sau din preajma lor vor respecta distanțele minime obligatorii ale zonei respective.

La fiecare situație în parte se vor asigura coerența fronturilor stradale, luând în considerare situația vecinilor imediați și caracterul general al străzii.

Pentru unitățile poluante amplasate în zonele industriale, se recomandă un regim de aliniere retras cu cel puțin 6,0 m față de aliniament, în vederea realizării unei plantații de protecție spre căile de comunicație.

ARTICOLUL 14 – amplasarea în interiorul parcelei.
Distantele minime dintre clădirile de pe aceeași parcelă trebuie să asigure :

- întreținerea clădirilor ;
- accesul mijloacelor de stingerea incendiilor ;
- accesul mijloacelor de salvare în caz de alte calamități ;
- iluminarea naturală ;
- însorirea ;
- securitatea ;
- salubritatea , etc .

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii în completarea art.25 și 26 din R.G.U. cu referire la :

ARTICOLUL 15 – accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor (conform Art. 25 și Anexa 4 din R.G.U.).

Toate parcelele vor avea obligatoriu un acces auto în parcelă, având o lățime minimă de 3 m.

Accesele trebuie să îndeplinească mai multe condiții , conform R.G.U., anexa 4 și în special în cazul în care parcela se află la drumul național DN14 (sau Șoseaua Sibiului):

- să fie cât mai îndepărtate de intersecții ;
- să se facă prin drumuri locale , în cazul unor artere cu circulație intensă ;
- în cazul loturilor situate în intersecții să fie permis din strada mai puțin circulată , etc

Conform Anexei 4 la R.G.U. stabilirea numărului admis de accese din străzile de categoria I și a II-a, ca și localizarea acestora se vor face astfel încât să nu afecteze fluența circulației.

Toate categoriile de construcții.

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

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

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

ARTICOLUL 16 – accese pietonale

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

În sensul Art. 26 din R.G.U, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

În cadrul subzonelor funcționale rezidențiale, se va urmări crearea a numeroase legături pietonale între locuință și obiectivele publice din zona centrului vechi intramuros

Amenajările private pentru circulației vehiculelor sau pietonilor vor trebui să facă obiectul unei autorizații, cu precizarea dispozitivelor de amenajare, îmbrăcăminți, mobilier urban, semnalizare.

Îmbrăcămintea căilor de circulație pietonală se va executa din materiale naturale (pavaje din piatră cioplită de râu, calupuri de granit de diferite culori, elemente lineare sau de suprafață, cărămidă) cu forme geometrice simple al căror colorit va pune în valoare linearitatea căii.

3.3 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară în completarea art. 27,28 și 29 din R.G.U. cu referire la :

ARTICOLUL 17 – racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

Racordarea la rețelele tehnico+edilitare existente se va face în conformitate cu art.27 din RGU.

Toate clădirile noi vor fi dotate cu electricitate și instalații de apă – canal în sistem public sau individual, proiectate și executate în conformitate cu normele sanitare.

Toate clădirile de locuit din zona centrală vor fi în mod obligatoriu racordate la toate tipurile de rețele publice tehnico – edilitare existente cât și posibilitatea de racordare la viitoarele rețele publice proiectate. Toate lucrările de infrastructură vor fi asistate de arheologi.

Rețelele electrice, de telefonizare și racordurile la clădiri cât și iluminatul public se vor face în subteran.

Aparatele de măsurare (contoare de apă, gaze, etc) nu se vor amplasa pe fațada spre stradă și nici în gangurile de acces. Pentru acestea se vor utiliza firide (construcție metalică) încastată în zidărie. Cu ocazia modificărilor sau refacerilor de rețele sau lucrări de fațadă se vor înlătura toate elementele parazitare sau rețele inutile și suporturile lor.

Eliminarea antenelor individuale, atât cele folosite pentru stațiile de radio și televiziune cât și a antenelor parabolice pentru satelit și folosirea rețelelor C.A.TV.

ARTICOLUL 18 – realizarea de rețele tehnico-edilitare

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliul local.(Conform art. 28 din R.G.U.)

ARTICOLUL 19 – proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Conform art. 29 din R.G.U.

Rețelele stradale și rețelele edilitare aparțin domeniului public.

Domeniul public este constituit din totalitatea bunurilor care fac obiectul dreptului de proprietate publică, ce aparțin statului sau unităților administrativ-teritoriale.

3.4 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor în completarea art. 30,31 32 și 15 din R.G.U. cu referire la :

ARTICOLUL 20 – parcelare

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

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

1. Lungimea aliniamentului parcelei (La) **minim** este:
 - 8,00m pentru clădiri înșiruite, care alcătuiesc un front continuu de minim 12 loturi;
 - 12,00m pentru clădirile amplasate cuplat.
 - 12,00 si 15,00m – pentru clădirile amplasate izolat.
2. Adâncimea minimă a parcelei (A) nu trebuie să depășească valoarea raportului între lungimea aliniamentului parcelei și adâncimea acesteia, cuprins între 1,00 și 2,00
3. Suprafața minimă a parcelei (Sp) este următoarea:
 - minim 150m² pentru clădiri înșiruite
 - minim 300m² pentru clădirile amplasate cuplat.
 - minim 500m² pentru clădirile amplasate izolat.

ARTICOLUL 21 – înălțimea construcțiilor

La stabilirea înălțimii construcțiilor se va avea în vedere:

- protejarea și punerea în valoare a fondului construit existent, cu respectarea regulilor de compoziție arhitectural – urbanistică a zonei;
- respectarea normativelor legate de asigurarea însoririi construcțiilor (conform Ordinului nr. 536 pentru aprobarea Normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației, etc.) pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoririi acestora.

Modificarea regimului maxim de înălțime poate fi făcută în situații justificate, cu condiția elaborării unei documentații ce va fi specificată prin avizul de oportunitate eliberat de primărie.

ARTICOLUL 22 – aspectul exterior

Se vor respecta prevederile art. 32 din R.G.U.

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

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

ARTICOLUL 23 – indici admisibili (maxim sau minim)POT și CUT

P.O.T. = PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR

C.U.T. = COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENURILOR

Valorile indicilor urbanistici se aplică unei parcele, după formulele:

$$POT = Sc/Sp \times 100\%$$

$$CUT = Sd/Sp \text{ unde:}$$

Sc – este suprafața construită la sol a clădirii (corp principal și anexe cu funcțiuni complementare locuirii)

Sd – este suprafața desfășurată a clădirii (suma suprafețelor construite pe fiecare nivel, precum și a subsolurilor care au altă destinație decât cea de subsol tehnic sau cu rol pentru gararea autoturismelor)

Sp – este suprafața parcelei

P.O.T. trebuie să exprime limita maximă de suprafață ocupată la sol de construcții .

P.O.T. definește cât din suprafața unei parcele este permis să fie ocupată cu construcții , restul reprezentând spații libere și plantate .

Pentru subzona activităților productive se propun :

SUBZONA FUNCȚIONALĂ	P.O.T.	C.U.T.	H.max.	Observații
UCD	40% - 50%	Se va respecta un coeficient volumetric de utilizare a terenului care sa nu depaseasca 4,5mc/mp teren	15m.	
AP_ui	50%	Se va respecta un coeficient volumetric de utilizare a terenului care sa nu depaseasca 10mc/mp teren	15m.	
AP_ua	35% - 40%	Se va respecta un coeficient volumetric de utilizare a terenului care sa nu depaseasca 10mc/mp teren	15m.	

3.5 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi în completarea art. 33,34 și 35 din R.G.U. cu referire la :

ARTICOLUL 24 – parcaje

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

Prin excepție de la prevederile alin. (1), utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor județene sau de către primari, conform legii, conform Art. 33 din R.G.U.

Anexa 5 din R.G.U. prezintă următoarele specificații pentru locurile de parcare pentru diferitele subzone funcționale ce intră în componența UTR.5 – zonă activități mixte, necesarul de parcaje fiind dimensionat conform prevederilor Normativului P 132-93, în funcție de categoria localității în care sunt amplasate construcțiile.

Construcții industriale.

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

- activități desfășurate pe o suprafață de 10-100 m², un loc de parcare la 25 m²;
- activități desfășurate pe o suprafață de 100-1 000 m², un loc de parcare la 150 m²;
- activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1 000 m², un loc de parcare la o suprafață de 100 m².

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

ARTICOLUL 25 – spații verzi

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate (conform art. 34 , Anexei 6 din R.G.U.).

Se vor menține spațiile verzi de aliniament de-a lungul străzilor unde acestea există sau se vor crea unele noi în lungul drumului național pentru protejarea împotriva noxelor și a zgomotului, dublate de grădini cu rol reprezentativ.

Construcții industriale

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

ARTICOLUL 26 – împrejurii.

Împrejuririle spre strada vor fi transparente cu înalțimi de maxim **2.20** metri din care un soclu de **0.30m.**, vor fi dublate cu gard viu. În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la **4.0** metri distanță cu un al doilea gard transparent de **2.20** m înălțime, între cele două garduri fiind plantați dens arbori și arbuști.

Portile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.

UTR. 7	ZONĂ CĂILOR DE COMUNICAȚIE	
---------------	-----------------------------------	--

CAP. 1	GENERALITĂȚI	
--------	--------------	--

ARTICOLUL 1 – tipurile de subzone funcționale

MACRO_UTR VITROMETAN SOSEAUA SIBIULUI	U.T.R. 7	ZONA CAILOR DE COMUNICATIE
--	-----------------	-----------------------------------

Subzona – CC-cf1 – subzona cai de comunicatie feroviara si amenajari aferente – extindere cai ferate

Subzona – CC-cf2 – subzona cai de comunicatie feroviara si amenajari aferente – triaj

ARTICOLUL 2 – funcțiunea dominantă a zonei

Căi de comunicație și construcții aferente.

Zona este compusă din terenuri pentru:

- căi de comunicație rutiere și construcții aferente existente sau propuse în cadrul subzonelor CCr
- căi de comunicație feroviare și construcții aferente în cadrul subzonelor CCF

ARTICOLUL 3 – funcțiile complementare admise ale zonei.

Funcțiunile complementare sunt cele legate de servicii compatibile funcției de bază a zonei.

CAP. 2	UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	
--------	-----------------------	--

ARTICOLUL 4 – utilizări permise

Utilizări permise:

- căi de comunicație
- parcaje publice, parking-uri
- platforme sau alveole carosabile pentru transportul în comun
- trotuare, alei pentru cicliști
- spații verzi
- refugii și treceri pentru pietoni
- spații de depozitare aferente activităților de transport feroviar
- construcții și amenajări, instalații necesare și specifice activităților feroviare
- lucrări de artă
- lucrări de terasament
- lucrări pentru protecția împotriva poluării vizuale și fonice: parapeti de protecție, plantații de protecție, etc.
- gări, autogări și funcțiuni complementare pentru deservirea populației

ARTICOLUL 5 – utilizări permise cu condiții

Utilizări permise cu condiții :

• CCF

Autorizațiile de construire pentru obiectivele ce se intenționează a se construi în incinta CF sau în zona de protecție a infrastructurii feroviare (100 m de-o parte și de alta a limitei carosabile a infrastructurii feroviare) vor fi acordate cu condiția obținerii prealabile a avizului REGIONALEI C.F.R. și Ministerul Transporturilor. În zona de protecție a infrastructurii feroviare se poate construi sau planta arbori cu condiția ca aceste construcții sau plantații să nu împiedice vizibilitatea liniei sau a semnalelor feroviare.

Construcțiile permise pot fi realizate cu condiția să se ia toate măsurile pentru a nu provoca alunecări de teren, surpări sau a nu modifica echilibrul pânzei freatice.

Se vor respecta toate condițiile impuse de art. 20 din R.G.U.

• **CCr**

Autorizațiile de construire pentru obiectivele ce se intenționează a se construi în zona drumului public se vor elibera cu condiția obținerii prealabile a avizului Direcției Regionale de Drumuri și Poduri.

Orice construcție va respecta toate condițiile impuse de art. 18 din R.G.U.

ARTICOLUL 6 – interdicții temporare

Orice intervenție în zonele propuse pentru locuire, se poate realiza numai pe bază unor documentații PUZ sau PUD aprobate. Până la aprobarea acestora zonele respective se află în interdicția temporară de construire.

ARTICOLUL 7 – interdicții definitive (permanente).

Se interzice amplasarea oricărei construcții în zona de siguranță a infrastructurii feroviare (20 m de o parte și de alta a căii ferate).

CAP. 3	CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR	
--------	--	--

3.1. Regulile de amplasare și retrageri minime obligatorii, în completarea art.17-24 din R.G.U. cu referire la :

ARTICOLUL 8 – orientarea față de punctele cardinale

Conform art. 17 – RGU și Anexei nr. 3 din RGU, se vor respecta prevederile Ordinului pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind modul de viață al populației: Ordinul nr. 536/1997.

ARTICOLUL 9 – amplasarea față de drumurile publice

Conform Art. 18- R.G.U., autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuit (locuințe și dotări complementare) este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor din **ORDONANȚĂ nr.43 din 28 august 1997** privind regimul juridic al drumurilor.

ORDONANȚĂ nr.43 din 28 august 1997 privind regimul juridic al drumurilor, la CAPITOLUL II **ADMINISTRAREA DRUMURILOR, Secțiunea I, Suprafețele de teren aferente drumurilor publice**, specifică conform articolelor 14 – 19 caracteristicile drumurilor publice:

Art. 14. - Zona drumului public cuprinde: ampriza, zonele de siguranță și zonele de protecție.

Art. 15. - Ampriza drumului este suprafața de teren ocupată de elementele constructive ale drumului: parte carosabilă, trotuare, piste pentru cicliști, acostamente, șanțuri, rigole, taluzuri, șanțuri de gardă, ziduri de sprijin și alte lucrări de artă.

Art. 16. - (1) Zonele de siguranță sunt suprafețe de teren situate de o parte și cealaltă a amprizei drumului, destinate exclusiv pentru semnalizarea rutieră, plantație rutieră sau pentru alte scopuri legate de întreținerea și exploatarea drumului sau pentru siguranța circulației. Din zonele de siguranță fac parte și suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității în curbe și intersecții, precum și suprafețele ocupate de lucrările de consolidări ale terenului drumului și alte asemenea. În afara localităților, limitele minime ale zonelor de siguranță a drumurilor în cale curentă și aliniament sunt prevăzute în anexa nr. 1 la prezenta ordonanță.

(2) Realizarea de culturi agricole sau forestiere pe zonele de siguranță este interzisă.

Art. 17. - (1) Zonele de protecție sunt suprafețele de teren situate de o parte și de alta a zonelor de siguranță, necesare protecției și dezvoltării viitoare a drumului. Limitele zonelor de protecție sunt prevăzute în anexa nr. 1.

(2) Zonele de protecție rămân în gospodărirea persoanelor juridice sau fizice care le au în administrare sau în proprietate, cu obligația ca acestea, prin activitatea lor, să nu aducă prejudicii drumului sau derulării în siguranță a traficului prin:

- a) neasigurarea scurgerii apelor în mod corespunzător;
- b) executarea de construcții, împrejmuiri sau plantații care să provoace înzăpezirea drumului sau să împiedice vizibilitatea pe drum;
- c) executarea unor lucrări care periclitează stabilitatea drumului sau modifică regimul apelor subterane sau de suprafață.

Art. 18. - Deținătorii terenurilor din vecinătatea drumurilor publice sunt obligați să permită instalarea pe aceste terenuri a panourilor de apărare a drumului contra înzăpezirii, fără a percepe vreo chirie, cu condiția ca această operație să nu împiedice executarea lucrărilor agricole și să nu producă degradări culturilor de pe aceste terenuri.

Art. 19. - (1) Zona străzilor include partea carosabilă, acostamentele, șanțurile, rigolele, trotuarele, spațiile verzi, pistele pentru cicliști, suprafețele adiacente pentru parcaje, suprafețele de teren necesare amplasării anexelor acestora. Pe sectoarele de străzi fără canalizare scurgerea apelor trebuie asigurată prin șanțuri amenajate.

(2) Zonele de siguranță și de protecție în intravilan se stabilesc prin studii de circulație și prin documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului.

(3) Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, distanța între gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor va fi de minimum 26 m pentru drumurile naționale, de minimum 24 m pentru drumurile județene și de minimum 20 m pentru drumurile comunale.

În cadrul aceleiași ORDONANȚE nr.43 din 28 august 1997 privind regimul juridic al drumurilor, la CAPITOLUL II **ADMINISTRAREA DRUMURILOR, Secțiunea a V-a, Aprobarea amplasării de construcții și instalații în zona drumului public**, sunt cuprinse prevederile referitoare la amplasarea și autorizarea construcțiilor în zona drumurilor publice:

Art. 47. - Realizarea în zona drumului public a oricărei construcții sau instalații, în orice scop, se face cu respectarea legislației în vigoare privind amplasarea și autorizarea executării construcțiilor și numai cu acordul prealabil al administratorului drumului.

Art. 48. - (1) În zona drumului public este interzisă amplasarea de construcții, panouri publicitare sau instalații care nu aparțin drumului și care periclitează siguranța circulației.

(2) În zona mediană a autostrăzilor se pot amplasa numai instalații destinate întreținerii drumurilor și siguranței circulației.

(3) Construcțiile sau instalațiile temporare ale Ministerului Apărării Naționale, care au caracter de urgență, se pot executa fără acceptul administratorului drumului, urmând ca acest accept să se obțină ulterior, în cazul în care construcțiile sau instalațiile nu se demontează într-un termen stabilit de comun acord cu administratorul drumului.

(4) Pentru ocuparea zonei drumurilor, a podurilor, pasajelor, viaductelor, tunelurilor prin amplasarea supraterană sau subterană a unor construcții, instalații sau panouri publicitare acceptate de administrația drumurilor, se aplică tarife de utilizare, care se constituie ca surse financiare pentru administrarea, exploatarea, întreținerea, repararea și modernizarea drumurilor publice.

Distanțele ce se vor respecta între parcaje și diferite tipuri de clădiri vor fi stabilite în conformitate cu “Normativul pentru proiectarea parcajelor de autoturism în localități urbane” – indicativ P132-93 și vor fi următoarele:

- parcaje pe carosabil sau pe trotuar față de frontul de comerț sau întreprinderi productive și servicii :

5 m;

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL MEDIAȘ, JUDEȚUL SIBIU
REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

- parcaje sau garaje pentru mai puțin de 50 autovehicule față de frontul de locuințe, birouri: 15 m;
- parcaje cu mai puțin de 50 vehicule față de grădinițe, școli, aziluri, spitale: 25 m;
- parcaje cu peste 50 vehicule față de grădinițe, școli, aziluri, spitale: 75 m;
- parcaje situate paralel cu calcanul clădirilor: 5 m.

CAI DE COMUNICAȚIE	ZONE DE SIGURANȚĂ	
	Zonele de siguranță ale drumurilor sunt cuprinse de la limita exterioară a amprizei drumului până la	
	1,50 m	de la marginea exterioară a șanțurilor, pentru drumurile situate la nivelul terenului
	2,00 m	de la piciorul taluzului, pentru drumurile în rambleu
	3,00 m	de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălțimea până la 5,00 m inclusiv
	5,00 m	de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălțimea mai mare de 5,00 m

CAI DE COMUNICAȚIE	ZONE DE PROTECȚIE	
	Zonele de protecție sunt cuprinse între marginile exterioare ale zonelor de siguranță și marginile zonei drumului	
DRUM NATIONAL	22m	
DN 14 / DN 14A	25m	propus prin documentația de actualizare Plan Urbanistic General Municipiul Mediaș
DRUM JUDEȚEAN	20m	
DRUM COMUNAL	18m	
CIRCULAȚII LOCALE - STRĂZI	15m	

ARTICOLUL 10 – amplasarea față de căi navigabile existente
Nu este cazul

ARTICOLUL 11 – amplasarea față de C.F.
Amplasarea obiectivelor se va face conform art. 20 din R.G.U. și a prevederilor de la cap.2, subcapitolul 2.2.

CATEGORII ZONE DE RISC	ZONE DE SIGURANȚĂ	ZONE DE PROTECȚIE
CAI DE COMUNICAȚIE		
CALE FERATĂ	<p>20m.</p> <p><u>Zona de siguranță</u> a infrastructurii feroviare publice cuprinde fâșiile de teren, în limita a 20 m fiecare, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, necesare pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare și de siguranța circulației și a celorlalte instalații de conducere operativă a circulației trenurilor, precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului. Pe teritoriul localităților zonele de siguranță vor fi în mod obligatoriu semnalizate.</p>	<p>100m</p> <p><u>Zona de protecție</u> a infrastructurii feroviare cuprinde terenurile limitrofe, indiferent de proprietar, cu lățimea de 100 m măsurată de la limita zonei cadastrale CFR, situată de o parte și de alta a căii ferate, precum și terenurile destinate sau care servesc sub orice formă funcționării acestora.</p> <p>Construcțiile și amenajările amplasate în zona de protecție a infrastructurii feroviare se vor autoriza numai cu avizul R.A. SNCFR și a Ministerului Transporturilor – conform art. 20 din R.G.U. modificat.</p>

ARTICOLUL 12 – retrageri față de fâșia de protecție a frontierei de stat
Nu este cazul.

ARTICOLUL 13 – amplasarea față de aliniament
Conform Art. 23- R.G.U. prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.
Pentru construcțiile și amenajările pentru gararea și întreținerea mijloacelor de transport rutiere și pe cale fixa legate de transportul în comun și de funcțiuni de transport de marfa precum și serviciile anexe aferente se va respecta următoarea prevedere :

- construcțiile se vor dispune izolat și se vor retrage de la aliniament cu minim 8.0 metri pe străzi de categoria III și 10.0 metri pe străzi de categoria II și I.

ARTICOLUL 14 – amplasarea în interiorul parcelei.
Distantele minime dintre clădirile de pe aceeași parcelă trebuie să asigure :

- întreținerea clădirilor ;
- accesul mijloacelor de stingerea incendiilor ;
- accesul mijloacelor de salvare în caz de alte calamități ;
- iluminarea naturală ;
- însorirea ;
- securitatea ;
- salubritatea , etc .

Pentru construcțiile și amenajările pentru gararea și întreținerea mijloacelor de transport rutiere și pe cale fixa legate de transportul în comun și de funcțiuni de transport de marfa precum și serviciile anexe aferente se va respecta următoarea prevedere :

- distanța față de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 6,0 metri;
- distanța minimă între clădiri va fi egală cu media înălțimilor fronturilor opuse dar nu mai puțin de 6.0 metri sau conform normelor tehnice legate de tipul mijloacelor de transport;
- distanța de mai sus dintre clădiri se poate reduce la jumătate dacă nu sunt accese în clădire și nu sunt ferestre care luminează încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- în toate cazurile se vor respecta condițiile de protecție față de incendii.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii în completarea art.25 și 26 din R.G.U. cu referire la :

ARTICOLUL 15 – accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor (conform Art. 25 și Anexa 4 din R.G.U.).

Toate parcelele vor avea obligatoriu un acces auto în parcelă, având o lățime minimă de 3 m.

Accesele trebuie să îndeplinească mai multe condiții , conform R.G.U., anexa 4 și în special în cazul în care parcela se află la drumul național DN14 (sau Șoseaua Sibiului):

- să fie cât mai îndepărtate de intersecții ;
- să se facă prin drumuri locale , în cazul unor artere cu circulație intensă ;
- în cazul loturilor situate în intersecții să fie permis din strada mai puțin circulată , etc

Conform Anexei 4 la R.G.U. stabilirea numărului admis de accese din străzile de categoria I și a II-a, ca și localizarea acestora se vor face astfel încât să nu afecteze fluenta circulației.

Toate categoriile de construcții.

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

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

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

ARTICOLUL 16 – accese pietonale

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

În sensul Art. 26 din R.G.U, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

În cadrul subzonelor funcționale rezidențiale, se va urmări crearea a numeroase legături pietonale între locuință și obiectivele publice din zona centrului vechi intramuros

Amenajările private pentru circulației vehiculelor sau pietonilor vor trebui să facă obiectul unei autorizații, cu precizarea dispozitivelor de amenajare, îmbrăcăminți, mobilier urban, semnalizare.

Îmbrăcămintea căilor de circulație pietonală se va executa din materiale naturale (pavaje din piatră cioplită de râu, calupuri de granit de diferite culori, elemente lineare sau de suprafață, cărămidă) cu forme geometrice simple al căror colorit va pune în valoare linearitatea căii.

3.3 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară în completarea art. 27,28 și 29 din R.G.U. cu referire la :

ARTICOLUL 17 – racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

Racordarea la rețelele tehnico+edilitare existente se va face în conformitate cu art.27 din RGU.

Toate clădirile noi vor fi dotate cu electricitate și instalații de apă – canal în sistem public sau individual, proiectate și executate în conformitate cu normele sanitare.

Toate clădirile de locuit din zona centrală vor fi în mod obligatoriu racordate la toate tipurile de rețele publice tehnico – edilitare existente cât și posibilitatea de racordare la viitoarele rețele publice proiectate. Toate lucrările de infrastructură vor fi asistate de arheologi.

Rețelele electrice, de telefonizare și racordurile la clădiri cât și iluminatul public se vor face în subteran.

Aparatele de măsurare (contoare de apă, gaze, etc) nu se vor amplasa pe fațada spre stradă și nici în gangurile de acces. Pentru acestea se vor utiliza firide (construcție metalică) încastrată în zidărie. Cu ocazia modificărilor sau refacerilor de rețele sau lucrări de fațadă se vor înlătura toate elementele parazitare sau rețele inutile și suporturile lor.

Eliminarea antenelor individuale, atât cele folosite pentru stațiile de radio și televiziune cât și a antenelor parabolice pentru satelit și folosirea rețelelor C.A.TV.

ARTICOLUL 18 – realizarea de rețele tehnico-edilitare

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliul local.(Conform art. 28 din R.G.U.)

ARTICOLUL 19 – proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Conform art. 29 din R.G.U.

Rețelele stradale și rețelele edilitare aparțin domeniului public.

Domeniul public este constituit din totalitatea bunurilor care fac obiectul dreptului de proprietate publică, ce aparțin statului sau unităților administrativ-teritoriale.

3.4 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor în completarea art. 30,31 32 și 15 din R.G.U. cu referire la :

ARTICOLUL 20 – parcelare

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

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

1. Lungimea aliniamentului parcelei (La) **minim** este:
8,00m pentru clădiri înșiruite, care alcătuiesc un front continuu de minim 12 loturi;
12,00m pentru clădirile amplasate cuplat.
12,00 si 15,00m – pentru clădirile amplasate izolat.
2. Adâncimea minimă a parcelei (A) nu trebuie să depășească valoarea raportului între lungimea aliniamentului parcelei și adâncimea acesteia, cuprins între 1,00 și 2,00
3. Suprafața minimă a parcelei (Sp) este următoarea:
minim 150m² pentru clădiri înșiruite
minim 300m² pentru clădirile amplasate cuplat.
minim 500m² pentru clădirile amplasate izolat.

ARTICOLUL 21 – înălțimea construcțiilor

La stabilirea înălțimii construcțiilor se va avea în vedere:

- protejarea și punerea în valoare a fondului construit existent, cu respectarea regulilor de compoziție arhitectural – urbanistică a zonei;
- respectarea normativelor legate de asigurarea înșiririi construcțiilor (conform Ordinului nr. 536 pentru aprobarea Normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației, etc.) pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul înșiririi acestora.

Înălțimea clădirilor nu va depăși **12.0** metri cu excepția instalațiilor și a cosurilor.

ARTICOLUL 22 – aspectul exterior

Se vor respecta prevederile art. 32 din R.G.U.

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

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

ARTICOLUL 23 – indici admisibili (maxim sau minim)POT și CUT

P.O.T. = PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR

C.U.T. = COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENURILOR

Valorile indicilor urbanistici se aplică unei parcele, după formulele:

$$POT = Sc/Sp \times 100\%$$

$$CUT = Sd/Sp \text{ unde:}$$

Sc – este suprafața construită la sol a clădirii (corp principal și anexe cu funcțiuni complementare locuirii)

Sd – este suprafața desfășurată a clădirii (suma suprafețelor construite pe fiecare nivel, precum și a subsolurilor care au altă destinație decât cea de subsol tehnic sau cu rol pentru gararea autoturismelor)

Sp – este suprafața parcelei

P.O.T. trebuie să exprime limita maximă de suprafață ocupată la sol de construcții .

P.O.T. definește cât din suprafața unei parcele este permis să fie ocupată cu construcții , restul reprezentând spații libere și plantate .

Pentru subzona activităților productive se propun :

SUBZONA FUNCȚIONALĂ	P.O.T.	C.U.T.	H.max.	Observații
CC_cf1	50%	Se va respecta un coeficient volumetric de utilizare a terenului care sa nu depaseasca 15mc/mp teren	12m.	
CC_cf2	50%	Se va respecta un coeficient volumetric de utilizare a terenului care sa nu depaseasca 15mc/mp teren	12m.	

3.5 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi în completarea art. 33,34 și 35 din R.G.U. cu referire la :

ARTICOLUL 24 – parcaje

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

Prin excepție de la prevederile alin. (1), utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor județene sau de către primari, conform legii, conform Art. 33 din R.G.U.

Anexa 5 din R.G.U. prezintă următoarele specificații pentru locurile de parcare pentru diferitele subzone funcționale ce intră în componența UTR.5 – zonă activități mixte, necesarul de parcaje fiind dimensionat conform prevederilor Normativului P 132-93, în funcție de categoria localității în care sunt amplasate construcțiile.

ARTICOLUL 25 – spații verzi

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate (conform art. 34 , Anexei 6 din R.G.U.).

Se vor menține spațiile verzi de aliniament de-a lungul străzilor unde acestea există sau se vor crea unele noi în lungul drumului național pentru protejarea împotriva noxelor și a zgomotului, dublate de grădini cu rol reprezentativ.

Construcții industriale

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

ARTICOLUL 26 – împrejurimi.

Împrejuririle spre strada vor fi transparente cu înalțimi de maxim **2.20** metri din care un soclu de **0.30m.**, vor fi dublate cu gard viu. In cazul necesitatii unei protectii suplimentare se recomanda dublarea spre interior la **4.0** metri distanta cu un al doilea gard transparent de **2.20** m înaltime, între cele două garduri fiind plantați dens arbori și arbusti.

Portile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.

UTR. 8	ZONĂ SPAȚIILOR PLANTATE	
---------------	--------------------------------	--

CAP. 1	GENERALITĂȚI	
--------	--------------	--

ARTICOLUL 1 – tipurile de subzone funcționale

MACRO_UTR GURA CĂMPULUI AUREL VLAICU MOSNEI A.S.WERNER VITROMETAN WEWERN STADIONULUI	U.T.R. 8	ZONA SPAȚIILOR PLANTATE
--	-----------------	-------------------------

Subzona – V1 – subzona verde aparținând centrului vechi, cu spații publice cu acces nelimitat (parcuri, scuaruri, grădini) și/sau spații verzi private clasate și protejate

Subzona – V2 – subzona spațiilor de agrement, complexe și dotări sportive

Subzona – V3 – subzona perdelelor de protecție / păduri

ARTICOLUL 2 – funcțiunea dominantă a zonei

Spații plantate, agrement și sport, cu rol de protejare și îmbunătățire a calității vieții în Municipiul Medias.

ARTICOLUL 3 – funcțiile complementare admise ale zonei.

Funcțiunile complementare sunt cele legate de servicii compatibile funcției de bază a zonei.

CAP. 2	UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	
--------	-----------------------	--

ARTICOLUL 4 – utilizări permise

subzonele V1 și V2:

- construcții specifice activităților sportive
- terenuri de sport, stadion, patinoar, săli de înot, săli de gimnastică, săli polivalente, etc.
- construcții și amenajări specifice funcțiunii de ștrand (administrație, vestiare, bazine de înot, spații alimentație publică)
- parc de distracții, alimentație publică
- instalații tehnico – edilitare pentru necesitățile dotărilor de sport și agrement
- plantații, amenajări spații verzi
- parcaje
- amenajări specifice parcurilor, grădinilor publice, scuarurilor (alei pietonale, obiecte de mobilier urban, fântâni arteziene, oglinzi de apă amenajate, pergole, obiecte decorative, locuri de joacă pentru copii, etc.)
- pentru spațiile verzi de aliniament stradal: plantații, obiecte de mobilier urban (stâlpi de iluminat, semnalizatoare auto, suporturi biciclete, bănci, suporturi reclame)
- construcții pentru activități sportive , de agrement și terenuri plantate, în condițiile în care plantația este preponderentă

subzona V3:

- plantații de protecție
- se mențin funcțiunile specifice în zonele verzi protejate nu se admit nici un fel de intervenții care depreciază caracterul zonei protejate;

ARTICOLUL 5 – utilizări permise cu condiții

Utilizări permise cu condiții :

Orice intervenție necesită documentații specifice aprobate de organele competente în conformitate cu prevederile Legii nr. 137/1995 și cu normele de protecție stabilite pe plan local.

Se admite utilizarea pentru agrement cu condiția ca prin dimensionarea și configurarea spațiilor libere fără vegetație înaltă să nu fie diminuat efectul de ameliorare a climatului local.

Suporturile pentru reclame sunt permise în spațiile verzi de aliniament, cu condiția de a nu optura imagini de perspectivă asupra unor obiecte de arhitectură sau ansambluri urbanistice valoroase sau a nu aduce prejudicii peisajului urban.

ARTICOLUL 6 – interdicții temporare

Orice intervenție în zonele propuse pentru locuire, se poate realiza numai pe bază unor documentații PUZ sau PUD aprobate. Până la aprobarea acestora zonele respective se află în interdicția temporară de construire.

ARTICOLUL 7 – interdicții definitive (permanente).

Se interzice construirea oricăror obiective altele decât cele mai sus menționate la art. 4 al acestui regulament.

Se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare.

Se interzic orice schimbări ale funcțiilor spațiilor verzi publice și specializate și diminuarea suprafețelor înverzite.

Nu se admit nici un fel de intervenții care depreciază caracterul zonei protejate.

Este de asemenea interzis ca în perimetrul de protecție amplasarea de obiective și desfășurarea de activități cu efecte daunatoare asupra vegetației și amenajărilor.

Se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spațiile de protecție față de infrastructura tehnică reprezentată de circulații majore și de rețele de transport a energiei electrice și gazelor.

Se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.

CAP. 3	CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR	
--------	--	--

3.1. Regulile de amplasare și retrageri minime obligatorii, în completarea art.17-24 din R.G.U. cu referire la :

ARTICOLUL 8 – orientarea față de punctele cardinale

Conform art. 17 – RGU și Anexei nr. 3 din RGU, se vor respecta prevederile Ordinului pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind modul de viață al populației: Ordinul nr. 536/1997.

ARTICOLUL 9 – amplasarea față de drumurile publice

Conform Art. 18- R.G.U., autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuit (locuințe și dotări complementare) este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor din **ORDONANȚĂ nr.43 din 28 august 1997** privind regimul juridic al drumurilor.

ORDONANȚĂ nr.43 din 28 august 1997 privind regimul juridic al drumurilor, la CAPITOLUL II **ADMINISTRAREA DRUMURILOR, Secțiunea I , Suprafețele de teren aferente drumurilor publice**, specifică conform articolelor 14 – 19 caracteristicile drumurilor publice:

Art. 14. - Zona drumului public cuprinde: ampriza, zonele de siguranță și zonele de protecție.

Art. 15. - Ampriza drumului este suprafața de teren ocupată de elementele constructive ale drumului: parte carosabilă, trotuare, piste pentru cicliști, acostamente, șanțuri, rigole, taluzuri, șanțuri de gardă, ziduri de sprijin și alte lucrări de artă.

Art. 16. - (1) Zonele de siguranță sunt suprafețe de teren situate de o parte și cealaltă a amprizei drumului, destinate exclusiv pentru semnalizarea rutieră, plantație rutieră sau pentru alte scopuri legate de întreținerea și exploatarea drumului sau pentru siguranța circulației. Din zonele de siguranță fac parte și suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității în curbe și intersecții, precum și suprafețele ocupate de lucrările de consolidări ale terenului drumului și alte asemenea. În afara localităților, limitele minime ale zonelor de siguranță a drumurilor în cale curentă și aliniament sunt prevăzute în anexa nr. 1 la prezenta ordonanță.

(2) Realizarea de culturi agricole sau forestiere pe zonele de siguranță este interzisă.

Art. 17. - (1) Zonele de protecție sunt suprafețele de teren situate de o parte și de alta a zonelor de siguranță, necesare protecției și dezvoltării viitoare a drumului. Limitele zonelor de protecție sunt prevăzute în anexa nr. 1.

(2) Zonele de protecție rămân în gospodărirea persoanelor juridice sau fizice care le au în administrare sau în proprietate, cu obligația ca acestea, prin activitatea lor, să nu aducă prejudicii drumului sau derulării în siguranță a traficului prin:

- a) neasigurarea scurgerii apelor în mod corespunzător;
- b) executarea de construcții, înprejmuiri sau plantații care să provoace înzăpezirea drumului sau să împiedice vizibilitatea pe drum;
- c) executarea unor lucrări care periclitează stabilitatea drumului sau modifică regimul apelor subterane sau de suprafață.

Art. 18. - Deținătorii terenurilor din vecinătatea drumurilor publice sunt obligați să permită instalarea pe aceste terenuri a panourilor de apărare a drumului contra înzăpezirii, fără a percepe vreo chirie, cu condiția ca această operație să nu împiedice executarea lucrărilor agricole și să nu producă degradări culturilor de pe aceste terenuri.

Art. 19. - (1) Zona străzilor include partea carosabilă, acostamentele, șanțurile, rigolele, trotuarele, spațiile verzi, pistele pentru cicliști, suprafețele adiacente pentru parcaje, suprafețele de teren necesare amplasării anexelor acestora. Pe sectoarele de străzi fără canalizare scurgerea apelor trebuie asigurată prin șanțuri amenajate.

(2) Zonele de siguranță și de protecție în intravilan se stabilesc prin studii de circulație și prin documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului.

(3) Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, distanța între gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor va fi de minimum 26 m pentru drumurile naționale, de minimum 24 m pentru drumurile județene și de minimum 20 m pentru drumurile comunale.

În cadrul aceleiași ORDONANȚE nr.43 din 28 august 1997 privind regimul juridic al drumurilor, la CAPITOLUL II ADMINISTRAREA DRUMURILOR, Secțiunea a V-a, **Aprobarea amplasării de construcții și instalații în zona drumului public**, sunt cuprinse prevederile referitoare la amplasarea și autorizarea construcțiilor în zona drumurilor publice:

Art. 47. - Realizarea în zona drumului public a oricărei construcții sau instalații, în orice scop, se face cu respectarea legislației în vigoare privind amplasarea și autorizarea executării construcțiilor și numai cu acordul prealabil al administratorului drumului.

Art. 48. - (1) În zona drumului public este interzisă amplasarea de construcții, panouri publicitare sau instalații care nu aparțin drumului și care periclitează siguranța circulației.

(2) În zona mediană a autostrăzilor se pot amplasa numai instalații destinate întreținerii drumurilor și siguranței circulației.

(3) Construcțiile sau instalațiile temporare ale Ministerului Apărării Naționale, care au caracter de urgență, se pot executa fără acceptul administratorului drumului, urmând ca acest accept să se obțină ulterior, în cazul în care construcțiile sau instalațiile nu se demontează într-un termen stabilit de comun acord cu administratorul drumului.

(4) Pentru ocuparea zonei drumurilor, a podurilor, pasajelor, viaductelor, tunelurilor prin amplasarea supraterană sau subterană a unor construcții, instalații sau panouri publicitare acceptate de administrația drumurilor, se aplică tarife de utilizare, care se constituie ca surse financiare pentru administrarea, exploatarea, întreținerea, repararea și modernizarea drumurilor publice.

CAI DE COMUNICAȚIE	ZONE DE SIGURANȚĂ	
	Zonele de siguranță ale drumurilor sunt cuprinse de la limita exterioară a amprizei drumului până la	
	1,50 m	de la marginea exterioară a șanțurilor, pentru drumurile situate la nivelul terenului
	2,00 m	de la piciorul taluzului, pentru drumurile în rambleu
	3,00 m	de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălțimea până la 5,00 m inclusiv
	5,00 m	de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălțimea mai mare de 5,00 m

CAI DE COMUNICAȚIE	ZONE DE PROTECȚIE	
	Zonele de protecție sunt cuprinse între marginile exterioare ale zonelor de siguranță și marginile zonei drumului	
DRUM NAȚIONAL	22m	
DN 14 / DN 14A	25m	propus prin documentația de actualizare Plan Urbanistic General Municipiul Mediaș
DRUM JUDEȚEAN	20m	
DRUM COMUNAL	18m	
CIRCULAȚII LOCALE - STRĂZI	15m	

ARTICOLUL 10 – amplasarea față de căi navigabile existente
Nu este cazul

ARTICOLUL 11 – amplasarea față de C.F.
Amplasarea obiectivelor se va face conform art. 20 din R.G.U. și a prevederilor de la cap.2, subcapitolul 2.2.

CATEGORII ZONE DE RISC	ZONE DE SIGURANȚĂ	ZONE DE PROTECȚIE
CAI DE COMUNICAȚIE		
CALE FERATĂ	<p>20m.</p> <p><u>Zona de siguranță</u> a infrastructurii feroviare publice cuprinde fâșiile de teren, în limita a 20 m fiecare, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, necesare pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare și de siguranța circulației și a celorlalte instalații de conducere operativă a circulației trenurilor, precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului. Pe teritoriul localităților zonele de siguranță vor fi în mod obligatoriu semnalizate.</p>	<p>100m</p> <p><u>Zona de protecție</u> a infrastructurii feroviare cuprinde terenurile limitrofe, indiferent de proprietar, cu lățimea de 100 m măsurată de la limita zonei cadastrale CFR, situată de o parte și de alta a căii ferate, precum și terenurile destinate sau care servesc sub orice formă funcționării acestora.</p> <p>Construcțiile și amenajările amplasate în zona de protecție a infrastructurii feroviare se vor autoriza numai cu avizul R.A. SNCFR și a Ministerului Transporturilor – conform art. 20 din R.G.U. modificat.</p>

ARTICOLUL 12 – retrageri față de fâșia de protecție a frontierei de stat
Nu este cazul.

ARTICOLUL 13 – amplasarea față de aliniament
Conform Art. 23- R.G.U. prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

ARTICOLUL 14 – amplasarea în interiorul parcelei.
Amenajarea de spații plantate, configurarea spațiilor de agrement și a dotărilor sportive trebuie să respecte distanțele minime dintre clădirile de pe aceeași parcelă, fiind necesară asigurarea:

- întreținerea clădirilor ;
- accesul mijloacelor de stingerea incendiilor ;
- accesul mijloacelor de salvare în caz de alte calamități ;
- iluminării naturale ;
- însoririi ;
- securității ;
- salubrității , etc .

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii în completarea art.25 și 26 din R.G.U. cu referire la :

ARTICOLUL 15 – accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor (conform Art. 25 și Anexa 4 din R.G.U.).

Toate parcelele vor avea obligatoriu un acces auto în parcelă, având o lățime minimă de 3 m.

Accesele trebuie să îndeplinească mai multe condiții , conform R.G.U., anexa 4 și în special în cazul în care parcela se află la drumul național DN14 (sau Șoseaua Sibiului):

- să fie cât mai îndepărtate de intersecții ;
- să se facă prin drumuri locale , în cazul unor artere cu circulație intensă ;
- în cazul loturilor situate în intersecții să fie permis din strada mai puțin circulată , etc

ARTICOLUL 16 – accese pietonale

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

În sensul Art. 26 din R.G.U, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

În cadrul subzonelor funcționale rezidențiale, se va urmări crearea a numeroase legături pietonale între locuință și obiectivele publice din zona centrului vechi intramuros

Amenajările private pentru circulației vehiculelor sau pietonilor vor trebui să facă obiectul unei autorizații, cu precizarea dispozitivelor de amenajare, îmbrăcămînți, mobilier urban, semnalizare.

Îmbrăcămintea căilor de circulație pietonală se va executa din materiale naturale (pavaje din piatră cioplită de râu, calupuri de granit de diferite culori, elemente lineare sau de suprafață, cărămidă) cu forme geometrice simple al căror colorit va pune în valoare linearitatea căii.

3.3 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară în completarea art. 27,28 și 29 din R.G.U. cu referire la :

ARTICOLUL 17 – racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

Racordarea la rețelele tehnico+edilitare existente se va face în conformitate cu art.27 din RGU.

Toate clădirile noi pentru dotările sportive vor fi dotate cu electricitate și instalații de apă – canal în sistem public sau individual, proiectate și executate în conformitate cu normele sanitare.

Toate clădirile de locuit din zona centrală vor fi în mod obligatoriu racordate la toate tipurile de rețele publice tehnico – edilitare existente cât și posibilitatea de racordare la viitoarele rețele publice proiectate. Toate lucrările de infrastructură vor fi asistate de arheologi.

Rețelele electrice, de telefonizare și racordurile la clădiri cât și iluminatul public se vor face în subteran.

Aparatele de măsurare (contoare de apă, gaze, etc) nu se vor amplasa pe fațada spre stradă și nici în gangurile de acces. Pentru acestea se vor utiliza firide (construcție metalică) încastrată în zidărie. Cu ocazia modificărilor sau refacerilor de rețele sau lucrări de fațadă se vor înlătura toate elementele parazitare sau rețele inutile și suporturile lor.

Eliminarea antenelor individuale, atât cele folosite pentru stațiile de radio și televiziune cât și a antenelor parabolice pentru satelit și folosirea rețelelor C.A.TV.

ARTICOLUL 18 – realizarea de rețele tehnico-edilitare

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliul local.(Conform art. 28 din R.G.U.)

ARTICOLUL 19 – proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Conform art. 29 din R.G.U.

Rețelele stradale și rețelele edilitare aparțin domeniului public.

Domeniul public este constituit din totalitatea bunurilor care fac obiectul dreptului de proprietate publică, ce aparțin statului sau unităților administrativ-teritoriale.

3.4 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor în completarea art. 30,31 32 și 15 din R.G.U. cu referire la :

ARTICOLUL 20 – parcelare

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

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

1. Lungimea aliniamentului parcelei (La) **minim** este:

8,00m pentru clădiri înșiruite, care alcătuiesc un front continuu de minim 12 loturi;

12,00m pentru clădirile amplasate cuplat.

12,00 si 15,00m –pentru clădirile amplasate izolat.

2. Adâncimea minimă a parcelei (A) nu trebuie să depășească valoarea raportului între lungimea aliniamentului parcelei și adâncimea acesteia, cuprins între 1,00 și 2,00

3. Suprafața minimă a parcelei (Sp) este următoarea:

minim 150m² pentru clădiri înșiruite

minim 300m² pentru clădirile amplasate cuplat.

minim 500m² pentru clădirile amplasate izolat.

ARTICOLUL 21 – înălțimea construcțiilor

La stabilirea înălțimii construcțiilor se va avea în vedere:

- protejarea și punerea în valoare a fondului construit existent, cu respectarea regulilor de compoziție arhitectural – urbanistică a zonei;
- respectarea normativelor legate de asigurarea însoririi construcțiilor (conform Ordinului nr. 536 pentru aprobarea Normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației, etc.) pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoririi acestora.

ARTICOLUL 22 – aspectul exterior

Se vor respecta prevederile art. 32 din R.G.U.

ARTICOLUL 23 – indici admisibili (maxim sau minim)POT și CUT

P.O.T. = PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR

C.U.T. = COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENURILOR

Valorile indicilor urbanistici se aplică unei parcele, după formulele:

$$POT = S_c/S_p \times 100\%$$

$$CUT = S_d/S_p \text{ unde:}$$

S_c – este suprafața construită la sol a clădirii (corp principal și anexe cu funcțiuni complementare locuirii)

S_d – este suprafața desfășurată a clădirii (suma suprafețelor construite pe fiecare nivel, precum și a subsolurilor care au altă destinație decât cea de subsol tehnic sau cu rol pentru gararea autoturismelor)

S_p – este suprafața parcelei

P.O.T. trebuie să exprime limita maximă de suprafață ocupată la sol de construcții .

P.O.T. definește cât din suprafața unei parcele este permis să fie ocupată cu construcții , restul reprezentând spații libere și plantate .

Pentru subzona spațiilor verzi se propun :

SUBZONA FUNCȚIONALĂ	P.O.T.	C.U.T.	H.max.	Observații
V1	20%	-		
V2	50%	-		<p>Construcții și amenajări sportive.</p> <p>Pentru construcțiile și amenajările sportive cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.8.1-1.8.5, amplasamentul trebuie să permită organizarea în trei zone funcționale, dimensionate conform capacității construcției:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ zona pentru construcții; ▪ zona pentru spații verzi; ▪ zona pentru alei, drumuri și parcaje.
V3	30%	-		

3.5 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi în completarea art. 33,34 și 35 din R.G.U. cu referire la :

ARTICOLUL 24 – parcaje

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

Prin excepție de la prevederile alin. (1), utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor județene sau de către primari, conform legii, conform Art. 33 din R.G.U.

ARTICOLUL 25 – spații verzi

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate (conform art. 34 , Anexei 6 din R.G.U.).

Se vor menține spațiile verzi de aliniament de-a lungul străzilor unde acestea există sau se vor crea unele noi în lungul drumului național pentru protejarea împotriva noxelor și a zgomotului, dublate de grădini cu rol reprezentativ.

ARTICOLUL 26 – împrejurimi.

Împrejurimile spre strada vor fi transparente cu înalțimi de maxim **2.20** metri din care un soclu de **0.30m.**, vor fi dublate cu gard viu. În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la **4.0** metri distanță cu un al doilea gard transparent de **2.20** m înălțime, între cele două garduri fiind plantați dens arbori și arbuști.

Portile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.

	ALTE SUBZONE FUNCTIONALE	
	ZONĂ PENTRU INSTITUȚII ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL – ACTIVITĂȚI LEGATE DE CULTE	IS
	ZONĂ PENTRU GOSPODĂRIE COMUNALĂ	GC
	ZONĂ UNITATI CU DESTINATIE SPECIALA	S
	ZONĂ PENTRU ECHIPARE EDILITARĂ	TE
	ZONĂ TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE	TH

	ZONĂ PENTRU INSTITUȚII ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL – ACTIVITĂȚI LEGATE DE CULTE	IS
--	--	-----------

CAP. 1	GENERALITĂȚI	
--------	--------------	--

ARTICOLUL 1 – tipurile de subzone funcționale

FUNCTIUNEA PREDOMINANTA – INSTITUȚII ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL , reprezentată prin :

Subzona – IS – instituții și servicii de interes general , în zone construite aparținând țesutului tradițional;

IS ct. – construcții de cult

ARTICOLUL 2 – funcțiunea dominantă a zonei

Funcțiunea dominantă a zonei este: instituții și servicii de interes general cu funcțiuni complexe, compusă din instituții publice și servicii de interes general, cu regim mixt de înălțime.

ARTICOLUL 3 – funcțiile complementare admise ale zonei.

Funcțiunile complementare admise ale zonei:

- Locuințe
- Spații verzi amenajate
- Accese pietonale, carosabile, parcaje
- Rețele și instalații tehnico – edilitare.

CAP. 2	UTILIZARE FUNCTIONALA	
--------	-----------------------	--

ARTICOLUL 4 – utilizări permise

Utilizări permise în cadrul subzonelor:

- locasuri de cult;
- sevicii pentru culte;
- activitati sociale ale asociatiilor religioase;
- activitati complementare pentru bisericile parohiale din ansamblurile recent realizate pentru ritualuri religioase care nu pot avea loc in apartamentele blocurilor cu locuinte colective (de exemplu pentru priveghi la ritul ortodox).

Subzona – IS ct - **construcții de cult**

se mentin functiunile actuale cu completari si adaptari in functie de necesitati și de caracterul elementului de patrimoniu care este protejat.

ARTICOLUL 5 – utilizări permise cu condiții

Pentru lacasurile de cult ortodoxe se va asigura spatiul necesar inconjurarii biserici de catre procesiunile de credinciosi. La celelalte culte se vor respecta cerintele specifice acestora

ARTICOLUL 6 – interdicții temporare

Se instituie interdicție temporară de construire pentru subzonele pentru care s-a stabilit obligativitatea întocmirii unor documentații PUZ sau PUD . Interdicțiile se stabilesc până la elaborarea și aprobarea documentației PUZ , respectiv P.U.D.

ARTICOLUL 7 – interdicții definitive (permanente).

Se interzice amplasarea construcțiilor și amenajărilor care prin natura lor, volumul și aspectul lor sunt incompatibile cu securitatea , salubritatea și confortul zonei, construcții pentru activități de producție, construcții pentru creșterea animalelor.

CAP. 3	CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR	
--------	--	--

3.1. Regulile de amplasare și retrageri minime obligatorii, în completarea art.17-24 din R.G.U. cu referire la :

Subzona – IS ct- construcții de cult;

CRITERII DE AMPLASARE

- **In centre si subcentre zonale , cuplate cu anexele specifice ;**
- **Protejarea constructiilor existente cu valoare de patrimoniu ;**
- **Retragere minimă de 40 m față de axul drumurilor foarte circulat ;**
- **Accese si evacuare rapidă ;**
- **Asigurarea spatiilor verzi pentru ceremonii ;**
- **De preferință în vecinătatea unor alte institutii asistentă socială (azil , orfelinat) .**

1.BISERICA PAROHIALA (ORTODOXA , CATOLICA , PROTESTANTA)

Cerere potențială : totalul populației de aceeași confesiune

Suprafața polarizată : parohie cu 1500-3000 locuitori

Raza de servire : 500 m .

2. CIMITIR

- **Cimitirele se amplasează în zone periferice sau în trupuri izolate ale localității , la minim 50 m de zona de locuire.**
- **Se exclude vecinătatea zonelor culturale , comerciale , de odihnă si agrement.**

ARTICOLUL 8 – orientarea față de punctele cardinale

Conform art. 17 – R.G.U.

Amplasarea față de punctele cardinale trebuie să asigure durată minimă de însorire conform normelor sanitare.

ARTICOLUL 9 – amplasarea față de drumurile publice

Conform art. 18 – R.G.U.

În ZONA INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII - **IS** parcelele construibile trebuie să îndeplinească următoarele conditii în ceea ce privește frontul la stradă:

- Minim 10,0 m , în cazul clădirilor cuplate (un calcan lateral , o fatadă laterală);
- Minim 15,0 m , în cazul clădirilor izolate (4 fatade)

ARTICOLUL 10 – amplasarea față de căi navigabile existente

Conform Art. 19- R.G.U.

ARTICOLUL 11 – amplasarea față de C.F.

Amplasarea obiectivelor se va face conform art. 20 din R.G.U. și a prevederilor de la cap.2, subcapitolul 2.2.

ARTICOLUL 12 – retrageri față de fâșia de protecție a frontierei de stat
Nu este cazul.

ARTICOLUL 13 – amplasarea față de aliniament
Aliniament este definiția dată, în acest caz, liniei de demarcație între terenul aparținând domeniului public și celui privat.

Regimul de aliniere este limita convențională, stabilită prin regulamentul local, ce reglementează modul de amplasare a construcțiilor prin fixarea unei distanțe între fronturile construite și un reper existent (axul străzii, limita trotuarului).

Pentru bisericile ortodoxe se va asigura o retragere de minim **6.0** metri de la aliniament.

ARTICOLUL 14 – amplasarea în interiorul parcelei.
Conform Art. 24- R.G.U.

Bisericile ortodoxe vor fi retrase cu **10.0** metri de la limitele laterale și posterioare ale parcelelor.

Celelalte lacasuri de cult ca și oricare dintre activitățile complementare pot fi dispuse în regim de construire continuu sau discontinuu, respectând o retragere de la limita laterală a proprietății de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă a volumului dominant dar nu mai puțin de **5.0** metri în cazul învecinării cu o clădire retrasă de la limita parcelei; este obligatoriu ca noua clădire să se alipească de calcanele clădirilor dispuse pe una sau pe ambele limite laterale ale parcelei.

Clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță egală cu cel puțin jumătate din înălțimea volumului principal dar nu cu mai puțin de **5.0** metri.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii în completarea art.25 și 26 din R.G.U. cu referire la :

ARTICOLUL 15 – accese carosabile
Conform Art. 25 și Anexa 4 - R.G.U.
Toate parcelele vor avea asigurat un acces carosabil direct dintr-o circulație publică.

ARTICOLUL 16 – accese pietonale
Conform Art. 26- R.G.U.
Căile pietonale, fie că sunt trotuare, fie că sunt alei, străzi sau piațete pietonale, vor fi dispuse și alcătuite structural conform caracterului funcțional și încadrării urbane astfel:

- pentru zonele supuse restricțiilor temporare de construire – conform studiilor urbanistice elaborate și aprobate conform legii;
- pentru celelalte zone - la autorizarea construcțiilor și amenajărilor la care se vor asigura accese pietonale, precum și la construcțiile de lucrări și amenajări independente pentru pietoni se va aplica obligatoriu legislația privind deplasarea în condiții de confort și siguranță precum și exigențele impuse de circulația persoanelor cu handicap.

3.3 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară în completarea art. 27,28 și 29 din R.G.U. cu referire la :

ARTICOLUL 17 – racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente
Conform art. 27 din R.G.U.
Racordurile la rețelele electrice, de gaze naturale, energie termică, televiziune prin cablu se vor amplasa subteran.

ARTICOLUL 18 – realizarea de rețele tehnico-edilitare
Conform art. 28 din R.G.U.
Rețelele de alimentare cu gaze naturale, energie termică și cablu TV vor fi amplasate subteran.

ARTICOLUL 19 – proprietatea publică asupra rețelelor edilitare
Conform art. 29 din R.G.U.

3.4 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor în completarea art. 30,31 32 și 15 din R.G.U. cu referire la :

ARTICOLUL 20 – parcelare
Conform Art. 30- R.G.U.

1. Lungimea aliniamentului parcelei (La) **minim** este:
8,00m pentru clădiri înșiruite, care alcătuiesc un front continuu de minim 12 loturi;
12,00m pentru clădirile amplasate cuplat.
12,00 si 15,00m –pentru clădirile amplasate izolat.
2. Adancimea minimă a parcelei (A) nu trebuie sa depaseasca valoarea raportului între lungimea aliniamentului parcelei și adâncimea acesteia, cuprins între 1,00 și 2,00
3. Suprafața minimă a parcelei (Sp) este următoarea:
minim 150m² pentru clădiri înșiruite
minim 300m² pentru clădirile amplasate cuplat.
minim 500m² pentru clădirile amplasate izolat.

ARTICOLUL 21 – înălțimea construcțiilor
Conform Art. 31- R.G.U.

ARTICOLUL 22 – aspectul exterior
Conform art. 32 din R.G.U.

Aspectul cladirilor va exprima functiunea, se va inscrie in caracterul zonei si va tine seama de vecinatati.

Aspectul cladirilor din zonele protejate se va aviza conform legii pe baza unor justificari suplimentare privind modul de inscriere in limitele de **200** metri fata de monumentele de arhitectura existente si propuse.

ARTICOLUL 23 – indici admisibili (maxim sau minim)POT și CUT
În ZONA INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII – ACTIVITĂȚI LEGATE DE CULTE - ISct , coeficientii P.O.T. si C.U.T. sunt specifici fiecărei subzone functionale și sunt conform caracteristicilor specifice fiecarui cult.

3.5 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi în completarea art. 33,34 și 35 din R.G.U. cu referire la :

ARTICOLUL 24 – parcaje
Conform Art. 33 , Anexei 5 din R.G.U.

Parcajele, parking-urile și garajele colective aferente unor zone intens populate (zone comerciale, instituii financiar-bancare, constructii sportive, zona centrală, etc.) vor fi prevăzute obligatoriu cu două accese distincte. Cele situate la intersecția unor căi rutiere, vor avea accesese din străzi diferite.

Nu se vor autoriza construcții de parcaje sau garaje de mari dimensiuni.

ARTICOLUL 25 – spații verzi
Conform art. 34 și Anexei nr. 6 din R.G.U.
Conform normelor in vigoare

- spatiul liber dintre cladire si aliniament va fi tratat peisagistic si plantat in proportie de minim **40%** cu arbori,
- terenul neocupat cu cladiri, trotuare de garda si accese va fi inierbat si plantat cu un arbore la fiecare **100** mp.

ARTICOLUL 26 – împrejurii.

Conform art. 35 – R.G.U.

Cladirile vor fi inconjurate spre strada cu un gard transparent, eventual decorativ, cu un soclu opac de **0.30** metri avand inaltimea totala de maxim **2.20** m. si minim **1.80** m. dublat de un gard viu.

Pe limitele laterale si posterioare ale parcelei gardurile vor avea inaltimea de minim **2.20** m. si vor fi transparente sau semi opace in cazul invecinarii cu spatii plantate, locuinte colective medii si mari si circulatii pietonale sau opace in cazul invecinarii cu locuinte individuale si colective mici sau cu activitati cu care se pot stanjeni reciproc;

	ZONĂ PENTRU GOSPODĂRIE COMUNALĂ	GC
--	---------------------------------	----

CAP. 1	GENERALITĂȚI	
--------	--------------	--

ARTICOLUL 1 – tipurile de subzone funcționale

Zona pentru gospodărie comunală cuprinde următoarele subzone:

Subzona – GC – subzona construcțiilor și amenajărilor pentru gospodărie comunală

ARTICOLUL 2 – funcțiunea dominantă a zonei

Zona GC reunește toate funcțiunile care aparțin gospodăriei comunale și asigură servirea populației cu echipare edilitară, cimitire și salubritate.

ARTICOLUL 3 – funcțiile complementare admise ale zonei.

Funcțiunile complementare admise ale zonei pentru gospodărie comunală sunt rețelele tehnico – edilitare ce deserveșc zona și construcțiile aferente, precum și căile de comunicație existente.

CAP. 2	UTILIZARE FUNCTIONALA	
--------	-----------------------	--

ARTICOLUL 4 – utilizări permise

În zona pentru gospodărie comunală sunt admise următoarele utilizări:

- incinte tehnice cu clădiri și instalații pentru sistemul de alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică;

cimitire și clădiri anexă:

- cimitire;
- capelă mortuară;
- mausoleu - osuar;
- circulații carosabile;
- parcaje;
- circulații pietonale;
- plantații;
- pavilion pentru administrație, depozitare și anexe sanitare.

ARTICOLUL 5 – utilizări permise cu condiții

Se vor asigura zonele de protecție prevăzute prin norme.

Se va asigura, conform normelor, o zonă de protecție sanitară de 20.0 metri;

Se va asigura pentru noile cimitire o densitate mai redusă a locurilor de veci (între 7.5 și 10,0 mp.teren brut pentru un loc de veci), circulații carosabile și pietonale civilizate și o pondere mai ridicată a vegetației potrivit rolului de reculegere și respectului cuvenit.

ARTICOLUL 6 – interdicții temporare

Se instituie interdicție temporară de construire pentru zonele pentru care s-a stabilit obligativitatea întocmirii unor documentații PUZ sau PUD. Interdicțiile se stabilesc până la elaborarea și aprobarea documentației PUZ, respectiv P.U.D.

ARTICOLUL 7 – interdicții definitive (permanente).

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

CAP. 3	CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR	
--------	--	--

3.1. Regulile de amplasare și retrageri minime obligatorii, în completarea art.17-24 din R.G.U. cu referire la :

ARTICOLUL 8 – orientarea față de punctele cardinale
Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 9 – amplasarea față de drumurile publice
Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 10 – amplasarea față de căi navigabile existente
Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 11 – amplasarea față de C.F.
Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 12 – retrageri față de fâșia de protecție a frontierei de stat
Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 13 – amplasarea față de aliniament
Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 14 – amplasarea în interiorul parcelei.
Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii în completarea art.25 și 26 din R.G.U. cu referire la :

ARTICOLUL 15 – accese carosabile
Se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică.

ARTICOLUL 16 – accese pietonale
Se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică.

3.3 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară în completarea art. 27,28 și 29 din R.G.U. cu referire la :

ARTICOLUL 17 – racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente
Toate cladirile vor fi racordate la rețelele publice de apa si canalizare si se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din intretinerea si functionarea instalatiilor, din parcaje, circulatii si platforme exterioare.

Pentru cimitir se vor asigura: puncte de apa din retea publica, un punct sanitar, un spatiu de depozitare a florilor ofilite si a altor deseuri și se va sigura colectarea si evacuarea rapida la retea publica de canalizare a apelor meteorice.

ARTICOLUL 18 – realizarea de rețele tehnico-edilitare
Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 19 – proprietatea publică asupra rețelelor edilitare
Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

3.4 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor în completarea art. 30,31 32 și 15 din R.G.U. cu referire la :

ARTICOLUL 20 – parcelare

Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

1. Lungimea aliniamentului parcelei (La) **minim** este:

8,00m pentru clădiri înșiruite, care alcătuiesc un front continuu de minim 12 loturi;

12,00m pentru clădirile amplasate cuplat.

12,00 si 15,00m – pentru clădirile amplasate izolat.

2. Adâncimea minimă a parcelei (A) nu trebuie sa depaseasca valoarea raportului între lungimea aliniamentului parcelei și adâncimea acesteia, cuprins între 1,00 și 2,00

3. Suprafața minimă a parcelei (Sp) este următoarea:

minim 150m² pentru clădiri înșiruite

minim 300m² pentru clădirile amplasate cuplat.

minim 500m² pentru clădirile amplasate izolat.

ARTICOLUL 21 – înălțimea construcțiilor

Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 22 – aspectul exterior

Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate.

În cazul cimitirului se va ține seama de caracterul sobru al funcțiunii.

ARTICOLUL 23 – indici admisibili (maxim sau minim)POT și CUT

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 50%

GC – cimitire - suprafața totală pentru un loc de veci va fi de 7.5 - 10 mp., din care 15 % circulații carosabile și pietonale, 5 % plantații și 1 % construcții.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 1,8 mp ADC / mp.teren

GC – cimitire - CUT maxim = 0,15 mp ADC / mp.teren

	ZONĂ UNITATI CU DESTINATIE SPECIALA	S
--	-------------------------------------	---

CAP. 1	GENERALITĂȚI	
--------	--------------	--

ARTICOLUL 1 – tipurile de subzone funcționale

Zone și subzone existente cu terenuri pentru activități cu caracter militar și special, situate în intravilanul localității

Subzona – S – subzona construcțiilor cu destinație specială

ARTICOLUL 2 – funcțiunea dominantă a zonei

Zona este alcătuită din următoarele componente:

- unitati militare;
- unitati de protectie civila;
- unitati de paza contra incendiilor;
- unitati de politie.

ARTICOLUL 3 – funcțiile complementare admise ale zonei.

Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt:

- locuințe de serviciu
- comerț și servicii
- rețele tehnico – edilitare
- accesuri pietonale și carosabile, staționări auto

CAP. 2	UTILIZARE FUNCTIONALA	
--------	-----------------------	--

ARTICOLUL 4 – utilizări permise

Activități cu caracter militar și special și funcțiunile complementare ale acestora:

- locuire de serviciu
- comerț, servicii la punctul de frontieră
- accesuri pietonale și carosabile, parcaj
- rețele tehnico – edilitare și construcții aferente

ARTICOLUL 5 – utilizări permise cu condiții

În conformitate cu art. 2 din RGU, construcțiile și amenajările cu caracter militar și special se autorizează și se execută în condițiile stabilite prin Ordinul nr. 3376/MC/M3556/2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 al MLPAT, MAPN și MI, Ministrul Justiției, SRI, SIE, STS și SPP pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar.

ARTICOLUL 6 – interdicții temporare

Se instituie interdicție temporară de construire pentru zonele pentru care s-a stabilit obligativitatea întocmirii unor documentații PUZ sau PUD. Interdicțiile se stabilesc până la elaborarea și aprobarea documentației PUZ, respectiv P.U.D.

ARTICOLUL 7 – interdicții definitive (permanente).

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

Lucrarile de construire, reconstruire, modificare, extindere, reparare sau desfiintare a obiectivelor cu caracter militar, aprobate potrivit competentelor valorice stabilite de legislatia in vigoare, respectiv cele cuprinse in programele de investitii si reparatii ale Ministerului Apararii Nationale, Ministerului de Interne, Ministerului Justitiei, Serviciului Roman de Informatii, Serviciului de Informatii Externe, Serviciului de

Telecomunicații Speciale și Serviciului de Protecție și Pază, se vor realiza pe baza autorizațiilor de construire speciale, emise de către fiecare dintre aceste instituții, potrivit prezentelor condiții de autorizare.

CAP. 3	CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR	
--------	--	--

3.1. Regulile de amplasare și retrageri minime obligatorii, în completarea art.17-24 din R.G.U. cu referire la :

ARTICOLUL 8 – orientarea față de punctele cardinale
Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 9 – amplasarea față de drumurile publice
Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 10 – amplasarea față de căi navigabile existente
Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 11 – amplasarea față de C.F.
Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 12 – retrageri față de fâșia de protecție a frontierei de stat
Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 13 – amplasarea față de aliniament
Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 14 – amplasarea în interiorul parcelei.
Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii în completarea art.25 și 26 din R.G.U. cu referire la :

ARTICOLUL 15 – accese carosabile
Se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică.

ARTICOLUL 16 – accese pietonale
Se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică.

3.3 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară în completarea art. 27,28 și 29 din R.G.U. cu referire la :

ARTICOLUL 17 – racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente
Toate cladirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din intretinerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare.

ARTICOLUL 18 – realizarea de rețele tehnico-edilitare
Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 19 – proprietatea publică asupra rețelelor edilitare
Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

3.4 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor în completarea art. 30,31 32 și 15 din R.G.U. cu referire la :

ARTICOLUL 20 – parcelare
Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

1. Lungimea aliniamentului parcelei (La) **minim** este:
8,00m pentru clădiri înșiruite, care alcătuiesc un front continuu de minim 12 loturi;
12,00m pentru clădirile amplasate cuplat.
12,00 si 15,00m – pentru clădirile amplasate izolat.
2. Adâncimea minimă a parcelei (A) nu trebuie să depășească valoarea raportului între lungimea aliniamentului parcelei și adâncimea acesteia, cuprins între 1,00 și 2,00
3. Suprafața minimă a parcelei (Sp) este următoarea:
minim 150m² pentru clădiri înșiruite
minim 300m² pentru clădirile amplasate cuplat.
minim 500m² pentru clădirile amplasate izolat.

ARTICOLUL 21 – înălțimea construcțiilor

Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 22 – aspectul exterior

Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate. În cazul cimitirului se va ține seama de caracterul sobru al funcțiunii.

ARTICOLUL 23 – indici admisibili (maxim sau minim)POT și CUT

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 35%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 0,8 mp ADC / mp.teren

MINISTERUL APĂRĂRII NAȚIONALE - STATUL MAJOR GENERAL

- proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor amplasate pe orice categorie de terenuri, atât în extravilan, cât și în intravilan să nu afecteze, sub nici o formă, **terenuri, construcții sau instalații**, de orice fel, aflate în administrarea **Ministerului Apărării Naționale**;
- toate **documentațiile de amenajare a teritoriului, de urbanism** a localităților, precum și **documentațiile tehnice** întocmite pentru obiectivele de investiții, ce urmează să se realizeze în zonele menționate în studiu, în conformitate cu prevederile **H.G. nr. 62 din 07.02.1996**, să fie trimise spre avizare la **Statul Major General**.

	ZONĂ PENTRU ECHIPARE EDILITARA	TE
--	--------------------------------	----

CAP. 1	GENERALITĂȚI	
--------	--------------	--

ARTICOLUL 1 – tipurile de subzone funcționale

Zona pentru echipare edilitară cuprinde toate rețelele evidențiate în partea desenată, atât cele existente cât și cele propuse:

- alimentare cu apă și canalizare;
- alimentare cu energie electrică și telecomunicații;
- alimentare cu gaze naturale.

Subzona – TE – subzonă construcții și amenajări aferente lucrărilor tehnico-edilitare

ARTICOLUL 2 – funcțiunea dominantă a zonei

Funcțiunea dominantă a zonei este cea de construcții și amenajări aferente lucrărilor tehnico – edilitare.

ARTICOLUL 3 – funcțiile complementare admise ale zonei.

Nu sunt recomandate.

CAP. 2	UTILIZARE FUNCTIONALA	
--------	-----------------------	--

ARTICOLUL 4 – utilizări permise

Utilizări permise:

- construcții și instalații tehnico - edilitare
- instituții care coordonează activitatea în domeniu
- stație de epurare comunală
- spații verzi, plantații de protecție
- staționări auto

ARTICOLUL 5 – utilizări permise cu condiții

Utilizări permise:

Se vor respecta zonele de protecție pentru:

- foraje pentru alimentare cu apă
- stația de epurare: 300 m rază de protecție sanitară măsurată de la limita incintei
- rețelele magistrale de alimentare cu energie electrică , gaze naturale, telefonie.

ARTICOLUL 6 – interdicții temporare

– se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere;

- se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru:

- extinderea stației de epurare

ARTICOLUL 7 – interdicții definitive (permanente).

Se interzice construirea oricăror alte construcții decât cele menționate la Art. 4.

CAP. 3	CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR	
--------	--	--

3.1. Regulile de amplasare și retrageri minime obligatorii, în completarea art.17-24 din R.G.U. cu referire la :

ARTICOLUL 8 – orientarea față de punctele cardinale
Nu se impune o regulă.

ARTICOLUL 9 – amplasarea față de drumurile publice
Conform art. 18 – RGU.

ARTICOLUL 10 – amplasarea față de căi navigabile existente
Nu este cazul.

ARTICOLUL 11 – amplasarea față de C.F.
Conform art. 20 - RGU

ARTICOLUL 12 – retrageri față de fâșia de protecție a frontierei de stat
Nu este cazul.

ARTICOLUL 13 – amplasarea față de aliniament
Conform Art. 23- R.G.U.

ARTICOLUL 14 – amplasarea în interiorul parcelei.
Conform Art. 24- R.G.U.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii în completarea art.25 și 26 din R.G.U. cu referire la :

ARTICOLUL 15 – accese carosabile
Conform Art. 25 și Anexa 4 - R.G.U.

ARTICOLUL 16 – accese pietonale
Conform Art. 26- R.G.U.

3.3 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară în completarea art. 27,28 și 29 din R.G.U. cu referire la :

ARTICOLUL 17 – racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente
Conform art. 27 din R.G.U.

Racordurile la rețelele electrice, de gaze naturale , energie termică, televiziune prin cablu se vor amplasa subteran.

ARTICOLUL 18 – realizarea de rețele tehnico-edilitare
Conform art. 28 din R.G.U.
Rețelele de alimentare cu gaze naturale, energie termică și cablu TV vor fi amplasate subteran.

ARTICOLUL 19 – proprietatea publică asupra rețelelor edilitare
Conform art. 29 din R.G.U.

3.4 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor în completarea art. 30,31 32 și 15 din R.G.U. cu referire la :

ARTICOLUL 20 – parcelare
Conform Art. 30- R.G.U.

ARTICOLUL 21 – înălțimea construcțiilor
Conform Art. 31- R.G.U.

ARTICOLUL 22 – aspectul exterior
Conform art. 32 din R.G.U. Se va asigura mascarea cu perdele de protecție a incintelor vizibile din drumurile publice.

ARTICOLUL 23 – indici admisibili (maxim sau minim)POT și CUT
Nu se instituie P.O.T. maxim.

3.5 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi în completarea art. 33,34 și 35 din R.G.U. cu referire la :

ARTICOLUL 24 – parcaje
Conform art. 33 R.G.U.

ARTICOLUL 25 – spații verzi
Conform art. 34 R.G.U.

ARTICOLUL 26 – împrejurimi.
Conform art. 35 R.G.U

	ZONĂ TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE	TH
CAP. 1	GENERALITĂȚI	

ARTICOLUL 1 – tipurile de subzone funcționale
Zona TH cuprinde cursurile de apa de pe teritoriul UAT Medias.

Subzona – TH – subzonă terenuri aflate permanent sub ape

ARTICOLUL 2 – funcțiunea dominantă a zonei
Terenuri aflate permanent sub ape.

ARTICOLUL 3 – funcțiile complementare admise ale zonei.
Spații verzi.

CAP. 2	UTILIZARE FUNCTIONALA	
--------	-----------------------	--

ARTICOLUL 4 – utilizări permise

Utilizări permise:

- utilizare pentru activități sportive și de agrement.
- malurile cursurilor de apa pot fi reamenajate, modificate (lărgite), și adaptate activităților de agrement.
- intervenții posibile în scopul ridicării calității peisajului: reamenajări de maluri, lărgiri sau îngustări ale oglinzii de apă, crearea de poduri, pasarele, etc.
- lucrări de combatere a sau prevenire a acțiunilor distructive a apelor.

ARTICOLUL 5 – utilizări permise cu condiții

Utilizări permise:

Se vor respecta zonele de protecție sanitară.

Zonele de protecție sanitară se delimitează de către autoritățile administrației publice , pe baza avizului organelor de specialitate ale administrației publice.

ARTICOLUL 6 – interdicții temporare

Se interzice orice intervenție necontrolată asupra cursurilor de apa

ARTICOLUL 7 – interdicții definitive (permanente).

Se interzice deversarea apelor uzate neepurate provenite de la agenții economici sau locuințe individuale în cursurile de apa de pe teritoriul UAT Medias.

CAP.5	PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN EXTRAVILAN (CONSTRUIREA ÎN EXTRAVILAN)		
--------------	--	--	--

ZONĂ TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE	TH	
---	-----------	--

TH - TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă (articolul 7 R.G.U.).

- Utilizări permise:
 1. Captări de apă
 2. Lucrări pentru prevenirea și combaterea acțiunilor distructive a apelor.
 3. Lucrări specifice pentru pescăria existentă.
 4. Utilizări permise cu condiții: Lucrări de poduri, lucrări necesare căilor ferate și drumurilor de traversare a cursurilor de apă, cu condiția asigurării măsurilor de apărare împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor și cu respectarea zonelor de protecție a lucrărilor de gospodărire a apelor, având avizul Consiliului Local și al autorităților competente în gospodăria apelor.
 5. Utilizări interzise: Orice fel de construcție în zonele de protecție severă a captărilor de apă.

5.2.	ZONĂ TERENURI OCUPATE DE CĂI DE COMUNICAȚIE	TC	
------	--	-----------	--

TC - TERENURI OCUPATE DE CĂI DE COMUNICAȚIE Condițiile de amplasare a construcțiilor față de drumurile publice și infrastructura feroviară în extravilan se vor respecta conform art.18 din R.G.U. și Cap. IV.10 al R.L.U. Amplasarea construcțiilor în vecinătatea culoarelor de siguranță stabilite conform legii se vor respecta conform art. 21 din RGU și avizul conform al Ministerului Transporturilor.

CAP/1	GENERALITĂȚI		
-------	---------------------	--	--

ARTICOLUL 1 – tipurile de subzone funcționale
Zona de parcuri, recreere, agrement și perdele de protecție cuprinde următoarele subzone:

Subzona – CC – subzonă căi de comunicație

1. Căi de comunicație rutieră
2. Căi de comunicație feroviară
3. Construcții și amenajări specifice activităților feroviare.
4. Lucrări pentru protecția împotriva poluării
5. Spații verzi
6. Orice construcție sau amenajări adiacente drumurilor publice care se fac pe baza planurilor urbanistice și de amenajarea teritoriului cu avizul organelor specializate ale administrației publice pentru lucrările din zonele de protecție.

ARTICOLUL 2 – funcțiunea dominantă a zonei
Funcțiunea dominantă a zonei este cea de căi de comunicație.

ARTICOLUL 3 – funcțiile complementare admise ale zonei.
Funcțiunile complementare sunt cele legate de servicii compatibile funcției de bază a zonei.

CAP/2	UTILIZARE FUNCȚIONALĂ		
-------	-----------------------	--	--

ARTICOLUL 4 – utilizări permise

Utilizări permise:

- Unități ale întreprinderilor de transport teritoriale;
- Garaje;
- Reteaua de străzi din intravilan , aparținând de Domeniul Public;
- (clasele tehnice I-IV proiectate conform STAS 10144/1-80 Revizuit în 1989 – Caracteristici ale arterelor de circulație din localitățile urbane și rurale ;
- Spații de staționare ;
- Parcaje ;
- Platforme sau alveole carosabile pentru transportul în comun ;
- Refugii și treceri de pietoni ;
- Zone verzi mediane , laterale și fâșii verzi intermediare (de protecție) ;
- Elemente de consolidare a părții carosabile ;
- Instalații , construcții și depozite necesare funcționării serviciilor feroviare
- Echipamente publice compatibile cu terenurile feroviare ;
- Lucrări de terasamente ;
- Lucrări și/sau zone de protecție împotriva poluării fonice , olfactice și a altor noxe (praf , fum , funingine , CO₂ , SO₂ , etc)

ARTICOLUL 5 – utilizări permise cu condiții

Utilizări permise:

- Incintele unităților de transporturi și garajele publice ce vor respecta documentele cu caracter normativ și directiv în privința riscurilor de poluare , de incendiu sau explozie ;
- Se impune delimitarea clară , prin garduri sau perdele de vegetație a terenului aferent activității feroviare , vizibil de pe drumurile publice, în conformitate cu regulile de securitate feroviare .

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

Prin amplasare și funcționare ele nu vor afecta buna desfășurare a circulației pe drumurile publice sau căi ferate în condiții optime de capacitate, fluentă și siguranță. Accesele carosabile și pietonale la aceste construcții vor fi amenajate și semnalizate corespunzător normativelor și standardelor tehnice specifice. Autorizația de construire pentru orice construcție sau amenajare permisă în zonele de protecție ale căilor rutiere și feroviare existente și propuse se va acorda cu condiția obținerii prealabile a avizelor structurilor de specialitate.

ARTICOLUL 6 – interdicții temporare

- se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere;
- se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru:
 - lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor propuse,;
 - modernizarea intersecțiilor;
 - realizarea spațiilor de parcare;
- se interzic pe terenurile vizibile din circulația publică rutieră , : depozitări de materiale, piese sau utilaje degradate, amenajări de șantier abandonate, platforme cu suprafețe deteriorate, construcții degradate, terenuri lipsite de vegetație, gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deșeuri etc.;
- în zona de siguranță și protecție aferentă drumurilor și autostrăzilor este interzisă autorizarea următoarelor lucrări:

- construcții, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare împietează asupra bunei desfășurări, organizări și dirijări a traficului sau prezintă riscuri de accidente;
- panouri independente de reclamă publicitară.
- se interzice comercializarea en-detail a produselor care pot fi transportate la domiciliu cu automobilul propriu sau cu taxi.

- se interzice:
 - cuplarea clădirilor de locuit cu construcții aferente circulației rutiere;
 - amplasarea în incinta unităților de transporturi și a garajelor publice a unor construcții care prin natura activităților desfășurate pot produce poluare peste normele admisibile și / sau prezintă risc de incendiu / explozie.

ARTICOLUL 7 – interdicții definitive (permanente).

Se interzic orice amenajări sau amplasarea de funcțiuni care să atragă fluxuri ce pot crea stocaje sau suprapuneri.

CAP/3	CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR		
-------	---	--	--

Caracteristicile parcelelor , accesele , amplasarea construcțiilor , regimul de înălțime sau de aliniere , indicatorii maximi de ocupare a terenului se vor stabili conform necesităților tehnice și normelor specifice și cu respectarea amenajărilor propuse în proiectele de specialitate .

3.1. Regulile de amplasare și retrageri minime obligatorii, în completarea art.17-24 din R.G.U. cu referire la :

ARTICOLUL 8 – orientarea față de punctele cardinale
Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 9 – amplasarea față de drumurile publice
Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 10 – amplasarea față de căi navigabile existente
Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 11 – amplasarea față de C.F.
Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 12 – retrageri față de fâșia de protecție a frontierei de stat
Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 13 – amplasarea față de aliniament
Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 14 – amplasarea în interiorul parcelei.
Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii în completarea art.25 și 26 din R.G.U. cu referire la :

ARTICOLUL 15 – accese carosabile
Conform Art. 25 și Anexa 4 - R.G.U.

ARTICOLUL 16 – accese pietonale

Conform Art. 26- R.G.U.

3.3 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară în completarea art. 27,28 și 29 din R.G.U. cu referire la :

ARTICOLUL 17 – racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

Conform art. 27 din R.G.U.

Racordurile la rețelele electrice, de gaze naturale , energie termică, televiziune prin cablu se vor amplasa subteran.

ARTICOLUL 18 – realizarea de rețele tehnico-edilitare

Conform art. 28 din R.G.U. și Cap.II.8. al R.L.U.

Rețelele de alimentare cu gaze naturale, energie termică și cablu TV vor fi amplasate subteran.

ARTICOLUL 19 – proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Conform art. 29 din R.G.U.

3.4 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor în completarea art. 30,31 32 și 15 din R.G.U. cu referire la :

ARTICOLUL 20 – parcelare

Conform Art. 30- R.G.U.

ARTICOLUL 21 – înălțimea construcțiilor

Conform Art. 31- R.G.U.

ARTICOLUL 22 – aspectul exterior

Conform art. 32 din R.G.U.

- Clădirile si amenajările propuse să nu afecteze prin amplasament , dimensiuni sau aspect caracterul zonei în care se amplasează ;
- Organizarea incintelor va trebui să tină seama de aspectul oferit înspre drumurile publice;
- Parcajele publice să fie înconjurate si dotate cu garduri vii de 1,2 m înălțime;
- Să se realizeze o amenajare peisagistică a spatiilor neconstruite din interiorul incintelor si pe întreg traseul zonei feroviare sau rutiere (de-a lungul drumurilor nationale , judetene sau comunale) , mai ales în zona intravilană a localității ;
- Se vor respecta prevederile din Normativul pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localitățile urbane – Indicativ P 132-93 , privind distantele între diversele tipuri de parcări si clădiri , astfel :
 - Parcaje pe carosabil sau pe trotuar – front de comert , intreprinderi productive , servicii : 5 m ;
 - Parcaje – garaje pentru mai puțin de 50 autovehicule – front de locuinte , birouri – 15 m ;
 - Parcaje cu mai puțin de 50 autovehicule față de grădinite , scoli , aziluri , spitale – 25 m ;
 - Parcaje cu peste 50 autovehicule față de grădinite , scoli , aziluri , spitale – 75 m ;
 - Parcaje situate paralel cu calcanul clădirilor – 5 m .

ANEXA 1

CONDIȚII DE PROTECȚIE A REȚELOR TEHNICO-EDILITARE ȘI SERVITUȚILE IMPUSE DE CĂTRE ACESTEA VECINĂȚILOR

REȚELE ALIMENTARE CU APĂ ȘI CANALIZARE

STAS 8591/1-91 - "Amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane executate în săpătură" stabilește distanțele minime între rețele, de la rețele la funcțiile construcțiile și drumuri, funcție de asigurarea execuției lucrărilor, exploatării lor eficiente, precum și pentru asigurarea protecției sanitare:

- conductele de apă se vor poza subteran, la adâncimea minimă de îngheț;
- conductele de apă se vor amplasa la o distanță minimă de 3 m de fundațiile construcțiilor, iar în punctele de intersecții la minim 40 cm și totdeauna deasupra canalizării.

Ordinul 536/1997 al Ministrului Sănătății privind normele de igienă și recomandări privind mediul de viață al populației, stabilește:

- **norme de igienă referitoare la aprovizionarea cu apă a localităților (Art.23)**
- Sursa de apă folosită pentru aprovizionarea cu apă a localităților trebuie să fie protejată împotriva activităților umane, prin izolarea acestora prin perimetre de protecție sanitară și controlul activităților poluante din teritoriul aferent.
- Sursele de apă de profunzime trebuie amplasate și construite astfel încât să fie protejate de inundații și șiroiri și împrejmuite astfel încât să prevină accesul publicului și al animalelor.
- Sursele de suprafață vor fi protejate de activitățile umane majore: industrie poluantă, depozite de deșeuri toxice sau periculoase, agricultură intensivă, turism și agrement.
- **norme de igienă referitoare la amplasarea fântânilor (Art.27):**
- fântâna trebuie amplasată și construită, astfel încât să fie protejată de orice sursă de poluare și să asigure accesibilitatea. În situația în care construcția fântânii nu asigură protecția apei, iar adâncimea acviferului folosit este mai mică de 10,00 metri amplasarea fântânii trebuie să se facă la cel puțin 10,00 metri de orice sursă posibilă de poluare, latrină, grajd, depozit de gunoi sau deșeuri de animale, etc.
- adâncimea stratului de apă folosit nu trebuie să fie mai mică de 4,00 metri, pereții să fie astfel amenajați încât să prevină orice fel de contaminare exterioară și prevăzuți cu ghizduri de min. 0, 70-0,100 metri deasupra solului și min. 0,60 metri sub nivelul acestuia, în jurul fântânii trebuie să existe un perimetru de protecție, amenajat în pantă, cimentat sau pavat.
- **norme de igienă referitoare la colectarea și îndepărtarea reziduurilor lichide(Cap.4):**
- îndepărtarea apelor uzate menajere și industriale se face numai prin rețea de canalizare a apelor uzate; în lipsa posibilității de racordare la sisteme publice de canalizare, unitățile sunt obligate să-și prevadă instalații proprii pentru colectarea, tratarea și evacuarea apelor uzate, care se vor executa și exploata astfel încât să nu constituie un pericol pentru sănătate.
- este interzisă răspândirea neorganizată a apelor uzate menajere și industriale, precum și deversarea acestora în zonele de protecție sanitară a surselor și a instalațiilor centrale de alimentare cu apă.
- Canalele deschise pot fi utilizate numai pentru evacuarea apelor meteorice, în cazul în care localitățile sunt dotate cu sistem divizor de colectare a apelor uzate.
- În cazul în care nu există canalizare sau posibilitatea de racord la aceasta, se vor adopta soluții individuale de colectare și neutralizare a reziduurilor lichide.
- îndepărtarea apelor uzate menajere provenite de la locuințele neracordate la un sistem de canalizare se face prin instalații de preepurare sau fose septice vidanjabile, care trebuie să fie executate și amplasate conform normelor în vigoare.

REȚELE ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ

De-a lungul liniilor electrice aeriene este necesar a se respecta o distanță de protecție minimă față de orice element de construcție, măsurată din axul cablului de:

- 7 m (min) - 17 m (max) pentru LEA 400 kV;
- 6 m (min) - 16 m (max) pentru LEA 220 kV;
- 5 m (min) - 15 m (max) pentru LEA 110 kV.

Pentru amplasarea unor noi obiective energetice, devierea unor linii electrice existente sau executarea oricăror lucrări în apropierea obiectivelor energetice existente (stații și posturi de transformare, linii și cabluri electrice s.a.) se va consulta proiectul de specialitate RENEL..

Rețelele electrice existente și propuse în localitățile studiate respectă normele RENEL precum și cele din domeniile conexe.

În principal se face referință la:

- PE 101/85 + PE 101a/85 - Normativ pentru construirea instalațiilor electrice de conexiuni și transformare, cu tensiuni peste 2 kV;
- PE 104/93 - Normativ pentru construcția liniilor aeriene de energie electrică, cu tensiuni peste 1 kV;
- PE 106/95 - Normativ pentru construirea liniilor de joasă tensiune;
- PE 107/89 - Normativ pentru proiectarea și execuția rețelelor de cabluri electrice;
- PE 125/89 - Instrucțiuni privind coordonarea coexistenței instalațiilor electrice cu linii de telecomunicații;
- ILi - Ip 5 - ICEMENERG 89 - Instrucțiuni de proiectare a încrucișărilor și apropierilor LEA m.t. și LEA j.f. față de alte linii, instalații și obiective;
- STAS 8591/1 - 91 - Amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane executate în săpături;
- ID 17 - 86 - Ministerul Chimiei și Petrochimiei - Normativ pentru proiectarea, execuția, verificarea și recepționarea de instalații electrice în zone cu pericol de explozie;
- PE 122 - 82 - Instrucțiuni privind reglementarea coexistenței liniilor electrice aeriene cu tensiuni peste 1 kV cu sistemele de îmbunătățiri funciare;
- PE 123 - 78 - Normativ privind sistematizarea, amplasarea, construirea și repararea liniilor electrice care trec prin păduri și terenuri agricole.

REȚELELE DE GAZE NATURALE

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

- depozite carburanți și stații PECO	60 m
- instalații electrice de tip exterior cu tensiune nominală de 110 kV sau mai mare, inclusiv stațiile	55 m
- instalații electrice de tip interior și de tip exterior, cu tensiunea nominală mai mică de 110 kV, posturi de transformare	50 m
- centre populate și locuințe individuale	65 m
- paralelism cu linii CF, cartament normal	80 m
Paralelism cu drumuri:	
- naționale	52 m
- județene	50 m
- comunale	48 m

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

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

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

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

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

Distanța minimă pe orizontală L – dintre axul conductei de gaze și diferite obiective se modifică conform obiectivelor SC Transgaz anexat

ND No. 3915 – 94 (TRANSGAZ S.A. Sucursala de transport gaze naturale Mediaș)

Nr. crt.	Obiectiv	Distanța minimă de siguranță - L
1.	Obiective din industria de petrol și gaze dintre care: <ul style="list-style-type: none"> - sonde de hidrocarburi de injecție instalații de foraj - parcuri de colectare de țigeti și gaze - depozite centrale și stații de tratarea țigetiului - stații de depozitare, degazolinare, condiționare și lichefiere a gazelor, stații de deetanizare - stații de compresoare gaze - stații de comprimare CO² - factă de gaze - instalații cu foc deschis (baterii de cazane, cuptoare, încălzire cu flacără directă) - clădirea stației de reglare și măsurare gaze - stații de colectare și depozitare a lichidelor evacuate din conducte - stații de pompe țigeti și produse petroliere - stații de injecție ape de zăcământ 	40 m
2.	Depozite de carburanți și benzinării	60 m
3.	Instalații electrice de tip exterior cu tensiunea nominală de 110 kv sau mai mare, inclusiv posturile și stațiile de tip exterior sau combinat	55 m
4.	Instalații electrice de tip interior, instalații electrice de tip exterior cu tensiunea nominală mai mică de 110 kv, posturi de transformare de interior și exterior	50 m
5.	Grupuri sociale, industriale și administrative	
	- pentru conducte cu presiunea maximă de regim mai mare de 40 bari	65 m
	- pentru conducte cu presiunea maximă de regim între 40 bari și 6 bari	50 m
	- pentru conducte cu presiunea maximă de regim sub 6 bari	35 m
6.	Centre populate și locuințe individuale	
	- pentru conducte cu presiunea maximă de regim mai mare de 40 bar	65 m
	- pentru conducte cu presiunea maximă de regim între 40 bari și 6 bar	50 m
	- pentru conducte cu presiunea maximă de regim sub 6 bar	35 m
7.	Paralelism cu linii de cale ferată	

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL MEDIAȘ, JUDEȚUL SIBIU
REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

	a) pentru conductele cu presiune maximă de regim peste 5 bar - cu ecartament normal - înguste	80 m 60 m
	b) pentru conducte cu presiune maximă de regim sub 6 bar	35 m
8.	Paralelism cu drumuri: - autostrăzi - drumuri naționale - drumuri județene - drumuri comunale	60 m 52 m 50 m 48 m
9.	Lucrări miniere (la suprafață sau în subteran)	230 m
10.	Balastiere în râuri	530 m
11.	Poligoane de tragere și obiective în care se află încărcături pirotehnice	280 m
12.	Depozite de gunoaie	80 m

Obținerea avizelor de amplasare a obiectivelor cât și a intersecțiilor subterane sau supraterane de canalizații (conducte de alimentare cu apă, cabluri electrice și telecomunicații) se va realiza prin întocmirea de documentații tehnice care să cuprindă: cerere scrisă adresată S.N.T.G.N. Transgaz S.A. Mediaș, un memoriu tehnic justificativ, certificatul de urbanism în copie, plan de situație și de încadrare în zona la scara 1:20.000 respectiv 1:5.000, profile transversale pentru porțiunile dificile de traseu, obiectivele ce urmează a se construi și drumul de acces la obiectivele propuse.

Planurile se vor viza de către S.T.G.N. – Regionala Mediaș, str. G.Coșbuc nr. 29, tel. 0269/814851, cu sectoarele aparținătoare: Mediaș, Agnita, Sibiu și STC Dealu Frumos, iar documentația va fi analizată și avizată de S.N.T.G.N Transgaz S.A. Mediaș.

TRANSPORTURI RUTIERE

CATEGORII ZONE DE RISC	ZONE DE SIGURANȚĂ	ZONE DE PROTECȚIE
CAI DE COMUNICAȚIE	Cf. ORDONANTA nr. 7 din 29 ianuarie 2010 pentru modificarea și completarea Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor	Distanța considerată din axul căi
AUTOSTRADA / DRUM EXPRES		50m
DRUM NAȚIONAL		22m
DRUM JUDEȚEAN		20m
DRUM COMUNAL		18m
CIRCULAȚII LOCALE - STRĂZI		15m

Zonele de siguranță²² sunt suprafețe de teren situate de o parte și de cealaltă a amprizei drumului, destinate exclusiv semnalizării rutiere, plantărilor rutiere sau altor scopuri legate de întreținerea și exploatarea drumului, siguranței circulației ori protecției proprietăților situate în vecinătatea drumului. Din zonele de siguranță fac parte și suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității în curbe și intersecții, precum și suprafețele ocupate de lucrări de consolidare a terenului drumului și altele asemenea. Limitele zonelor de siguranță a drumurilor, podurilor și viaductelor, în cale curentă și aliniament, sunt:

- 1,5 m de la marginea exterioară a șanțului, pentru drumurile situate la nivelul terenului;
- 2,00 m de la piciorul taluzului, pentru drumurile în rambleu;
- 3,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălțimea până la 5,00 m

²² Cf. Ordonanței 43/1997 și Ordonanței 7 / 2010

- 5,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălțimea mai mare de 5,00 m

Zonele de protecție²³ sunt suprafețele de teren situate de o parte și de alta a zonelor de siguranță, necesare protecției și dezvoltării viitoare a drumului.

ZONE DE PROTECȚIE SANITARA

cf. Ordin al Ministerului Sănătății nr.536/1997

Ferme cabaline	100 m
Ferme de îngrășătorii de taurine, până la 500capete	200 m
Ferme de îngrășătorii de taurine, peste 500capete	500 m
Ferme de păsări, până la 5.000capete	500 m
Ferme de păsări cu peste 5.000capete și complexe avicole industriale	1.000 m
Ferme de ovine	100 m
Ferme de porci, până la 2.000capete	500 m
Ferme de porci, între 2.000 – 10.000capete	1.000 m
Complexe de porci cu peste 10.000 capete	1.500 m
Spitale veterinare	30 m
Grajduri de izolare și carantină pentru animale	100 m
Abatoare, târguri de vite și baze de recepție a animalelor	500 m
Depozite pentru colectarea și păstrarea produselor de origine animală	300 m
Platforme sau locuri pentru depozitarea gunoiului de grajd	500 m
Platforme pentru depozitarea gunoiului porcin	1.000 m
Stații de epurare a apelor reziduale de la fermele de porcine, sub 10.000 capete	1.000 m
Cimitire de animale, crematorii	200 m
Stații de epurare a apelor uzate orășenești	300 m
Stații de epurare a apelor uzate industriale	200 m
Paturi de uscare a nămolurilor	300 m
Câmpuri de irigare cu ape uzate	300 m
Câmpuri de infiltrare a apelor uzate și bazine deschise pentru fermentarea nămolurilor	500 m
Depozite controlate de reziduuri solide	1.000 m
Camere de tratare biotermică a gunoaielor	100 m
Crematorii orășenești de gunoi	1.000 m
Autobazele serviciilor de salubritate	200 m
Bazele de utilaje ale întreprinderilor de transport	50 m
Cimitire	50 m

²³ Cf. Ordonanței 43/1997 și Ordonanței 7 / 2010

LATIMEA ZONELOR DE PROTECȚIE ÎN JURUL LACURILOR NATURALE, LACURILOR DE ACUMULARE, ÎN LUNGUL CURSURILOR DE APA, DIGURILOR, CANALELOR, BARAJELOR ȘI A ALTOR LUCRĂRI HIDROTEHNICE

cf. Legea nr. 107 /1996 legea apelor

a) Lățimea zonei de protecție în lungul cursurilor de apă

Lățimea cursului de apă (m)	10-50	51-500	peste 500
Lățimea zonei de protecție (m)	15	30	50

b) Lățimea zonei de protecție în jurul lacurilor naturale

Suprafața lacului natural (ha)	10-100	101-1000	peste 1000
Lățimea zonei de protecție (m)	5	10	15

c) Lățimea zonei de protecție în jurul lacurilor de acumulare

Volumul brut al lacului de acumulare (mil. mc)	0,1-1	1,1-50	peste 50
Lățimea zonei de protecție (m)	5	10	15

d) Lățimea zonei de protecție de-a lungul digurilor

Înălțimea medie a digului (m)	0,5-2,5	2,6-5	peste 5
Lățimea zonei de protecție (m)			
1. spre cursul de apă	5	10	15
- spre interiorul incintei	3	4	1.

○ **Lățimea zonei de protecție de-a lungul canalelor de derivație de debite**

Adâncimea medie a canalului (m)	0,5-2	2,1-5	Peste 5
Lățimea zonei de protecție (m)			
- Canal cu debitul instalat până la 10 mc/s	1	2	3
- Canal cu debitul instalat de la 10 mc/s la 50 mc/s	2	3	4
- Canal cu debitul instalat peste 50 mc/s	3	4	5

NOTA: Zonele de protecție se măsoară astfel:

- a) la cursurile de apă, începând de la limita albiei minore;
- b) la lacurile naturale, de la nivelul mediu;
- c) la lacurile artificiale, de la nivelul normal de retenție;
- d) la alte lucrări hidrotehnice, de la limita zonei de construcție.

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

RESTRICȚII PROVIZORII RECOMANDATE.

Se interzice orice utilizare a terenurilor din extravilan care poate afecta sau diminua posibilitățile ulterioare de modernizare ale Municipiului Medias.

Se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru:

- realizarea autostrăzilor și drumurilor noi propuse;
- realizare și modernizarea intersecțiilor;
- realizarea spațiilor de parcare;
- construcții, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare impiedică asupra bunei desfășurări, organizării și dirijării a traficului sau prezintă riscuri de accidente;

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

Amplasarea construcțiilor de orice fel pe terenuri agricole din extravilan de clasa I și II de calitate, pe cele amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare, precum și plantate cu vii și livezi este interzisă, cu excepția construcțiilor care servesc activitățile agricole, cu destinație militară, căile ferate, șoselele de importanță deosebită, liniile electrice de înaltă tensiune, forarea și echiparea sondelor, lucrările aferente exploatarea țițeiului și gazului, conductele magistrale de transport gaze și petrol, lucrările de gospodărire a apelor și de amenajare a surselor de apă. Pentru **construcțiile care pot produce efecte de poluare a mediului, amplasamentele se vor stabili pe bază de studii ecologice**, avizate de organele specializate în protecția mediului și sănătate publică.

Reducerea suprafeței fondului forestier proprietate publică și privată este interzisă. În mod excepțional, pentru construcții cu destinație militară, pentru căi ferate, șosele de importanță deosebită, linii electrice de înaltă tensiune, mine, forări, sonde și echipamente aferente acestora, conducte magistrale de transport gaze sau petrol ori pentru lucrări de îmbunătățiri funciare, de gospodărire a apelor sau de realizare a unor noi surse de apă, obiective turistice, **ocuparea definitivă de terenuri din fondul forestier în alte scopuri decât cele silvice - cu, sau fără defrișarea pădurii – se aprobă potrivit legii.** (Legea nr. 26/1996 - Codul silvic, art. 54 și art. 74).

În scopul protejării suprafețelor împădurite cu valoare dendrologică și peisagistică deosebită, este recomandabil ca lucrările să se execute cu defrișări minime și cu măsuri de protecție împotriva riscurilor tehnologice (incendii, poluare).

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

ANEXA 2

RECOMANDARI CU PRIVIRE LA MANSARDE, LUCRANE, ACOPERISURI SI INVELITORI IN MUNICIPIUL MEDIAS

RECOMANDARI CU PRIVIRE LA MANSARDE, LUCARNE, ACOPERISURI SI INVELITORI

NORMATIV PENTRU PROIECTAREA MANSARDELOR LA CLADIRI DE LOCUIT

Aprobat de: MINISTRUL LUCRARILOR PUBLICE SI LOCUINTEI cu ordinul nr: 1991 /12 .12 .2002

DEFINIȚII

In contextul normativului NP-064-02, termenii de mai jos au următoarea semnificație:

Acoperiș

Subansamblu constructiv, de tip terasă sau în pantă, format din elemente structurale și nestructurale, care închide clădirea la partea superioară peste ultimul nivel construit.

Învelitoare

Stratul exterior al acoperișului, care protejează clădirea împotriva intemperiilor (ploaie, zăpadă, vânt).

Pod

Spațiu neîncălzit (circulabil sau necirculabil) cuprins între învelitoare și ultimul planșeu al unei clădiri.

Mansarda

Spațiu funcțional cuprins între învelitoare și ultimul nivel al unei clădiri, care asigură respectarea cerințelor de siguranță, protecție și confort corespunzătoare utilizării specifice (de locuire). Se include în numărul de niveluri supraterane.

Acoperiș mansardat

Acoperiș în pantă, în interiorul căruia a fost amenajată o mansardă.

Lucarnă

Fereastră prevăzută în acoperișul înclinat al unei construcții, dispusă în plan vertical, cu structură și învelitoare proprie, având funcțiunea de iluminare și ventilare a încăperilor mansardei sau podului.

Tabacheră

Fereastră mică, înclinată, dispusă pe versantul acoperișului unui pod, paralel cu panta acestuia, având funcțiune utilitară (iluminare, ventilare, acces din/în pod pe învelitoare).

Fereastră de mansardă

Fereastră asemănătoare tabacherii, dispusă pe versantul acoperișului unei mansarde, având funcțiunea de iluminare și ventilare a încăperilor mansardei, asigurând confortul higrotermic și acustic.

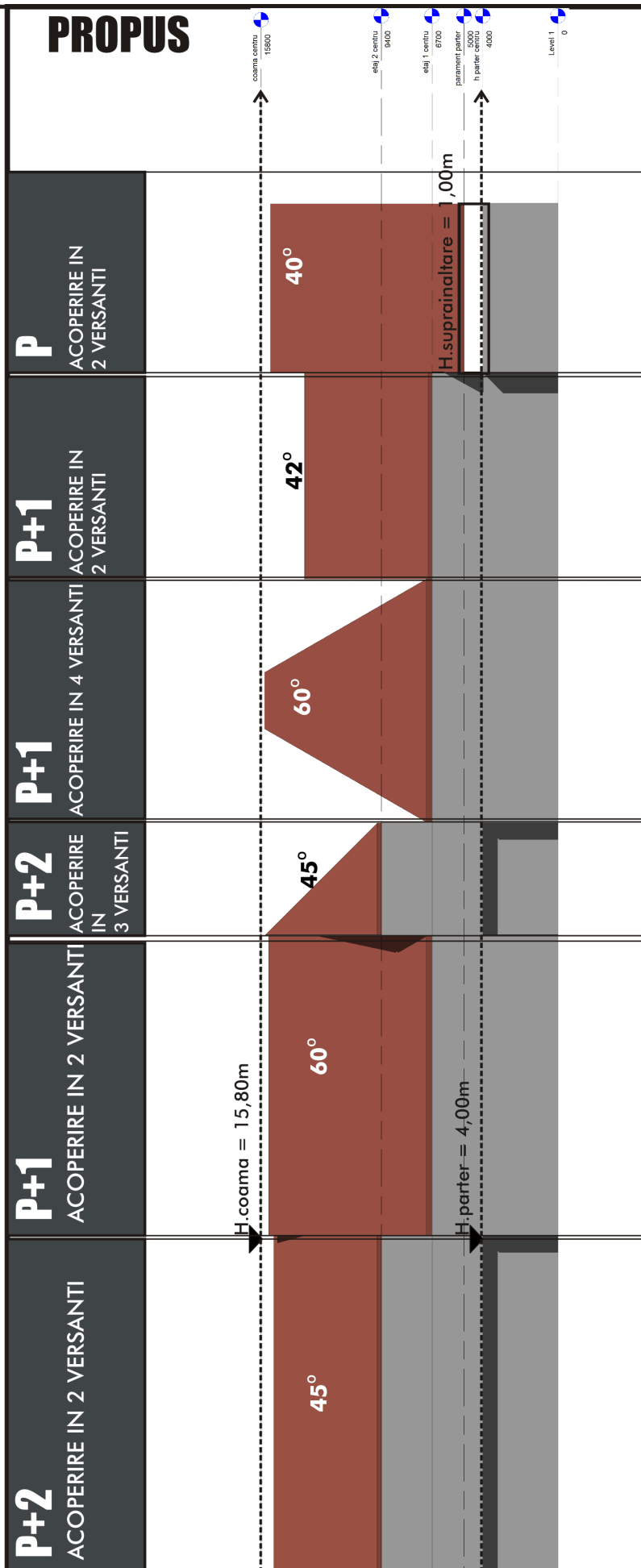
Elemente de construcție masive

Elemente de construcție din zidărie sau beton armat care intră uneori în alcătuirea structurii de rezistență a acoperișului mansardat, sub forma unor timpane, parapete etc.

MACRO_UTR CENTRU CARTIER DUPA ZID	U.T.R. 0	ZONA CENTRALA VECHĂ – ZONA PROTEJATA INTRA SI EXTRAMUROS	L1a – locuire protejata M1/M1a – subzona mixta centrala V1 – subzona verde protejata S – subzona unitati speciale
	U.T.R. 1	ZONA CENTRALA A MUNICIPIULUI MEDIAS	L2 – semicolective existente L3 – colective P+10 in fara Z.C.V. M2 – subzona mixta centrul nou



EXISTENT



EXISTENT

CASE CARTIER GLORIA



CASE CARTIER MOSNEI



CASE CARTIER WEWERN

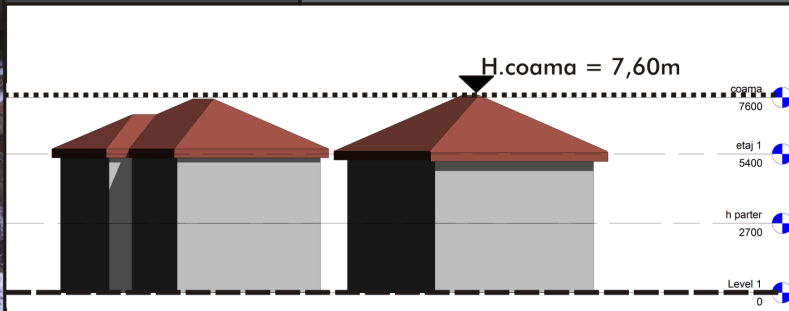


PROPUȘ

P+1

ACOPERIRE IN 4 VERSANTI

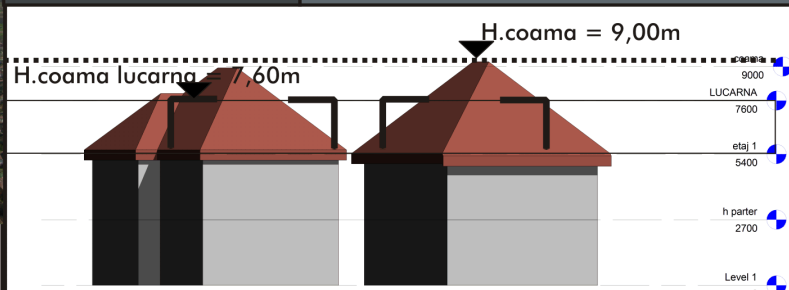
30°



P+1+M

ACOPERIRE IN 4 VERSANTI

45°



P+2

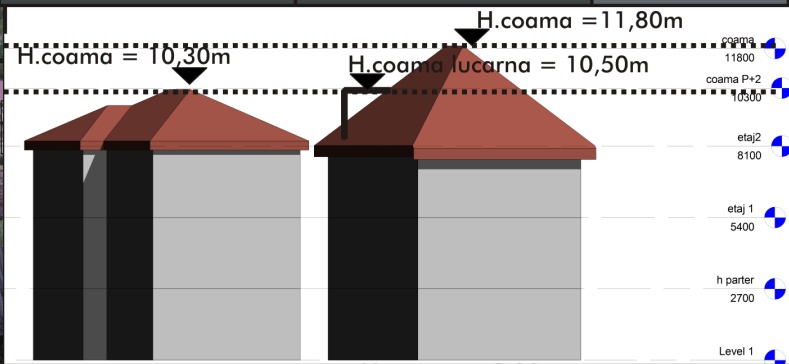
30°

P+2+M

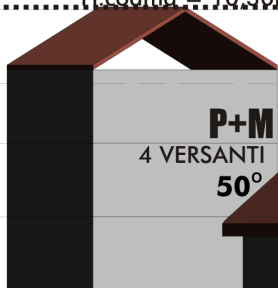
45°

ACOPERIRE IN 4 VERSANTI

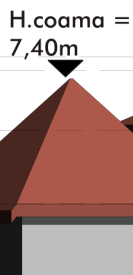
ACOPERIRE IN 4 VERSANTI



P+2
2 VERSANTI
30°

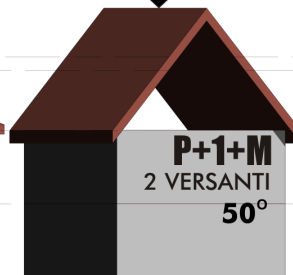


P+M
4 VERSANTI
50°



H.coama = 7,60m

P+1
4 VERSANTI
30°



P+1+M
2 VERSANTI
50°



Subzona L1b – cartierele municipiului Mediaș / păstrarea imaginii tradiționale a cartierelor prin modul de acoperire și înălțimea maxim admisă

În tabelul de mai jos sunt prezentate zonele din municipiul Mediaș în care se permite doar un regim de înălțime de max. P+1 / 7,60m. la coamă, în restul zonei delimitate ca UTR.2, subzona L1b fiind permis un regim de înălțime de P+2+M / 11,80m. la coamă.

MACRO_UTR MOSNEI Strada Mosnei – DJ14 Agnita	U.T.R. 2	ZONA REZIDENTIALA MAX. P+2 Subzona L1b RMH. = P + M _____ H.max. = 7,40m. RMH. = P + 1 _____ H.max. = 7,60m. Acoperire in 4 versanti - 30°/50° nu se admite mansardare la construcțiile P+1
MACRO_UTR AUREL VLAICU Strada Aurel Vlaicu	U.T.R. 2	ZONA REZIDENTIALA MAX. P+2 Subzona L1b RMH. = P + M _____ H.max. = 7,00m. RMH. = P + 1 _____ H.max. = 7,00m. Acoperire in 4 versanti - 30° nu se admite mansardare la construcțiile P+1
MACRO_UTR VITROMETAN Strada A.P. Cehov – Strada Bucegi	U.T.R. 2	ZONA REZIDENTIALA MAX. P+2 Subzona L1b RMH. = P + M _____ H.max. = 7,40m. RMH. = P + 1 _____ H.max. = 7,60m. Acoperire in 4 versanti - 30°/50° nu se admite mansardare la construcțiile P+1
MACRO_UTR GLORIA Strada Gloria	U.T.R. 2	ZONA REZIDENTIALA MAX. P+2 Subzona L1b RMH. = P + M _____ H.max. = 7,40m. RMH. = P + 1 _____ H.max. = 7,60m. Acoperire in 4 versanti - 30°/50° nu se admite mansardare la construcțiile P+1
MACRO_UTR WEWERN Strada Wewern	U.T.R. 2	ZONA REZIDENTIALA MAX. P+2 Subzona L1b RMH. = P + M _____ H.max. = 7,40m. RMH. = P + 1 _____ H.max. = 7,60m. Acoperire in 4 versanti - 30°/50° nu se admite mansardare la construcțiile P+1



Intocmit
Urb. Mihai MOȚCANU-DUMITRESCU