



s.c. **PROIECT** S.A.

Str. Someșului 57, Cod poștal 550003

CUI : RO2469284

Nr. înreg.R.C. : J 32/294/1991

Capital social subscris și vărsat : 218.710 lei

Cod IBAN Banca Transilvania Sibiu :

Telefon 0269-44 22 01*, 0269-42 11 55

Fax. 0269-42 68 30

E-mail: scproiect@gmail.com

proiectsibiu@yahoo.com

RO18BTRL03301202671024XX

DIRECTOR GENERAL : Ing. Gheorghe HENDOREANU

1. DENUMIRE PROIECT : P.U.G. – ETAPA FINALĂ - COMUNA DÎRLOS
2. DENUMIRE OBIECT : REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
3. LOCALITATI : DÎRLOS; CURCIU; VALEA LUNGĂ
4. NUMĂR PROIECT : 40002/2008
5. FAZA DE PROIECTARE : R.L.U.
6. BENEFICIAR : COMUNA DÎRLOS
7. DATA ELABORĂRII : 2009/2012
8. VOLUM : II

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

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

ȘEF PROIECT : ARH. ADRIANA GUTT

Pr. nr. 40002/2008

P.U.G. ETAPA FINALĂ COMUNA DÎRLOS

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

BORDEROU

A. PIESE SCRISE

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

B. PIESE DESENATE

UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

- | | |
|---------------|---------|
| 1. DÎRLOS | A11-887 |
| 2. CURCIU | A12-888 |
| 3 VALEA LUNGA | A13-889 |

ÎNTOCMIT,
ARH. ADRIANA GUTT

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

COLECTIV DE ELABORARE

URBANISM

ARH. ADRIANA GUTT

Pr. nr. 40002/2008
P.U.G. ETAPA FINALĂ COMUNA DÎRLOS
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

STRUCTURA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM PENTRU COMUNA DÎRLOS

Pagina

PARTEA I

CAP. I DISPOZIȚII GENERALE

Art. 1 Rolul Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG - Com. Dîrlos	13
Art. 2 Domeniul de aplicare	13

PARTEA A II-A

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

Secțiunea 1 - Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Art. 3 Terenuri agricole din extravilan	14
Art. 4 Terenuri agricole din intravilan	14
Art. 5 Suprafețe împădurite	14
Art. 6 Resursele subsolului	14
Art. 7 Resurse de apă	14
Art. 8 Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate	15
Art. 9 Zone construite protejate	15

Secțiunea 2 – Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

Art. 10 Expunerea la riscuri naturale	15
Art. 11 Expunerea la riscuri tehnologice	16
Art. 12 Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice	16
Art. 13 Asigurarea echipării edilitare	16
Art. 14 Asigurarea compatibilității funcțiilor	17
Art. 15 Procentul de ocupare a terenului	17
Art. 16 Lucrări de utilitate publică	17

CAP. III CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Secțiunea 1 – Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 17 Orientarea față de punctele cardinale	17
Art. 18 Amplasarea față de drumuri publice	17
Art. 19 Amplasarea față de aliniament	18
Art. 20 Amplasarea în interiorul parcelei	18

Secțiunea 2 - Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 21 Accese carosabile	18
Art. 22 Accese pietonale	19

Secțiunea 3 - Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Art. 23 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente	20
Art. 24 Realizarea de rețele edilitare	20
Art. 25 Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare	21

Secțiunea 4 – Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor

Art. 26 Parcelarea	21
Art. 27. Înălțimea construcțiilor	22
Art. 28 Aspectul exterior al construcțiilor	22

Secțiunea 5 – Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

Art. 29 Parcaje	22
Art. 30 Spații verzi și plantate	22
Art. 31 Împrejurimi	22

CAP. IV DISPOZIȚII FINALE

Art. 32 Autorizarea directă	23
Art. 33 Destinația unui teren sau a unei construcții	23
Art. 34 Organele administrației publice competente	23
Art. 35 Litigiile	23

PARTEA A III-A

ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ A COMUNEI DÎRLOS, UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Art. 36 Împărțirea teritoriului în unități teritoriale de referință	23
---	----

PARTEA A IV-A

PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR ȘI SUBZONELOR FUNCȚIONALE ȘI UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ DIN INTRAVILANUL COMUNEI DÎRLOS

Art. 37 Reglementări	24
----------------------	----

C – ZONA CENTRALĂ ȘI PROTEJATA

a. GENERALITĂȚI, CARACTERUL ZONEI

a.1 Limite	25
a.2 Tipuri de subzone funcționale	25
a.3 Funcțiunea dominantă a zonei	25
a.4 Funcțiuni complementare admise ale zonei	26

b. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR

b.1 Utilizări permise	26
b.2 Utilizări permise cu condiții	26
b.3 Interdicții temporare	26
b.4 Interdicții permanente	26

26

SECȚIUNEA 1 – REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

1.1 Orientarea față de punctele cardinale	26
1.2 Amplasarea față de drumuri publice	26

1.3 Amplasarea față de aliniament	27
1.4 Amplasarea în interiorul parcelei	27
SECȚIUNEA 2 - REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII	
2.1 Accese carosabile	27
2.2 Accese pietonale	27
SECȚIUNEA 3 - REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ	
3.1 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente	28
3.2 Realizarea de rețele edilitare	28
3.3 Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare	28
SECȚIUNEA 4 – REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI ALE CONSTRUCȚIILOR	
4.1 Parcelarea	28
4.2 Înălțimea construcțiilor	28
4.3 Aspectul exterior al construcțiilor	28
SECȚIUNEA 5 – REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI	
5.1 Parcaje	29
5.2 Spații verzi și plantate	29
5.3 Împrejmuiri	29
POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	
1. Procent maxim de ocupare a terenului – POT	29
2. Coeficient maxim de utilizare a terenului – CUT	29

Lp – ZONA DE LOCUIT CU CLADIRI DE TIP RURAL IN ZONA DE PROTECTIE

a. GENERALITĂȚI, CARACTERUL ZONEI	
a.1 Limite	30
a.2 Tipuri de subzone funcționale	30
a.3 Funcțiunea dominantă a zonei	30
a.4 Funcțiuni complementare admise ale zonei	30
b. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR	
b.1 Utilizări permise	30
b.2 Utilizări permise cu condiții	30
b.3 Interdicții temporare	31
b.4 Interdicții permanente	

31

SECȚIUNEA 1 – REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

1.1 Orientarea față de punctele cardinale	31
1.2 Amplasarea față de drumuri publice	31
1.3 Amplasarea față de aliniament	31
1.4 Amplasarea în interiorul parcelei	31

SECȚIUNEA 2 - REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

2.1 Accese carosabile	32
2.2 Accese pietonale	32

SECȚIUNEA 3 - REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

3.1 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente	32
3.2 Realizarea de rețele edilitare	32
3.3 Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare	32

SECȚIUNEA 4 – REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI ALE CONSTRUCȚIILOR

4.1 Parcelarea	32
4.2 Înălțimea construcțiilor	32
4.3 Aspectul exterior al construcțiilor	32

SECȚIUNEA 5 – REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

5.1 Parcaje	33
5.2 Spații verzi și plantate	33
5.3 Împrejmuiri	33

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

1. Procent maxim de ocupare a terenului – POT	33
2. Coeficient maxim de utilizare a terenului – CUT	33

Lr – ZONA DE LOCUIT CU CLADIRI DE TIP RURAL

a. GENERALITĂȚI, CARACTERUL ZONEI

a.1 Limite	34
a.2 Tipuri de subzone funcționale	34
a.3 Funcțiunea dominantă a zonei	35
a.4 Funcțiuni complementare admise ale zonei	35

b. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR

b.1 Utilizări permise	35
b.2 Utilizări permise cu condiții	35
b.3 Interdicții temporare	35
b.4 Interdicții permanente	35

35

SECȚIUNEA 1 – REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

1.1 Orientarea față de punctele cardinale	36
1.2 Amplasarea față de drumuri publice	36
1.3 Amplasarea față de aliniament	36
1.4 Amplasarea în interiorul parcelei	36

SECȚIUNEA 2 - REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

2.1 Accese carosabile	36
2.2 Accese pietonale	36

SECȚIUNEA 3 - REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

3.1 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente	37
3.2 Realizarea de rețele edilitare	37
3.3 Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare	37

SECȚIUNEA 4 – REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI ALE CONSTRUCȚIILOR

4.1 Parcelarea	37
4.2 Înălțimea construcțiilor	37
4.3 Aspectul exterior al construcțiilor	37

SECȚIUNEA 5 – REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

5.1 Parcaje	38
5.2 Spații verzi și plantate	38
5.3 Împrejmuiri	38

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

1. Procent maxim de ocupare a terenului – POT	38
2. Coeficient maxim de utilizare a terenului – CUT	38

I - ZONA INDUSTRIALĂ

a. GENERALITĂȚI, CARACTERUL ZONEI

a.1 Limite	39
a.2 Tipuri de subzone funcționale	39
a.3 Funcțiunea dominantă a zonei 44	
a.4 Funcțiuni complementare admise ale zonei	39

b. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR

b.1 Utilizări permise	39
b.2 Utilizări permise cu condiții	39
b.3 Interdicții temporare	39
b.4 Interdicții permanente	

SECȚIUNEA 1 – REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

1.1 Orientarea față de punctele cardinale	39
1.2 Amplasarea față de drumuri publice	39
1.3 Amplasarea față de aliniament	39
1.4 Amplasarea în interiorul parcelei	39

SECȚIUNEA 2 - REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII	
2.1 Accese carosabile	40
2.2 Accese pietonale	
SECȚIUNEA 3 - REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ	
3.1 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente	40
3.2 Realizarea de rețele edilitare	40
3.3 Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare	40
SECȚIUNEA 4 – REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI ALE CONSTRUCȚIILOR	
4.1 Parcelarea	40
4.2 Înălțimea construcțiilor	40
4.3 Aspectul exterior al construcțiilor	40
SECȚIUNEA 5 – REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI	
5.1 Parcaje	40
5.2 Spații verzi și plantate	40
5.3 Împrejmuiri	40
POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	
1. Procent maxim de ocupare a terenului – POT	40
2. Coeficient maxim de utilizare a terenului – CUT	40
<u>A- ZONA UNITĂȚILOR AGRICOLE</u>	
a. GENERALITĂȚI, CARACTERUL ZONEI	
a.1 Limite	41
a.2 Tipuri de subzone funcționale	41
a.3 Funcțiunea dominantă a zonei	41
a.4 Funcțiuni complementare admise ale zonei	41
b. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR	
b.1 Utilizări permise	41
b.2 Utilizări permise cu condiții	41
b.3 Interdicții temporare	41
b.4 Interdicții permanente	
41	
SECȚIUNEA 1 – REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII	
1.1 Orientarea față de punctele cardinale	41
1.2 Amplasarea față de drumuri publice	41
1.3 Amplasarea față de aliniament	41
1.4 Amplasarea în interiorul parcelei	41

SECȚIUNEA 2 - REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

2.1 Accese carosabile	42
2.2 Accese pietonale	42

SECȚIUNEA 3 - REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

3.1 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente	42
3.2 Realizarea de rețele edilitare	42
3.3 Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare	42

SECȚIUNEA 4 – REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI ALE CONSTRUCȚIILOR

4.1 Parcelarea	42
4.2 Înălțimea construcțiilor	42
4.3 Aspectul exterior al construcțiilor	42

SECȚIUNEA 5 – REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

5.1 Parcaje	42
5.2 Spații verzi și plantate	42
5.3 Împrejmuiri	42

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

1. Procent maxim de ocupare a terenului – POT	42
2. Coeficient maxim de utilizare a terenului – CUT	42

GC - ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ / CIMITIRE

a. GENERALITĂȚI, CARACTERUL ZONEI

a.1 Limite	43
a.2 Tipuri de subzone funcționale	43

a.3 Funcțiunea dominantă a zonei	43
a.4 Funcțiuni complementare admise ale zonei	43

b. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR

b.1 Utilizări permise	43
b.2 Utilizări permise cu condiții	43
b.3 Interdicții temporare	43

SECȚIUNILE 1, 2, 3, 4, 5 - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR – CONFORM NORMELOR SPECIFICE

1. Circulație, accese și parcaje	44
2. Spații verzi și plantate	44
3. Împrejmuiri	44

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

1. Procent maxim de ocupare a terenului – POT	44
2. Coeficient maxim de utilizare a terenului – CUT	44

TE - ZONA PENTRU ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

a. GENERALITĂȚI, CARACTERUL ZONEI	
a.1 Limite	45
a.2 Tipuri de subzone funcționale	45
a.3 Funcțiunea dominantă a zonei	45
a.4 Funcțiuni complementare admise ale zonei	45
b. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR	
b.1 Utilizări permise	45
b.2 Utilizări permise cu condiții	45
b.3 Interdicții temporare	46

SECȚIUNILE 1, 2, 3, 4, 5 - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR – CONFORM NORMELOR SPECIFICE

46

POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

1. Procent maxim de ocupare a terenului – POT	46
2. Coeficient maxim de utilizare a terenului – CUT	46

CC - ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICATIE ȘI CONSTRUCȚII AFERENTE

a. GENERALITĂȚI, CARACTERUL ZONEI	
a.1 Limite	47
a.2 Tipuri de subzone funcționale	47
a.3 Funcțiunea dominantă a zonei	47
a.4 Funcțiuni complementare admise ale zonei	47
b. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR	
b.1 Utilizări permise	47
b.2 Utilizări permise cu condiții	47
b.3 Interdicții temporare	47

SECȚIUNILE 1, 2, 3, 4, 5 - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR – CONFORM NORMELOR SPECIFICE

48

POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

1. Procent maxim de ocupare a terenului – POT	48
2. Coeficient maxim de utilizare a terenului – CUT	48

P - ZONA PARC (TEREN DE SPORT, AGREMENT ȘI PERDELE DE PROTECȚIE)

a. GENERALITĂȚI, CARACTERUL ZONEI	
a.1 Limite	49
a.2 Tipuri de subzone funcționale	49

a.3 Funcțiunea dominantă a zonei	49
a.4 Funcțiuni complementare admise ale zonei	49
b. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR	
b.1 Utilizări permise	49
b.2 Utilizări permise cu condiții	49
b.3 Interdicții temporare	49
b.4 Interdicții permanente	

49

**SECȚIUNILE 1, 2, 3, 4, 5 - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A
CONSTRUCȚIILOR – CONFORM NORMELOR SPECIFICE**

49

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

1. Procent maxim de ocupare a terenului – POT	49
2. Coeficient maxim de utilizare a terenului – CUT	49

Pr. nr. 40002/2008

**P.U.G. ETAPA FINALĂ COMUNA DÎRLOS
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
PENTRU LOCALITĂȚILE**

DÎRLOS,CURCIU,VALEA LUNGĂ

PARTEA I

CAP. I DISPOZIȚII GENERALE

Art. 1 Rolul Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General Dîrlos, Curciu, Valea Lungă

1.1. Regulamentul Local de Urbanism, întocmit conform HG 525/1996 privind aprobarea RGU cu modificările și completările ulterioare și Ordinului 21/N/10.04.2000 pentru aprobarea reglementării tehnice „Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism” indicativ: G.M.-007-2000 este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de ocupare a terenurilor, de amplasare a construcțiilor și a amenajărilor aferente acestora pe întreg teritoriul localității. planurile urbanistice și regulamentele locale de urbanism cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor.

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

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

Art. 2 Domeniul de aplicare

2.1. Regulamentul General de Urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor amplasate pe orice categorie de terenuri, atât în intravilan cât și în extravilan.

2.2. Se exceptează de la prevederile alineatului 2.1 construcțiile și amenajările cu caracter militar și special, care se autorizează și se execută în condițiile stabilite de lege.

PARTEA A II-A

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

Secțiunea I - Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Art. 3. Terenuri agricole din extravilan

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

Art. 4 Terenuri agricole din intravilan

4.1. Prin PUG s-au introdus în intravilan suprafețe de teren agricol, arabil, fânețe, pășuni pentru dezvoltarea localității.

4.2. Pentru aceste zone se vor întocmi PUZ sau PUD prin care se va stabili amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare, realizarea și modernizarea drumurilor de acces.

4.3. Scoaterea definitivă sau temporară din circuitul agricol de terenuri incluse în zona de management durabil, se poate face numai pentru obiective care vizează asigurarea securității naționale, asigurarea securității sănătății oamenilor și animalelor și prevenirea catastrofelor naturale sau pentru obiectivele destinate cercetării științifice și bunei administrări a ariei naturale protejate cu avizul administratorului și cu aprobarea autorității publice centrale pentru protecția mediului și a autorității publice centrale în domeniul agriculturii și/sau silviculturii.

Art. 5. Suprafețe împădurite

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

5.2. Cabanele și alte construcții și amenajări destinate turismului vor fi amplasate numai la liziera pădurilor cu avize conform legii.

Art. 6. Resursele subsolului

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

6.2. Autorizarea executării construcțiilor industriale necesare exploatării și prelucrării resurselor identificate ale subsolului se face de către administrator, consiliul județean sau consiliul local, după caz, cu avizul organelor de stat specializate.

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

Art. 7 Resurse de apă

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

7.2. Autorizarea executării lucrărilor este permisă numai cu avizul primarului și al autorităților de gospodărire a apelor și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire, a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane, de respectare a zonelor de protecție față de malurile cursurilor de apă și față de lucrările de gospodărire și de captare a apelor.

Art. 8. Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

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

Art. 9 Zone construite protejate

9.1. Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes național se face cu avizul conform al Ministerului Culturii și Patrimoniului Național (MCPN) și al Ministerului Dezvoltării, Regionale și Turismului (MDRT).

MONUMENTE ISTORICE ȘI DE ARHITECTURĂ cuprinse în listă sunt următoarele:

În satul Dîrlos

SB II m A 12376 – Biserica evanghelică și fragmente ale zidului de incintă - nr. 270–1450-1500, cca 1500, 1837

În satul Curciu

SB II a A 12371 – Ansamblul Bisericii evanghelice fortificate- nr. 1–sec. XV – sec. XIX

SB II m A 12371.01 – Biserica evanghelică – nr. 1 - sec. XIV, 1810-1814 (transformări)

9.2. Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate și delimitate prin studiu de delimitare zone de protecție se face cu avizul DJCPN Sibiu

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

Sectiunea II

Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

Art. 10 Expunerea la riscuri naturale

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

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

10.3. Dintre fenomenele de risc care s-au produs și se pot produce în cadrul localităților aparținătoare comunei Dîrlos amintim fenomenele de eroziuni ale vailor și surpari de taluzuri și maluri, fenomene care nu sunt în zonele de extindere.

Sat Dirlos- a fost identificata o zona de alunecare in extremitatea vestica unde sunt o serie de izvoare, producand fenomene de umflare a pachetelor argiloase, precum si pe latura nord estica, la contactul zonei colinare cu terasa raului Tirnava Mare. Au o evolutie relativ inceata, fiind afectata o suprafata de aproximativ 40 mp.

Sat Curciu- s-a identificat o zona de prabusire de mal pe albia paraului satului si o mica zona de alunecare incipienta de suprafata si mica intensitate in zona vestica, alunecare pe suprafata de separatie dintre un strat de argile contractile si un strat de argile nisipoase prafoase. Suprafata este de aproximativ 20mp.

Sat Valea Lunga- au fost identificate trei zone cu suprafete afectate de prabusiri in zona de coasta in sudul si in zona nordica a localitatii, fiind afectate doar gradini si pasuni naturale. Ocupa o suprafata de aproximativ 30m.

Facand un inventar al acestor zone, le putem considera ca si impact ca fiind scazut.

Cursurile de apă permanente, cu debite medii anuale mici, de ordinul zecilor de litri, în perioadele ploioase și topirea zăpezilor, ating valori de zeci de mc/sec, vând aproape un regim torențial.

In situatia unor eventuale revarsari ale apelor ,vor fi afectate doar gradini si livezi ale unor proprietati din zona apropiata vailor paraurilor.

Art. 11 Expunerea la riscuri tehnologice

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

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

Art. 12 Constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice

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

Art. 13 Asigurarea echiparii edilitare

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

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

Art. 14. Asigurarea compatibilității funcțiunilor

14.1 Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei.

14.2 Condițiile de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul localității sunt prevăzute în Reglementările Zonelor Funcționale.

14.3 Utilizările admise, utilizările admise cu condiționări și utilizările interzise sunt precizate și detaliate în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale.

14.4 Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind utilizarea terenului se admite prin intermediul PUZ sau PUD .

Art. 15 Procentul de ocupare a terenului

15.1 Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită pentru fiecare zonă și subzonă funcțională stabilite.

Art. 16 Lucrări de utilitate publică

16.1 Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planurile de amenajare a teritoriului pentru realizarea de lucrări de utilitate publică este interzisă.

16.2 Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajarea teritoriului aprobată conform legii.

CAP. III CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

Sectiunea 1 Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Art. 17 Orientarea față de punctele cardinale

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale.

17.1. Construcții de interes public (administrative, comerciale):

Se recomandă orientarea astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor, orientarea spre nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătăriilor, spațiilor de preparare.

17.2. Construcții de învățământ, sănătate:

Construcții de învățământ, sănătate, orientarea sălilor de clasă, saloane, va fi sud, sud-est, sud-vest.

Art. 18 Amplasarea față de drumurile publice

18.1. 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.);

c. conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigeti sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații ori construcții de acest gen.

18.2. In sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se intelege antrepriza, fasiile de siguranta si fasiile de protectie

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

18.4. 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.

Art 19 Amplasarea față de aliniament

19.1. Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acestea, după cum urmează:

a) în cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate la aliniamentul clădirilor existente;

b) retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale, și sunt stabilite în reglementările zonelor funcționale

19.2. În ambele situații, autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

19.3. Face excepție de la prevederile aliniamentului 19.2. construcțiile care au fost cuprinse într-un PUZ aprobat conform legii.

19.4. În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

Nu se admite amplasarea de trepte pe trotuare care ar putea împiedica circulația pietonilor.

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

Nu se admite amplasarea de anexe gospodărești la aliniament.

Art. 20. Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

a) distanțele minime obligatorii față de limitelor laterale și posterioare ale parcelei, conform codului civil;

b) distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu

Secțiunea 2- Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art 21 Accese corosabile

21.1. 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.

21.2. În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. 21.1 cu avizul unităților teritoriale de pompieri.

21.3. Numărul și configurația acceselor la alin. 21.1 se determină conform Reglementărilor zonelor funcționale.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Art 22 Accese pietonale

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

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

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

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

Sectiunea 3 Reguli cu privire la echiparea tehnico edilitara

Art. 23 Racordarea la rețele tehnico-edilitare existente.

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

23.2. De la dispozițiile aliniatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințe individuale, în următoarele condiții:

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

- canalizarea menajeră:

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

- canalizarea pluvială:

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

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

- salubritate:

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

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

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

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

23.4. Prevederile aliniatului 23.2 și 23.3 se aplică, în mod corespunzător autorizării executării construcțiilor în localități unde nu există rețele publice de apă și canalizare.

Art. 24. Realizarea de rețele tehnico-edilitare

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

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

Art. 25. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

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

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

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

Sectiunea 4 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcției

Art. 26. Parcelarea

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

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

a. Front la stradă de minimum 8,00 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 12,00 m pentru clădiri izolate sau cuplate.

b. Suprafața minimă a parcelei de:- 150 mp pentru clădiri înșiruite;- 200 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate

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

26.3. Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile alin. 26.2.

Terenurile afectate unei parcelări, comportă părți comune (străzi, spații publice, rețele tehnico-edilitare) și loturi - părți private aparținând unor proprietari diferiți.

Caracteristicile parcelelor - formă, dimensiuni, poziția față de căile de comunicație și echiparea tehnico-edilitară, trebuie să fie în concordanță cu folosința lor.

Construibilitatea reprezintă calitatea unui teren de a primi o construcție, a cărei destinație și caracteristici sunt compatibile cu atributele de fapt (legate de natura terenului și de caracteristicile sale) și de drept (vizând servituțile care îl grevează) ale acestuia.

Atât pentru terenurile cu posibile îndesiri cât și pentru terenurile rezultate în urma parcelării (zone propuse pentru lotizare) se vor respecta următoarele condiții:

- asigurarea accesului la un drum public direct sau prin servitute;

- asigurarea echipării tehnico-edilitare necesare

Întrucât necesitatea respectării distanțelor de protecție sanitară conform legilor și normativelor tehnice în vigoare (minim 30 m între sursa de apă și fosa septică) conduce la mărirea corespunzătoare a suprafeței parcelei (și frontului la stradă) parcelările cu un număr egal sau mai mare de 12 loturi, vor fi autorizate numai cu condiția adoptării unor soluții de echipare colectivă.

Art. 27. Înălțimea construcțiilor

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

27.2 În sensul prezentului regulament, clădiri imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat de aceeași parte a străzii.

27.3. Fac excepție de la prevederile alin. 27.1 construcțiile care au fost cuprinse într-un PUZ aprobat conform legii.

Art. 28. Aspectul exterior al construcțiilor

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

28.2 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.

Sectinea 5 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

Art. 29. Parcaje

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

29.2 Prin excepție de la prevederile alin. 29.1. 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.

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

Art. 30. Spații verzi și plantate

Autorizație de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției.

Art.31. Împrejurimi

31.1. În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejurimi

a. împrejurimi opace necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale.

b. împrejurimi transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice

31.2. Pentru ambele categorii aspectul împrejurimilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

CAP. IV DISPOZIȚII FINALE

Art. 32 Autorizarea directă

Autorizarea directă a executării construcțiilor pe teritoriul intravilan și extravilan se va face de către autoritățile administrației publice locale, potrivit competențelor stabilite de Legea 50/1991 republicată cu modificările și completările ulterioare.

Art. 33 Destinația unui teren sau a unei construcții

În sensul prezentului regulament, prin destinația unui teren sau a unei construcții se înțelege modul de utilizare a acestora conform funcțiunii prevăzute în reglementările cuprinse în planurile de urbanism și de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii.

Art. 34 Organele administrației publice competente

Organele administrației publice competente se determină periodic în funcție de organizarea concretă a administrației publice.

Art. 35 Litigiile dintre solicitanții de autorizații și autoritățile administrației publice sunt de competența instanțelor judecătorești, în condițiile legii contenciosului administrativ.

PARTEA A III-A.

ZONIFICAREA TERITORIULUI

Art. 36 Zonele funcționale stabilite sunt puse în evidență în proiectul PLAN URBANISTIC GENERAL- ETAPA FINALĂ – COMUNA DIRLOS proiect nr. 40002/2008 elaborat de S.C. PROIECT S.A. SIBIU în planșele de reglementari:

sat DÎRLOS	A11-887
sat CURCIU	A12-888
sat VALEA LUNGA	A13-889

Tipurile de zone funcționale din interiorul localităților : DÎRLOS, CURCIU, VALEA LUNGĂ sunt următoarele:

•C - ZONA CENTRALĂ

Zona centrală a localităților C1-DÎRLOS, C2-CURCIU, C3-VALEA LUNGĂ cuprinde partea cu cele mai importante instituții. În Dîrlos și Curciu zona centrală este și zonă protejată.

•Lp - ZONA DE LOCUIT CU CLADIRI DE TIP RURAL IN ZONA DE PROTECTIE

Zona cuprinde intravilanul localităților Este alcătuită din unitățile teritoriale de referință :

- Lp1 -locuințe de tip rural din zona de protecție(în Curciu)

•L- Lr - ZONA DE LOCUIRE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

Zona cuprinde intravilanul localităților Este alcătuită din unitățile teritoriale de referință :

- Lr 1-10 - zone de locuințe de tip rural

- L 1- 13 - zone de locuințe nou introduse în perimetru.

•A - ZONA UNITĂȚI AGRICOLE

Zona cuprinde teritoriul fostelor unități agricole pe care se pot amplasa și unități industriale în funcție de cerințe.

•I - ZONA UNITĂȚI INDUSTRIALE

Zona cuprinde unități industriale și teritoriul fostelor unități agricole pe care se pot amplasa și unități industriale în funcție de cerințe

•GC - ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ

Zona include cimitirele, depozitul de materiale refolosibile, cuprinse în intravilanul localităților sau în trupuri .

•TE - ZONA PENTRU ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

Zona cuprinde-captări de apă, rezervoare de apă cu stații de tratare, - stație epurare, pompe de apă, stații reglare gaz și stații de transformare electrică.

•P - ZONĂ TEREN SPORTIV ȘI PERDELE DE PROTECȚIE

Zona cuprinde terenurile de sport, zonele verzi și de agrement, perdelele de protecție.

●CC - ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI CONSTRUCȚII AFERENTE

CC r - subzona căi rutiere :

drum județean DJ142A strabate teritoriul administrativ al comunei DÎRLOS, de la vest la nord, iar DJ142E pornește din Dirlos spre est.

PARTEA A IV-A

PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVEL DE ZONE SI SUBZONE FUNCȚIONALE ALE LOCALITATILOR DIRLOS,CURCIU, VALEA LUNGA

Art. 37 Reglementări pentru intravilanul comunei Dirlos

Unitățile teritoriale de referință reprezentate de zonele si subzonele functionale sunt evidențiate în planșele:

1. DÎRLOS	A11-887
2. CURCIU	A12-888
3. VALEA LUNGA	A13-889

din proiect nr. 40002/2008.

PUG Comuna Dirlos stabilește următoarele reglementări la nivelul zonelor și subzonelor funcționale.

Pentru fiecare zona funcțională prevederile regulamentului cuprind reglementări specifice pe secțiuni grupate astfel:

- Generalități, caracterul zonei
- Utilizare funcțională a terenurilor

Secțiunea 1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Secțiunea 2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Secțiunea 3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Secțiunea 4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și al construcțiilor

Secțiunea 5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiri

Posibilități maxime de utilizare a terenului

C. ZONA CENTRALA SI PROTEJATA

a.GENERALITATI, CARACTERUL ZONEI

a.1. Limite

Zonele centrale la Dirlos și Curciu corespund cu zona protejată. Limita zonei :
sat DÎRLOS C1

-spre nord str. Mare loturile de la nr. 294 și 411

-spre est loturile de la nr. 175 și 275

-spre vest inclusiv loturile care cuprind grădinița pe partea dreaptă și țesătoria pe stângă

sat CURCIU C2

-la nord loturile de la nr. 90 și nr. 122 de o parte și de alta a străzii Principale

-la vest nr. 136 la 164 și 224

-la sud loturile de la 48 la str. Principală și 214 la 257

sat VALEA LUNGĂ C3

-este amplasată în nordul localității și cuprinde școala

a.2. Tipuri de subzone funcționale

Zonele centrale la Dirlos și Curciu fac parte din zona de protecție.

zona centrală C - instituții și locuințe

Zona centrală cuprinde următoarele funcțiuni complementare:

În DÎRLOS,

Obiective din zona centrală(de protecție)

-biserica evanghelică monument istoric

-biserica ortodoxă

-biserica greco-catolică

-școala generală

-casa memorială Ioan Moraru nr. 287

-casa memorială cu bust Ilarie Chendi nr. 275

-monumentul eroilor satului

-busturile lui Visarion Roman, Achim Crăciun, Ioan Morar nr. 263

-grădinița, primăria

În CURCIU ,

Obiective din zona centrală (de protecție)

biserica evanghelică

biserica ortodoxă, greco-catolică

casa parohială evanghelică

grădinița, căminul cultural

În VALEA LUNGĂ

În zona centrala se află școala.

a.3. Funcțiunea dominantă a subzonei

Funcțiunea dominantă este locuirea, cuprinde locuințe cu caracter rural (gospodării individuale) cu regim de înălțime majoritar parter.

Zonele centrale C1 și C2 cuprind locuințele din zona de protecție a monumentelor istorice stabilite pentru fiecare localitate prin studiul pentru zonele de protecție a monumentelor istorice de către S.C. Proiect S.A. care a fost avizat de către Direcția județeană pentru cultură, culte și patrimoniu cultural național Sibiu cu Aviz nr.111/Z/07.04.2009

a.4. Funcțiuni complementare admise ale subzonei

Unitati de comert si prestari de servicii de mica amploare.

b. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR

b.1. Utilizări permise

- construcții de utilitate publică cu volume și gabarite care să se încadreze în specificul zonei centrale, realizate pe baza documentațiilor specifice aprobate de organele competente.

- construcții de locuințe individuale, adaosuri, mansardări, supraetajări, anexe și funcțiuni complementare (prestări servicii) păstrându-se specificul zonei de locuire

- garaje, parcaje, lucrări de terasament necesare pentru amenajarea căilor de circulație.

-schimbări de destinații pentru prestări de servicii și funcțiuni de producție meșteșugărească, servicii comerț de mică amploare la scara parcelei.

-amplasarea de chioșcuri sau alte construcții provizorii pe domeniul public, firme, reclame comerciale avizate pe baza unor documentații specifice.

b.2. Utilizări permise cu condiții

- toate tipurile de construcții compatibile cu specificul zonei, cu respectarea condițiilor din avize în cazul în care există valori de patrimoniu cultural de interes local.

- zona centrală - C- fiind inclusă în perimetrul construit protejat, delimitat prin „Studiul de delimitare a zonei de protecție și regulamentul local de urbanism”, autorizarea construcțiilor se face cu respectarea strictă a avizului D.J.C.P.N. Sibiu

În zonă va respecta și regulamentul studiului de delimitare a zonei de protecție a monumentelor istorice.

-pentru amplasarea construcțiilor noi administrative, de cult, cultura, învățământ comercial se vor întocmi planuri urbanistice de detaliu

b.3. Interdicții temporare: Nu sunt

b.4. Interdicții permanente: Nu sunt

Sectiunea 1 REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

1.1 Orientarea față de punctele cardinale

Construcții de interes public (administrative, comerciale): se recomandă orientarea astfel încât să asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.

Construcții de învățământ, sănătate, orientarea sălilor de clasă, saloane: va fi sud, sud-est, sud-vest.

Construcții de locuințe: se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor.

1.2 Amplasarea față de drumurile publice

Se vor păstra aliniamentele existente și dimensionarea drumurilor existente.

1.3 Amplasarea clădirilor față de aliniament

1.3.1 Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acestea, după cum urmează:

a) în cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate la aliniamentul clădirilor existente;

b) retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale

1.3.2 În ambele situații autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată pe orizontală din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus

1.3.3 Fac excepție de la prevederile aliniamentului 1.3.2 construcțiile care au fost cuprinse într-un PUZ aprobat conform legii

1.3.4 În sensul prezentului regulament prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

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

Nu se admite amplasarea de anexe gospodărești la aliniament.

1.4 Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

a) distanțele minime obligatorii față de limitelor laterale și posterioare ale parcelei, conform codului civil;

b) distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu

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

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

Secțiunea 2 - REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

2.1 Accese carosabile

Se vor respecta prevederile Art. 21.

Construcțiile administrative vor fi prevăzute cu accese carosabile conform capacității acestora, avându-se în vedere separarea de circulația publică.

Pentru construcții comerciale și de cultură se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, spectatori, personal, servicii, aprovizionare.

Pentru locuințe, acces carosabil pentru locatari.

2.2 Accese pietonale

Se vor respecta prevederile Art. 22.

Secțiunea 3 - REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

3.1 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

Se vor respecta prevederile Art. 23.

3.2 Realizarea de rețele edilitare

Se vor respecta prevederile Art. 24.

3.3 Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Se vor respecta prevederile Art. 25.

Secțiunea 4 – REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI ALE CONSTRUCȚIILOR

4.1.Parcelarea

-se admit operațiuni de divizare a parcelelor cu condiția ca parcelele rezultate să aibă frontul la stradă $\geq 12,00m$.

4.2 Înălțimea construcțiilor

Regim de înălțime: P, P+1E(M)

4.3 Aspectul exterior al construcțiilor

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

Autorizarea executării construcțiilor va urmări:

- conformarea construcției în raport cu specificul localității

- materialele de construcție utilizate:

- pentru învelitori (țiglă ceramică);

- finisaje exterioare: tencuieli lise (tencuieli drișcuite) în culori pastelate

- tâmplărie din lemn și obloane din lemn vopsite în ulei în culori armonizate

- conformarea fațadelor și amplasarea golurilor (raportul între plin și gol).

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

Nu se vor folosi:

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

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

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

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

Se interzic următoarele materiale pentru acoperișuri:

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

Acoperișurile vor trebui să conserve materialele și forma originală.

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

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

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

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

Secțiunea 5 – REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

5.1 Parcaje

Pentru construcții administrative – 1 loc de parcare la 10 funcționari

Pentru construcții de învățământ didactice – 3-4 locuri de parcare la 12 cadre

Pentru locuințe unifamiliale – în interiorul incintelor

5.2 Spații verzi și plantate

Autorizație de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției.

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

5.2.2 Construcții de locuințe - vor fi prevăzute spații verzi și plantate în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 mp/locuitor.

5.2.3 Construcții administrative:

- 15% din suprafața terenului

5.3 Împrejmuiri

5.3.1 La dotările din zona centrală a localității pot fi prevăzute împrejmuiri la aliniament compuse din soclu de piatră sau beton având o înălțime de 40-60 cm și panouri transparente la partea superioară (panouri din plasa de sârmă sau grilaj metalic) având înălțimea de 1,60-2,10 m.

La locuințele din zona centrală se va respecta sistemul existent de împrejmuire la aliniament (zidărie de cărămidă cu poartă de lemn) sau împrejmuiri realizate din soclu beton de înălțime 40-60 cm și panouri sau garduri din scânduri de lemn, având înălțimea de 1,60 -2,10.

5.3.2 Porțile de acces se vor deschide spre incintă. Nu se recomandă construirea la aliniament a împrejmuirilor opace mai înalte de 2 m, decât în cazuri justificate de separare a unor servicii funcționale sau menținerea împrejmuirilor tradiționale.

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

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

5.3.4 Pentru punerea în valoare a **construcțiilor publice** se recomandă realizarea împrejmuirilor transparente sau din gard viu.

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

1. Procent maxim de ocupare a terenului - POT

Se admite POT maxim = 70%.

2. Coeficient maxim de utilizare a terenului - CUT

CUT maxim = 1,2.

Lp – ZONA DE LOCUIT CU CLADIRI DE TIP RURAL IN ZONA DE PROTECTIE

a.GENERALITATI, CARACTERUL ZONEI

a.1. Limite

CURCIU

Lp1 -locuințe de tip rural din zona de protecție- este amplasată la nord de zona centrala

a.2. Tipuri de subzone funcționale

În **zona de locuire** se pot autoriza unități de comerț și prestări servicii și utilitate publică în construcțiile autorizate și vor avea înscrise în autorizația de funcționare condiții care să asigure protecția acustică a zonelor limitrofe.

a.3. Funcțiunea dominantă a subzonei

Funcțiunea dominantă este locuirea, cuprinde locuințe cu caracter rural (gospodării individuale) cu regim de înălțime majoritar parter.

Subzonele cuprind locuințele din zona de protecție a monumentelor istorice stabilite pentru fiecare localitate prin studiul de delimitare aprobat de Ministerul culturii , cultelor și Patrimoniului National cu Aviz nr.110 / Z / 07.04.2009

a.4. Funcțiuni complementare admise ale subzonei

Unitatile de comerț și prestări de servicii de mică amploare în construcțiile autorizate vor avea înscrisă în autorizația de funcționare condiții care să asigure protecția acustică a zonelor limitrofe..

b. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR

b.1. Utilizări permise

- construcții de utilitate publică cu volume și gabarite care să se încadreze în specificul zonei de protecție, realizate pe baza documentațiilor specifice aprobate de organele competente.

- construcții de locuințe individuale, adaosuri, mansardări, supraetajări, anexe și funcțiuni complementare (prestări servicii) păstrându-se specificul zonei de locuire

- garaje, parcaje, lucrări de terasament necesare pentru amenajarea căilor de circulație.

- schimbări de destinații pentru prestări de servicii și funcțiuni de producție meșteșugărească, servicii comerț de mică amploare la scara parcelei.

- amplasarea de chioșcuri sau alte construcții provizorii pe domeniul public, firme, reclame comerciale avizate pe baza unor documentații specifice.

b.2. Utilizări permise cu condiții

- toate tipurile de construcții compatibile cu specificul zonei, cu respectarea condițiilor din avize în cazul în care există valori de patrimoniu cultural de interes local.

- zona Lp este inclusă în perimetrul construit protejat, delimitat prin „Studiul delimitare zone de protecție și regulament local de urbanism”, autorizarea construcțiilor se face cu respectarea strictă a avizului D.J.C.P.N. Sibiu

- pentru amplasarea construcțiilor noi administrative, de cult, cultura, învățământ comerciale se vor întocmi planuri urbanistice de detaliu

b.3. Interdicții temporare: Nu sunt

b.4. Interdicții permanente: Nu sunt

Sectiunea 1 REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

1.1 Orientarea față de punctele cardinale

Construcții de învățământ, sănătate, orientarea sălilor de clasă, saloane: va fi sud, sud-est, sud-vest.

Construcții de locuințe: se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor.

1.2 Amplasarea față de drumurile publice

Se vor păstra aliniamentele existente și dimensionarea drumurilor existente.

1.3 Amplasarea clădirilor față de aliniament

1.3.1 Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acestea, după cum urmează:

a) în cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate la aliniamentul clădirilor existente;

b) retragerea construcțiilor fata de aliniament este permisă numai dacă se respecta coerența și caracterul fronturilor stradale

1.3.2 În ambele situații autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată pe orizontală din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus

1.3.3 Fac excepție de la prevederile aliniatului 1.3.2 construcțiile care au fost cuprinse într-un PUZ aprobat conform legii

1.3.4 În sensul prezentului regulament prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

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

Nu se admite amplasarea de anexe gospodărești la aliniament.

1.4 Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

a) distanțele minime obligatorii față de limitelor laterale și posterioare ale parcelei, conform codului civil;

b) distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu

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

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

Secțiunea 2 - REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

2.1 Accese carosabile

Se vor respecta prevederile Art. 21.

2.2 Accese pietonale

Se vor respecta prevederile Art. 22.

SECȚIUNEA 3 - REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

3.1 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

Se vor respecta prevederile Art. 23.

3.2 Realizarea de rețele edilitare

Se vor respecta prevederile Art. 24.

3.3 Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Se vor respecta prevederile Art. 25.

Secțiunea 4 – REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI ALE CONSTRUCȚIILOR

4.1.Parcelarea

-se admit operațiuni de divizare a parcelelor cu condiția ca parcelele rezultate să aibă frontul la stradă $\geq 12,00\text{m}$.

4.2 Înălțimea construcțiilor

Regim de înălțime: P, P+1E(M)

4.3 Aspectul exterior al construcțiilor

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

Autorizarea executării construcțiilor va urmări:

- conformarea construcției în raport cu specificul localității

- materialele de construcție utilizate:

- pentru învelitori (țiglă ceramică);

- finisaje exterioare: tencuieli lise (tencuieli drișcuite) în culori pastelate

- tâmplărie din lemn și obloane din lemn vopsite în ulei în culori armonizate

- conformarea fațadelor și amplasarea golurilor (raportul între plin și gol).

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

Nu se vor folosi:

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

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

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

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

Se interzic următoarele materiale pentru acoperișuri:

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

Acoperișurile vor trebui să conserve materialele și forma originală.

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

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

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

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

Secțiunea 5 – REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

5.1 Parcaje

Pentru construcții administrative – 1 loc de parcare la 10 funcționari

Pentru construcții de învățământ didactice – 3-4 locuri de parcare la 12 cadre didactice

Pentru locuințe unifamiliale – în interiorul incintelor

5.2 Spații verzi și plantate

Autorizație de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției.

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

5.2.2 Construcții de locuințe - vor fi prevăzute spații verzi și plantate în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 mp/locuitor.

5.3 Împrejmuiri

5.3.1 La dotările din zona pot fi prevăzute împrejmuiri la aliniament compuse din soclu de piatră sau beton având o înălțime de 40-60 cm și panouri transparente la partea superioară (panouri din plasa de sârmă sau grilaj metalic) având înălțimea de 1,60-2,10 m.

La locuințele din zona se va respecta sistemul existent de împrejmuire la aliniament (zidărie de cărămidă cu poartă de lemn) sau împrejmuiri realizate din soclu beton de înălțime 40-60 cm și panouri sau garduri din scânduri de lemn, având înălțimea de 1,60-2,10m.

5.3.2 Porțile de acces se vor deschide spre incintă. Nu se recomandă construirea la aliniament a împrejmuirilor opace mai înalte de 2 m, decât în cazuri justificate de separare a unor servicii funcționale sau menținerea împrejmuirilor tradiționale.

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

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

5.3.4 Pentru punerea în valoare a **construcțiilor publice** se recomandă realizarea împrejmuirilor transparente sau din gard viu.

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

1. Procent maxim de ocupare a terenului - POT

Se admite POT maxim = 35%.

2. Coeficient maxim de utilizare a terenului - CUT

CUT maxim = 0,8.

Lr – ZONA DE LOCUIT CU CLADIRI DE TIP RURAL

a.GENERALITATI, CARACTERUL ZONEI

a.1. Limite

DÎRLOS,

Lr 1-5 - zonă de locuințe de tip rural, care cuprinde intravilanul localității

L1 este amplasată în partea de vest a localității și cuprinde partea existentă a localității de la intrarea dinspre Mediaș până la zona centrală

L2 este amplasată în partea de est a localității și cuprinde partea existentă a localității de la zona centrală până la ieșirea spre Alma

L3 cuprinde partea de nord a localității existente până la ieșirea spre Curciu.

L4 este amplasată în vest în trup 6 lângă uzina de apă

L5 cuprinde trupul 2

L 1-9 - subzone de locuințe nou introduse în perimetru intravilan

L1 este amplasată în partea de vest, pe partea nordică a DJ142A și este destinată construcției de locuințe și dotări

L2 este amplasată în partea de vest

L3 este amplasată în partea de sud,

L4 este amplasată în partea de sud lângă complexul zootehnic

L5 este amplasată în partea de nord- vest

L6 este amplasată în partea de est la ieșirea spre Alma , pe partea sudică a DJ143E

L7 este amplasată în partea de est, la ieșirea spre Alma , pe partea nordică a DJ143E

L8 este amplasată în partea de nord –vest

L9 este amplasată în partea de nord la ieșirea spre Curciu

CURCIU

Lr6-9 - zonă de locuințe de tip rural, care cuprinde intravilanul localității

Lr6 este amplasată în partea de sud a localității existente, până la zona centrală

Lr7 este amplasată în partea de nord

Lr8 este amplasată în partea de vest, lângă cimitir

Lr9 este amplasată în partea nord, în trupul 5

Lp1 -locuințe de tip rural din zona de protecție- este amplasată la nord de zona centrală

L10,11 - subzona locuințe nou introduse în perimetru intravilan

L10 este amplasată în partea de sud, la intrarea dinspre Dîrlos

L11 este amplasată în partea de nord, în trupul 5

VALEA LUNGĂ

Lr10 - zonă de locuințe de tip rural, care cuprinde intravilanul localității existente, din partea de sud

L12,13 - subzona locuințe nou introduse în perimetru intravilan

L12 este amplasată în partea de est,

L13 este amplasată în partea de nord-est, și cuprinde trupurile de locuințe existente

a.2. Tipuri de subzone funcționale

În zona de locuit avem și funcțiuni complementare astfel :

DÎRLOS,

Lr1 –moara;

Lr3- dispensar uman

CURCIU,

Lr6– magazin;

Lr7- cimitir

VALEA LUNGĂ,

Lr10–cimitir

a.3. Funcțiunea dominantă a subzonei

Funcțiunea dominantă este locuirea, cuprinde locuințe cu caracter rural (gospodării individuale) cu regim de înălțime majoritar parter.

a.4. Funcțiuni complementare admise ale subzonei

Unitățile de comerț și prestări de servicii de mică amploare în construcțiile autorizate vor avea înscrise în autorizația de funcționare condiții care să asigure protecția acustică a zonelor limitrofe.

b. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR

b.1. Utilizări permise

- construcții de utilitate publică cu volume și gabarite care să se încadreze în specificul zonei de protecție, realizate pe baza documentațiilor specifice aprobate de organele competente.

- construcții de locuințe individuale, adaosuri, mansardări, supraetajări, anexe și funcțiuni complementare (prestări servicii) păstrându-se specificul zonei de locuire

- garaje, parcaje, lucrări de terasament necesare pentru amenajarea căilor de circulație.

- schimbări de destinații pentru prestări de servicii și funcțiuni de producție meșteșugărească, servicii comerț de mică amploare la scara parcelei.

- amplasarea de chioșcuri sau alte construcții provizorii pe domeniul public, firme, reclame comerciale avizate pe baza unor documentații specifice.

b.2. Utilizări permise cu conditii

- pentru amplasarea construcțiilor noi administrative, de cult, cultura, învățământ comercial se vor întocmi planuri urbanistice de detaliu

b.3. Interdicții temporare: Nu sunt

b.4. Interdicții permanente: Nu sunt

Sectiunea 1 REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

1.1 Orientarea față de punctele cardinale

Construcții de învățământ, sănătate, orientarea sălilor de clasă, saloane: va fi sud, sud-est, sud-vest.

Construcții de locuințe: se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor.

1.2 Amplasarea față de drumurile publice

Se vor păstra aliniamentele existente și dimensionarea drumurilor existente.

1.3 Amplasarea clădirilor față de aliniament

1.3.1 Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acestea, după cum urmează:

a) în cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate la aliniamentul clădirilor existente;

b) retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respecta coerența și caracterul fronturilor stradale

1.3.2 În ambele situații autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată pe orizontală din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus

1.3.3 Fac excepție de la prevederile aliniatului 1.3.2 construcțiile care au fost cuprinse într-un PUZ aprobat conform legii

1.3.4 În sensul prezentului regulament prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

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

Nu se admite amplasarea de anexe gospodărești la aliniament.

1.4 Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

a) distanțele minime obligatorii față de limitelor laterale și posterioare ale parcelei, conform codului civil;

b) distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu

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

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

Secțiunea 2 - REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

2.1 Accese carosabile Se vor respecta prevederile Art. 21.

2.2 Accese pietonale Se vor respecta prevederile Art. 22.

Secțiunea 3 - REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

3.1 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

Se vor respecta prevederile Art. 23.

3.2 Realizarea de rețele edilitare

Se vor respecta prevederile Art. 24.

3.3 Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Se vor respecta prevederile Art. 25.

Secțiunea 4 – REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI ALE CONSTRUCȚIILOR

4.1.Parcelarea

-se admit operațiuni de divizare a parcelelor cu condiția ca parcelele rezultate să aibă frontul la stradă $\geq 12,00m$.

4.2 Înălțimea construcțiilor

Regim de înălțime: P, P+1E(M)

4.3 Aspectul exterior al construcțiilor

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

Autorizarea executării construcțiilor va urmări:

- conformarea construcției în raport cu specificul localității
- materialele de construcție utilizate:
 - pentru învelitori (țiglă ceramică);
 - finisaje exterioare: tencuieli lise (tencuieli drișcuite) în culori pastelate
 - tâmplărie din lemn și obloane din lemn vopsite în ulei în culori armonizate
- conformarea fațadelor și amplasarea golurilor (raportul între plin și gol).
Păstrarea configurației actuale a frontului la stradă (alcătuit din fațada casei și poarta de acces).
Nu se vor folosi:
 - placări ale soclului și fațadelor clădirilor cu marmură sau materiale ceramice.
Se vor menține elementele de decor arhitecturale care vor fi restaurate.
Obloanele exterioare tradiționale, din lemn, se vor executa asemănător cu originalele sau cu modelele comparabile.
Se vor folosi uși exterioare de lemn ale căror compoziții, proporții și desen vor fi compatibile cu specificul clădirii.
Se interzic următoarele materiale pentru acoperișuri:
 - azbociment, materiale plastice, carton asfaltat, tablă zincată sau neagră..
 Acoperișurile vor trebui să conserve materialele și forma originală.
Pantele vor determina alegerea materialului adecvat, fiind recomandabilă țigla solzi de forma, culoarea și dimensiunile celor existente. Se interzice înlocuirea acoperișurilor existente cu acoperișuri terasă.
Coșurile de fum și de ventilație se vor realiza după modelele existente.
La imobilele existente nu se admite crearea de balcoane care avansează în spațiul public.

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

Secțiunea 5 – REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

5.1 Parcaje

Pentru construcții de învățământ – 3-4 locuri de parcare la 12 cadre didactice

Pentru locuințe unifamiliale – în interiorul incintelor

5.2 Spații verzi și plantate

Autorizație de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției.

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

5.2.2 Construcții de locuințe - vor fi prevăzute spații verzi și plantate în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 mp/locuitor.

5.3 Împrejmuiri

5.3.1 La dotările din zona pot fi prevăzute împrejurări la aliniament compuse din soclu de piatră sau beton având o înălțime de 40-60 cm și panouri transparente la partea superioară (panouri din plasa de sârmă sau grilaj metalic) având înălțimea de 1,60-2,10 m.

La locuințele din zona se va respecta sistemul existent de împrejurare la aliniament (zidărie de cărămidă cu poartă de lemn) sau împrejurări realizate din soclu beton de înălțime 40-60 cm și panouri sau garduri din scânduri de lemn, având înălțimea de 1,60 -2,10.

5.3.2 Porțile de acces se vor deschide spre incintă. Nu se recomandă construirea la aliniament a împrejurărilor opace mai înalte de 2 m, decât în cazuri justificate de separare a unor servicii funcționale sau menținerea împrejurărilor tradiționale.

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

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

5.3.4 Pentru punerea în valoare a construcțiilor publice se recomandă realizarea împrejurărilor transparente sau din gard viu.

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

1. Procent maxim de ocupare a terenului - POT

Se admite POT maxim = 35%.

2. Coeficient maxim de utilizare a terenului - CUT

CUT maxim = 0,8.

I - ZONA INDUSTRIALĂ

a. GENERALITĂȚI, CARACTERUL ZONEI

a.1 Limite: I1-4

a.2 Tipuri de subzone funcționale

DÎRLOS,

I1-zonă industrială, amplasată în partea de sud în localitate la Dj142A cu funcțiunea de țesătorie

I2-zonă industrială, amplasată în partea de sud pe fostul teren CAP cu funcțiunea de fabrica de mobilă

I3 –extindere lângă terenul fostului CAP care poate fi utilizat pentru industrie sau agricultură în funcție de necesități

CURCIU

I4- terenul fostului CAP care poate fi folosit și pentru industrie în funcție de cerințe

a.3 Funcțiunea dominantă a zonei : Industrie, servicii.

a.4 Funcțiuni complementare admise ale zonei

Locuințe de serviciu și activități complementare.

b. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR

b.1 Utilizări permise

Se vor autoriza construcții cu caracter hidrotehnic, prelucrare lemn cu funcțiuni complementare.

b.2 Utilizări permise cu condiții

- Construirea în baza unui P.U.D.

b.3 Utilizări interzise

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

SECȚIUNEA 1 – REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

1.1 Orientarea față de punctele cardinale

Conform normelor specifice.

1.2 Amplasarea față de drumuri publice

Conform normelor specifice.

1.3 Amplasarea față de aliniament

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

1.4 Amplasarea în interiorul parcelei

Conform normelor specifice.

SECȚIUNEA 2 - REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

2.1 Accese carosabile

Se vor respecta prevederile Art. 21.

2.2 Accese pietonale

Se vor respecta prevederile Art. 22.

SECȚIUNEA 3 - REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

3.1 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

Se vor respecta prevederile Art. 23.

3.2 Realizarea de rețele edilitare

Se vor respecta prevederile Art. 24.

3.3 Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Se vor respecta prevederile Art. 25.

SECȚIUNEA 4 – REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI ALE CONSTRUCȚIILOR

4.1 Parcelarea

Conform normelor specifice.

4.2 Înălțimea construcțiilor

Conform normelor specifice.

4.3 Aspectul exterior al construcțiilor

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

SECȚIUNEA 5 – REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

5.1 Parcaje

În funcție de specificul activității:

- activități desfășurate pe o suprafață de 10-100 mp - 1 loc de parcare la 25 mp
- activități desfășurate pe o suprafață de 100-1000 mp-1 loc de parcare la 150 mp

5.2 Spații verzi și plantate

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

5.3 Împrejmuiri

La aliniament se vor prevedea împrejmuiri cu panouri din plasă de sârmă.
H = 2,20 m

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

1. Procent maxim de ocupare a terenului – POT

Conform normelor specifice.

2. Coeficient maxim de utilizare a terenului – CUT

Conform normelor specifice.

A- ZONA UNITĂȚILOR AGRICOLE

a. GENERALITĂȚI, CARACTERUL ZONEI

a.1 Limite

DÎRLOS,

A1-zonă agricolă, amplasată în partea de sud în localitate pe terenul fostului CAP cu funcțiune zootehnică

A2 –extindere lângă terenul fostului CAP care poate fi utilizat pentru industrie sau agricultură în funcție de necesități

CURCIU

A3-zonă agricolă, amplasată în localitate in partea de est pe terenul fostului CAP

A4- terenul fostului CAP care poate fi folosit și pentru industrie in funcție de cerențe

Se propune funcția de producție agricolă, zootehnică și depozitare

a.2 Tipuri de subzone funcționale

conform punct a.1.

a.3 Funcțiunea dominantă a zonei : producție agricolă, zootehnică și depozitare

a.4 Funcțiuni complementare admise ale zonei

Locuințe de serviciu și activități complementare.

b. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR

b.1 Utilizări permise

Se vor autoriza construcții parter, P+1.

Se va respecta distanța minimă de protecție între zona de locuit și unitățile care produc disconfort (unități zootehnice conform Ordinului Ministerului Sănătății,

referitor la Normele de Igienă și Recomandările privind mediul de viață a populației nr. 536/1997.

Se vor aproba locuințe care să deservească unitățile agricole.

b.2 Utilizări permise cu condiții

- Construirea în baza unui P.U.D.

b.3 Utilizări interzise: nu sunt

Secțiunea 1 – REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

1.1 Orientarea față de punctele cardinale

Conform normelor specifice.

1.2 Amplasarea față de drumuri publice

Conform normelor specifice.

1.3 Amplasarea față de aliniament

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

1.4 Amplasarea în interiorul parcelei

Conform normelor specifice.

Secțiunea 2 - REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

2.1 Accese carosabile

Se vor respecta prevederile Art. 21.

2.2 Accese pietonale

Se vor respecta prevederile Art. 22.

Secțiunea 3 - REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

3.1 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

Se vor respecta prevederile Art. 23.

3.2 Realizarea de rețele edilitare

Se vor respecta prevederile Art. 24.

3.3 Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Se vor respecta prevederile Art. 25.

Secțiunea 4 – REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI ALE CONSTRUCȚIILOR

4.1 Parcelarea

Conform normelor specifice.

4.2 Înălțimea construcțiilor

Conform normelor specifice.

4.3 Aspectul exterior al construcțiilor

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

Secțiunea 5 – REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

5.1 Parcaje

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

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

Locurile de parcare se vor asigura în interiorul incintei zonei:

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

5.2 Spații verzi și plantate

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

5.3 Împrejmuiri

La aliniament se vor prevedea împrejmuiri cu panouri din plasă de sârmă.

H = 2,20 m

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

- 1. Procent maxim de ocupare a terenului – POT** Conform normelor specifice.
- 2. Coeficient maxim de utilizare a terenului – CUT** Conform normelor specifice.

GC - ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ / CIMITIRE

a. GENERALITĂȚI, CARACTERUL ZONEI

a.1 Limite: Gc1-7,Gs

a.2 Tipuri de subzone funcționale

DÎRLOS,

Gc 1 - cimitir ortodox amplasat în estul localității

Gc 2 - cimitir evanghelic amplasat în vestul localității

Gs - groapa de gunoi închisă amplasată în estul teritoriului, care va fi urmărită până la refacerea solului.

CURCIU

Gc 3 - cimitir evanghelic situat vestul localității

Gc 4 - cimitir ortodox amplasat în estul localității

Gc 5- cimitir țigănesc amplasat în nord localității

Gc 6 - cimitir ortodox amplasat în estul localității

VALEA LUNGĂ

Gc 7- cimitir situat în nord-vestul localității

a.3 Funcțiunea dominantă a zonei: Cimitir, groapa de gunoi dezafectată

b. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR

b.1 Utilizări permise.

Cimitir.

b.2 Utilizări permise cu condiții.

În zona de gospodărie comunală(GC):

- distanța minimă de protecție sanitară între cimitir și zonele de locuit este de 50 m de la limita cimitirului la limita lotului.

Distanța de mai sus poate fi modificată pe baza studiilor de impact avizate de institute specializate.

La amplasarea și organizarea sistemului de salubritate se va urmări:

- gospodăriile individuale vor avea amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere (în pubele sau saci de plastic);
- se vor asigura platforme gospodărești și recipiente de sortare a materialelor adecvate valorificării (metal, hârtie, sticlă, lemn, textile, plastice);
- organizarea sistemului de salubritate se va face în funcție de destinația clădirilor aflate în zonă precum și a obiectivelor de utilitate publică propuse;
- amplasarea punctelor de colectare a gunoiului astfel încât funcțiunea, compoziția și aspectul arhitectural - urbanistic al zonei să nu fie afectat;
- organizarea corespunzătoare a colectării și depozitării gunoiului stradal;
- interzicerea depozitării întâmplătoare a gunoaielor, mai ales în zonele verzi, de-a lungul apelor, în păduri, etc.
- se vor amenaja în fiecare gospodărie locuri pentru depozitarea gunoiului menajer (în compost).

b.3 Interdicții permanente

Se interzice construirea de incineratoare de deșuri pe teritoriul administrativ al județului Sibiu, conform strategiei și planului de dezvoltare al județului Sibiu, pe perioada 2006, 2007-2013 aprobată prin H.C.J. nr.38/27.04.2006 și a P.A.T.J Sibiu aprobat prin H.C.J. nr.41/21.03.2007.

Secțiunile 1, 2, 3, 4, 5 - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

1. Circulație, acces și parcaje

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

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

2. Spații verzi și plantate

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

3. Împrejmuiri

Pentru cimitir - împrejmuiri transparente

Pentru depozit materiale refolosibile - împrejmuiri opace.

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

1. Procent maxim de ocupare a terenului – POT

Conform normelor specifice.

2. Coeficient maxim de utilizare a terenului – CUT

Conform normelor specifice.

TE - ZONA PENTRU ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

a. GENERALITĂȚI, CARACTERUL ZONEI

a.1 Limite: Tea1-5,TEp1-4, TEc1,TEg1,TEe

a.2 Tipuri de subzone funcționale

DÎRLOS,

TE a1 - uzina de apă Mediaș amplasată în sud- vestul localității în trup 7

TE a2 - rezervor de apă amplasată în sud-vestul localității în trup 8 la noed de extinderea localității de pe DJ142A

TE p1,3,4 - stație pompe ape uzate

TE e -posturi electrice de transformare

CURCIU

TE a3 - rezervor de apă amplasată în nordul localității în trup 10

TE a4 - camp puțuri amplasată în nordul localității în trup 11

TE a5 - rezervor de apă amplasată în nordul localității în trup 12

TE c1 - stație epurare amplasată în sudul localității în trup 9

TE g1 - stație reglare gaz

TE e - posturi electrice de transformare

VALEA LUNGĂ

TE p2 - stație pompe ape uzate

TE e - -posturi electrice de transformare

b. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR

b.1 Utilizări permise

În zona pentru echipare tehnico-edilitară (TE)

Se pot autoriza orice fel de construcții și amenajări care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitate corespunzătoare sau pentru a cărei

extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de administrația publică, de investitori interesați sau care beneficiază de finanțări atrase potrivit legii.

Orice construcție trebuie racordată la rețelele tehnico-edilitare existente.

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

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

Se admite alimentarea cu apă din puțuri, condiționat de asigurarea igienică generală și cu avizul DSPJ Sibiu (Direcția de Sănătate Publică a Județului Sibiu).

b.2 Utilizări permise cu condiții

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

Autorizarea executării lucrărilor este permisă numai cu avizul primarului și al autorităților de gospodărie a apelor și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane, de respectare a zonelor de protecție față de malurile cursurilor de apă și față de lucrările de gospodărire și captare a apelor.

Se vor respecta distanțele minime de protecție pentru construire :

- pentru captări de apă 100 m
- pentru stație de epurare 300 m
- liniile electrice LEA 20 KW zona de protecție 10 m
- liniile electrice LEA 110 KW zona de protecție 20 m

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

b.3 Utilizări interzise

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

Secțiunile 1, 2, 3, 4, 5 - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR – conform normelor specifice POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

1. Procent maxim de ocupare a terenului – POT

Conform normelor specifice.

2. Coeficient maxim de utilizare a terenului – CUT

Conform normelor specifice.

CC - ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI CONSTRUCȚII AFERENTE

a. GENERALITĂȚI, CARACTERUL ZONEI

a.1 Limite: Zona drumului județean DJ142A, DJ142E, drum comunal DC17, rețea străzi.

a.2 Tipuri de zone funcționale

CC r - subzona căi rutiere :

- drum județean DJ142A- străbate teritoriul administrativ de la sud-vest spre nord și duce de la Mediaș jud.Mures (Tîrnăveni)
- drum județean DJ 142 E(care leaga Darlos de Dumbraveni)
- drum comunal DC17 ce trece prin Valea Lungă

a.3 Funcțiunea dominantă a zonei

Transportul județean și local.

b. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR

b.1 Utilizări permise

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

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

- pentru realizarea zonei de protecție este necesară:

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

b.2 Utilizări permise cu condiții

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

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

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

corespunzător normativelor și standardelor tehnice specifice și se vor prevedea măsuri de protecție adaptate profilului existent.

3.5. Incintele unităților de transporturi și garajele publice vor respecta măsurile și normele admisibile de poluare și de asigurare împotriva riscurilor de incendiu și explozie.

3.6. În zonele nou construite, acolo unde este posibil, pentru dezvoltarea capacității de circulație în traversarea localității a drumului județean, se vor respecta prevederile O.G. 7/2010.

b.3 Utilizări interzise

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

În zona de protecție a infrastructurii transporturilor se interzic:

- autorizarea construcțiilor la care nu sunt asigurate accesele carosabile corespunzătoare, în conformitate cu prevederile legii.
- efectuarea oricăror lucrări care, prin natura lor, ar provoca alunecări de teren, surpări sau ar afecta stabilitatea solului prin tăierea copacilor, extragerea de materiale de construcții sau care modifică echilibrul pânzei subterane;
- depozitarea, manipularea sau prelucrarea substanțelor inflamabile, explozibile, carburanților, gazelor lichefiate sau oricăror materiale care, prin natura lor, ar putea provoca incendii sau explozii.

Secțiunile 1, 2, 3, 4, 5 - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR – conform normelor specifice

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

1. Procent maxim de ocupare a terenului – POT

Conform normelor specifice.

2. Coeficient maxim de utilizare a terenului – CUT

Conform normelor specifice.

P - ZONA PARC (TEREN DE SPORT, AGREMENT ȘI PERDELE DE PROTECȚIE)

a. GENERALITĂȚI, CARACTERUL ZONEI

a.1 Limite: Intravilan și în teritoriul administrativ se mai găsesc zone de protecție la captările de apă, stațiile de tratare și rezervoarele de apă.

a.2 Tipuri de zone funcționale

DÎRLOS, CURCIU, VALEA LUNGĂ

Pv - Zonă verde pe malul râurilor

Ps1 –teren de sport la Dîrlos în sud estul localității

Ps2 –teren de sport la Curciu în sudul localității în zona de extundere.

În teritoriul administrativ se mai găsesc zone de protecție la captările de apă, stațiile de tratare și rezervoarele de apă.

a.3 Funcțiunea dominantă a zonei.

Zone verzi și de protecție.

Teren de sport în suprafața de 1,75 ha.

b. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR

b.1 Utilizări permise.

Construcții și amenajări specifice desfășurării activității sportive, de agrement. Construcții necesare întreținerii terenului de sport, terenul de sport va fi orientat pe direcția nord-sud.

b.2 Utilizări permise cu condiții

Autorizațiile de construire se vor elibera pe baza unui plan urbanistic de detaliu (PUD).

Secțiunile 1, 2, 3, 4, 5 - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR – conform normelor specifice

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

1. Procent maxim de ocupare a terenului – POT

Conform normelor specifice.

2. Coeficient maxim de utilizare a terenului – CUT

Conform normelor specifice.

Verificat,
Arh Vasile Pop

Întocmit,
Arh. Adriana Gutt