

PLAN URBANISTIC GENERAL

Orașul OCNA SIBIULUI | Județul SIBIU

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

AFERENT PLANULUI URBANISTIC GENERAL



BENEFICIAR

PRIMARIA ORAȘULUI OCNA SIBIULUI, JUDEȚUL SIBIU
CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI OCNA SIBIULUI, JUDEȚUL SIBIU

PROIECTANT GENERAL / DE SPECIALITATE
S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L.

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București			1
Proiectant de Specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București			


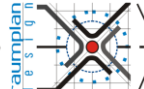

PLAN URBANISTIC GENERAL

ORAȘUL OCNA SIBIULUI JUDEȚUL SIBIU

COLECTIV ELABORARE:

Coordonator proiect complex:	Dr.,urb.-dipl., Mădălina MOȚCANU-DUMITRESCU
Șef proiect de specialitate:	Dr.,urb.-dipl., Mihai MOȚCANU-DUMITRESCU
Elaborare proiect de specialitate:	Dr.,urb.-dipl., Mihai MOȚCANU-DUMITRESCU Ing. Teodor DUMITRESCU
Tehnoredactare:	Dr.,urb.-dipl., Mihai MOȚCANU-DUMITRESCU

VERSIUNE REVIZUITĂ A PLANULUI
OCTOMBRIE 2024

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București			
Proiectant de Specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București			

CONȚINUTUL DOCUMENTAȚIEI

C. REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

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

A N E X E		
ANEXA 1	CONDIȚII DE PROTECȚIE A REȚELELOR TEHNICO-EDILITARE ȘI SERVITUȚILE IMPUSE DE CĂTRE ACESTEA VECINĂȚĂȚILOR	

Cele 4 caracteristici fundamentale ale P.U.G., definite de Legea 350 din 2001 sunt: (1) caracterul director, (2) caracterul strategic, (3) caracterul de reglementare (specifica) și (4) caracterul de instrument de planificare operațională.

Reglementarea și normarea utilizării terenurilor din punct de vedere calitativ și cantitativ, constituie misiunea principală a oricărui Plan Urbanistic General.

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL ORAȘ OCNA SIBIULUI, JUDEȚUL SIBIU REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

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

1.1. Prezentul Regulament Local de Urbanism este parte integrantă a Planului Urbanistic General al Orașului Ocna Sibiului.

1.2. Regulamentul Local de Urbanism se constituie în ansamblul general de reglementări, la nivelul unității teritorial administrative, având menirea de a realiza aplicarea principiilor directe în materia urbanismului, a conduce la dezvoltarea complexă, strategică a localității, în acord cu potențialul localității și în interesul general, urmărind utilizarea terenurilor în mod rațional, echilibrat și în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate.

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. 350/2001.

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

1.5. Autoritățile publice locale au datoria de a aplica sistematic și permanent dispozițiile Regulamentului Local de Urbanism, în scopul asigurării calitatii cadrului construit, amenajat și plantat, pentru îmbunătățirea condițiilor de viață și dezvoltarea echilibrată a localității și pentru respectarea interesului general al tuturor membrilor comunității locale.

2.	BAZA LEGALĂ
----	-------------

La baza elaborării REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AL ORAȘULUI OCNA SIBIULUI au stat în principal:

Nr. crt.	Nr. act legislativ / normativ / an	Denumire act legislativ / normativ	Monitor Oficial
URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI, AUTORIZARE			
1	350/2001	Lege privind amenajarea teritoriului și urbanismul ACTUALIZATĂ	373/2001
2	233/2016	ORDIN pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și	199/2016
3	2701/2010	Ordin pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism	47/2011
4	50/1991	Lege privind autorizarea executării lucrărilor de construcții republicată și ACTUALIZATĂ	933/2004
5	839/2009	Ordin pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții ACTUALIZAT.	797/2009
6	4/2010	ORDONANȚA privind instituirea Infrastructurii naționale pentru informații spațiale în România, republicată și ACTUALIZATĂ	433/2014
7	363/2006	Lege privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea I - Rețele de transport	806/2006
8	171/1997	Lege privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a II-a - Apa, ACTUALIZATĂ	325/1997
9	5/2000	Lege privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a III-a - zone protejate, ACTUALIZATĂ	152/2000

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL ORAȘ OCNA SIBIULUI, JUDEȚUL SIBIU
REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

10	351/2001	Lege privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a IV-a Rețeaua de localități, ACTUALIZATĂ	408/2001
11	575/2001	Lege privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a V-a Zone de risc natural	726/2001
12	142/2008	Ordonanța de urgență privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național Secțiunea a VIII-a - zone cu resurse turistice, ACTUALIZATĂ	781/2008
13	525/1996	HG pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism – republicată, ACTUALIZATĂ	856/2002
14	13N/1999	Ordin al ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic general ", indicativ GP038/99	187/1999
15	176/N/2000	Ordin al ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal " - Indicativ GM-010-2000	399/2000
16	37/N/2000	Ordin al ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic de detaliu ", Indicativ: G M 009 – 2000	345/2000
17	562/2003	Ordin pentru aprobarea Reglementării tehnice " Metodologie de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate (PUZ) "	125/2004
18		CARTA EUROPEANĂ A AMENAJĂRII TERITORIULUI adoptată în 1983 la Torremolinos	1983
19		CARTA EUROPEANA A AUTONOMIEI LOCALE (1985)	1985
20		CARTA URBANĂ EUROPEANĂ adoptată în 1992 de CPLRE Strasbourg	1992
21		CARTA MUNICIPIILOR SI ORASELOR EUROPENE PENTRU DURABILITATE (CARTA AALBORG)	1994
22		CARTA DE LA LEIPZIG PENTRU ORAȘE EUROPENE DURABILE	2007
23		CARTEA VERDE CĂTRE O NOUĂ CULTURĂ A MOBILITĂȚII URBANE -	2007
24		DECLARAȚIA PRIVIND DEZVOLTAREA URBANĂ Toledo, 22 iunie 2010	2010
25	143/2005	Ordin privind definirea și caracterizarea spațiului rural	382/2005
26	355/2007	Ordin privind aprobarea criteriilor de încadrare, delimitări și listei unitarilor administrativ-teritoriale din zona montana defavorizata	323/2007
27	584/2001	HG privind amplasarea unor obiecte de mobilier urban	354/2001
28	101/2010	HOTĂRÂRE C. S. R. U. R. pentru aprobarea Regulamentului privind dobândirea dreptului de semnătură pentru documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism și a Regulamentului referitor la organizarea și funcționarea Registrului Urbaniștilor din România	577/2010
29	185/2013	Lege privind amplasarea și autorizarea mijloacelor de publicitate, ACTUALIZATĂ	405/2013
30	315/2004	Lege privind dezvoltarea regionala în România ACTUALIZATĂ	577/2004 1115/2004

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL ORAȘ OCNA SIBIULUI, JUDEȚUL SIBIU REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

31	199/1997	Legea pentru ratificarea Cartei europene a autonomiei locale , adoptata la Strasbourg la 15 octombrie 1985	331/1997
32	157/1997	Lege privind ratificarea Convenției pentru protecția patrimoniului arhitectural al Europei , adoptata la Granada la 3 octombrie 1985	274/1997
33	6, 139/2003	Ordin al ministrului lucrărilor publice, transporturilor și locuinței și al ministrului administrației publice privind masuri pentru respectarea disciplinei în domeniul urbanismului și amenajării teritoriului în scopul asigurării	122/2003
34	7570/1999	Ordin pentru aprobarea efectuării in comun a controlului corespunzător prevederilor Ordinului ministrului lucrarilor publice si amenajării teritoriului nr. 63/N/1998	383/1999
35	1052/2000	HG pentru aprobarea Protocolului dintre Ministerul Lucrărilor Publice si Amenajării Teritoriului din România si Ministerul Mediului si Amenajării Teritoriului din Republica Moldova privind cooperarea in domeniul lucrărilor publice, amenajării teritoriului si gospodăriei comunale, semnat la Iasi la 20 iulie 2000	611/2000
36	631/2001	HG pentru aprobarea Acordului dintre Ministerul Lucrărilor Publice si Amenajării Teritoriului din România si Ministerul Agriculturii si Dezvoltării Regionale din Republica Ungara privind cooperarea in domeniul amenajării teritoriului, semnat la Gyula la 2 noiembrie 2000	383/2001
37	184/2001	Lege privind exercitarea profesiei de arhitect republicată ACTUALIZATĂ	195/2001
38	932/2010	HG pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 184/2001 privind organizarea si exercitarea profesiei de arhitect, ACTUALIZATĂ	645/2010
39		Tablou național al arhitecților - ACTUALIZAT	88 bis/2007
40	998/2008	HG pentru desemnarea polilor nationali de crestere in care se realizeaza cu prioritate investiții din programele cu finanțare comunitara si nationala, ACTUALIZATĂ	641/2008
41	363/2010	HG privind aprobarea standardelor de cost pentru obiective de investitii finantate din fonduri publice ACTUALIZATĂ	311/2010
42	22/2012	OUG pentru modificarea și completarea Ordonanței Guvernului nr. 99/2000 privind comercializarea produselor și serviciilor de piață și pentru abrogarea Hotărârii Guvernului nr. 1.454/2004 pentru aprobarea criteriilor de implantare a structurilor de vânzare cu	381/2012
43	197/2013	LEGE privind aprobarea Ordonantei de urgenta a Guvernului nr. 22/2012 pentru modificarea si completarea Ordonantei Guvernului nr. 99/2000 privind comercializarea produselor si serviciilor de piata si pentru abrogarea Hotararii Guvernului nr. 1.454/2004 pentru aprobarea criteriilor de implantare a structurilor de vanzare cu amanuntul cu suprafata	395/2013
44	287/2009	Legea privind Codul civil - ACTUALIZATĂ	511/2009

PROTECȚIA MEDIULUI , GOSPODĂRIEA LOCALITĂȚILOR ȘI SĂNĂTATEA POPULAȚIEI

117	195/2005	Ordonanță de urgenta privind protecția mediului ACTUALIZATĂ	1196/2005
118	818/2003	Ordin al Ministrului agriculturii, pădurilor, apelor și mediului pentru aprobarea Procedurii de emitere a autorizației integrate de mediu ACTUALIZAT prin ORDINUL nr. 1.158 din 15 noiembrie 2005; ORDINUL nr. 3.970 din 3 decembrie 2012.	800/2003
119	292/2018	LEGE nr. 292 din 3 decembrie 2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului	1043/2018

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL ORAȘ OCNA SIBIULUI, JUDEȚUL SIBIU
REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

120	24/2007	Legea privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din zonele urbane (*republicata*) ACTUALIZATĂ	36/2007
121	1549/2008	Ordin privind aprobarea Normelor tehnice pentru elaborarea Registrului local al spatiilor verzi, ACTUALIZAT	829/2008
122	44/1998	Ordin al ministrului transporturilor pentru aprobarea Normelor privind protecția mediului ca urmare a impactului drum-mediu înconjurător	138bis/1998
123	107/1996	Legea apelor ACTUALIZATĂ	224/1996
124	662/2006	Ordin privind aprobarea Procedurii si a competentelor de emitere a avizelor si autorizațiilor de gospodărire a apelor	661/2006
125	873/2012	Ordin pentru aprobarea Procedurii de notificare din punctul de vedere al gospodării apelor	287/2012
126	472/2000	HG – privind unele masuri de protecție a calității resurselor de apa, ACTUALIZATĂ	272/2000
127	188/2002	HG pentru aprobarea unor norme privind condițiile de descărcare în mediul acvatic a apelor uzate ACTUALIZATĂ	187/2002
128	326/2007	Ordin privind aprobarea Metodologiei pentru delimitarea albiilor minore ale cursurilor de apa care apartin domeniului public al statului	213/2007
129	597/2001	Lege privind unele masuri de protecție si autorizare a construcțiilor in zona de coasta a Marii Negre ACTUALIZATĂ	711/2001
130	1050/2000	HG pentru aprobarea Acordului dintre Guvernul României si Guvernul Republicii Ungare privind cooperarea in domeniul protecției mediului, ACTUALIZATĂ	611/2000
131	749/2004	HG privind stabilirea responsabilităților, criteriilor si modului de delimitare a fâșiei de teren aflate in imediata apropiere a zonei costiere, in scopul conservării condițiilor ambientale si valorii patrimoniale si peisagistice din zonele situate in apropierea țămului	455/2004
132	104/2011	LEGE nr. 104 din 15 iunie 2011 privind calitatea aerului înconjurător, ACTUALIZATĂ	452/2011
133	1076/2004	HG privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri si programe, ACTUALIZATĂ	707/2004
134	204/2008	Lege privind protejarea exploatațiilor agricole	734/2008
135	824/2006	Ordin pentru aprobarea Normelor privind organizarea si funcționarea Inspecției Sanitare de Stat, ACTUALIZAT	617/2006
136	863/2002	Ordin al ministrului apelor și protecției mediului privind aprobarea ghidurilor metodologice aplicabile etapelor procedurii-cadru de evaluare a impactului asupra mediului	52/2003
137	604/2005	Ordin – pentru aprobarea Clasificării peșterilor si a sectoarelor de peșteri – arii naturale protejate	655/2005
138	230/2003	HG privind delimitarea rezervațiilor biosferei, parcurilor naționale și parcurilor naturale și constituirea administrațiilor acestora, ACTUALIZATĂ	190/2003
139	552/2003	Ordin privind aprobarea zonării interioare a parcurilor naționale și a parcurilor naturale, din punct de vedere al necesității de conservare a diversității biologice	648/2003
140	1005/2012	HOTĂRÂRE nr. 1.005 din 17 octombrie 2012 (*actualizată*) privind organizarea și funcționarea Gărzii Naționale de Mediu	729/2012

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL ORAȘ OCNA SIBIULUI, JUDEȚUL SIBIU REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

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

3. DOMENIUL DE APLICARE

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

Prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism stabilesc reguli obligatorii aplicabile prin raportare la întreg teritoriul unității teritoriale administrative, în întregul său ori în parte, până la nivelul parcelei cadastrale, contribuind la stabilirea condițiilor și limitelor de recunoaștere a dreptului de construire. Intravilanul este alcătuit din suprafețele de teren destinate construcțiilor și amenajărilor din Orașului Ocna Sibiului.

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

- A. Certificatul de urbanism.....și
- B. Autorizația de construire

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

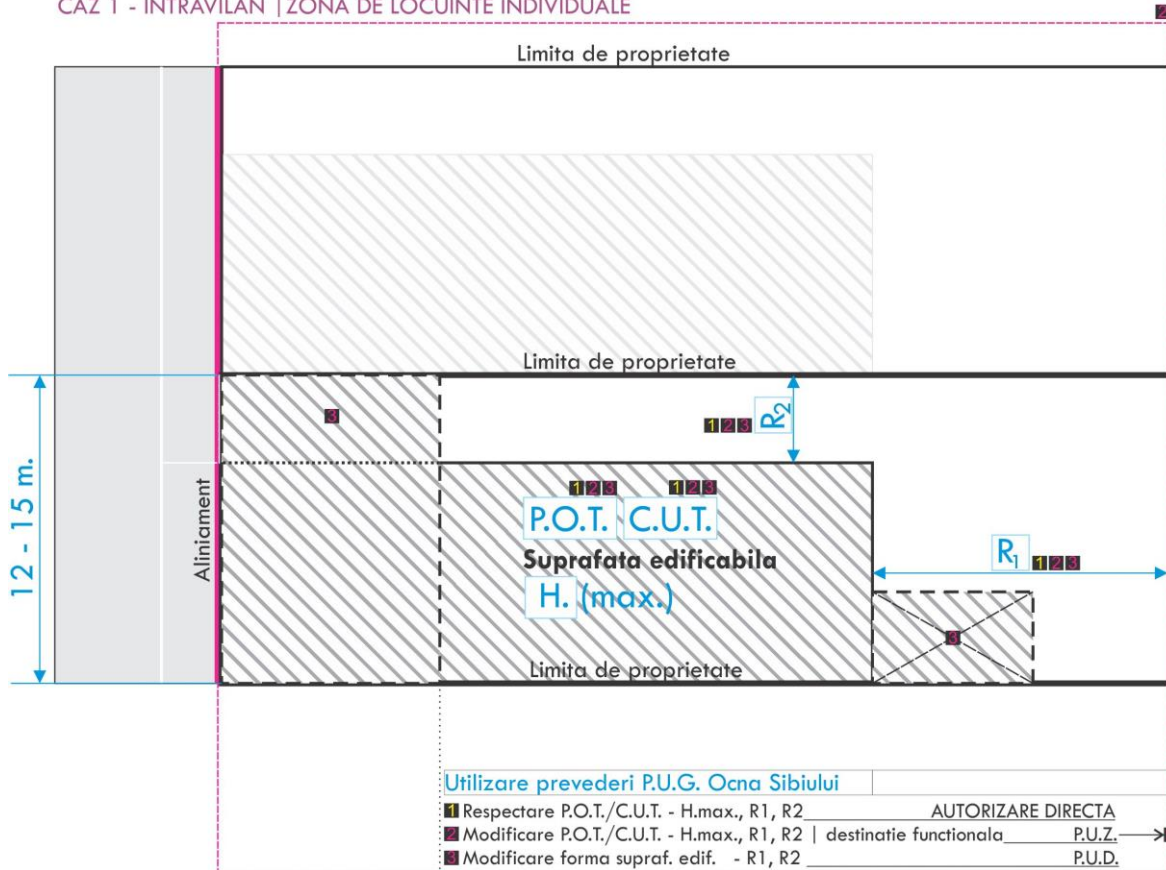
(2) La eliberarea certificatelor de urbanism se vor avea în vedere și vor fi aplicate prevederile prezentului regulament local de urbanism, asigurându-se impunerea cerințelor necesare pentru realizarea prezentelor prevederi.

(3) La emiterea autorizațiilor de construire se vor avea în vedere și se va asigura respectarea, pe lângă prevederile documentațiilor de urbanism și regulamentelor locale, a tuturor legilor aplicabile care stabilesc cerințe, sarcini ori condiții speciale de utilizare a terenurilor și/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori construcții. La emiterea autorizațiilor de construire se vor lua măsurile pentru asigurarea securității și sănătății oamenilor, pentru asigurarea respectării cerințelor de protecție a mediului, de protecție față de riscurile naturale de inundații ori alunecări de terenuri, pentru protejarea și conservarea patrimoniului construit, natural ori peisagistic protejat, pentru protejarea vestigiilor arheologice.

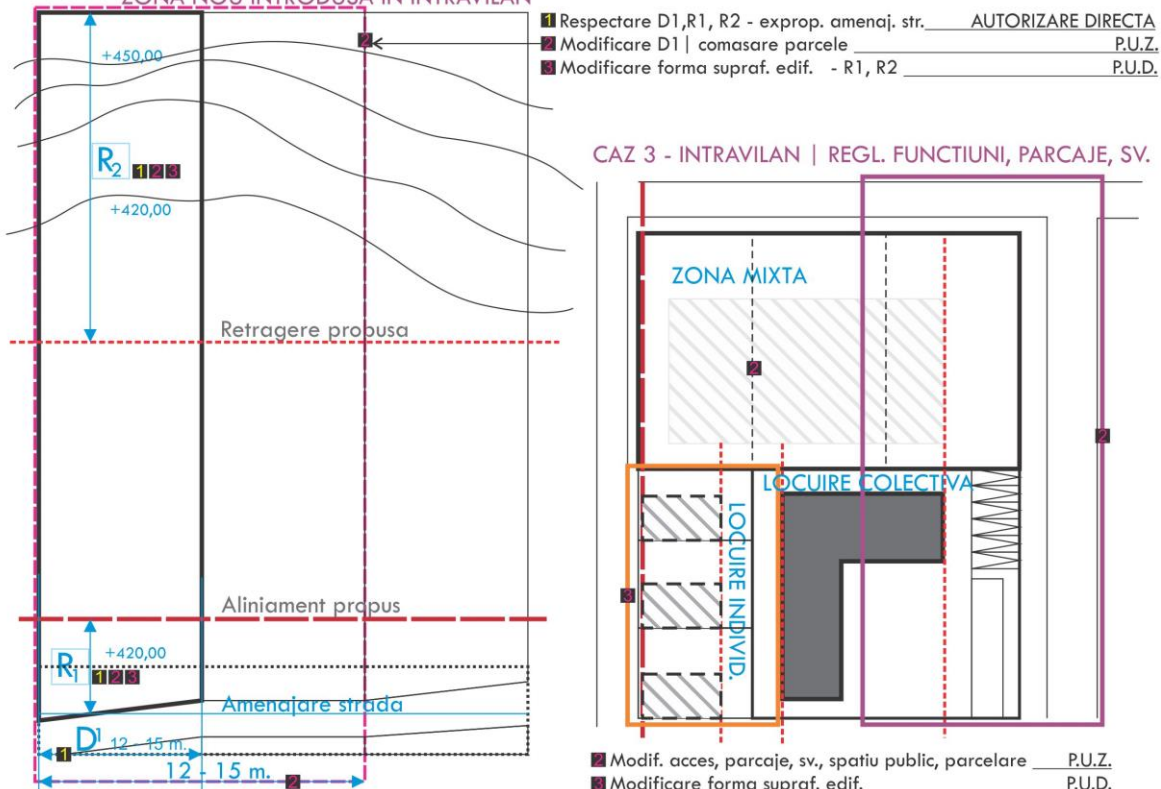
(4) Autorizațiile de construire vor fi emise direct în baza prevederilor Planului Urbanistic General în acele zone pentru care prezentul Regulament cuprinde regelementări privind regimul juridic, economic și tehnic al imobilelor iar un plan urbanistic zonal ori un plan urbanistic de detaliu nu este prevăzut ca obligatoriu prin prezentul Regulament ori prin Planul Urbanistic General.

(5) Fac excepție de la prevederile alin (4) acele zone unde administrația publică locală solicită, în mod justificat, prin certificatul de urbanism, realizarea de Planuri Urbanistice Zonale sau Planuri Urbanistice de Detaliu (modificari aduse PUG prin PUZ sau detalieri prin PUD conform schemei de mai jos).

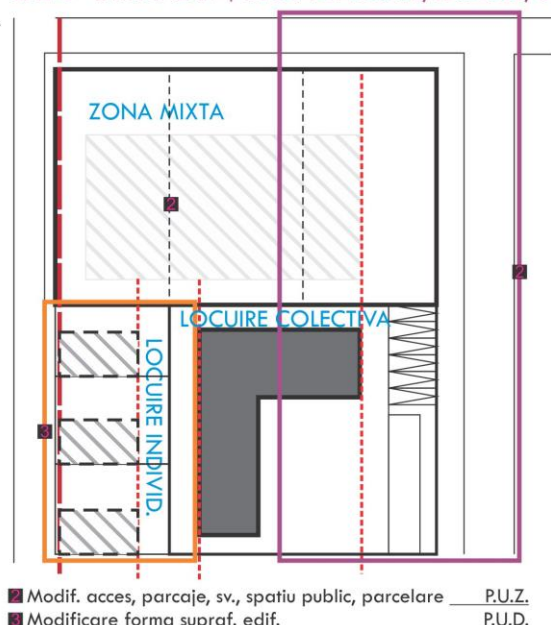
CAZ 1 - INTRAVILAN | ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE



CAZ 2 - EXTRAVILAN/SAU ZONA NOU INTRODUSA IN INTRAVILAN

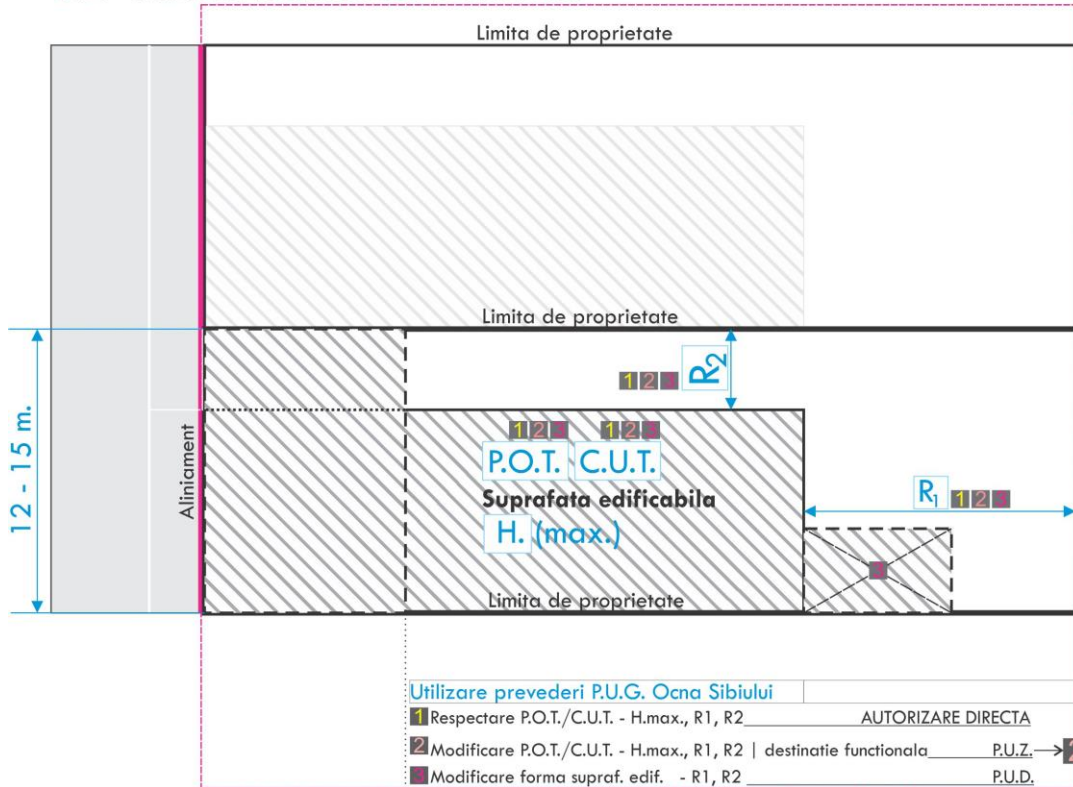


CAZ 3 - INTRAVILAN | REGL. FUNCTIUNI, PARCAJE, SV.

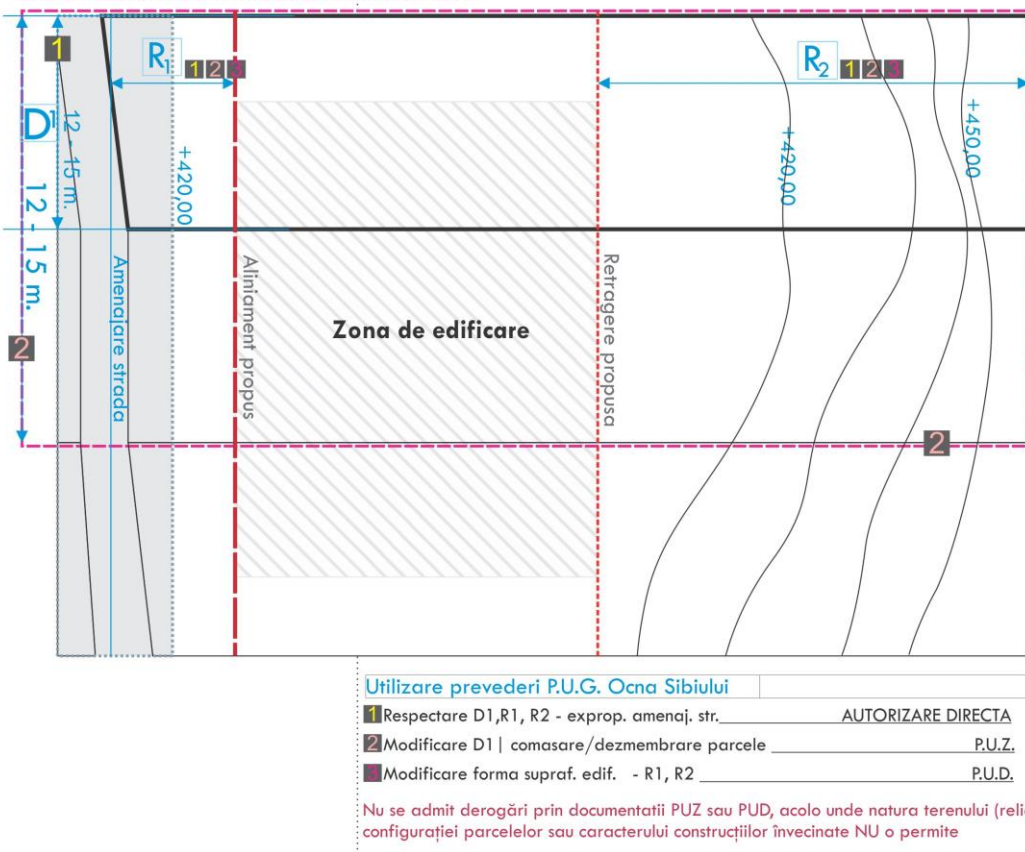


ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL ORAȘ OCNA SIBIULUI, JUDEȚUL SIBIU REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

CAZ 1 - INTRAVILAN | ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE



CAZ 2 - ZONA NOU INTRODUSA IN INTRAVILAN



ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL ORAȘ OCNA SIBIULUI, JUDEȚUL SIBIU REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

3.3. Prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism stabilesc reguli obligatorii aplicabile prin raportare la întreg teritoriul unității teritoriale administrative, în întregul său ori în parte, până la nivelul parcelei cadastrale, contribuind la stabilirea condițiilor și limitelor de recunoaștere a dreptului de construire. Prin Planul urbanistic general se identifică zone pentru care se pot institui reglementări ce nu pot fi modificate prin planuri urbanistice zonale sau planuri urbanistice de detaliu și de la care nu se pot acorda derogări. Aceste reglementări se formulează cu claritate în Regulamentul local de urbanism aferent Planului urbanistic general (Art. 46, alin. 5 al Legii 350/2001).

3.4. Prezentul Regulament Local de Urbanism, aferent Planului Urbanistic General, conține norme obligatorii pentru autorizarea executării lucrărilor de construire. Autorizațiile de construire se vor emite cu observarea și respectarea prevederilor prezentului regulament precum și, atunci când acesta a fost aprobat, a Planului Urbanistic Zonal și Regulamentului aferent sau a Planului Urbanistic de Detaliu.

3.5. Se pot aduce următoarele **completari si adaptari** ale reglementărilor din Planul Urbanistic General **prin**:


- A. P.U.Z. - Planul urbanistic zonal este instrumentul de planificare urbană de reglementare specifică, prin care se coordonează dezvoltarea urbanistică integrată a unor zone din localitate, caracterizate printr-un grad ridicat de complexitate sau printr-o dinamică urbană accentuată. Planul urbanistic zonal asigură corelarea programelor de dezvoltare urbană integrată a zonei cu Planul urbanistic general (Art. 47, alin. 1 al Legii 350/2001).
- B. P.U.D. - Planul urbanistic de detaliu este instrumentul de proiectare urbană care, în limita indicatorilor urbanistici stabiliți de documentațiile de urbanism de rang superior, reglementează retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, procentul de ocupare a terenului, accese auto și pietonale, conformarea arhitectural-volumetrică în raport cu funcționarea zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia, în baza unui studiu de specialitate, modul de ocupare a terenului cu stabilirea zonei edificabile, conformarea spațiilor publice (Ord. 233/2016 – Normele de aplicare ale Legii 350/2001). Planul urbanistic de detaliu are caracter de reglementare specifică pentru o parcelă în relație cu parcelele învecinate. Planul urbanistic de detaliu nu poate modifica planurile de nivel superior (Ord. 233/2016 – Normele de aplicare ale Legii 350/2001).

3.6. Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat se va face numai în condițiile în care modificările nu contravin prevederilor Regulamentului General de Urbanism, trebuind să asigure unitatea, coerența și confortul urban atât ale zonei de studiu, cât și ale teritoriului învecinat; aprobarea unor modificări ale Planului Urbanistic General și implicit ale Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare – aprobare pe care a urmat-o și prezenta documentație. În cazul în care prin cererea pentru emiterea certificatului de urbanism se solicită o modificare de la prevederile documentațiilor de urbanism aprobate pentru zona respectivă sau dacă condițiile specifice ale amplasamentului ori natura obiectivelor de investiții o impun, autoritatea publică locală are dreptul ca, după caz, prin certificatul de urbanism:

- a) să respingă în mod justificat cererea de modificare a prevederilor documentațiilor de urbanism aprobate;
- b) să condiționeze autorizarea investiției de elaborarea și aprobarea de către autoritatea publică locală competentă a unui plan urbanistic zonal;
- c) să condiționeze autorizarea investiției de aprobarea de către autoritatea publică competentă a unui plan urbanistic zonal, elaborat și finanțat prin grija persoanelor fizice și/sau juridice interesate, numai în baza unui aviz prealabil de oportunitate întocmit de structura specializată condusă de arhitectul-șef și aprobat, după caz, conform competenței:
 - de primarul localității;
 - de primarul general al municipiului București;
 - de președintele consiliului județean, cu avizul prealabil al primarului localităților interesate, doar în cazul în care teritoriul reglementat implică cel puțin două unități administrativ-teritoriale;
- d) să solicite elaborarea unui plan urbanistic de detaliu;
- e) să permită întocmirea documentației tehnice pentru autorizația de construire, fără elaborarea unei documentații de urbanism, în situația construirii pe o parcelă în cadrul unui front preexistent, în care clădirile de pe parcelele adiacente au același regim de înălțime cu cel solicitat. (Art. 32, alin. 1 al Legii 350/2001)

În situația prevăzută la alin. (1) lit. b) și c) se pot aduce următoarele modificări reglementărilor din Planul urbanistic general:

- a) prin Planul urbanistic zonal se stabilesc reglementări noi cu privire la: regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei;
- b) prin Planul urbanistic de detaliu se stabilesc reglementări cu privire la accesurile auto și pietonale, retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conformarea arhitectural-volumetrică, modul de ocupare a terenului, designul spațiilor publice, după caz, reglementări cuprinse în ilustrarea urbanistică, parte integrantă din documentația de urbanism. (Art. 32, alin. 5 al Legii 350/2001)

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București		11 RLU Ver.12 2025/04
Proiectant de Specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București		

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL ORAȘ OCNA SIBIULUI, JUDEȚUL SIBIU REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

După aprobarea Planului urbanistic zonal sau, după caz, a Planului urbanistic de detaliu se poate întocmi documentația tehnică în vederea obținerii autorizației de construire. (Art. 32, alin. 6 al Legii 350/2001)

3.7. Planul Urbanistic General și prezentul Regulament local stabilesc zonele afectate de utilități publice, zonele protejate și de protecție a monumentelor istorice și a siturilor arheologice repertoriaste, zonele care au un regim special de protecție prevăzut în legislație, zonele de risc natural, zonele cu interdicție temporară ori definitivă de construire și zone în care se preconizează operațiuni urbanistice de regenerare urbană. Pentru zonele amintite anterior și pentru terenurile care au un regim special imprimat de natura lor, astfel cum sunt zonele constând în suprafețe împădurite, zone verzi de agrement, zone care conțin resurse identificate ale subsolului, la eliberarea autorizațiilor de construire se vor analiza îndeplinirea tuturor cerințelor legale speciale alături de îndeplinirea cerințelor prevăzute în prezentul Regulament de urbanism și în documentațiile urbanistice în ansamblul lor.

3.8. La emiterea autorizațiilor de construire se vor avea în vedere și se va asigura respectarea, pe lângă prevederile documentațiilor de urbanism și regulamentelor locale, a tuturor legilor aplicabile care stabilesc cerințe, sarcini ori condiții speciale de utilizare a terenurilor și/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori construcții. La emiterea autorizațiilor de construire se vor lua măsurile pentru asigurarea securității și sănătății oamenilor, pentru asigurarea respectării cerințelor de protecție a mediului, de protecție față de riscurile naturale de inundații ori alunecări de terenuri, pentru protejarea și conservarea patrimoniului construit, natural ori peisagistic protejat, pentru protejarea vestigiilor arheologice.

3.9. Pentru zonele construite protejate, așa cum acestea sunt evidențiate în Planul Urbanistic General, vor fi întocmite Planuri Urbanistice Zonale pentru zone construite protejate (PUZCP), în acord cu metodologia de elaborare a documentațiilor de urbanism pentru astfel de zone, până la întocmirea unor astfel de documentații urbanistice fiind aplicabile dispozițiile speciale cu privire la aceste zone așa cum sunt acestea instituite prin prezentul regulament în secțiunea ce cuprinde dispozițiile speciale aplicabile la nivelul unitatii teritoriale de referinta corespunzatoare.

3.10. Pentru zonele de urbanizare (zone noi introduse în intravilan), vor fi întocmite Planuri Urbanistice Zonale și se vor aplica proceduri de urbanizare, conform prezentului Regulament, zone delimitate în planșa de 3 - Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională propusă.

3.11. Pentru zonele de restructurare, pentru schimbarea destinației vor fi întocmite Planuri Urbanistice Zonale și se vor aplica proceduri de restructurare, conform prezentului Regulament, zone delimitate în planșa de 3 - Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională propusă.

3.12. Pentru operațiunile de regenerare urbana vor fi întocmite Planuri Urbanistice Zonale, conform prezentului Regulament, zone delimitate în planșa de 3 - Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională propusă.

3.13. Limita intravilanului propus figurat în planșa de 3 - Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională propusă aferentă Planului Urbanistic General va fi marcat pe teren prin borne, potrivit legii nr. 7-1996 a cadastrului și publicității imobiliare.

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


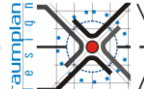

Funcțiunile urbane propuse sunt justificate de nevoia de extindere a localității și de valorificare a oportunităților de atragere a investitorilor în zonă. Noile zone de activități sunt necesare accelerării procesului de dezvoltare durabilă al localității și de susținere a investițiilor de modernizare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

Pe lângă zonele de protecție și cele patru utilități, P.U.G. OCNA SIBIULUI 2019(20) trebuie să delimiteze în mod explicit zonele funcționale, Unitățile Teritoriale de Referință și, în legatura cu cele expuse anterior Unitățile de Dezvoltare ale PUG și Unitățile de Execuție și/sau Acționare.

În acest paragraf se detaliaza câteva aspecte referitoare la Zonele Funcționale și Unitățile Teritoriale de Referință (UTR) și importanța lor în elaborarea PUG.

Legea 350/2001 definește Zona Funcțională după cum urmează:

Zona funcțională - parte din teritoriul unei localități în care, prin documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism, se determina funcțiunea dominantă existentă și viitoare. Zona funcțională poate rezulta din mai multe părți cu aceeași funcțiune dominantă (zona de locuit, zona activitatilor industriale, zona spațiilor verzi etc.). Zonificarea funcțională este acțiunea împărțirii teritoriului în zone funcționale.

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București			
Proiectant de Specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București			

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL ORAȘ OCNA SIBIULUI, JUDEȚUL SIBIU REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

În consecința, aceasta reprezintă legătura directă dintre amenajare, aplicarea normelor zonale și cele concretizate de PUG în planuri și în Regulamentul Local de Urbanism. Astfel, strategia PUG poate prevedea diverse scenarii. PUG trebuie să le reflecte pe acelea care rezultă să fie compatibile cu strategia propusă și, în consecință, nu este nevoie să se stabilească doar normele zonale rigide unde utilizările, coeficienții de ocupare și de utilizare ai fiecăruia dintre aceștia sunt predefiniți neechivoc de către PUG, ci și să stabilească parametrii de utilizare și intensitățile conform cărora să se poată aplica strategia prevăzută în PUG într-un mod transparent și fără alterarea modelului municipiului.

Acest lucru înseamnă că zonificarea funcțională nu presupune rigiditate ci flexibilitate dacă PUG stabilește astfel scenariile compatibile și, în consecință, PUG se adaptează în mod flexibil fără a pierde siguranța juridică sau modelul teritorial propus de necesitățile și scenariile care pot avea loc. Acest lucru presupune însă compatibilizarea acestuia cu Legea 350 în ceea ce privește identitatea modelului cu dinamica urbană și socială a aplicării sale făcând convenită distincție între amenajarea și aplicarea sa în dezvoltare, management și execuție.

Pentru aceasta și pentru a asigura cadrul juridic propus în aplicarea Legii 350, PUG trebuie să stabilească în mod clar parametrii amenajării și intervalele conform cărora diversele scenarii sunt compatibile cu modelul strategic propus de PUG precum și cu aportul instrumentelor și indicatorilor care permit evaluarea îndeplinirii acestuia cu transparență, claritate și fără vreun efort suplimentar în gestiunea și decizia municipală. Utilizarea instrumentelor presupune o îmbunătățire a timpului necesar pentru gestionarea și transparența deciziilor fără o complicare adițională sau temporală.

Funcțiunile urbane sunt adaptate și țesutului urban al orașului Ocna Sibiului și sunt echilibrat distribuite la nivelul întregii localități.

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

- promovarea lucrărilor și operațiilor urbanistice care contribuie la organizarea structurii urbane a localității;
- respectarea zonificării teritoriului localității, urmărindu-se funcțiunile dominante stabilite și relațiile între diversele zone funcționale;
- limitele intravilanului și folosirea rațională a teritoriului;
- protejarea, valorificarea și menținerea elementelor de patrimoniu natural.

Deasemenea, prezentul P.U.G. urmărește (prin propunerile de dezvoltare) creșterea calității vieții locuitorilor orașului Ocna Sibiului prin dezvoltarea unui mediu sănătos și ambient plăcut pentru comunitate, realizarea unui spațiu de locuit confortabil, dotat la nivelul cerințelor actuale, prin dezvoltarea infrastructurii, cu păstrarea și valorificarea potențialului natural și construit, realizarea de spații de odihnă și recreere.

CONDIȚII DE AMPLASARE A CONSTRUCȚIILOR (în funcție de localizarea în cadrul intravilanului)

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

- construcții administrative

sediul primăriei – amplasament : în zona centrală.

sedii de partid – filiale – amplasament: în zona centrală sau pe principalele artere de circulație.

Sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri, sedii de birouri – amplasament : în zona centrală, pe principalele artere de circulație sau zone de interes.

- construcții financiar – bancare

sedii de bănci – sediul central (filiale) - amplasament : în zona centrală sau pe principalele artere de circulație.

Sedii de societăți de asigurări (de bunuri, de persoane), burse de valori și marfuri – amplasare : în zona centrală /de interes.

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București				13 RLU Ver.12 2025/04
Proiectant de Specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București				

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL ORAȘ OCNA SIBIULUI, JUDEȚUL SIBIU REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

- constructii comerciale

comert nealimentar – amplasament: în zonele de interes comercial

magazin general – amplasament : în zona centrala/zona rezidentiala/centrul de cartier.

se va evita amplasarea în zona industriilor nocive.

supermagazin – amplasament: în zona centrala /zona rezidentiala/zona de cartier.

piata agroalimentara – amplasament: în zonele de interes comercial sau min 40 m fata de cladiri avand alte functiuni decat cea comerciala.

comert alimentar – amplasament : în zonele de interes comercial – se va evita amplasarea în zonele poluate.

alimentatie publica – amplasament : în zona rezidentiala sau zonele de interes coemrcial – se admite amplasarea la parterul locuinteleor numai în condițiile izolării totale a aburului, mirosului și zgomotului.

servicii – amplasament: în zona centrala, rezidentiala, comerciala sau de agrement.

- constructii de cult

lacase de cult – amplasament: alaturarea de lăcase de cult noi în incinta sau în vecinătatea monumentelor istorice se va face cu respectarea prevederilor legale.

manastiri, schituri – amplasament: în afara localității – extinderea mănăstirilor vechi) monumente istorice) se va face cu respectarea prevederilor legale.

cimitire – amplasament : la marginea localității – extinderea se va face cu respectarea prevederilor legale (50 m față de limita cimitirului la limita lotului).

- constructii de cultura

expozitii, muzee, biblioteci, cluburi, sali de reuniune, case de cultura, centre și complexe comerciale, cinematografe, teatre – amplasament: în zona destinata dotarilor pentru cultura, educatie sau în zona verde. Este posibila amplasarea în zona comerciala, administrativa, religioasa sau de agrement. Se va evita amplasarea în vecinatatea unitatilor poluante. Circ –amplasament: în zona de agrement/zona verde.

- constructii de invatamant

invatamant prescolar (gradinita) – amplasament: în zonele rezidentiale.

distanța maxima de parcurs 500 m.

scoli primare, scoli gimnaziale, licee – amplasament: în zonele și cartierele de locuit. distanța maxima de parcurs 1000 m.

- constructii de sanatate

spital general (cuplat sau nu cu un dispensar policlinic), spital de specialitate (maternitate, pediatrie, contagiosi, oncologie, urgenta, clinici particulare) – amplasament; în zona destinata dotarilor pentru sanatate, în functie de profilul spitalului. Se interzice amplasarea în vecinatatea surselor de poluare .

asistenta de specialitate (boli cronice, persoane cu handicap, recuperari, centre psihiatice) – amplasament : în zonele extraorasenesti, zone în care formele de relief și vegetatia permit crearea de zone verzi (parcuri, gradini, etc.).


dispensar policlinic (gr. 1,2,3) 600,1200,2400 consultatii /zi – amplasament: independent sau în cadrul locuintelor pentru sanatate.

alte unități, farmacii – amplasament: în cadrul unor constructii pentru sanatate sau independent, în functie de profilul unitatii.

creșe și creșe speciale pentru copii – amplasament: în cadrul unor constructii publice sau locuinte. Se interzice amplasarea în vecinatatea surselor de poluare. Se recomanda amplasarea în zone de relief și cadru natural favorabil.

- constructii si amenajari sportive

sali de antrenament pentru diferite sporturi – amplasamanet: în zone verzi, nepoluate si pe cat posibil în vecinatatea unor cursuri sau oglinzi de apă.

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București		14 RLU Ver.12 2025/04
Proiectant de Specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București		

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL ORAȘ OCNA SIBIULUI, JUDEȚUL SIBIU REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

Sali de competiții sportive, patinoare artificiale – amplasament: de preferință în zonele rezidențiale sau vecinătatea complexelor sportive și de agrement.

- construcții de agrement

locuri de joacă pentru copii – amplasament: în cadrul zonei de locuit. Se vor evita amplasamentele în vecinătatea surselor de zgomot puternic (zone industriale, artere de trafic greu).

Parcuri, scuaruri – amplasament: se vor evita amplasamentele în vecinătatea surselor producătoare de zgomote puternice și vibrații.

- construcții de turism

hotel *-****, hotel-apartament, motel, vile – amplasament: se pot amplasa în vecinătatea altor dotări turistice. Se vor evita amplasamentele în vecinătatea surselor de poluare.

bungalouri*-*** – amplasament: în perimetrul campingurilor, satelor de vacanță sau ca spații complementare unităților hoteliere.

cabane categoria *-****, sate de vacanță **-*** - amplasament: în locuri pitorești, cu microclimat favorabil ferite de zgomot sau de alte surse de poluare precum și de orice alte elemente care ar putea pune în pericol securitatea turistilor (linii de înaltă tensiune, zone inundabile).

- construcții de locuințe – amplasament:

se vor evita amplasamentele în vecinătatea surselor producătoare de noxe, zgomote puternice și vibrații (zone industriale, artere trafic greu), decât prin construirea unor perdele de protecție, realizate din vegetație înaltă

- alte condiționări

se interzice amplasarea în zone industriale a serviciilor și dotărilor. acestea se vor amplasa în vecinătatea zonei industriale.

se interzice amplasarea atelierelor poluante în zona de locuit sau în imediată vecinătate a stațiunii.

se permite cu condiționări amplasarea autoservice-urilor – amplasament: în limita zonei industriale, sau în zonele destinate serviciilor și dotărilor.

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

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

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

Cu privire la UTR, Legea 350 le definește după cum urmează:

Unitate teritorială de referință (UTR) - subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ-teritoriale, delimitată pe limite cadastrale, caracterizată prin omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistică omogenă. UTR se delimitează, după caz, în funcție de relief și peisaj cu caracteristici similare, evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă, sistem parcelar și mod de construire omogen, folosințe de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor, regim juridic al imobilelor similar.

U.T.R.-ul se delimitează, după caz, în funcție de relief și peisaj cu caracteristici similare, evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă, sistem parcelar și mod de construire omogen, folosite de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor, regim juridic al imobilelor similar.

- ≡ Relief și peisaj cu caracteristici similare
- ≡ Evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă
- ≡ Populație cu structură omogenă
- ≡ Sistem parcelar și mod de construire omogen
- ≡ Folosințe de aceeași natură ale terenurilor și construcțiilor

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București			15 RLU Ver.12 2025/04
Proiectant de Specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București			

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

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

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

4.A.1. Configuratia geografică a teritoriului Orașului Ocna Sibiului, prezența pădurilor și a cursurilor de apa (inclusiv zona lacurilor sărate) care îi străbat teritoriul este favorabilă păstrării calităților mediului natural . De aceea , se impune limitarea extinderii necontrolate a intravilanului orasului și evitarea înființării unor zone cu funcțiuni de risc pentru calitatea elementelor de mediu .

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

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

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

Suprafața intravilanului existent al Orașului Ocna Sibiului, la data demarării documentației, este de 340,06Ha.

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

Suprafața intravilanului propus este de 562,97ha.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL ORAȘ OCNA SIBIULUI, JUDEȚUL SIBIU REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

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

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

4.A.5. Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă și în zona de protecție a platformelor meteorologice se realizează în condițiile respectării prevederilor art. 7 din R.G.U.

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

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

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

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

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

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

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

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

Dimensiunea minimă a acestora va fi de:

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


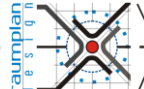
În scopul asigurării protecției albiilor, malurilor, construcțiilor hidrotehnice și îmbunătățirii regimului de curgere a apelor, se instituie zone de protecție pentru:

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

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

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

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

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București			17 RLU Ver.12 2025/04
Proiectant de Specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București			

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL ORAȘ OCNA SIBIULUI, JUDEȚUL SIBIU REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

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

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

4.A.6. Autorizarea executării construcțiilor și lucrărilor de amenajare în zonele cu valoare peisagistică și în zonele naturale protejate se realizează în condițiile prevederilor art.8 din RGU.

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

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

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

Zona naturală protejată este o suprafață delimitate geografic, cu elemente naturale rare sau în procent ridicat, desemnată sau reglementată și gospodărită în sensul atingerii unor obiective specifice de conservare și cuprinde parcuri naționale, rezervații naturale, rezervații ale biosferei, monumente ale naturii și altele (legea nr. 137/1995, cu modificările ulterioare).

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

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

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


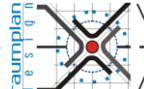

Comisia de specialitate a Ministerului Turismului poate refuza acordarea avizului atunci când prin arhitectura practică, dimensiuni, aspect exterior, se modifică natura și caracterul zonei în care se vor amplasa viitoarele construcții.

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

RESTRICȚII - cf. Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 57/2007 (forma consolidată valabilă la 02 Decembrie 2018) privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice și ale LEGII nr. 49 din 7 aprilie 2011 pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice

ART. 22

(1) Zonarea internă a parcurilor naționale și naturale se face prin planul de management, care este aprobat de autoritatea publică centrală pentru protecția mediului și pădurilor, prin definirea și delimitarea, după caz, a zonelor de protecție strictă, a zonelor de protecție integrală, a zonelor tampon și a zonelor de dezvoltare durabilă a activităților umane. Termenul pentru elaborarea planului de management este de maximum 2 ani de la semnarea contractului de administrare.

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București			
Proiectant de Specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București			

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL ORAȘ OCNA SIBIULUI, JUDEȚUL SIBIU REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

Alin. (1) al art. 22 a fost modificat de pct. 30 al art. I din LEGEA nr. 49 din 7 aprilie 2011, publicată în MONITORUL OFICIAL nr. 262 din 13 aprilie 2011.

(2) Zonele cu protecție strictă sunt zonele din parcurile naționale și naturale, de mare importanță științifică, ce cuprind atât rezervații științifice, cât și zone sălbatice în care nu au existat intervenții antropice sau nivelul acestora a fost foarte redus.

Alin. (2) al art. 22 a fost modificat de pct. 30 al art. I din LEGEA nr. 49 din 7 aprilie 2011, publicată în MONITORUL OFICIAL nr. 262 din 13 aprilie 2011.

(3) În zonele prevăzute la alin. (2) se interzice desfășurarea oricăror activități umane, cu excepția activităților de cercetare, educație ecologică, activități de ecoturism, cu limitările descrise în planurile de management.

Alin. (3) al art. 22 a fost modificat de pct. 30 al art. I din LEGEA nr. 49 din 7 aprilie 2011, publicată în MONITORUL OFICIAL nr. 262 din 13 aprilie 2011.

(4) Zonele de protecție integrală cuprind cele mai valoroase bunuri ale patrimoniului natural din interiorul parcurilor naționale și naturale.

Alin. (4) al art. 22 a fost modificat de pct. 30 al art. I din LEGEA nr. 49 din 7 aprilie 2011, publicată în MONITORUL OFICIAL nr. 262 din 13 aprilie 2011.

(5) În zonele prevăzute la alin. (4) sunt interzise:

a) orice forme de exploatare sau utilizare a resurselor naturale, precum și orice forme de folosire a terenurilor, incompatibile cu scopul de protecție și/sau de conservare;

b) activitățile de construcții-investiții, cu excepția celor destinate administrării ariei naturale protejate și/sau activităților de cercetare științifică ori a celor destinate asigurării siguranței naționale sau prevenirii unor calamități naturale.

(6) Prin excepție de la prevederile alin. (5), în zonele de protecție integrală, în afara perimetrelor rezervațiilor științifice, se pot desfășura următoarele activități:

Partea introductivă a alin. (6) al art. 22 a fost modificată de pct. 31 al art. I din LEGEA nr. 49 din 7 aprilie 2011, publicată în MONITORUL OFICIAL nr. 262 din 13 aprilie 2011.

a) științifice și educative;

b) activități de ecoturism care nu necesită realizarea de construcții-investiții;

c) utilizarea rațională a pajiștilor pentru cosit și/sau pășunat numai cu animale domestice, proprietatea membrilor comunităților care dețin pășuni sau care dețin dreptul de utilizare a acestora în orice formă recunoscută prin legislația națională în vigoare, pe suprafețele, în perioadele și cu speciile și efectivele avizate de administrația parcului, astfel încât să nu fie afectate habitatele naturale și speciile de floră și faună prezente;

d) localizarea și stingerea operativă a incendiilor;

f) intervențiile în scopul reconstrucției ecologice a ecosistemelor naturale și al reabilitării unor ecosisteme necorespunzătoare sau degradate, cu avizul administrației ariei naturale protejate, în baza hotărârii consiliului științific, și aprobate de către autoritatea publică centrală pentru protecția mediului și pădurilor;

Litera f) a alin. (6) al art. 22 a fost modificată de pct. 33 al art. I din LEGEA nr. 49 din 7 aprilie 2011, publicată în MONITORUL OFICIAL nr. 262 din 13 aprilie 2011.

g) acțiunile de înlăturare a efectelor unor calamități, cu avizul administrației ariei naturale protejate, în baza hotărârii consiliului științific, cu aprobarea autorității publice centrale pentru protecția mediului și pădurilor. În cazul în care calamitățile afectează suprafețe de pădure, acțiunile de înlăturare a efectelor acestora se fac cu avizul administrației, în baza hotărârii consiliului științific, și cu aprobarea autorității publice centrale pentru protecția mediului și pădurilor;

Litera g) a alin. (6) al art. 22 a fost modificată de pct. 33 al art. I din LEGEA nr. 49 din 7 aprilie 2011, publicată în MONITORUL OFICIAL nr. 262 din 13 aprilie 2011.

h) acțiunile de prevenire a înmulțirii în masă a dăunătorilor forestieri, care nu necesită extrageri de arbori, și acțiunile de monitorizare a acestora;

i) acțiunile de combatere a înmulțirii în masă a dăunătorilor forestieri, care necesită evacuarea materialului lemnos din pădure, în cazul în care apar focare de înmulțire, cu avizul administrației, în baza hotărârii consiliului științific, cu aprobarea autorității publice centrale pentru protecția mediului și pădurilor.

Litera i) a alin. (6) al art. 22 a fost modificată de pct. 33 al art. I din LEGEA nr. 49 din 7 aprilie 2011, publicată în MONITORUL OFICIAL nr. 262 din 13 aprilie 2011.

Proiectant General	S.C. RAUPLAN DESIGN S.R.L., București			19 RLU Ver.12 2025/04
Proiectant de Specialitate	S.C. RAUPLAN DESIGN S.R.L., București			

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL ORAȘ OCNA SIBIULUI, JUDEȚUL SIBIU
REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

(7) Zonele-tampon, în parcurile naționale denumite zone de conservare durabilă și în parcurile naturale denumite zone de management durabil, nu se includ în zonele cu protecție integrală, strictă sau de dezvoltare durabilă a activităților umane și care fac trecerea între zonele cu protecție integrală și cele de dezvoltare durabilă.

(7^A) În zonele-tampon, respectiv în zonele de conservare durabilă și de management durabil este interzisă realizarea de construcții noi, cu excepția celor ce servesc strict administrării ariei naturale protejate sau activităților de cercetare științifică ori a celor destinate asigurării siguranței naționale sau prevenirii unor calamități naturale.

Alin. (7^A) al art. 22 a fost introdus de pct. 34 al art. I din LEGEA nr. 49 din 7 aprilie 2011, publicată în MONITORUL OFICIAL nr. 262 din 13 aprilie 2011.

(8) În zonele de conservare durabilă se pot desfășura următoarele activități:

- a) științifice și educative;
- b) activități de ecoturism care nu necesită realizarea de construcții-investiții;
- c) utilizarea rațională a pajștilor pentru cosit și/sau pășunat pe suprafețele, în perioadele și cu speciile și efectivele avizate de administrația parcului natural, astfel încât să nu fie afectate habitatele naturale și speciile de floră și faună prezente;
- d) localizarea și stingerea operativă a incendiilor;
- e) intervențiile pentru menținerea habitatelor în vederea protejării anumitor specii, grupuri de specii sau comunități biotice care constituie obiectul protecției, cu aprobarea autorității publice centrale pentru protecția mediului și pădurilor, cu avizul administrației ariei naturale protejate, în baza hotărârii consiliului științific, a planului de acțiune provizoriu, elaborat și valabil până la intrarea în vigoare a planului de management;

Litera e) a alin. (8) al art. 22 a fost modificată de pct. 35 al art. I din LEGEA nr. 49 din 7 aprilie 2011, publicată în MONITORUL OFICIAL nr. 262 din 13 aprilie 2011.

f) intervențiile în scopul reconstrucției ecologice a ecosistemelor naturale și al reabilitării unor ecosisteme necorespunzătoare sau degradate, cu avizul administrației ariei naturale protejate, în baza hotărârii consiliului științific, aprobate de către autoritatea publică centrală pentru protecția mediului și pădurilor;

Litera f) a alin. (8) al art. 22 a fost modificată de pct. 35 al art. I din LEGEA nr. 49 din 7 aprilie 2011, publicată în MONITORUL OFICIAL nr. 262 din 13 aprilie 2011.

g) acțiunile de înlăturare a efectelor unor calamități, cu avizul administrației ariei naturale protejate, în baza hotărârii consiliului științific și, ulterior, cu aprobarea autorității publice centrale pentru protecția mediului și pădurilor. În cazul în care calamitățile afectează suprafețe de pădure, acțiunile de înlăturare a efectelor acestora se fac cu avizul administrației ariei naturale protejate, în baza hotărârii consiliului științific, aprobate ulterior de către autoritatea publică centrală pentru protecția mediului și pădurilor;

Litera g) a alin. (8) al art. 22 a fost modificată de pct. 35 al art. I din LEGEA nr. 49 din 7 aprilie 2011, publicată în MONITORUL OFICIAL nr. 262 din 13 aprilie 2011.

h) activitățile de protecție a pădurilor, acțiunile de prevenire a înmulțirii în masă a dăunătorilor forestieri, care necesită evacuarea materialului lemnos din pădure în cantități care depășesc prevederile amenajamentelor, se fac cu avizul administrației ariei naturale protejate, în baza hotărârii consiliului științific și, ulterior, cu aprobarea autorității publice centrale pentru protecția mediului și pădurilor;

Litera h) a alin. (8) al art. 22 a fost modificată de pct. 35 al art. I din LEGEA nr. 49 din 7 aprilie 2011, publicată în MONITORUL OFICIAL nr. 262 din 13 aprilie 2011.


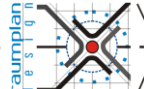

i) activități tradiționale de utilizare a unor resurse regenerabile, în limita capacității productive și de suport a ecosistemelor, prin tehnologii cu impact redus, precum recoltarea de fructe de pădure, de ciuperci și de plante medicinale, cu respectarea normativelor în vigoare. Acestea se pot desfășura numai de către persoanele fizice sau juridice care dețin/administrează terenuri în interiorul parcului sau de comunitățile locale, cu acordul administrației ariei naturale protejate;

j) lucrări de îngrijire și conducere a arboretelor, lucrări speciale de conservare cu accent pe promovarea regenerării naturale și fără extragerea lemnului mort, cu excepția cazurilor în care se manifestă atacuri de dăunători ai pădurii ce se pot extinde pe suprafețe întinse, în primul rând de parcele întregi limitrofe zonelor cu protecție strictă sau integrală, în restul zonei-tampon fiind permisă aplicarea de tratamente silvice care promovează regenerarea pe cale naturală a arboretelor: tratamentul tăierilor de transformare spre grădinărit, tratamentul tăierilor grădinărite și cvasigrădinărite, tratamentul tăierilor progresive clasice sau în margine de masiv cu perioada de regenerare de minimum 10 ani. Tratamentele silvice se vor aplica cu restricții impuse de planurile de management al parcurilor și de ghidurile de gospodărire a pădurilor în arii protejate;

k) activități tradiționale de utilizare a resurselor regenerabile, prin introducerea de tehnologii cu impact redus.

Litera k) a alin. (8) al art. 22 a fost introdusă de pct. 36 al art. I din LEGEA nr. 49 din 7 aprilie 2011, publicată în MONITORUL OFICIAL nr. 262 din 13 aprilie 2011.

(9) În zonele de management durabil se pot desfășura următoarele activități:

Proiectant General	S.C. RAUPLAN DESIGN S.R.L., București			
Proiectant de Specialitate	S.C. RAUPLAN DESIGN S.R.L., București			

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL ORAȘ OCNA SIBIULUI, JUDEȚUL SIBIU
REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

- a) științifice și educative;
- b) activități de ecoturism care nu necesită realizarea de construcții-investiții;
- c) utilizarea rațională a pajiștilor pentru cosit și/sau pășunat numai cu animale domestice, de către proprietarii care dețin pășuni sau care dețin dreptul de utilizare a acestora în orice formă recunoscută prin legislația națională în vigoare, pe suprafețele, în perioadele și cu speciile și efectivele avizate de administrația parcului, astfel încât să nu fie afectate habitatele naturale și speciile de floră și faună prezente;
- d) localizarea și stingerea operativă a incendiilor;
- e) intervențiile pentru menținerea habitatelor în vederea protejării anumitor specii, grupuri de specii sau comunități biotice care constituie obiectul protecției, cu aprobarea planului de acțiune provizoriu de către autoritatea publică centrală pentru protecția mediului și pădurilor, cu avizul administrației ariei naturale protejate, în baza hotărârii consiliului științific și valabil până la intrarea în vigoare a planului de management;

Litera e) a alin. (9) al art. 22 a fost modificată de pct. 37 al art. I din LEGEA nr. 49 din 7 aprilie 2011, publicată în MONITORUL OFICIAL nr. 262 din 13 aprilie 2011.

- f) intervențiile în scopul reconstrucției ecologice a ecosistemelor naturale și al reabilitării unor ecosisteme necorespunzătoare sau degradate, cu avizul administrației ariei naturale protejate, în baza hotărârii consiliului științific, aprobate de către autoritatea publică centrală pentru protecția mediului și pădurilor;

Litera f) a alin. (9) al art. 22 a fost modificată de pct. 37 al art. I din LEGEA nr. 49 din 7 aprilie 2011, publicată în MONITORUL OFICIAL nr. 262 din 13 aprilie 2011.

- g) acțiunile de înlăturare a efectelor unor calamități, cu avizul administrației ariei naturale protejate, în baza hotărârii consiliului științific și, ulterior, cu aprobarea autorității publice centrale pentru protecția mediului și pădurilor. În cazul în care calamitățile afectează suprafețe de pădure, acțiunile de înlăturare a efectelor acestora se fac cu avizul administrației ariei naturale protejate, în baza hotărârii consiliului științific, aprobate ulterior de către autoritatea publică centrală pentru protecția mediului și pădurilor;

Litera g) a alin. (9) al art. 22 a fost modificată de pct. 37 al art. I din LEGEA nr. 49 din 7 aprilie 2011, publicată în MONITORUL OFICIAL nr. 262 din 13 aprilie 2011.

- h) activitățile de protecție a pădurilor, acțiunile de prevenire a înmulțirii în masă a dăunătorilor forestieri, care necesită evacuarea materialului lemnos din pădure în cantități care depășesc prevederile amenajamentelor, în baza hotărârii consiliului științific și, ulterior, cu aprobarea autorității publice centrale pentru protecția mediului și pădurilor;

Litera h) a alin. (9) al art. 22 a fost modificată de pct. 37 al art. I din LEGEA nr. 49 din 7 aprilie 2011, publicată în MONITORUL OFICIAL nr. 262 din 13 aprilie 2011.

- i) activități tradiționale de utilizare a unor resurse regenerabile, în limita capacității productive și de suport a ecosistemelor, prin tehnologii cu impact redus, precum recoltarea de fructe de pădure, de ciuperci și de plante medicinale, cu respectarea normativelor în vigoare. Acestea se pot desfășura numai de persoanele fizice și juridice care dețin/administrează terenuri în interiorul parcului sau de comunitățile locale, cu aprobarea administrației ariei naturale protejate;

- j) activități tradiționale de cultivare a terenurilor agricole și de creștere a animalelor, precum și alte activități tradiționale efectuate de comunitățile locale;

- k) lucrări de îngrijire și conducere a arboretelor și lucrări de conservare;

- l) aplicarea de tratamente silvice care promovează regenerarea pe cale naturală a arboretelor: tratamentul tăierilor de transformare spre grădinărit, tratamentul tăierilor grădinărite și cvasigrădinărite, tratamentul tăierilor progresive clasice sau în margine de masiv, tratamentul tăierilor succesive clasice sau în margine de masiv, tratamentul tăierilor în crâng, în salcâmete și în zăvoaie de plop și salcie. În cazul arboretelor de plop euramerican se poate aplica și tratamentul tăierilor rase în parchete mici, iar în arboretele de molid, tăieri rase pe parcelele de maximum 1 ha;

- m) activități de vânătoare cu avizarea cotelor de recoltă și a acțiunilor de vânătoare de către administratorul ariei naturale protejate. Avizarea cotelor de recoltă de către administratorul ariei naturale protejate se face în baza hotărârii consiliului științific;

Litera m) a alin. (9) al art. 22 a fost modificată de pct. 37 al art. I din LEGEA nr. 49 din 7 aprilie 2011, publicată în MONITORUL OFICIAL nr. 262 din 13 aprilie 2011.

- n) activități de pescuit sportiv.

(10) Zone de dezvoltare durabilă a activităților umane sunt zonele în care se permit activități de investiții/dezvoltare, cu prioritate cele de interes turistic, dar cu respectarea principiului de utilizare durabilă a resurselor naturale și de prevenire a oricăror efecte negative semnificative asupra biodiversității.

(11) În zonele de dezvoltare durabilă se pot desfășura următoarele activități, cu respectarea prevederilor din planurile de management:

- a) activități de vânătoare, în zonele de dezvoltare durabilă din parcurile naturale;

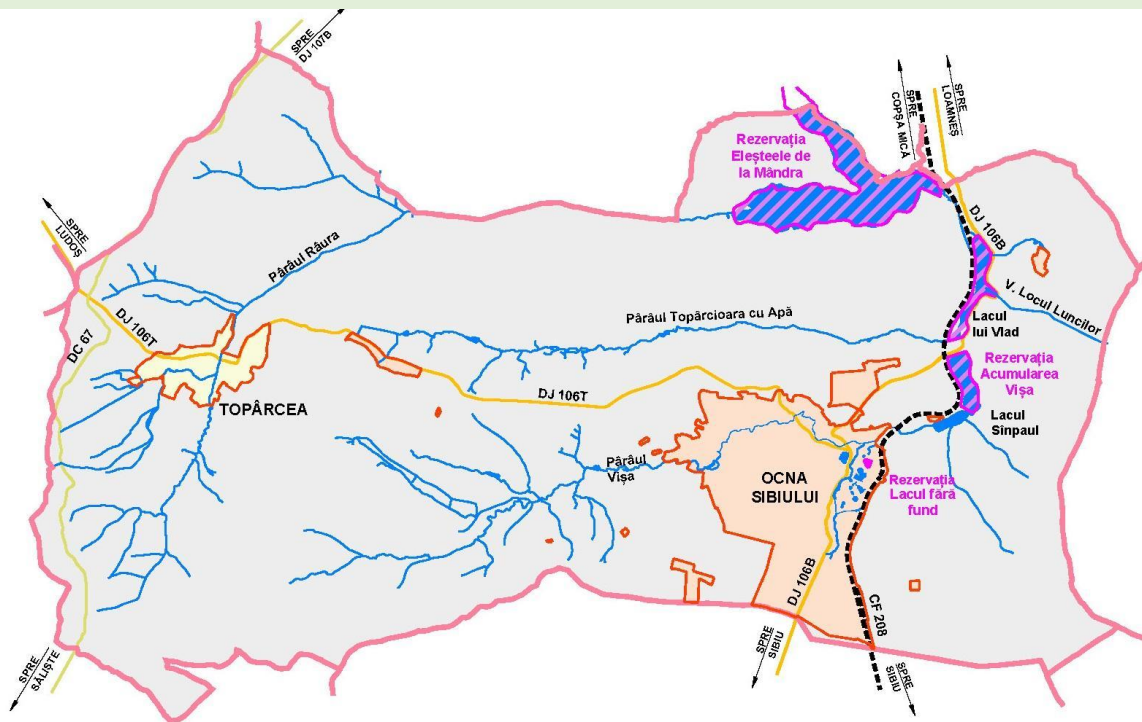
Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București			21 RLU Ver.12 2025/04
Proiectant de Specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București			

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL ORAȘ OCNA SIBIULUI, JUDEȚUL SIBIU REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

- b) activități tradiționale de cultivare a terenurilor agricole și de creștere a animalelor;
- c) activități de pescuit sportiv, industrial și piscicultură;
- d) activități de exploatare a resurselor minerale neregenerabile, dacă această posibilitate este prevăzută în planul de management al parcului și dacă reprezintă o activitate tradițională;
- e) lucrări de îngrijire și conducere a arboretelor și lucrări de conservare;
- f) aplicarea de tratamente silvice care promovează regenerarea pe cale naturală a arboretelor: tratamentul tăierilor de transformare spre grădinărit, tratamentul tăierilor grădinărite și cvasigrădinărite, tratamentul tăierilor progresive clasice sau în margine de masiv, tratamentul tăierilor succesive clasice ori în margine de masiv, tratamentul tăierilor în crâng în salcâmete și zăvoaie de plop și salcie. În zonele de dezvoltare durabilă din parcurile naționale se pot aplica tratamentul tăierilor rase în arboretele de molid pe suprafețe de maximum 1 ha, precum și tratamentul tăierilor rase în parchete mici în arboretele de plop euramerican. În zonele de dezvoltare durabilă din parcurile naturale se poate aplica și tratamentul tăierilor rase în parchete mici în arboretele de molid pe suprafețe de maximum 1 ha și plop euramerican;
- g) activități specifice modului de producție ecologic de cultivare a terenului agricol și creșterea animalelor, în conformitate cu legislația specifică din sistemul de agricultură ecologică;
- h) alte activități tradiționale efectuate de comunitățile locale;
- i) activități de construcții/investiții, cu avizul administratorilor ariilor naturale protejate pentru fiecare obiectiv, conforme planurilor de urbanism legal aprobate.

Litera i) a alin. (11) al art. 22 a fost introdusă de pct. 38 al art. I din LEGEA nr. 49 din 7 aprilie 2011, publicată în MONITORUL OFICIAL nr. 262 din 13 aprilie 2011.

ZONE NATURALE PROTEJATE



ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL ORAȘ OCNA SIBIULUI, JUDEȚUL SIBIU
REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

Denumirea ariei protejate	Cod	Localizare	Categorie IUCN	Tip	Suprafață (ha)
<u>Lacul fără fund Ocna Sibiului</u>	RONPA0712	<u>Ocna Sibiului</u>	IV	geologic	0,20
Eleșteele Mândra		Extravilan oraș Ocna Sibiului și comuna Loamneș			
Acumularea Visa		Extravilan oraș Ocna Sibiului			

Arii naturale protejate de interes comunitar

Pe teritoriul administrativ al județului Sibiu au fost desemnate:

- 4 SPA-uri (Arii Speciale de Protecție Avifaunistică) prin H.G. 1284/2007 privind declararea ariilor de protecție specială avifaunistică ca parte integrantă a rețelei ecologice europene Natura 2000 în România, modificată și completată de H.G. 971/2011;
- 16 SCI-uri (Situri de Importanță Comunitară) prin Ordinul nr.1964/2007 privind instituirea regimului de arie naturală protejată a siturilor de importanță comunitară, ca parte integrantă a rețelei ecologice europene Natura 2000 în România modificată de Ord. 2387/2011 și prin Ordinul nr. 46/2016 privind instituirea regimului de arie naturală protejată și declararea siturilor de importanță comunitară ca parte integrantă a rețelei ecologice europene Natura 2000 în România.

Ariile speciale de protecție avifaunistică și situri de importanță comunitară, la nivelul UAT Ocna Sibiului sunt prezentate după cum urmează:

RONPA0712 Lacul fără fund Ocna Sibiului - categoria a IV-a IUCN (rezervație naturală de tip geologic)
(3844mp. intravilan Ocna Sibiului)

ROSCI0093 Insulele Stepice Șura Mică – Slimnic / ROSAC0093 Insulele_Stepice_Sura_Mica_-_Slimnic
(5,7ha. extravilan Ocna Sibiului – zona de N – ieșire către localitățile Mândra și Loamneș)

ROSCI0211 Podișul Secașelor (nu se află pe teritoriul UAT Ocna Sibiului)

Rezervație naturală avifaunistică Eleșteele de la Mândra

(19,73ha. extravilan Ocna Sibiului – zona de N – la limita administrativă cu UAT Loamneș)

Rezervația naturală Acumularea Visa

(3,82ha. extravilan Ocna Sibiului – zona de N-E – stânga/dreapta DJ106B)

EXTRAS din

PLANUL DE MANAGEMENT SITUL NATURA 2000 ROSCIO093 INSULELE STEPICE ȘURA MICĂ – SLIMNIC

4.2. Obiective generale, măsuri generale, măsuri specifice/management și activități

4.2.1. OG: Asigurarea conservării speciilor și habitatelor pentru care a fost declarat situl, în sensul menținerii stării de conservare favorabilă a acestora

Utilizarea terenului exclusiv ca fânețe, specia fiind sensibilă la pășunat, în special la pășunatul cu ovine

Principala amenințare este generată de pășunat, prin reducerea speciilor bune furajere și simplificarea compoziției floristice, prin tasarea terenului, schimbarea reacției chimice a solului datorită dejecțiilor de animale și prin pătrunderea speciilor de buruieni invazive.

Controlul speciilor invazive autohtone și/sau alohtone în habitatul speciei.

Speciile invazive pot influența dinamica populațiilor speciei țintă atât datorită unei competitivități mai mari, cât și ca urmare a modificărilor induse la nivel microclimatic, ca specii dominante, modificări ce se reflectă indirect și asupra caracteristicilor populațiilor cum sunt efectivul, vitalitatea și regenerarea speciilor de interes comunitar.

Asigurarea conservării habitatului 6240* Pajiști stepice subpanonice, în sensul atingerii stării de conservare favorabilă a acestuia.

Interzicerea suprapășunatului și evitarea subpășunatului în habitat.


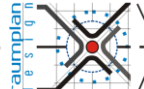
Suprapășunatul și subpășunatul, sunt activități care pot produce perturbări majore în cadrul acestui tip de habitat, pajiștile, în general, și acestea în mod special, sunt dependente de un pășunat rațional. Un management pastoral adecvat, realizat în condiții normale în ceea ce privește numărul de animale/unitatea de suprafață, corelat cu o intensitate moderată a pășunatului, are efecte benefice asupra habitatelor de pajiști, efecte ce se manifestă la nivelul tuturor compartimentelor acestuia structurale, funcționale, dinamice. În condițiile unui suprapășunat, apar modificări structurale și funcționale majore, acestea manifestându-se prin reducerea bogăției specifice a pajiștilor și invadarea acestora de către specii colonizatoare și invazive. Aceasta se datorează, în primul rând, eliminării speciilor bune furajere, fapt ce permite dezvoltarea speciilor de buruieni, dar și ca urmare a modificărilor la nivelul structurii solului datorită tasării și implicit a scăderii aerației solului dar și datorită îmbogățirii solului în fosfor și azot din cauza dejecțiilor animale care duc la eutrofizare. Prin subpășunat, speciile ruderales competitive și cele invazive vor elimina speciile autohtone, determinând astfel o schimbare lentă, dar majoră a structurii habitatului.

Luarea de măsuri de reconstrucția/conservarea habitatelor prin pășunat.

Pășunatul este un factor ecologic complex care are un rol important în structurarea - sinstructura, structura spațială orizontală și verticală, funcționarea - funcția de producție, de protecție și conservare și dinamica pajiștilor. Principalele mecanisme prin care pășunatul își exercită controlul asupra pajiștilor sunt următoarele Rook et al. 2004 :

- determină heterogenitatea pajiștilor prin defolierea selectivă datorită preferințelor alimentare ale diferitelor specii de animale, fapt ce influențează relațiile de competiție dintre diferitele specii de plante atât prin reducerea abundenței dominantei speciilor cât și prin modificarea condițiilor staționale ca radiația solară incidentă;
- crearea de nișe noi care cu rol important în pătrunderea și instalarea speciilor colonizatoare;
- prin aportul suplimentar de substanțe nutritive concentrate în urină și materiile fecale, pășunatul influențează în mod direct, dar și indirect preferințele alimentare ale speciilor;
- animalele contribuie în mod direct la diseminarea speciilor de plante;

Această măsură este menită să contracareze efectele suprapășunatului sau a subpășunatului și este o măsură temporară care se aplică până la readucerea habitatului în limitele care definesc starea favorabilă de

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București			<p>24</p> <p>RLU Ver.12 2025/04</p>
Proiectant de Specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București			

conservare. În alegerea speciilor cu care se pășunează și a numărului de animale exprimat în Unități Vită Mare, UVM, la hectar, se va ține cont de capacitatea de pășunat a fiecărei pajiști în parte. Încărcătura optimă de animale pentru fiecare pajiște se va calcula în funcție de productivitatea acestora, gradul de folosire și mărimea perioadei de vegetație.

4.2.2 OG: Asigurarea bazei de informații/date referitoare la speciile și habitatele pentru care a fost declarat situl - inclusiv starea de conservare a acestora - cu scopul de a oferi suportul necesar pentru managementul conservării biodiversității și evaluarea eficienței managementului.

4.2.3. OG: Asigurarea managementului eficient al sitului cu scopul menținerii stării de conservare favorabilă a speciilor și habitatelor de interes conservativ.

4.2.3.1. MG Materializarea limitelor pe teren și menținerea acestora

4.2.4. OG: Creșterea nivelului de conștientizare - îmbunătățirea cunoștințelor și schimbarea atitudinii și comportamentului - pentru grupurile interesate care au impact asupra conservării biodiversității

4.2.5. OG: Menținerea și promovarea activităților durabile de exploatare a resurselor naturale în zonele desemnate acestor activități și reducerea celor nedurabile

4.2.5.1. MG Promovarea utilizării durabile a pajiștilor - pășuni, fânețe

Includerea măsurilor și regulilor de gestionare durabilă a pajiștilor în contractele de închiriere a suprafețelor de pajiște

Luarea de măsuri de informare/conștientizare asupra măsurilor și regulilor de gestionare durabilă a pajiștilor pentru deținătorii privați ai acestora.

Se va proceda la această activitate pentru deținătorii în regim de proprietate privată a suprafețelor din sit care au această categorie de folosință .


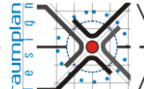

4.2.5.3. MG Promovarea utilizării durabile a terenurilor agricole

4.2.5.4. MG Promovarea unei dezvoltări urbane durabile a localităților aflate pe teritoriul sau în vecinătatea sitului

Luarea în considerare a prevederilor Planului de management în procesul de elaborare a planurilor de urbanism - PUG, PUZ

Asigurarea uniformității între zonările planului de management și ale planurilor de urbanism - PUG, PUZ aparținând localităților incluse sau adiacente sitului

4.2.6. OG: Crearea de oportunități pentru desfășurarea unui turism durabil – prin intermediul valorilor naturale și culturale - cu scopul limitării impactului asupra mediului

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București			
Proiectant de Specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București			

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

4.B.1. Dispoziții generale

Monumentele istorice din orasul Ocna Sibiului sunt bunuri imobile, construcții și terenuri semnificative pentru istorie, cultură și civilizație.

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

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

Pentru zonele de protecție a monumentelor istorice sunt Aplicabile prederile aliniatului (2) al art. 45 din CAPITOLUL II – Atribuțiile autoritatilor administratiei publice locale al Legii 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice (Autoritatile administratiei publice locale au obligatia sa realizeze studiile de fundamentare , delimitare si instruire a zonelor de protectie a monumentelor istorice , folosind numai personal de specialitate atestat).

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

Conservarea și reabilitarea monumentelor istorice va urmări nu doar salvarea lor ca opere de artă ci și ca documente istorice. Pentru conservarea monumentelor istorice se va urmări întreținerea lor permanentă.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PROPUNERI DE DELIMITARE A ZONELOR PROTEJATE PE TERITORIUL ORAȘULUI OCNA SIBIULUI

Definiții conform actelor normative în vigoare:

- **Zone protejate** - sunt zonele naturale sau construite, delimitate geografic și/sau topografic, care cuprind valori de patrimoniu natural și/sau cultural și sunt declarate ca atare pentru atingerea obiectivelor specifice de conservare a valorilor de patrimoniu (L. nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a III-a - zone protejate, art. 1, alin (2)).
- **Zonă protejată** - zonă naturală ori construită, delimitată geografic și/sau topografic, determinată de existența unor valori de patrimoniu natural și/sau cultural a căror protejare prezintă un interes public și declarată ca atare pentru atingerea obiectivelor specifice de conservare și reabilitare a valorilor de patrimoniu. Statutul de zonă protejată creează asupra imobilelor din interiorul zonei servituți de intervenție legate de desființare, modificare, funcționalitate, distanțe, înălțime, volumetrie, expresie arhitecturală, materiale, finisaje, împrejmuiri, mobilier urban, amenajări și plantații și este stabilit prin documentații de urbanism specifice aprobate (L. nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Anexa nr. 2. Definierea termenilor utilizați în lege).
- **Zona Construită Protejată** este zona din teritoriul administrativ care se definește și delimitează prin Studiu Istoric General și a cărei protejare - justificată de prezența unor valori istorice, arhitecturale, urbanistice, peisajere – reprezintă un interes public (O. nr. 562/2003 privind aprobarea reglementării tehnice "Metodologie de elaborare și conținutul cadru al documentațiilor de urbanism pentru Zone Construite Protejate").
- **Zonă de protecție** - suprafața delimitată în jurul unor bunuri de patrimoniu construit sau natural, al unor resurse ale subsolului, în jurul sau în lungul unor oglinzi de apă etc. și în care se instituie servituți de utilitate publică și de construire pentru păstrarea și valorificarea acestor resurse și bunuri de patrimoniu și a cadrului natural aferent. Zonele de protecție sunt stabilite prin acte normative specifice, precum și prin documentații de amenajare a teritoriului sau urbanism, în baza unor studii de specialitate (L. nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Anexa nr. 2. Definierea termenilor utilizați în lege).

Monumentele istorice, zonele de protecție și zonele construite protejate, definite potrivit legii, se evidențiază în planurile de amenajare a teritoriului și în planurile urbanistice ale unităților administrativ-teritoriale (L. nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, art. 18, alin (1)).

Descrierea metodei de definire a Zonelor Construite Protejate în orașul Ocna Sibiului

Pentru definirea Zonelor Construite Protejate s-au parcurs următoarele etape:



- definirea și delimitarea Zonelor Istorice de Referință (ZIR)
- evaluarea țesutului urban și identificarea țesutului urban valoros din teritoriul orașului Ocna Sibiului;
- identificarea monumentelor istorice și stabilirea și delimitarea zonelor de protecție ale acestora;
- identificarea construcțiilor și amenajărilor valoroase care îndeplinesc criteriile pentru clasare în L.M.I. și delimitarea zonelor de protecție ale acestora – grad mare de protecție cf. prezentului studiu istoric;
- identificarea altor construcții și amenajări cu valoare culturală locală care necesită protecție (cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită) – grad mediu sau grad mic de protecție cf. prezentului studiu istoric;

Prezentul studiu istoric stabilește conform O.M.T.C.T. nr. 562/2003 privind aprobarea reglementării tehnice "Metodologie de elaborare și conținutul cadru al documentațiilor de urbanism pentru Zone Construite Protejate" o delimitare primară a Zonelor Construite Protejate din orașul Ocna Sibiului.

Delimitarea Zonelor Construite Protejate se realizează pe limite de proprietate, limite fizice ale terenului sau limite convenționale, acolo unde nu este posibilă delimitarea pe limite de proprietate.

Criterii de definire / delimitare a Zonelor Construite Protejate

Zonele construite protejate au fost stabilite în așa fel încât să cuprindă, în conformitate cu studiul istoric și cu sinteza acestuia, valorile

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București		
Proiectant de Specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București		

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL ORAȘ OCNA SIBIULUI, JUDEȚUL SIBIU REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

semnificative ale orașului din punct de vedere urbanistic și arhitectural. Determinarea perimetrului zonelor construite protejate a avut în vedere:

- valoarea istorică (vechime) a fragmentului urban, fără ca acest criteriu să fie exclusiv;
- tipul țesutului urban (construit sau neconstruit – spații publice străzi, piețe, spații verzi amenajate);
- calitatea urbanistică a ansamblului, zonei sau amenajării;
- calitatea fondului construit și gradul de conservare;
- gradul de reprezentativitate a țesutului urban la nivelul orașului;
- prezența unor repere istorice și memorial-simbolice;
- perspective și zone de vizibilitate reprezentative pentru imaginea orașului;
- relația cu cadrul natural, în special relația cu Lacul sărate și dealurile dimprejur.

Apreciem că aceste criterii cumulative permit conservarea, prin intermediul zonei construite protejate, a identității culturale esențiale a orașului Ocna Sibiului.

Definirea Zonelor Construite Protejate după tip și gradul de protecție

A. Zone construite protejate

Conform O. nr. 562/2003 privind aprobarea reglementării tehnice "Metodologie de elaborare și conținutul cadru al documentațiilor de urbanism pentru Zone Construite Protejate, Zonele construite protejate, după tipul și gradul de protecție, se împart în următoarele categorii:

a1. Zone construite protejate de interes național:

- Definite pentru protejarea unuia sau mai multor imobile înscrise ca valori de patrimoniu cultural de interes național în L. nr. 5/2000, anexa II;
- Definite pentru protejarea unuia sau mai multor imobile clasate ca monument istoric (înscris în Lista monumentelor istorice în oricare din capitolele sale) și având categoria valorică A;
- Definite pe teritoriul unor UATB cu „concentrare de valori de patrimoniu cultural de interes național” înscrise în Legea 5/2000, anexa III;
- Combinație a cazurilor enunțate mai sus

Pe teritoriul administrativ al orașului Ocna Sibiului au fost definite trei zone de interes național: **ZCP I. Pavilionul Băilor Ocna Sibiului; ZCP II. Vatra Orașului Ocna Sibiului – așezarea săsească; ZCP III. Vatra Orașului Ocna Sibiului – așezarea românească de sus**

a2. Zone Construite Protejate de interes local

- Definite pentru protejarea unuia sau mai multor imobile clasate ca monument istoric (înscrise în Lista monumentelor istorice în oricare dintre capitolele sale) și având grupa valorică B;
- Definite pentru protejarea unor valori depistate sau confirmate prin studiu istoric general, care nu beneficiază de statutul de monument istoric. Acestea pot fi diferențiate după gradul de protecție și elementele la care se referă.

Pe teritoriul administrativ al orașului Ocna Sibiului au fost definite trei Zone Construite Protejate de interes local: **ZCP. IV. Vatra Orașului Ocna Sibiului – așezarea românească de jos și ZCP V. Vatra satului Topârcea; ZCP VI. Lacurile Antroposaline – Fosta exploatare de sare**

O categorie specială este reprezentată de Zona Construită Protejată (ZPC) determinată de existența lacurilor antroposaline și de situl arheologic propus pentru înscriere în Lista Monumentelor Istorice și Repertoriul arheologic Național - Obiectiv 17: Ocna Sibiului – Lacurile Antroposaline – Fosta exploatare de sare¹ și zona sa de protecție, de interes local. (pentru detalieri vezi cap. 7.2.)

¹ Vezi Studiu de fundamentare pentru definirea, instituirea și delimitarea zonelor protejate care cuprind patrimoniu arheologic și Regulament local de urbanism pentru orașul Ocna Sibiului, autori: dr. arhg. Cristian-Constantin Roman și arhg. Florela Vasilescu, 2020

B. Zone de protecție

Zonă de protecție - suprafața delimitată în jurul unor bunuri de patrimoniu construit sau natural, al unor resurse ale subsolului, în jurul sau în lungul unor oglinzi de apă etc. și în care se instituie servituți de utilitate publică și de construire pentru păstrarea și valorificarea acestor resurse și bunuri de patrimoniu și a cadrului natural aferent. Zonele de protecție sunt stabilite prin acte normative specifice, precum și prin documentații de amenajare a teritoriului sau urbanism, în baza unor studii de specialitate (L. nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Anexa nr. 2. Definierea termenilor utilizați în lege).

Zona de protecție din jurul unui monument este o porțiune de teren delimitată și trecută în regulamentul local de urbanism pe care nu se pot face construcții, plantații și alte lucrări care ar pune în pericol, ar polua, ar diminua vizibilitatea, ar pune în pericol eventualele vestigii arheologice subterane aflate sub sau în imediata vecinătate a monumentului. Este o zonă-tampon între monument și mediul înconjurător actual (...)².

Zona de protecție, constituită ca un teren format din parcele cadastrale situate în jurul monumentului, asigură perceperea nealterată a acestuia. În zona de protecție se instituie servituțile de utilitate publică și reglementările de construire pentru:

- păstrarea și ameliorarea cadrului natural al monumentului prin înlăturarea sau diminuarea factorilor poluanți de orice natură;
- păstrarea și ameliorarea cadrului arhitectural-urbanistic al monumentului prin aprobarea și supravegherea construirii;
- păstrarea și valorificarea potențialului arheologic.

Categorii de Zone de protecție în cadrul teritoriului administrativ al orașului Ocna Sibiului:

- ale monumentelor istorice protejate (inclusiv situri arheologice clasate în LMI)
- ale imobilelor propuse spre clasare în L.M.I.
- ale siturilor arheologice (clasate în LMI, înscrise în RAN sau propuse spre înscriere în LMI sau RAN)

În prezentul studiu au fost identificate 4 obiective de patrimoniu construit **propane spre clasare în LMI:**

- **Primăria orașului Ocna Sibiului, Piața Traian nr. 6, 1928**
- **Vila Luiza (Louise), Str. Băilor nr. 16, oraș Ocna Sibiului, 1907-1912;**
- **Fosta școală de pe lângă Biserica ortodoxă "Sf. Ioan Botezătorul", Str. Mihai Viteazul nr. 82, oraș Ocna Sibiului, jum. sec. XIX**
- **Casa cu ceas solar, Str. Mihai Eminescu nr. 10, oraș Ocna Sibiului, sf. de sec. XIX**
- **La care se adaugă un obiectiv de patrimoniu arheologic Obiectiv 17: Ocna Sibiului – Lacurile Antroposaline – Fosta exploatare de sare³ și**

și **39 obiective** (29 în orașul Ocna Sibiului și 11 în satul Topârcea) **cu valoare locală de patrimoniu construit neclasat – cu grad mediu de protecție**, respectiv **55 obiective** (35 în Ocna Sibiului și 20 în Topârcea) cu valoare locală de patrimoniu construit neclasat – **cu grad redus de protecție**. Se propun elemente de regulament care acționează asupra acestor imobile sau în zone de concentrare ale acestora.

Zonele construite protejate sunt delimitate conform planurilor operaționale: Planșa 5.1. - Planșa 5.2.

Regimul de protecție a zonelor construite protejate este asigurat prin:

- Legea 422/2001, cu modificările și completările ulterioare
- Legea 50/1991, cu modificările și completările ulterioare
- Legea 350/2001, cu modificările și completările ulterioare

Intervențiile asupra monumentelor istorice, asupra imobilelor propuse spre clasare sau asupra imobilelor de patrimoniu local neclasat, se vor face respectând legislația în vigoare. Autorizarea intervențiilor se va face pe baza și în conformitate cu avizul Direcției pentru Cultură Sibiu / Ministerului Culturii, după caz – vezi cap. 5.5.


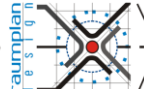

5.2. Propuneri de delimitare a Zonelor Protejate pe teritoriul Orașului Ocna Sibiului

5.2.0. Zone Protejate cu Patrimoniu arheologic

Patrimoniul arheologic al orașul Ocna Sibiului, așa cum rezultă din Studiul arheologic, parte componentă a Studiului Istoric

² Conform Institutului Național al Patrimoniului, Institutul de Memorie Culturală (CIMEC), instituție subordonată Ministerului Culturii; <http://cimec.ro/ProiecteEuropene/Patrimoniu/doc/istorice.htm#5>, site consultat la 28.10.2019.

³ Vezi *Studiu de fundamentare pentru definirea, instituirea și delimitarea zonelor protejate care cuprind patrimoniu arheologic și Regulament local de urbanism pentru orașul Ocna Sibiului*, autori: dr. arhg. Cristian-Constantin Roman și arhg. Florela Vasilescu, 2020

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București				29 RLU Ver.12 2025/04
Proiectant de Specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București				

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL ORAȘ OCNA SIBIULUI, JUDEȚUL SIBIU REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

General (S.I.G.), cuprinde următoarele tipuri de obiective:

- Situri arheologice înscrise în Lista Monumentelor Istorice
- Situri arheologice înscrise în Repertoriul Arheologic Național
- Situri arheologice propuse pentru înscrierea în RAN și LMI
- Alte zone cu potențial arheologic (descoperiri localizate și nelocalizate)

Obiectivele arheologice și zonele lor de protecție sunt situate atât în teritoriul intravilan cât și în teritoriul extravilan. Siturile arheologice și zonele lor de protecție au constituit unul din criteriile de definire și delimitare a Zonelor Istorice de Referință (ZIR).

Pentru categoriile identificate au fost întocmite Fișele siturilor arheologice din teritoriul administrativ al orașului Ocna Sibiului cu stabilirea coordonatelor Stereo 70 ale siturilor și zonelor lor de protecție.

5.2.1. Zone Construite Protejate propuse, delimitări și caracteristici

În urma evaluării patrimoniului construit al orașului Ocna Sibiului, au fost definite următoarele tipuri de zone construite protejate:

A. Zonă construită protejată determinată de existența unor **imobile monument istoric și a unor imobile propuse spre clasare în L.M.I. și zonele lor de protecție**, precum și de **prezența altor valori identificate în teritoriul respectiv și a unui țesut urban valoros**:

ZCP I. Pavilionul Băilor Ocna Sibiului

Nr. crt. LMI	Cod L.M.I.	Denumirea	Adresa	Datarea
822	SB-II-m-A-12489	Pavilionul băilor	Str. Băilor 22, oraș Ocna Sibiului	1907

Tabel 16. Lista Monumentelor Istorice din ZCP I

Imobile propuse spre clasare în Lista Monumentelor Istorice, inclus în ZCP I. :

Denumirea	Adresa	Datarea
Vila Luiza (Louise)	Str. Băilor nr. 16, oraș Ocna Sibiului	1907-1912
Casa cu ceas solar	Str. Mihai Eminescu nr. 10, oraș Ocna Sibiului	Sf. de sec. XIX

Tabel 17. Imobile propuse pentru clasare în L.M.I, aflate în ZCP I

Zona cuprinde și 6 imobile cu valoare culturală medie – grad mediu de protecție

Imobile cu grad mediu de protecție din ZCP I:

Denumirea	Adresa	Datarea
Casă cu etaj și frontoane simetrice	Str, Mihai Eminescu nr. 5	înc. sec. XX
Casă cu etaj și balcon	Str, Mihai Eminescu nr. 4	sf. sec. XIX – înc. sec. XX
Casă	Str, Mihai Eminescu nr. 6	sf. sec. XIX – înc. sec. XX
Casă – cu fronton central și accent lateral	Str. Băilor nr. 20	sf. sec. XIX – înc. sec. XX
Casă – vilă cu fronton central	Str. Băilor nr. 22	înc. sec. XX
Casă – vilă cu fronton central	Str. Băilor nr. 49	înc. sec. XX

Tabel 18. Obiective cu valoare culturală medie din ZCP I

Obiective naturale, incluse în ZCP I.:

Denumirea ariei protejate	Localizare	Datare

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL ORAȘ OCNA SIBIULUI, JUDEȚUL SIBIU
REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

Lacurile Horea, Cloșca, Crișan	pe locul a șase saline neatestatate documentar.	Pe locul lor, în 1770, erau menționate: Lacul Roșu Interior, Lacul Roșu Exterior, Lacul Verde Interior, Lacul Verde Exterior, Lacul Femeilor, Lacul Liber.
---------------------------------------	---	--

Tabel 19. Obiective naturale, incluse în ZCP I.

Delimitare:

Zona este delimitată conform schemei de mai jos și este mărginită de tronsoane ale următoarelor străzi: la nord cursul pârâului Visa, la est str. Mihai Eminescu între nr. 14 – 2 și str. Salinelor nr. 1-5, la sud limita de sud a Parcului Pavilionului Balnear, la vest limita de vest a parcului pavilionului băilor și a imobilelor din str. Băilor nr. 12A și nr. 23.

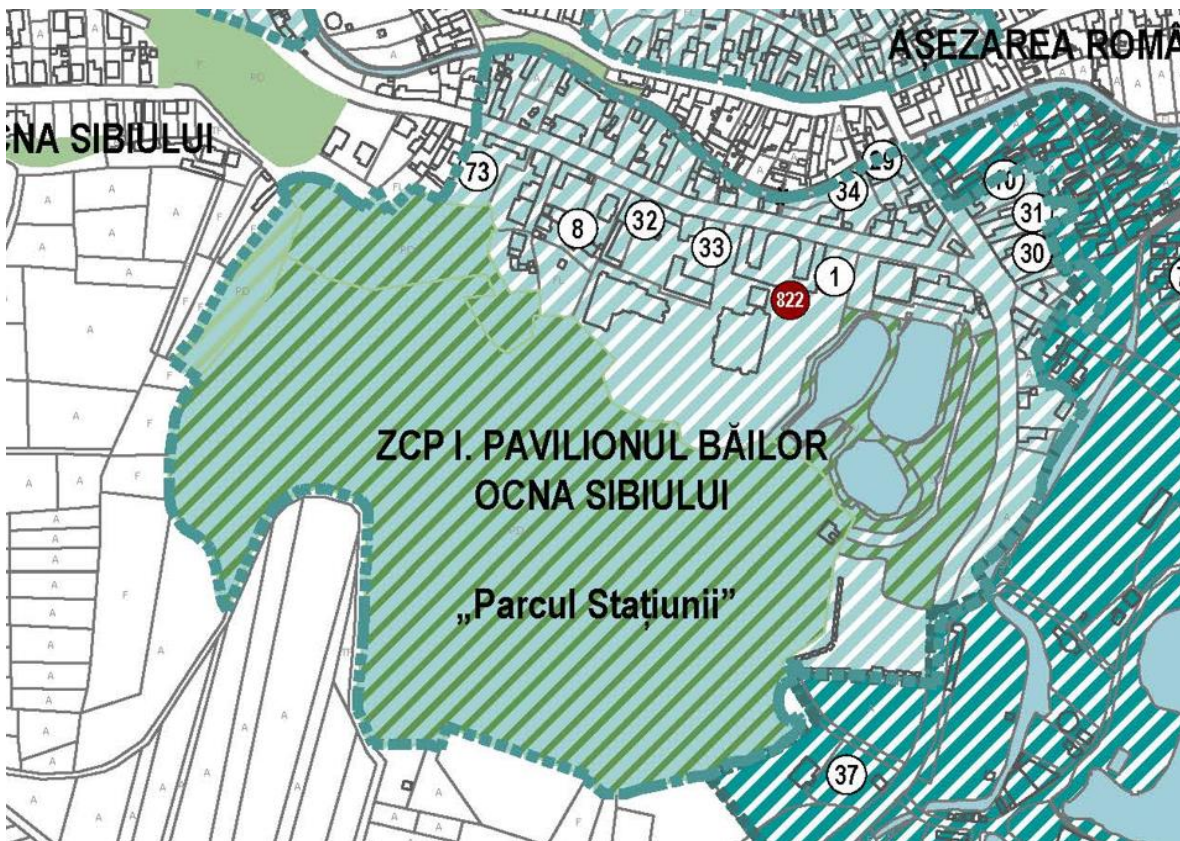


Fig. 47. Delimitarea ZCP I. Pavilionul băilor Ocna Sibiului

Caracteristici:

Zona s-a dezvoltat la limita de est a vechii vetre a așezării, pe malul pârâului Visa. Apariția sa a fost determinată de exploatarea de sare – minele de sare din această zonă. Odată cu prăbușirea minelor și formarea Lacurilor Horea, Coșca și Crișan, zona devine atractivă pentru agrement și apoi devine zonă balneară. După descoperirea efectelor curative ale apei lacurilor, la jumătatea sec. al XIX-lea, zona începe să fie sistematizată pentru agrement. Construirea Pavilionului Băilor în 1907 – 1910 transformă zona într-un punct de atracție al localității. Locuințele mărginașe sunt înlocuite treptat de vile urbane cu arhitectură de influență străină (austriacă și maghiară), zona devenind un al doilea nucleu urban al orașului.

Zona construită protejată ocupă o zonă reprezentativă pentru oraș, dominată de prezența Pavilionului Băilor și a lacurilor Horea, Cloșca și Crișan.

Evoluție:

- Zonă dezvoltată treptat în sec. XIX - XX, odată cu dezvoltarea activității balneare.
- Trama stradală păstrează unele dintre cele mai vechi trasee ale orașului: str. Băilor și str. Salinelor.

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL ORAȘ OCNA SIBIULUI, JUDEȚUL SIBIU REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

- Structura parcelarului nu este omogenă pe toată suprafața ZCP I. Parcelarul din nord și nord-est este caracterizat de prezența unor loturi regulate, ocupat de clădiri cu dimensiuni diferite, amplasate în general cu latura scurtă către stradă. Vilele sau casele sunt construite în regim continuu, foarte rar în regim cuplat sau izolat. Regimul înșiruit este specific orașului Ocna Sibiului atât în zona centrală, cât și în cartiere.

Diversitatea stilistică și volumetrică este prezentă datorită suprapunerii mai multor tipuri de construcții: vile parter sau cu etaj, specifice stațiunilor balneare, cu elemente de influență austriacă sau maghiară, vile în stil neoclasic, locuințe populare urbane, locuințe colective, pavilioane balneare și hoteliere etc.

- Păstrarea funcțiunii inițiale în cazul majorității clădirilor.

Agresiuni:

- Lipsa de întreținere și parțial de folosire a clădirilor, instalațiilor și, în special, a amenajărilor într-o zonă importantă din punct de vedere turistic, datorită prezenței obiectivelor de patrimoniu construit și a lacurilor.
- intervenții contemporane punctuale, care nu se raportează la țesutul urban istoric (alineri, înălțimi, conformări volumetrice, materiale folosite etc.).

ZCP II. Vatra Orașului Ocna Sibiului – Așezarea săsească

Imobile monument istoric cf. Lista Monumentelor Istorice 2015, incluse în ZCP II. :

Nr. crt. LMI	Cod L.M.I.	Denumirea	Adresa	Datarea
830	SB-II-a-A-12493	Ansamblul bisericii evanghelice	Str. Petöfi Sándor 1, oraș Ocna Sibiului	înc. sec. XIII – sec. XV
831	SB-II-m-A-12493.01	Biserica evanghelică	Str. Petöfi Sándor 1, oraș Ocna Sibiului	înc. sec. XIII – sec. XV
832	SB-II-m-A-12493.02	Zid de incintă	Str. Petöfi Sándor 1, oraș Ocna Sibiului	sec. XV
833	SB-II-m-B-12488	Biserica romano-catolică	Str. Trecătoarei 3, oraș Ocna Sibiului	1765-1800

Tabel 20. Lista Monumentelor Istorice din ZCP II

Imobile propuse spre clasare în Lista Monumentelor Istorice, inclus în ZCP II. :

Denumirea	Adresa	Datarea
VPrimăria Orașului Ocna Sibiului	Piața Traian nr. 6, oraș Ocna Sibiului	1928

Tabel 21. Imobile propuse pentru clasare în L.M.I, aflate în ZCP II

Zona cuprinde și 10 imobile cu grad mediu de protecție și 10 imobile cu grad redus de protecție.

Imobile cu grad mediu de protecție în ZCP II:

Denumirea	Adresa	Datarea
Casă cu etaj	Piața Traian nr. 1	sf. sec. XIX – înc. sec. XX
Fost cămin cultural [?]- magazin alimentar	Piața Traian nr. 5	sf. sec. XIX – înc. sec. XX
Casă în care a locuit Petöfi Sandor	Piața Traian nr. 7	prima jum. sec. XIX
Casă cu etaj	Piața Traian nr. 8	sf. sec. XIX – înc. sec. XX
Casă cu etaj	Piața Traian nr. 10	sf. sec. XIX
Casă	Piața Traian nr. 12	sf. sec. XIX
Casă (a deservit în trecut Biserica evanghelică)	Str. Petöfi Sandor nr. 3A	sec. XIX

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL ORAȘ OCNA SIBIULUI, JUDEȚUL SIBIU
REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

Casă – prăvălie	Str. de Mijloc nr. 1	prima jum. sec. XX
Casă	Str. de Mijloc nr. 3	sf. sec. XIX
Casă	Str. de Mijloc nr. 9	sf. sec. XIX

Tabel 22. Obiective cu valoare culturală medie din ZCP II

Imobile cu grad redus de protecție în ZCP II:

Nr. crt.	Denumirea	Adresa	Datarea
	Casă cu etaj	Piața Traian nr. 9	1920-1960
	Casă	Piața Traian nr. 13	1933
	Școala gimnazială Ocna Sibiului	Piața Traian nr. 15	1920-1960, post 1960
	Casă	Str. Avram Iancu nr. 2-4	1920-1960
	Casa parohială Biserica romano-catolică	Str. Trecătorii nr. 1	1870-1920
	Casă	Str. Petofi Sandor nr. 6	1926
	Casă	Str. Petofi Sandor nr. 14	1920-1960
	Casă	Str. Olarilor nr. 19	1870-1920
	Casă	Str. Olarilor nr. 21	1870-1920
	Casă	Str. Olarilor nr. 23	1920-1960

Tabel 23. Obiective cu valoare culturală medie din ZCP II

Delimitare:

Zona este delimitată conform schemei de mai jos și este compusă din cele două imobile monument istoric (Biserica evanghelică și Biserica Romano-catolică) și zonele acestora de protecție. ZCP II este mărginită la nord de limite de spate ale imobilelor din Strada de Mijloc nr. 19, 21 și 23, la est de limitele de spate ale imobilelor din str. Avram Iancu nr. 2 – 20, din Piața Traian nr. 10-15, din str. Trecătoarei nr. 1-3, 7, 9, apoi de Strada de Jos între nr. 10-26, la sud de str. Privighetorilor și Str. Petofi Sandor nr. 3-15. ZCP include și imobilele din str. Florilor și Gladiolelor, precum și locuințele colective din str. Băilor nr. 2-4.

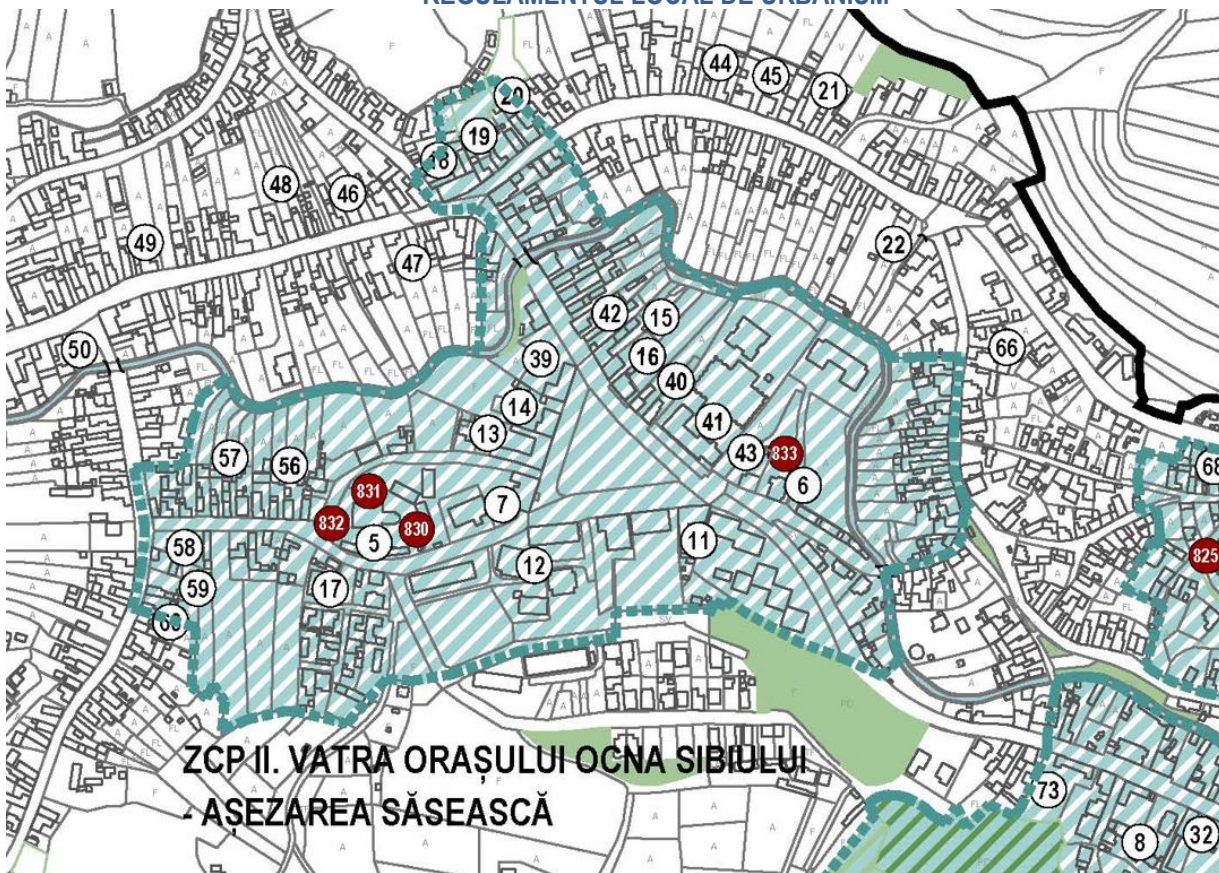


Fig. 48. ZCP II. Vatra Orașului Ocna Sibiului – Așezarea săsească

Caracteristici și evoluție:

Zona reprezintă nucleul istoric al așezării, dezvoltat pe malurile pârâului Visa, în secolul XIII – XVII. Primele reprezentări cartografice ale orașului, prima ridicare austriacă, conturează o zonă complet constituită la acel moment (1769). Zona construită protejată include mai multe tipuri de țesut urban, detaliate în cap. 2.8. *Evoluția tramei stradale și a parcelarului* și ocupă o zonă reprezentativă pentru oraș, dominată de prezența Ansamblului bisericii evanghelice fortificate, a Bisericii romano-catolice și de Piața Traian.

- Trama stradală este compusă din străzi importante, ce structurează întreaga așezare, ale căror formă și traseu s-au păstrat în timp, chiar dacă au trecut prin unele etape de sistematizare.
- Parcelarul este omogen, caracterizat în general de prezența unor loturi regulate, ocupat de clădiri cu dimensiuni diferite, amplasate în regim înșiruit, formând fronturi continue, specifice așezărilor de coloniști șasi. Ocuparea este una densă, caracteristică zonei centrale a orașului medieval.
- Fondul construit este dominat de prezența celor două biserici. Clădirile din ZCP II. au în general un caracter urban, iar volumetric sunt de dimensiuni medii, cu regim de înălțime preponderent parter și etaj. Unele dintre acestea au o arhitectură popular urbană, de inspirație austriacă sau maghiară. Primaria și școala sunt elemente mai noi, din perioada interbelică și postbelică, marcând prezența administrației românești. Vechimea fondului construit este variată, dar imaginea generală a Pieței Traian este una unitară și armonioasă, necesitând totuși o reamenajare tipică orașelor medievale.

Agresiuni:

- intervenții contemporane care nu se raportează la specificul zonei (conformări volumetrice, materiale folosite etc.).

ZCP III. Vatra Orașului Ocna Sibiului – Așezarea românească de sus

Imobile monument istoric cf. Lista Monumentelor Istorice 2015, incluse în ZCP III. :

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București				34 RLU Ver.12 2025/04
Proiectant de Specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București				

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL ORAȘ OCNA SIBIULUI, JUDEȚUL SIBIU
REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

	Nr. crt. LMI	Cod L.M.I.	Denumirea	Adresa	Datarea
	826	SB-II-m-A-12491	Biserica „Sf. Arhanghelii Mihail și Gavriil” (Biserica lui Mihai Viteazul)	Str. Mihai Viteazul 90, oraș Ocna Sibiului	cca. 1700
	827	SB-II-a-B-12492	Ansamblul bisericii „Sf. Ioan Botezătorul” – Din Sus	Str. Mihai Viteazul 80, oraș Ocna Sibiului	sec. XVIII-XIX
	828	SB-II-m-B-12492.01	Biserica „Sf. Ioan Botezătorul” – Din Sus	Str. Mihai Viteazul 80, oraș Ocna Sibiului	sec. XVIII, 1810
	829	SB-II-m-B-12492.02	Poartă	Str. Mihai Viteazul 80, oraș Ocna Sibiului	sec. XIX

Tabel 24. Lista Monumentelor Istorice din ZCP III

Imobil propus spre clasare în Lista Monumentelor Istorice, inclus în ZCP III. :

	Denumirea	Adresa	Datarea
	Fosta școală de pe lângă Biserica ortodoxă ”Sf. Ioan Botezătorul”	Str. Mihai Viteazul nr. 82, oraș Ocna Sibiului	Jum. sec. XIX

Tabel 25. Imobil propus pentru clasare în L.M.I, aflat în ZCP III

Zona cuprinde și 3 imobile cu grad mediu de protecție și 2 imobile cu grad redus de protecție.

Imobile cu grad mediu de protecție din ZCP III:

	Denumirea	Adresa	Datarea
	Casă cu prispă cu coloane	Str. Mihai Viteazul nr. 106	1870-1920
	Casă cu prispă cu coloane	Str. Mihai Viteazul nr. 108	1811 inscripție pe fronton
	Casă	Str. Mihai Viteazul nr. 107	1870-1920

Tabel 26. Imobile cu grad mediu de protecție din ZCP III

Imobile cu grad redus de protecție din ZCP III:

	Denumirea	Adresa	Datarea
	Casă	Str. Mihai Viteazul nr. 75	1920-1960
	Casă	Str. Mihai Viteazul nr. 120	1870-1920

Tabel 27. Imobile cu grad redus de protecție din ZCP III

Delimitare:

Zona este delimitată conform schemei de mai jos și este compusă din cele două imobile monument istoric (Biserica Brâncovenească ”Sf. Arhangheli Mihail și Gavriil” și Biserica ”Sf. Ioan Botezătorul”) și zonele acestora de protecție. ZCP III este mărginită la nord est și nord vest de limitele de spate ale imobilelor din str. Ion Creangă nr. 2-30 și str. Dealului nr. 1-15, la sud de limita de spate a imobilelor din str. Mihai Viteazul nr. 49 – 107, între Strada Mică și str. Gheorghe Doja.



Fig. 49. Delimitarea ZCP III. Vatra Orașului Ocna Sibiului – Așezarea românească de sus

Caracteristici și evoluție:

Cartier istoric, constituit în sec. al XVIII-lea, amplasat la limita vestică a așezării la momentul formării, în relație directă cu pârâul Visa.

- Trama stradală este compusă din elemente istorice, constituite ante 1769, al căror traseu sinuos s-a păstrat până astăzi.
- Parcelarul este caracterizat în general de prezența unor loturi regulate, ocupat de clădiri cu dimensiuni comparabile, amplasate pe aliniament, în regim izolat, înșiruit sau cuplat.
- Fondul construit din ZCP III are un puternic caracter rural și o imagine specifică satelor de coloniști sași, cu fronturi continue, dominate de prezența tunurilor clopotniță ale bisericilor. Deși fondul construit este unul a cărui vechime datează încă din sec. al XVIII-lea, multe dintre locuințe au suferit transformări și modernizări în timp, imaginea lor actuală fiind mai apropiată de sec. XIX-XX.

Agresiuni:

- intervenții contemporane care nu se raportează la specificul zonei (conformări volumetrice, materiale folosite etc).

ZCP IV. Vatra Orașului Ocna Sibiului – Așezarea românească de jos

Imobile monument istoric cf. Lista Monumentelor Istorice 2015, incluse în ZCP IV. :

Nr. crt. LMI	Cod L.M.I.	Denumirea	Adresa	Datarea
823	SB-II-a-B-12490	Ansamblul bisericii „Schimbarea la Față” – Din Jos	Str. Bălcescu Nicolae 9, oraș Ocna Sibiului	sf. sec. XVIII – înc. sec. XIX
824	SB-II-m-B-12490.01	Biserica „Schimbarea la Față”	Str. Bălcescu Nicolae 9, oraș Ocna Sibiului	1790, 1805

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL ORAȘ OCNA SIBIULUI, JUDEȚUL SIBIU
REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

825	SB-II-m-B-12490.02	Zid de incintă	Str. Bălcescu Nicolae 9, oraș Ocna Sibiului	sec. XIX
-----	--------------------	----------------	---	----------

Tabel 28. Lista Monumentelor Istorice din ZCP IV

Zona cuprinde și 1 imobil cu grad mediu de protecție și 2 imobile cu grad redus de protecție.

Imobile cu grad mediu de protecție din ZCP IV:

Denumirea	Adresa	Datarea
Casa parohială Biserica "Schimbarea la Față" – Din Jos	Str. Nicolae Bălcescu nr. 12	1870-1920

Tabel 29. Imobile cu grad mediu de protecție din ZCP IV

Imobile cu grad redus de protecție din ZCP IV

Denumirea	Adresa	Datarea
Casă	Str. Nicolae Bălcescu nr. 6	1870-1920
Casă	Str. Băieșilor de Sus nr. 3	1870-1920

Tabel 30. Imobile cu grad redus de protecție din ZCP IV

Delimitare:

Zona este delimitată conform schemei de mai jos și este compusă din imobilul monument istoric (Ansamblul bisericii „Schimbarea la Față” – Din Jos”) și zona acesteia de protecție. ZCP IV este mărginită la nord de Dealul Cetății, la sud de strada De jos, la este și vest de parcele de locuințe.



Fig.

50. ZCP IV. Vatra Orașului Ocna Sibiului – Așezarea românească de jos

Caracteristici și evoluție:

- Al doilea nucleu românesc, din jurul bisericii Schimbarea la Față din Jos: str. Pasajul Scărilor (dispărută – la est de Biserică), str. Sălciilor, str. Podului, str. Nicolae Bălcescu, reprezintă extinderea așezării medievale din perioada 1769-1853; parcelar neregulat, parcele de dimensiuni medii (500-1000 mp); POT = cca 40%, Rh = S / D + P; clădirile principale amplasate pe

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL ORAȘ OCNA SIBIULUI, JUDEȚUL SIBIU REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

aliniament

- Cuprinde și așezarea tăietorilor de sare: str. Mândrei (Mândrii), str. Șesul Mic, Str. De Jos, reprezintă zona de est a așezării medievale, ante 1769; parcelar neregulat, parcele de forme și dimensiuni diverse, parcele mici (250-500 mp) și medii (500-700 mp); POT = 25-50%, Rh = S+P; clădirile principale amplasate pe aliniament.

Agresiuni:

- intervenții contemporane care nu se raportează la specificul zonei (conformări volumetrice, materiale folosite etc).

ZCP V. Vatra satului Topârcea

Imobile monument istoric cf. Lista Monumentelor Istorice 2015, incluse în ZCP V. :

Nr. crt. LMI	Cod L.M.I.	Denumirea	Adresa	Datarea
966	SB-II-m-B-12573	Biserica "Buna Vestire"	str. Bisericii nr. 43, sat Topârcea	sec. XVIII

Tabel 31. Lista Monumentelor Istorice din ZCP V

Zona cuprinde 11 imobile cu grad mediu de protecție și 20 imobile cu grad redus de protecție.

Imobile cu grad mediu de protecție din ZCP V:

Denumirea	Adresa	Datarea
Căminul cultural	Dj 106T	înc. sec. XX
Școala Topârcea - ruină	La nord de Biserica "Buna Vestire"	1904
Casă cu prispă cu parapet și stâlpi de lemn	Dj 106T nr. 36	
Casă cu poartă de zid	Dj 106T nr. 53	sf. sec. XIX – înc. sec. XX
Casă cu poartă de zid	Dj 106T nr. 58	sf. sec. XIX – înc. sec. XX
Casă cu prispă cu parapet și stâlpi de lemn	Dj 106T nr. 59	sf. sec. XIX – înc. sec. XX
Casă – magazin sătesc	Dj 106T nr. 176	sf. sec. XIX – înc. sec. XX
Gospodăria comunală	Dj 106T nr. 182	Sf. sec. XIX
Casă	Nr. 356	sf. sec. XIX – înc. sec. XX
Casă (nr. de ordine 11)	-	sf. sec. XIX – înc. sec. XX
Casă (nr. de ordine 12)	-	sf. sec. XIX – înc. sec. XX

Tabel 32. Imobile cu grad mediu de protecție din ZCP V

Imobile cu grad redus de protecție din ZCP V

Denumirea	Adresa	Datarea
Casă	Nr. 48	sec. XX
Casă	Nr. 47	sec. XX
Casă	Dj 106T nr. 2	sec. XX
Casă	Dj 106T nr. 5	sec. XX
Casă	Dj 106T nr. 6	sec. XX
Casă	Nr. 46	sec. XX
Casă	Dj 106T nr. 57	sec. XX
Casă	Dj 106T nr. 63	sec. XX
Casă	Dj 106T nr. 172	sec. XIX
Casă (nr. de ordine 22)	-	sec. XX

Casă (nr. de ordine 23)	-	sec. XX
Casă	Nr. 277	sf. sec. XIX – înc. sec. XX
Casă (nr. de ordine 25)	-	sf. sec. XIX – înc. sec. XX
Casă (nr. de ordine 26)	-	sf. sec. XIX – înc. sec. XX
Casă (nr. de ordine 27)	-	sec. XX
Casă (nr. de ordine 28)	-	sec. XX
Casă	Nr. 347	sec. XX
Casă	Nr. 346	sec. XX
Casă (nr. de ordine 31)	-	sf. sec. XIX – înc. sec. XX
Casă (nr. de ordine 32)	-	sf. sec. XIX – înc. sec. XX

Tabel 33. Imobile cu grad redus de protecție din ZCP V

Delimitare:

Zona este delimitată conform schemei de mai jos și este compusă dintr-un imobil imobile monument istoric (Biserica „Buna Vestire”) și zona acesteia de protecție, precum și din imobile cu clădiri cu valoare istorică sau arhitecturală deosebită (grad mediu de protecție sau grad redus de protecție).



Fig. 51. Delimitarea ZCP V. Vatra satului Topârcea

Caracteristici și evoluție:

- nucleul istoric al localității Topârcea, localitate din categoria satelor adunate, cu o formă neregulată, cu ulițe fără nicio ordine, de tip tentacular, dezvoltate de-a lungul văilor.
- sat atestat în 1309, sate de coloniști sași.
- tramă stradală spontană urmează formele de relief ale amplasamentului, desfășându-se de jur împrejurul movilei pe care este aflată biserica, în centru satului, și apoi ramificându-se pe văi. Configurația este specifică localităților săsești din Transilvania, cu trasee sinuoase, dezvoltate de cele mai multe ori spontan.

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL ORAȘ OCNA SIBIULUI, JUDEȚUL SIBIU REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

- parcelarul este relativ ordonat, cu dispunerea loturilor perpendicular pe străzi sau pe valea apei (doar câteva cazuri indică oblicități față de trasee, datorate unor inflexiuni mai mari ale cursurilor apei). Loturile sunt, în majoritate, de dimensiuni medii și mari, cu fronturi înguste la stradă (15-20 m), cu adâncimi variind în funcție de relief, între 50 și 130m, și cu suprafețe cuprinse între 700 mp și 2000 mp, incluzând și lotul de cultură (grădina). St medie=1500mp
- clădirile principale sunt amplasate pe aliniament, cuplate la una dintre laturile laterale ale parcelei, de regula pe latura orientată către nord sau vest. De cele mai multe ori anexele sunt dispuse perpendicular față de poziția casei și paralelă cu strada. Are o biserică (Biserica „Buna Vestire” - monument istoric), căminul cultural – valoare culturală medie, o școală gimnazială – valoare culturală medie).
- elementul definitoriu al vetrei satului este biserica, amplasată în punctul cel mai înalt al reliefului.

Agresiuni:

- fond construit neîntreținut, degradat, clădiri nefolosite (școala) /locuințe nelocuite.

ZCP VI. Situl arheologic Lacurile antroposaline - Fosta Exploatare de sare Ocna Sibiului

Având în vedere importanța lacurilor în evoluția istorică și viitoare a orașului, valoarea memorial simbolică, propunerea de clasare în LMI a sitului arheologic din acest areal, precum și tipurile de peisaje culturale identificate, s-a considerat necesară definirea și delimitarea Zonei Construite Protejate - Lacurile antroposaline - Fosta Exploatare de sare Ocna Sibiului. Această zonă este detaliată și reglementată la cap. 7.2. Zona Construită Protejată (ZCP) – Situl arheologic Lacurile antroposaline - Fosta Exploatare de sare Ocna Sibiului

Zona Construită Protejată determinată de existența lacurilor antroposaline și de situl arheologic propus pentru înscriere în Lista Monumentelor istorice - Obiectiv 17: Ocna Sibiului – Lacurile Antroposaline – Fosta exploatare de sare⁴ și zona sa de protecție.

5.2.2. Bilanț – suprafețe protejate

CATEGORIA	UNITĂȚI	S mp	S ha	% T.I.	% T.A
SITURI ARHEOLOGICE	29	6409495.007	640.95	-	7.5 %
ZONE DE PROTECȚIE A S. ARHG.	18	10578554.74	105.79	-	12.4 %
ZONE DE PROTECȚIE A M.I.	7	556824.097	55.68	9.95 %	0.65 %
ZdP de interes național	3	349743.0337	34.97	6.25 %	0.41 %
ZdP de interes local	4	207081.0633	20.70	3.70 %	0.24 %
ZONE CONSTRUITE PROTEJATE - ZCP	5	816423.6372	81.64	14.60 %	0.96 %
ZCP de interes național	3	538892.339	53.89	9.63 %	0.63 %
ZCP de interes local	2	277531.2982	27.75	4.96 %	0.33 %
ZONE DE PROTECȚIE A PEISAJULUI CULTURAL - ZPP	1	421240.1923	42.12	7.53 %	0.49 %
TERITORIUL INTRAVILAN PROPUS	12	5594633.511	559.46	-	6.57 %
TOPÂRCEA	1	979999.3957	98.00	17.52 %	1.15 %
OCNA – TRUPUL PRINCIPAL	1	4127002.321	412.70	73.77 %	4.84 %
TERITORIUL ADMINISTRATIV	1	85183154.03	8518.32	-	-

⁴ Vezi Studiu de fundamentare pentru definirea, instituirea și delimitarea zonelor protejate care cuprind patrimoniul arheologic și Regulament local de urbanism pentru orașul Ocna Sibiului, autori: dr. arhg. Cristian-Constantin Roman și arhg. Florela Vasilescu, 2020

5.3. RECOMANDĂRI ȘI ELEMENTE DE REGULAMENT

5.3.1. Elemente de RLU pentru ZCP

Pentru definirea aprofundată a caracteristicilor Zonelor Construite Protejate și pentru detalierea subdiviziunilor acestora, respectiv Subzone Istorice de Referință (S.I.R.), este obligatorie elaborarea Planurilor Urbanistice Zonale (conf. Legii nr. 350/2001, art. 47, alin. 3, lit. b), întocmite în conformitate cu Metodologia specifică aprobată prin OMTCT nr. 562/2003 și publicată în „Monitorul Oficial” în februarie 2004. P.U.Z. Zone Construite Protejate va conține reglementări detaliate, adaptate fiecărei subzone. Se va studia și reglementa întreaga zonă protejată.

Până la elaborarea P.U.Z. Z.C.P., prin Studiul de urbanism istoric și arhitectură aferent P.U.G. se stabilesc următoarele prevederi, care vor fi introduse în Regulamentul Local de Urbanism al P.U.G.:

- În Z.C.P. autorizarea/desființarea se va face pe baza și în conformitate cu avizul Ministerului Culturii / Direcției pentru Cultură a județului Sibiu. – pentru detalieri vezi *cap. 5.5. Proceduri de avizare/aprobare – elemente de R.L.U.*
- este obligatorie fundamentarea intervențiilor asupra imobilelor protejate prin studii de specialitate (studii istorico-arhitecturale și urbanistice întocmite de specialiști atestați de Ministerul Culturii)
- orice derogare de la prevederile prezentului regulament este permisă în condițiile prevăzute de legislație și având la bază un studiu istorico-arhitectural și/sau urbanistic întocmit de specialist atestat de Ministerul Culturii.

În cadrul ZCP definite există următoarele categorii de imobile protejate:

- monumente istorice de importanță națională, grupa valorică A (grad mare de protecție)
- monumente istorice de importanță locală, grupa valorică B (grad mare de protecție)
- imobile propuse pentru clasare (grad mare de protecție)
- *construcții cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită* stabilite prin documentații de urbanism (conf. Legii nr. 50/1991, art. 3, alin. 1, lit. b) – imobile cu grad de protecție mediu sau redus.

Imobile protejate pe categorii la nivel de ZCP:

- imobile propuse pentru clasare (grad mare de protecție)

ZCP I:

Vila Luiza (Louise)	Str. Băilor nr. 16, oraș Ocna Sibiului	1907-1912
Casa cu ceas solar	Str. Mihai Eminescu nr. 10, oraș Ocna Sibiului	sf. de sec. XIX

ZCP II:

Primăria orașului Ocna Sibiului	Piața Traian nr. 6	1928
---------------------------------	--------------------	------

ZCP III

Fosta școală de pe lângă Biserica ortodoxă "Sf. Ioan Botezătorul"	Str. Mihai Viteazul nr. 82, oraș Ocna Sibiului	jum. sec. XIX
---	--	---------------

- *construcții cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită* stabilite prin documentații de urbanism (conf. Legii nr. 50/1991, art. 3, alin. 1, lit. b) – imobile cu grad de protecție mediu sau redus.

ZCP I:

Casă cu etaj și frontoane simetrice	Str. Mihai Eminescu nr. 5	înc. sec. XX
Casă cu etaj și balcon	Str. Mihai Eminescu nr. 4	sf. sec. XIX – înc. sec. XX
Casă	Str. Mihai Eminescu nr. 6	sf. sec. XIX – înc. sec. XX
Casă – cu fronton central și accent lateral	Str. Băilor nr. 20	sf. sec. XIX – înc. sec. XX
Casă – vilă cu fronton central	Str. Băilor nr. 22	înc. sec. XX
Casă – vilă cu fronton central	Str. Băilor nr. 49	înc. sec. XX

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL ORAȘ OCNA SIBIULUI, JUDEȚUL SIBIU
REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

ZCP II:

Casă cu etaj	Piața Traian nr. 1	sf. sec. XIX – înc. sec. XX
Fost cămin cultural [?]- magazin alimentar	Piața Traian nr. 5	sf. sec. XIX – înc. sec. XX
Casă în care a locuit Petofi Sandor	Piața Traian nr. 7	prima jum. sec. XIX
Casă cu etaj	Piața Traian nr. 8	sf. sec. XIX – înc. sec. XX
Casă cu etaj	Piața Traian nr. 10	sf. sec. XIX
Casă	Piața Traian nr. 12	sf. sec. XIX
Casă (a deservit în trecut Biserica evanghelică)	Str. Petofi Sandor nr. 3A	sec. XIX
Casă – prăvălie	Str. de Mijloc nr. 1	prima jum. sec. XX
Casă	Str. de Mijloc nr. 3	sf. sec. XIX
Casă	Str. de Mijloc nr. 9	sf. sec. XIX
Casă cu etaj	Piața Traian nr. 9	1920-1960
Casă	Piața Traian nr. 13	1933
Școala gimnazială Ocna Sibiului	Piața Traian nr. 15	1920-1960, post 1960
Casă	Str. Avram Iancu nr. 2-4	1920-1960
Casa parohială Biserica romano-catolică	Str. Trecătorii nr. 1	1870-1920
Casă	Str. Petofi Sandor nr. 6	1926
Casă	Str. Petofi Sandor nr. 14	1920-1960
Casă	Str. Olarilor nr. 19	1870-1920
Casă	Str. Olarilor nr. 21	1870-1920
Casă	Str. Olarilor nr. 23	1920-1960
Casă cu etaj	Piața Traian nr. 9	1920-1960
Casă	Piața Traian nr. 13	1933
Școala gimnazială Ocna Sibiului	Piața Traian nr. 15	1920-1960, post 1960
Casă	Str. Avram Iancu nr. 2-4	1920-1960
Casa parohială Biserica romano-catolică	Str. Trecătorii nr. 1	1870-1920
Casă	Str. Petofi Sandor nr. 6	1926
Casă	Str. Petofi Sandor nr. 14	1920-1960
Casă	Str. Olarilor nr. 19	1870-1920
Casă	Str. Olarilor nr. 21	1870-1920
Casă	Str. Olarilor nr. 23	1920-1960

ZCP III

Casă cu prispă cu coloane	Str. Mihai Viteazul nr. 106	1870-1920
Casă cu prispă cu coloane	Str. Mihai Viteazul nr. 108	1811 inscripție pe fronton
Casă	Str. Mihai Viteazul nr. 107	1870-1920
Casă	Str. Mihai Viteazul nr. 75	1920-1960
Casă	Str. Mihai Viteazul nr. 120	1870-1920

Intervenții admise în ZCP / Categoriile generale de intervenții admisibile în ZCP:

Proiectant General	S.C. RAUPLAN DESIGN S.R.L., București			42 RLU Ver.12 2025/04
Proiectant de Specialitate	S.C. RAUPLAN DESIGN S.R.L., București			

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL ORAȘ OCNA SIBIULUI, JUDEȚUL SIBIU REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

- orice intervenții viitoare asupra imobilelor protejate se vor realiza în baza unui Studiu istoric de fundamentare a intervențiilor în cadrul căruia se va detalia: autorizația originară a clădirilor principale (cu identificarea devizului de lucrări: pentru identificarea materialelor și a culorilor finisajelor originare), documente privitoare la intervenții în timp, evaluarea culturală a tuturor clădirilor din incintă (interior și exterior) și stabilirea tipurilor de intervenții adecvate monumentului istoric, a imobilului propus pentru clasarea sau *construcțiilor cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită*.
- intervenții care conservă, restaurează și pun în valoare monumentele istorice și construcțiile cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită (clădirile/construcțiile, anexele și amenajările), cu condiția respectării legislației în vigoare privind protejarea monumentelor istorice și zonele construite protejate.
- toate intervențiile asupra clădirilor monumentului istoric vor avea în vedere **conservarea imaginii originare**. Acolo unde nu este posibilă păstrarea materialelor originare acestea se vor înlocui cu același tip de materiale, culoare, textură. Se impune revenirea la imaginea și tipul de materiale originare, acolo unde s-au realizat intervenții care au alterat arhitectura clădirii / construcției / amenajărilor.
- este interzisă desființarea imobilelor monument istoric și a celor propuse pentru clasare (grad mare de protecție) și precum și a *construcțiilor cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită* (grad de protecție mediu sau redus).
- asupra *construcțiilor cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită*, identificate prin studiul istoric, este obligatorie conservarea clădirilor existente și sunt permise lucrări de reabilitare, extindere și punere în valoare; pe parcelele cu *construcții cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită*: construcțiile noi sau care înlocuiesc alte construcții anexă existente vor pune în valoare construcțiile cu valoare locală de patrimoniu construit; se interzic construcțiile masive, de mari dimensiuni, care scot din scară construcțiile cu valoare locală de patrimoniu construit; aspectul exterior al clădirilor noi: volumetrie simplă, utilizarea materialelor tradiționale
- punerea în valoare a imobilelor monument istoric, a celor propuse pentru clasare (grad mare de protecție) și a *construcțiilor cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită*, prin protejarea imaginii și a țesutului urban în care sunt amplasate.
- este permisă edificarea de volume noi în incinta monumentelor istorice, a imobilelor propuse pentru clasare (grad mare de protecție) precum și a imobilelor *construcțiilor cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită* numai în condițiile prevăzute de legislație, având la bază un studiu istorico-arhitectural, urbanistic, de vizibilitate și amplasament, întocmit de specialist/expert atestat de Ministerul Culturii și cu avizul Ministerului Culturii; inserțiile de construcții noi vor respecta organizarea spațială existentă și în special scara și mărimea lotului, impuse de calitatea și valoarea ansamblului de construcții existente.
- în incinta imobilului monument istoric, imobilelor propuse pentru clasare sunt permise amenajări de spații plantate / libere care să pună în valoare clădirea principală / construcția principală / anexele și amenajările; se recomandă evitarea edificării de volume noi în incinta monumentului istoric;
- îmbunătățirea stării de conservare a fondului construit al ZCP definite.
- asanarea construcțiilor parazitare care alterează imaginea ZCP definite.
- elementele de signalitică vor ocupa zonele fără decorații arhitecturale ale fațadelor și vor avea dimensiuni proporționate cu fațada clădirii și cu înscrisurile pe care le cuprind. Este interzisă închiderea unor unghiuri de vedere de interes major spre imobilele monument istoric sau imobilele cu grad mare de protecție, prin poziționarea elementelor de signalitică.
- este obligatorie elaborarea unui regulament privind publicitatea stradală în Z.C.P. cu respectarea Legii nr. 185/2013, republicată, privind amplasarea și autorizarea mijloacelor de publicitate (delimitarea zonelor de publicitate restrânsă și amplasare a mijloacelor de publicitate). Firmele luminoase / neluminoase și elemente de publicitate urbană se vor realiza la aceeași cotă și cu aceleași materiale, cu caractere identice sau asemănătoare, discrete, fără a altera imaginea monumentelor istorice sau a distrage atenția de la acestea. Se interzic culorile puternice (roșu, oranj, verde sau albastru neon, negru, galben citrin, roz, mov ș.a.). Se vor folosi culori pastelate sau neutre, sau chiar culoarea naturală a materialelor. Firmele se vor amplasa la aceeași cotă față de nivelul străzii, iar lățimea maximă a firmei va fi de 0,5m.

Indiferent de tipul intervenției solicitate, modificările elementelor determinante ale țesutului urban ale ZCP sunt admise cu următoarele condiții:

a. trama stradală

ZCP I, ZCP II, ZCP III, ZCP IV, ZCP V

- este interzisă modificarea **traseului străzilor** incluse în ZCP.
- se poate interveni asupra profilului tramei stradale, cu obligativitatea obținerii avizului Ministerului Culturii / Direcției pentru

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București			43 RLU Ver.12 2025/04
Proiectant de Specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București			

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL ORAȘ OCNA SIBIULUI, JUDEȚUL SIBIU REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

Cultură a județului Sibiu.

ZCP VI – conform prevederilor ZIR III.3 (ZIR III.3.5.a și/sau III.3.5.b., dacă se specifică)

b. parcellarul

ZCP I, ZCP II, ZCP III, ZCP IV, ZCP V

- este interzisă modificarea **parcellarului** (deschiderea parcelei, raportului lungime/adâncime, suprafață) în cazul imobilelor monument istoric, imobilelor propuse spre clasare și a celor cu grad mediu și redus de protecție. Majoritatea parcelelor destinate locuirii au forma alungită.
- se pot accepta modificări ale structurii parcellarului cu următoarele condiții: conservarea elementelor cu valoare semnificativă identificate prin studii istorice de obiect pentru fondul construit existent pe terenurile implicate în operațiunea de schimbare a parcelării; conservarea tipologiei de construire specifică parcellarului zonei cu care se învecinează; se admit modificări de parcellar în cazul imobilelor fără grad de protecție, cu condiția de a nu se comasa sau diviza un număr mare de 2 parcele care să schimbe caracterul țesutului istoric, specific așezărilor săsești. Pentru aceste situații, suprafața minimă a parcelei, nou create, va fi de:

ZCP I: 500 mp pentru locuințe, și 1500 mp pentru instituții publice și servicii de interes general și turism. Se admit parcele cu dimensiuni excepționale: complex balnear > 10.000 mp.

ZCP II: 950 mp pentru locuințe, și 2000 mp pentru instituții publice și servicii de interes general. Instituțiile publice forme și dimensiuni excepționale.

ZCP III: cf. SIR pentru locuințe; 2000 mp pentru instituții publice și servicii de interes general

SIR 1: 750mp pentru locuințe; SIR 2: 1500mp pentru locuințe;

ZCP IV: cf. SIR pentru locuințe, și 2000 mp pentru instituții publice și servicii de interes general.

SIR 1: 500mp pentru locuințe; SIR 2: 1000mp pentru locuințe; SIR 3: 1500mp pentru locuințe

ZCP V: 800 mp pentru locuințe, și 2000 mp pentru instituții publice și servicii de interes general.

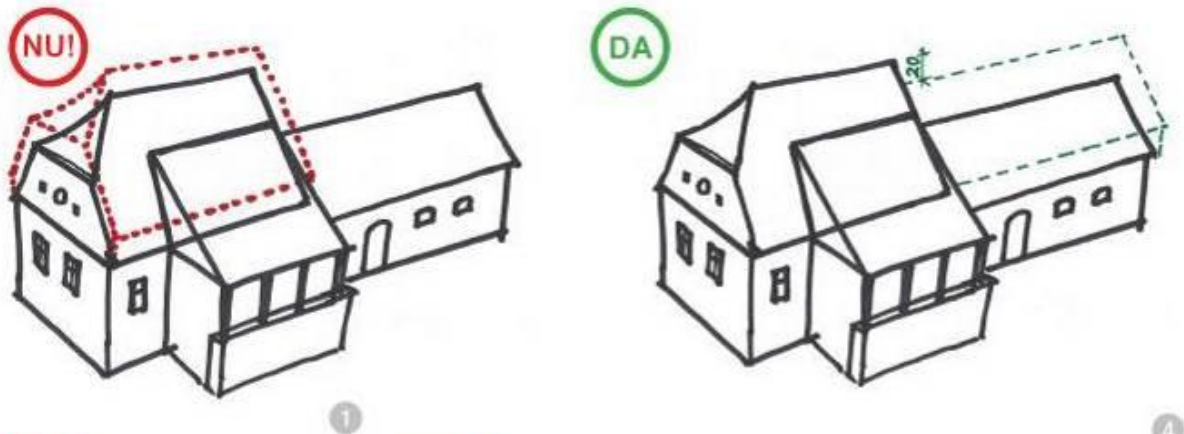
Orice altă operațiune de comasare/alipire/divizare/dezmembrare a parcelelor se va putea face numai pe baza PUZ ZCP inițiat de Orașul Ocna Sibiului și elaborat pe întreaga ZCP.

ZCP VI – conform prevederilor ZIR III.3 (ZIR III.3.5.a și/sau III.3.5.b., dacă se specifică)

c. regim de înălțime, POT, CUT

- pentru clădirile cu grad mare, mediu sau redus de protecție se va menține înălțimea actuală a clădirilor principale. Sunt permise mansardări, acolo unde înălțimea podului permite, fără a modifica înălțimea clădirii și forma acoperișului.
- până la stabilirea POT/CUT prin P.U.Z Z.C.P., se recomandă ca indicatorii P.O.T. și C.U.T. să nu îi depășească pe cei existenți în zona învecinată și ZCP (vezi indicatorii de mai jos).
- este interzisă modificarea regimului de înălțime predominant al zonei învecinate - reprezentând insula și ambele fronturi ale străzii. Regimul de înălțime predominant reprezintă regimul de înălțime al majorității clădirilor ce compun ambele fronturi stradale și insula în care se realizează intervenția.
- se interzice extinderea pe verticală a corpului principal de clădire, aceasta ducând la modificarea proporțiilor. Se pot extinde pe verticală anexele din continuarea casei, cu condiția să se păstreze o diferență de min. 20 cm între coama casei principale și cea a noii clădiri, pentru a se păstra ierarhia dintre ele.

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București			44 RLU Ver.12 2025/04
Proiectant de Specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București			



AȘA NU: Se interzice extinderea pe verticală a casei tradiționale cu valoare istorică. Aceasta ar atrage după sine nu doar modificarea proporțiilor, urând-o, ci și complicarea sistemelor constructive noi de la nivelul acoperișului.

AȘA DA: Anexele din prelungirea casei pot fi extinse pe verticală, cu condiția să se păstreze o diferență de cel puțin 20 cm între coama casei și cea a noii clădiri. Ierarhia istorică a volumelor este determinantă pentru imaginea de ansamblu a gospodăriei și a satului.

Fig. 52. modele de extindere pe verticală a clădirilor existente⁵

- pentru celelalte clădiri din ZCP nu se recomandă supraetajări, mansardări ale corpurilor principale de clădiri.
- nu sunt permise supraetajări, mansardări ale corpurilor principale de clădiri
- se interzic construcțiile masive, de mari dimensiuni, care scot din scară construcțiile cu valoare locală de patrimoniu construit; regim de înălțime maxim predominant în fiecare ZCP; regimul de înălțime predominant este:
ZCP I.: P+1 (2 niveluri)
ZCP II.: S+P / D+P locuințe; P+1 (2 niveluri) – alte funcțiuni.
ZCP III., IV.: S+P / D+P (1 nivel)
ZCP V.: P, D+P. (1 nivel)
ZCP VI – conform prevederilor ZIR III.3 (ZIR III.3.5.a și/sau III.3.5.b., dacă se specifică)
- în zonele de protecție ale monumentelor istorice, imobilelor propuse spre clasare sau în zonele învecinate clădirilor de cult, se impune regula *non altius tolendi*, asigurându-se astfel dominanța acestora în țesutul urban existent.
- prin excepție, regimul de înălțime poate fi depășit cu maximum un nivel față de clădirile învecinate. Orice intervenție nouă în zona construită protejată se va raporta la parcelele învecinate și imobilele protejate (monumente istorice / imobile propuse spre clasare, imobile cu grad mare sau mediu de protecție).
- orice inserție nouă trebuie studiată în raport cu co-vizibilitatea pe care noua clădire o are în raport cu Pavilionul Băilor, dar și cu turlele bisericilor / turnurile-clopotniță ale bisericilor/ monument istoric care se percep din ZCP. În cazul în care noua clădire blochează vizibilitatea către obiectivele menționate mai sus, se va regândi modul de poziționare și regimul de înălțime, astfel încât noua construcție să se înscrie cât mai bine în sit și astfel să fie protejate zonele de vizibilitate a bisericilor și a Pavilionului Băilor.

POTmax:

ZCP I: 30% locuințe și turism; 25% activități balneare.

ZCP II: 20% SIRc, 45% (SIR.a, b) locuințe; 20% alte funcțiuni.

ZCP III: 20% (SIR.b), 30% (SIR.c) locuințe, 40% (SIRa); 35% alte funcțiuni.

ZCP IV: 40% locuințe (SIRb), 45% (SIRa); 20% alte funcțiuni.

ZCP V: 20% locuințe; 30% alte funcțiuni.

⁵ Extras din Eugen Vaida (coordonator), *Op. Cit.*, p. 20

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București				45 RLU Ver.12 2025/04
Proiectant de Specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București				

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL ORAȘ OCNA SIBIULUI, JUDEȚUL SIBIU REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

ZCP VI – conform prevederilor ZIR III.3 (ZIR III.3.5.a și/sau III.3.5.b., dacă se specifică)

CUTmax.

ZCP I.: 0.6 locuințe și turism; 0.5 activități balneare.

ZCP II: 0.4 (SIRc), 0.9 (SIR.a, b) locuințe; 0.4 alte funcțiuni.

ZCP III: 0.4 (SIRb), 0.6 (SIRc) locuințe, 0.8 (SIR.a); 0.7 alte funcțiuni.

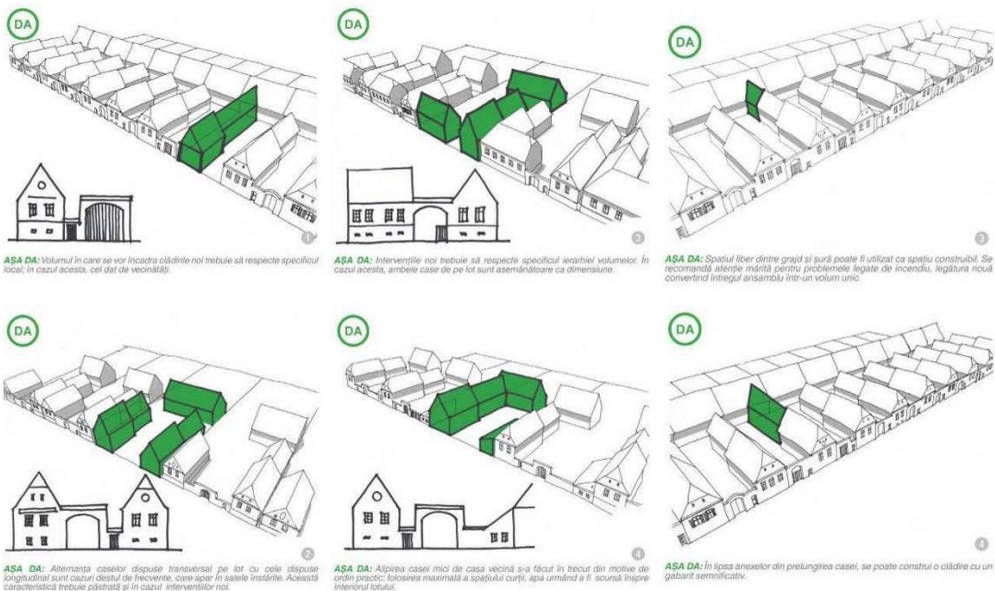
ZCP IV: 0.8 locuințe (SIRb), 0.9 (SIRa); 0.4 alte funcțiuni

ZCP V: 0.2 locuințe; 0.6 alte funcțiuni.

ZCP VI – conform prevederilor ZIR III.3 (ZIR III.3.5.a și/sau III.3.5.b., dacă se specifică)

d. modul de amplasare a construcțiilor pe parcelă

- este interzisă modificarea modului specific de amplasare a construcțiilor pe parcelă (sistem pavilionar) în cazul imobilelor cu funcțiuni de interes public, turism/sănătate (ex. Pavilionul Băilor) și preponderent în regim cuplat sau înșiruit în cazul imobilelor cu funcțiunea de locuit cu grad mare și mediu de protecție (locuințe, vile, pensiuni).
- **ZCP I., ZCP II, ZCP III., ZCP IV., ZCP V:** instituțiile publice sunt amplasate pe aliniament în sistem izolat sau pavilionar; locuințe sunt amplasate în zona dinspre stradă într-o bandă cu lățimea de cca 45m; clădirile principale sunt amplasate pe aliniament, iar clădirile secundare/anexele în prelungirea casei, pe una din limitele laterale de proprietate și cu o anexă majoră perpendiculară.
- ZCP VI – conform prevederilor ZIR III.3 (ZIR III.3.5.a și/sau III.3.5.b., dacă se specifică)
- se vor conserva modul de ocupare a parcelei specific locuinței:
 - o clădirea principală așezată cu latura scurtă spre stradă, dispusă pe aliniamentul stradal și generând un calcan pe latura lungă și restul anexelor dispuse pe lot în formă de I, L, rareori U, pe conturul liniei de proprietate:
 - pe o linie în prelungirea casei
 - pe două linii, în prelungirea casei și paralel cu ea, toate pe conturul liniei de proprietate.
 - o clădirea principală așezată cu fațada lungă către stradă (cazul mai des întâlnit), dispusă pe aliniamentul stradal și restul anexelor dispuse majoritar în partea din spate a parcelei.
 - o două clădiri principale așezate pe aliniament (de cele mai multe ori două cu latura scurtă spre stradă), alipite la calcan pe limitele laterale și cu zidul de poartă între cele două construcții, și anexe dispuse în continuarea caselor, de obicei în formă de U, pe conturul liniei de proprietate



ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL ORAȘ OCNA SIBIULUI, JUDEȚUL SIBIU REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

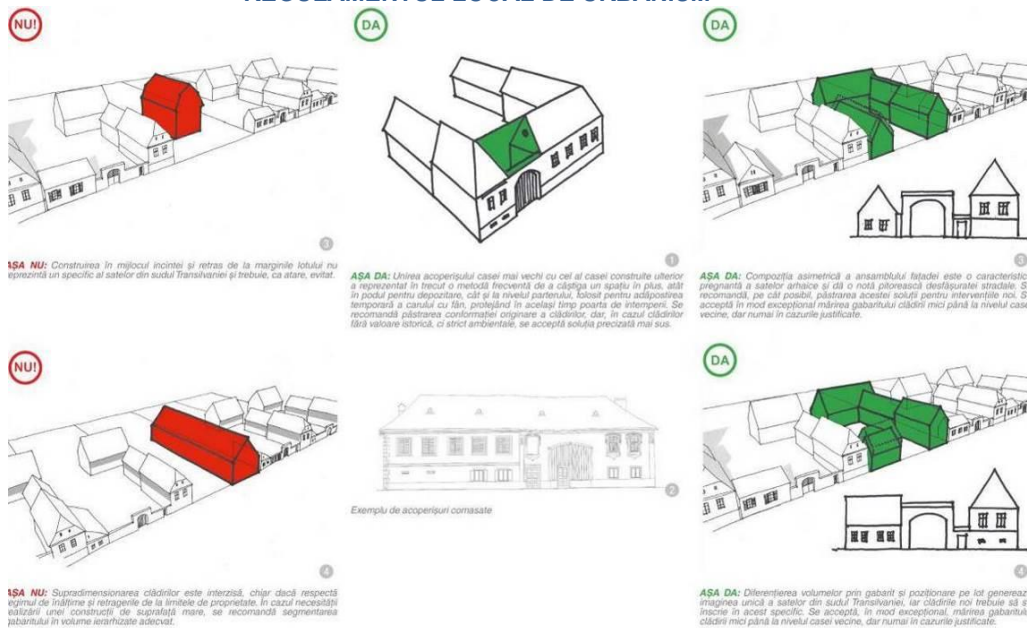


Fig. 53. Exemple de amplasare a construcțiilor și amenajărilor noi în zonele de locuire specifice arhitecturii săsești – modalități de amplasare pe lot⁶

- se vor conserva spațiile plantate și grădinile specifice incintelor cu funcțiuni de sănătate și turism, precum și a celorlalte tipuri de instituții publice (vezi planșele 4.1., 4.2.1)
- se va păstra modulul de amplasare a construcțiilor pe parcelă în cazul imobilelor cu grad mic de protecție

e. tipologii / gabarite

- nu se admite modificarea tipologiei clădirilor – în cazul imobilelor monument istoric și a celor cu grad mare, mediu și mic de protecție.
- principalele tipuri de clădiri sunt:

ZCP I: vile parter sau cu etaj, specifice stațiunilor balneare, cu elemente de influență austriacă sau maghiară, vile în stil neoclasic, locuințe populare urbane, locuințe parter cu arhitectură tradițională, locuințe colective, pavilioane balneare și hoteliere etc.

ZCP II: clădiri publice reprezentative pentru oraș (primăria, liceu teoretic, clădiri de cult, gara CFR), locuințe parter sau cu etaj, specifice zonei comerciale medievale, vile în stil neoclasic, locuințe populare urbane, locuințe tradiționale cu arhitectură săsească, locuințe colective etc.);;

ZCP III: instituții publice (bisericele ortodoxe, școala); locuințe tradiționale cu arhitectură românească;

ZCP IV: biserica, locuințe tradiționale cu arhitectură românească;

ZCP V: locuințe tradiționale cu arhitectură săsească, biserica evanghelică, școala;

ZCP VI – conform prevederilor ZIR III.3 (ZIR III.3.5.a și/sau III.3.5.b., dacă se specifică).

f. forma și aspectul clădirilor


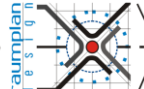
- se vor conserva obligatoriu forma și aspectul clădirilor (interioară și exterioară) definite de structura, volumul, stilul, modul de construire, materialele, culoarea și decorația lor – în cazul imobilelor monument istoric și a celor cu grad mare de protecție
- se va păstra forma și aspectul clădirilor cu grad mediu și redus de protecție; în cazul acestora, se poate interveni asupra lor, cu respectarea elementelor de R.L.U. detaliate pentru fiecare în parte.
- intervențiile asupra imobilelor cu grad mare și mediu de protecție vor respecta elementele compoziționale și decorative ale fațadelor, neadmitându-se înlocuirea tâmplăriei de lemn, feroneriei aferentă, înlocuirea tencuiei istorice, a profilaturilor și a

⁶ Extrase din Ghid de arhitectură – zona săsească, Op. Cit., p. 15-16.

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL ORAȘ OCNA SIBIULUI, JUDEȚUL SIBIU REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

decorațiilor. Nu se admite înlocuirea tipului de acoperire și învelitoare.

- inserțiile noi de clădiri vor respecta organizarea spațială existentă și în special scara și mărimea lotului, impuse de calitatea și valoarea ansamblului de construcții existente. aspectul exterior al clădirilor noi: volumetrie simplă, utilizarea materialelor tradiționale; acoperișurile se vor construi cu două sau patru ape, cu coama pe direcția lungă a casei;
- se impune refolosirea fondului construit existent (de multe ori abandonat): a unor foste vile turistice, caselor, grajdurilor, șurilor, șoproanelor, care de cele mai multe ori păstrează caracteristicile arhitecturii tradiționale săsești, specifice zonei.
- intervenții asupra fațadelor imobilelor cu grad mare, mediu și redus de protecție:
 - o este obligatorie păstrarea dimensiunilor golurilor ferestrelor; nu sunt admise modificările golurilor ferestrelor, cu excepția cazurilor în care se revine la o situație inițială.
 - o este obligatorie păstrarea gurilor de aerisire ale timpanelor și a răsuflătoarelor de la nivelul pivnițelor, în forma și de dimensiunile existente; se interzice modificarea lor pentru amplasarea unor ferestre.
 - o se vor păstra și se vor restaura toate detaliile istorice de parament, inclusiv bosajele, cornișele etc.
 - o se recomandă păstrarea obloanelor din lemn, acolo unde există.
 - o pentru învelitoare se vor menține materialele specifice zonei: țiglă ceramică (în special cea de tip solzi), șindriță. Se recomandă refolosirea țiglei vechi.
 - o este obligatorie păstrarea formei acoperișului (în două sau patru ape). La cele în două ape este obligatorie păstrarea teșiturii de la nivelul pinionului.
- materiale de construcție pentru imobilele cu grad mare, mediu și redus de protecție
 - o se vor păstra/întreține și utiliza materiale originare tradiționale (zidărie de cărămidă, tâmplărie din lemn, învelitoare din țiglă ceramică, șindriță);
 - o se va păstra/întreține tâmplăria din lemn și aspectul său natural sau vopsit în culori specifice (brun, verde închis, albastru închis, alb);
 - o se vor folosi mortare și tencuieli var-nisip, lut; nu se vor folosi tencuieli din ciment, deoarece nu sunt permeabile la vapori.
 - o tâmplăria ferestrelor și ușilor va fi din lemn;
 - o anexele și construcțiile/amenajările cu caracter sezonier vor fi realizate din materiale naturale;
 - o se interzice placarea cu finisaje care imită piatra și cu materiale ceramice a pereților exteriori, inclusiv a soclului;
 - o se interzice folosirea materialelor care conțin azbest, precum și materialele din poliesteri;
 - o se interzic culorile tari, puternic contrastante intense (roz, oranj, mov);
 - o se interzice utilizarea azbocimentului, tablei, țiglei metalice, membranelor bituminoase și în general materialelor nespecifice zonei (iar acolo unde există, se vor înlocui cu materiale care se încadrează în specificul local).
- culori
 - o învelitori – se impune folosirea culorilor naturale; este interzisă folosirea culorilor stridente sau saturate și se va evita folosirea țiglei industriale în a cărei compoziție s-a introdus colorant.
 - o cărămida și zidăria de piatră pot fi văruiți în culorile specifice zonei (culori pastelate – ocru, gri, cărămiziu, verde deschis etc.), iar la tâmplării și elementele decorative ale fațadelor, prispei (acolo unde există), se pot folosi culori contrastante specifice zonei: verde, gri, brun etc). În general, ancadramentele ferestrelor sunt tratate cu nuanțe / culori mai deschise față de culoarea zidului în care sunt înglobate.
 - o pentru colorarea lemnului se vor folosi cu precădere baițurile și lacurile colorate care pătrund în textura lemnului și lasă vizibil desenul natural al acestuia.
 - o acoperișurile vor păstra culorile naturale ale materialelor folosite – țiglă ceramică, șindriță.
- în perimetrul ZCP este interzisă agresiunea vizuală cauzată de obturarea sau distorsionarea câmpului de percepere a monumentelor istorice sau a imaginii arhitecturale a fațadelor, prin amplasarea pe fațadele clădirilor sau pe construcțiile specializate de susținere a următoarelor echipamente vizibile din zonele accesibile public: aparate de aer condiționat,

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București			48 RLU Ver.12 2025/04
Proiectant de Specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București			

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL ORAȘ OCNA SIBIULUI, JUDEȚUL SIBIU REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

antene (T.V. satelit, telefonie mobilă ș.a.), contoare, cablaje (CATV, telefonie fixă ș.a.), puncte de transformare, coșuri de fum sau de ventilație.

- ZCP VI – conform prevederilor ZIR III.3 (ZIR III.3.5.a și/sau III.3.5.b., dacă se specifică)

g. împrejuriri

- delimitarea spre stradă a proprietăților se va face cu împrejuriri tradiționale din zona săsească, cu poartă înaltă sub forma unei construcții masive, monumentale, încastată în zid acoperit și poziționată de cele mai multe ori în continuarea fațadei principale. Poarta tradițională are două intrări: una pentru oameni și cealaltă pentru care și animale. În zona centrală și balneară se vor utiliza intrări de tip gang specifice nucleului istoric al orașului.
- porțile românești tradiționale au stâlpi din lemn, sunt mai joase în comparație cu cele săsești și le lipsește arcul de deasupra porții.
- gardul se va păstra formula consacrată în arhitectura tradițională locală:
 - gard din zidărie de cărămidă către stradă, în care este înglobată poarta (case săsești), acoperit cu țiglă ceramică.
 - gard din scânduri din lemn – vopsit în culoarea tâmplăriei casei sau nevopsit, păstrând culoarea naturală (împrejmuirea laterală a caselor săsești; împrejmuire case românești), uneori cu soclu din beton cu înălțime de maximum 60cm.
- se interzic gardurile din metal și tablă vopsite sau sârmă ghimpată, precum și folosirea suprafețelor de policarbonat, p.v.c. sau sticlă armată.

h. spații libere / plantate

- în incinta imobilelor monument istoric și a celor cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită sunt permise amenajări de spații plantate / libere care să pună în valoare clădirea principală / construcția principală / monumentele funerare sau memoriale, anexele și amenajările; spațiile plantate aferente incintelor monumentelor istorice, a imobilelor propuse pentru clasare și a imobilelor cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită (grad mare, mediu și redus) se conservă.
- este obligatorie conservarea și punerea în valoare a spațiilor urbane publice identificate ca valoroase: trama stradală, Piața Traian. Intervențiile asupra acestora constituie utilitate publică.
- este obligatorie conservarea și punerea în valoare a spațiilor plantate identificate ca valoroase: Parcul Băilor, la sud de Pavilionul Băilor, Parcul Ocna Sibiului, la este de Lacul fără fund, până la gara cfr, zona liberă/plantată aferentă Lacurilor antroposoline, vlea pârâului Visa, cimitrele, pâlurile de pădure existente în intravilan. Intervențiile asupra acestora constituie utilitate publică.
- ZCP I: se propune reintegrarea amplasamentului în sistemul de spații verzi, la categoria „păduri de agrement” cu acces public nelimitat, cu refacerea circuitului de alei organice și amenajări minimale contemporane.
- întreținerea plantației din spațiile publice, fie plantație de aliniament, fie grupări de vegetație în ansambluri arhitecturale sau grădini, se va face cu respectarea esențelor și a gabaritelor vegetației existente. Intervențiile care pot afecta plantația se vor face numai pe baza unor proiecte de specialitate (coordonate de peisagist) care urmează procedura de avizare reglementată de Ministerul Culturii și APM.
- intervențiile asupra spațiilor urbane vor avea în vedere păstrarea și îmbunătățirea relației vizuale dintre cadrul construit și natural, în special în raport cu Lacurile și dealurile ce mărginesc orașul.
- operațiunile de reamenajare, punere în valoare, reconfigurare a spațiului public și plantat protejate se vor realiza în baza unor studii de specialitate, respectiv: studiu istoric și studiu peisagistic de fundamentare a intervenției și numai cu avizele Ministerului Culturii și al A.P.M.
- spațiile plantate fără valoare cultural-istorică din ZCP, pot fi reconfigurate, reamenajate sau relocate, numai în baza unor studii de specialitate, respectiv: studiu istoric și studiu peisagistic de fundamentare a intervenției și numai cu avizele Ministerului Culturii și al A.P.M.
- ZCP VI – conform prevederilor ZIR III.3 (ZIR III.3.5.a și/sau III.3.5.b., dacă se specifică).

i. utilizarea specifică

- este obligatorie conservarea funcțiilor istorice ale ZCP [funcțiuni de tip central specifice unei stațiuni balneoclimaterice, instituții publice și servicii, locuire individuală, servicii complementare locuirii]. Noile funcțiuni și activități trebuie să fie compatibile cu caracterul istoric al ZCP, respectiv cu caracterul clădirilor din interiorul acesteia. Adaptarea acestor zone la

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București			49 RLU Ver.12 2025/04
Proiectant de Specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București			

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL ORAȘ OCNA SIBIULUI, JUDEȚUL SIBIU REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

viața contemporană, inclusiv în ceea ce privește infrastructura și utilitățile trebuie să țină cont de caracterul istoric al ZCP. Funcțiuni permise în:

ZCP I.: zonă instituții publice și servicii de interes general; zonă funcțiuni cu caracter balnear, turism; zonă funcțiuni culturale; spații plantate, agrement; zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare.

ZCP II, ZCP III., ZCP IV., ZCP V: zonă pentru locuințe individuale și funcțiuni complementare.

ZCP VI – conform prevederilor ZIR III.3 (ZIR III.3.5.a și/sau III.3.5.b., dacă se specifică)

- funcțiuni interzise în ZCP: sunt interzise activitățile comerciale (terțiare) cu caracter extraurban cu o suprafață construită desfășurată mai mare de 600 mp: Supermagazin (supermarket, hipermarket); Mall, Centru comercial; Piață de vechituri, obor; Depozitare, distribuție și desfacere produse comerciale; Comerț engros; Showroom auto, moto, alte produse; Spații pentru târguri și expoziții; Autoservice, spălătorie auto; Stație de combustibili.
- sunt interzise în perimetrul ZCP orice activități care: sunt incompatibile cu statutul de zonă construită protejată; prezintă un potențial risc pentru conservarea valorilor culturale identificate; pot provoca degradarea imobilelor monument istoric și a celor cu grad mare și mediu de protecție.
- sunt interzise în perimetrul ZCP activitățile care generează poluare, cele care prezintă risc tehnologic, cele care presupun o sporire a traficului carosabil, precum și cele care conduc la realizarea de construcții provizorii de orice natură (chioșcuri, garaje, depozite, barăci ș.a.) fără un proiect integrat sau care să se adreseze unor evenimente publice urbane (festivaluri, forumuri) sau comerciale (piețe tematice).
- sunt interzise în perimetrul ZCP lucrările de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau construcțiile de pe parcelele adiacente, cele care pot provoca scurgerea apelor pe parcelele vecine sau cele care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.
- sunt interzise în perimetrul ZCP activitățile care au ca obiect de bază: depozitarea engros; depozitarea și/sau vânzare substanțelor inflamabile sau toxice; depozitarea și/sau colectarea, inclusiv pe platforme, a materialelor refolosibile sau a deșeurilor urbane precum și depozitarea de orice natură pe terenurile vizibile din zonele accesibile public.

5.3.2. Propuneri pentru Zonele Istorice de Referință (în scopul reglementării UTR)

Notă: reglementările propuse de Studiul istoric reprezintă protejarea caracteristicilor identificate în cadrul analizelor specifice acestui studiu; proiectantul general poate propune ajustarea/modificarea reglementărilor susținută de argumente urbanistice, sociale, economice etc. în acord cu viziunea de dezvoltare a orașului propusă prin PUG.

a. funcțiuni principale permise:


ZIR I.2; ZIR I.3, ZIR II.1; ZIR II.2; ZIR III.1, ZIR III.2, ZIR III.4, ZIR III.5, ZIR III.6, ZIR III.7, ZIR III.8, ZIR III.9

- terenuri agricole într-un mozaic de culturi diferite (diversitate a folosințelor), păduri, pășuni, loisir, agrement

b. trama stradală:

ZIR I.2; ZIR I.3, ZIR II.1; ZIR II.2; ZIR III.1, ZIR III.2, ZIR III.4, ZIR III.5, ZIR III.6, ZIR III.7, ZIR III.8, ZIR III.9:

- se vor conserva și reabilita traseele drumurilor istorice principale DJ, DC și a celor secundare De (drumuri de exploatare). Se va studia posibilitatea de refacere a traseelor medievale în teritoriul periurban: refacerea legăturilor istorice cu localitățile învecinate și revitalizarea funcțiunilor istorice (târguri, transporturi etc). Acest obiectiv contribuie la completarea ofertei turistice a stațiunii și la refacerea unor relații economice benefice la nivel local.
- drenajul căilor de circulație trebuie realizat cu șanțuri deschise, cu vegetație
- în cazul drumurilor secundare, pavarea cu piatră spartă, împănată, pe pat de geotextil, este mai rezistentă în timp și mai eficientă
- elementele de siguranță a drumului (podețe, ziduri de sprijin, balustrade etc.) vor fi realizate din materiale locale: zidăria din piatră naturală, construcții din lemn sau plantații cu scop de stabilizare a terenului
- aleile pietonale se vor pava cu materiale naturale: piatră cioplită de râu sau de calcar
- tradițional, pentru suprafețele drumului, sunt folosite pietre de râu de diferite culori sau cărămidă, în forme geometrice simple.
- zonele de parcare vor fi realizate din pietriș compactat (criblură spartă), din materiale locale (refuz de ciur). Sunt interzise pavelele de beton și zonele asfaltate. Parcările vor fi integrate în vegetație și nu vor fi marcate cu vopsele, ca în mediul urban

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București		50 RLU Ver.12 2025/04
Proiectant de Specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București		

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL ORAȘ OCNA SIBIULUI, JUDEȚUL SIBIU REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

- pistele pentru biciclete între sate sunt foarte necesare și sunt obligatorii de făcut de către autoritățile locale pentru ușurarea transportului de scurt parcurs atât pentru localnici, cât și pentru turiști.

ZIR I.1 ZIR III.3

- se conservă traseul tramei stradale istorice, profilul acesteia poate fi modernizat cu condiția neafectării fondului construit protejat.

c. parcelarul

ZIR I.2; ZIR I.3, ZIR II.1; ZIR II.2; ZIR III.1, ZIR III.2, ZIR III.4, ZIR III.5, ZIR III.6, ZIR III.7, ZIR III.8, ZIR III.9:

ZIR ce cuprinde terenuri agricole (suprafețe arabile, pășuni, fânețe, tufărișuri/mărăcinișuri), pâlcuri depăduri și este brăzdat de văile torențiale ce formează valea Râurei. Acestea formează un peisaj cu o mare expresivitate datorită mozaicului de culturi, păduri și vegetație spontană; se încurajează păstrarea parcelarului agricol și silvic existent conservarea acestui mozaic.

ZIR I.1, ZIR III.3

Parcela existentă este parcela care este constituită pe teren la data aprobării P.U.G. și R.L.U.

- Parcelele existente sunt construibile cu respectarea indicatorilor urbanistici și a celorlalte condiționări stabilite în prezentul studiu.
- **Parcela noua** este parcela creata prin diviziunea / comasarea unei parcele existente după data aprobării P.U.G. și R.L.U.
- **Pentru parcele noi, parcela este construibilă dacă respectă următoarele condiții:**
 - suprafața minimă a parcelei construibile
 - o pentru locuințe individuale: 300mp (III.3.6); 500 mp (ZIR III.3.1.b., III.3.1.c., III.3.3.a; III.3.4.; III.3.5); 1000mp (ZIR III.3.2; ZIR III.3.3.b); 1500mp (I.1, III.3.3.c; III.3.1.a; III.3.5, III.3.7, III.3.8);
 - o pentru alte funcțiuni: 2000mp; 10.000mp activități balneare (III.3.4, III.3.5)
 - lungimea aliniamentului de min. pentru locuințe: 12m (ZIR III.3.3.c); min. 15 m; min. 20m (I.1. locuințe); pentru alte funcțiuni: 20m.
 - lungimea aliniamentului parcelei mai mic decât adâncimea parcelei;
 - conservarea modului istoric de ocupare a parcelei: pavilionar (alte funcțiuni); cuplat, înșiruit (locuințe);

d. regim de înălțime, POT, CUT

ZIR I.2; ZIR I.3, ZIR II.1; ZIR II.2; ZIR III.1, ZIR III.2, ZIR III.4, ZIR III.5, ZIR III.6, ZIR III.7, ZIR III.8, ZIR III.9:

- În teritoriul extravilan se admite numai construirea obiectivelor militare, agricole, pentru gospodărirea apelor, căi ferate, artere carosabile și infrastructură de transport a energiei electrice, gazelor naturale etc. Regimul maxim de înălțime pentru anexele agricole este parter (Hmax – 5,5m). Pentru toate celelalte funcțiuni regimul de înălțime este determinat de condiții de ordin tehnic sau tehnologic.
- Refugiile, cabane și anexele destinate exploatării silvice vor avea corpuri de clădire cu o suprafață maximă de 50mp și se vor supune regulilor stabilite pentru ZIR din care caf parte.
- Amplasarea construcțiilor de orice fel pe terenuri agricole din extravilan de clasa I și a II-a de calitate, pe cele amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare, precum și pe cele plantate cu vii și livezi, parcuri naționale, rezervații, monumente, ansambluri arheologice și istorice este interzisă.

ZIR I.1, ZIR III.3

- Orice inserție nouă, indiferent de funcțiune, trebuie studiată în raport cu co-vizibilitatea pe care noua clădire o are în raport cu turlele bisericilor / turnurile-clopotniță ale bisericilor/ansamblurilor monument istoric (Ansamblul bisericii „Schimbarea la Față” – Din Jos, Biserica „Sf. Arhanghelii Mihail și Gavriil” (Biserica lui Mihai Viteazul), Ansamblul bisericii „Sf. Ioan Botezătorul” – Din Sus, Ansamblul bisericii evanghelice) și cu Pavilionul Băilor. În cazul în care noua clădire blochează vizibilitatea către monumente, se va regândi modul de poziționare și regimul de înălțime, astfel încât noua construcție să se înscrie cât mai bine în sit și astfel să fie protejate zonele de vizibilitate a monumentelor istorice de pe teritoriul orașului.

RHmax: S+P / D+P (ZIR I.1 locuințe, III.3.1, III.3.3, III.3.7, III.3.8,

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București				51 RLU Ver.12 2025/04
Proiectant de Specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București				

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL ORAȘ OCNA SIBIULUI, JUDEȚUL SIBIU REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

P+1 (ZIR I.1. alte funcțiuni, III.3.2, III.3.4, III.3.5, III.3.6, III.3.9, III.3.10)

P+2 (locuințe colective și semicolective)

în acord cu necesitățile tehnologice (III.3.9, III.3.10)

P.O.T.max: 20% (ZIR I.1, III.3.1.b, ZIR. III.3.2.c, ZIR. III.3.3.c, III. 3.5.c, III.3.7, III.3.8)

15% (ZIR III.5.b)

25% (ZIR III.3.4 activ. balneare, III.3.5.a. turism)

30% (ZIR I.1. alte funcțiuni, III.3.1.c, ZIR. III.3.2.d, III.3.4. locuințe și turism; III.3.9, III.3.10)

40% (ZIR III.3.1.a, III.3.3.b)

45% (ZIR. III.3.2.a și b. III.3.3.a; III.3.5.a)

C.U.T.max: 0.4 (ZIR I.1, III.3.1.b, ZIR. III.3.2.c, ZIR. III.3.3.c, III. 3.5.c, III.3.7, III.3.8)

0.3. (ZIR III.5.b.)

0.5 (ZIR III.3.4 activ. balneare, III.3.5.a. turism)

0.6 (ZIR I.1. alte funcțiuni, III.3.1.c, ZIR. III.3.2.d, III.3.4. locuințe și turism; III.3.9, III.3.10)

0.8 (ZIR III.3.1.a, III.3.3.b)

0.9 (ZIR. III.3.2.a și b. III.3.3.a; III.3.5.a)

e. modul de amplasare a construcțiilor pe parcelă

- ZIR I.1: modul de ocupare al parcelei este în formă de „I” (locuința dispusă pe aliniament și pe una dintre limitele laterale cu latura scurtă la stradă iar anexele în prelungirea acesteia) sau ”L” (locuința dispusă pe aliniament și una din limitele laterale cu latura lungă la stradă și anexele sunt dispuse pe aceeași limită laterală în prelungirea casei) și ”U” (pe conturul liniei de proprietate). Clădirile principale sunt amplasate pe aliniament, cuplate la una dintre laturile laterale ale parcelei, de regula pe latura orientată către nord sau vest. De cele mai multe ori anexele sunt dispuse perpendicular față de poziția casei și paralelă cu strada.
- ZIR III.3.1.a; III.3.1.c: clădiri principale amplasate pe aliniament și pe una din limitele laterale de proprietate
- ZIR III.3.1.b: clădiri principale amplasate pe aliniament, cu anexele în prelungirea casei, pe una din limitele laterale de proprietate și cu o anexă majoră perpendiculară
- ZIR III.3.2.a: clădiri amplasate pe aliniament în acord cu funcțiunea și programul de arhitectură.
- ZIR III.3.2.b,c,d: clădiri amplasate pe aliniament, cu latura scurtă la stradă.
- ZIR III.3.3: clădiri amplasate pe aliniament.
- ZIR III.3.4: pe o parcelă există una sau mai multe clădiri; mod de amplasare cuplat, înșiruit, mai rar izolat; clădirea principală este amplasată pe aliniament
- ZIR III.3.5, III.3.6, III.3.7: în sistem pavilionar și în acord cu necesitățile
- se va conserva modul specific de amplasare a construcțiilor pe parcelă (sistem pavilionar) în cazul imobilelor cu funcțiuni de interes public, învățământ, turism, sănătate și preponderent în regim cuplat sau înșiruit în cazul imobilelor cu funcțiunea de locuit cu grad mare și mediu de protecție (locuințe, vile, pensiuni).
- modul de amplasare specific locuințelor:

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București			52 RLU Ver.12 2025/04
Proiectant de Specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București			

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL ORAȘ OCNA SIBIULUI, JUDEȚUL SIBIU REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

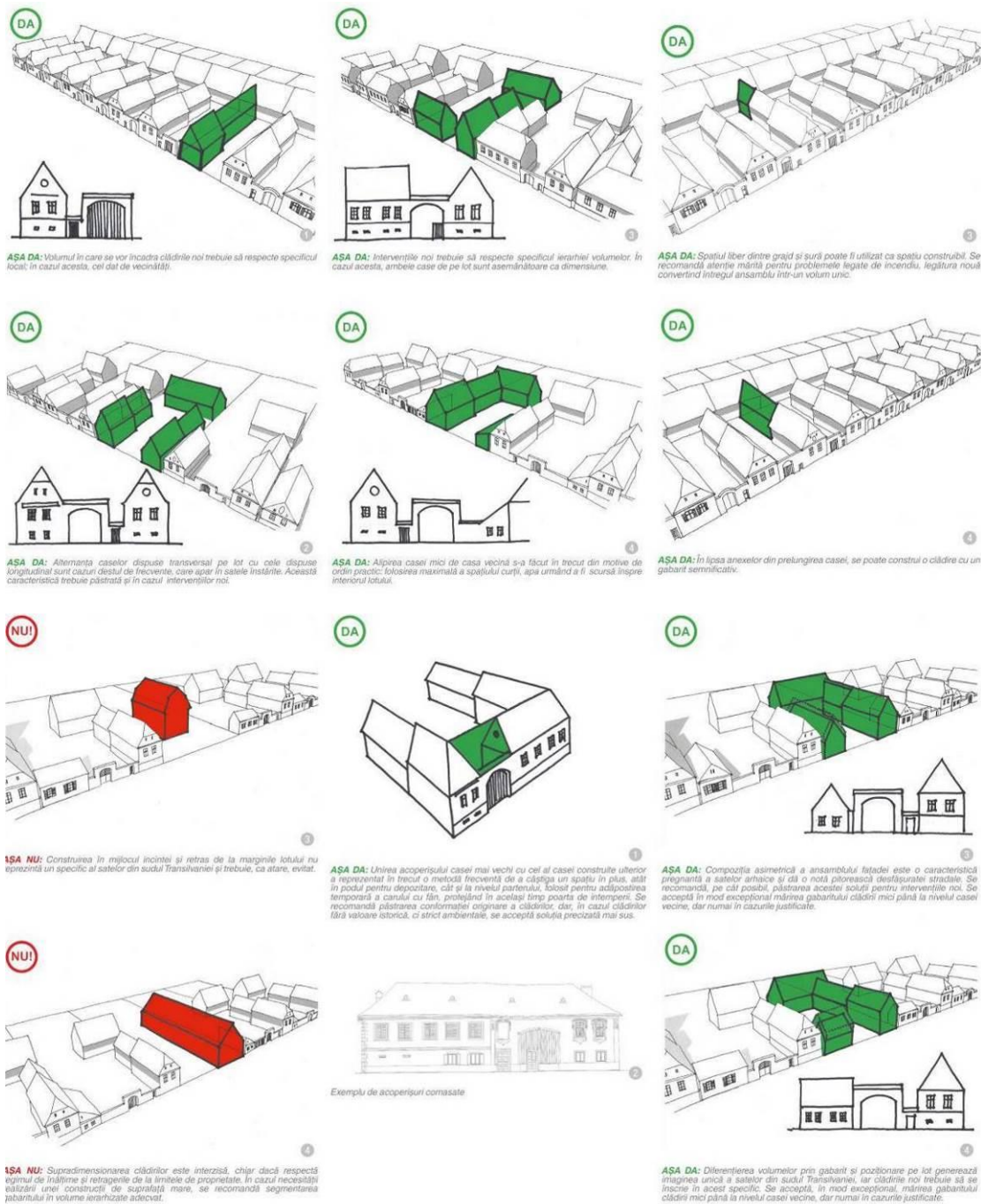


Fig. 59. Exemple de amplasare a construcțiilor și amenajărilor noi în zonele de locuire specifice arhitecturii săsești – modalități de amplasare pe lot⁷

- se vor conserva spațiile plantate și grădinile specifice incintelor cu funcțiuni de sănătate și turism, precum și a celorlalte tipuri de instituții publice (vezi planșele 4.1., 4.2.1)

f. tipologiile clădirilor, gabarite

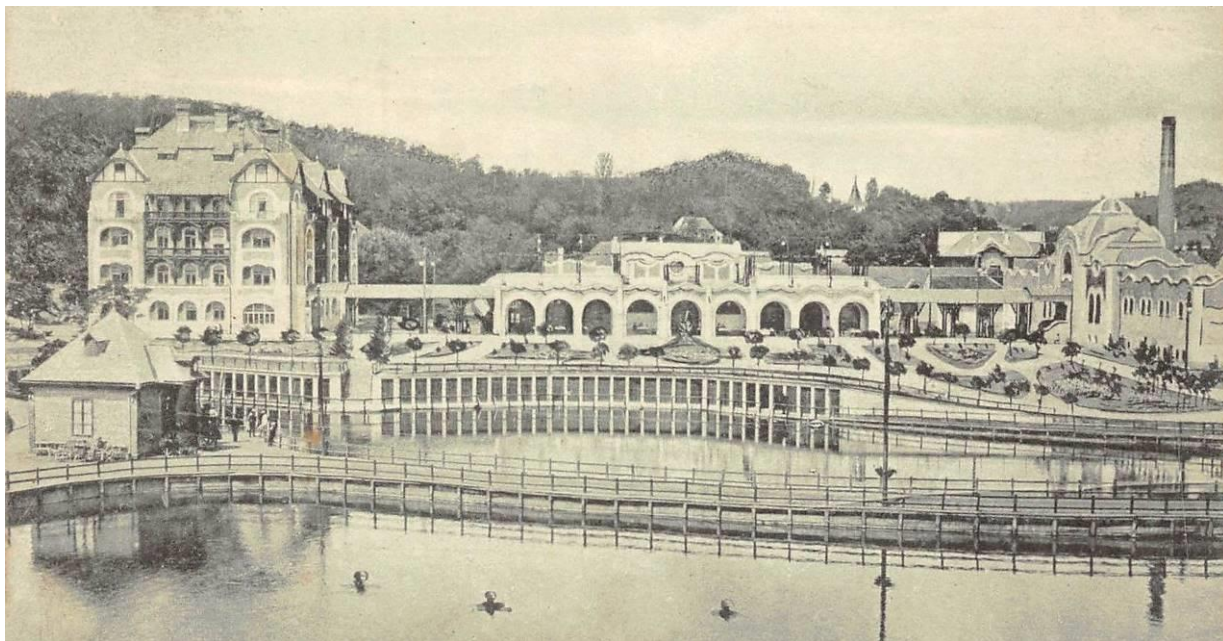
ZIR I.1, ZIR III.3

- casa tradițională⁸ se încadrează din punct de vedere volumetric în tipul unui singur nucleu compozițional, cu anumite proporții:

⁷ Extrase din Ghid de arhitectură – zona săsească, Op. Cit., p. 15-16.

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL ORAȘ OCNA SIBIULUI, JUDEȚUL SIBIU REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

- înălțimea pereților este egală cu cea a acoperișului (a, d,e)
- înălțimea pereților mai mare decât înălțimea acoperișului (b, c, f)
- înălțimea pereților este egală cu jumătate din înălțimea acoperișului – în cazul unor anexe gospodărești
- este obligatorie păstrarea acestor gabarite la construcțiile noi, în funcție de caz.
- construcțiile noi cu gabarit mic (<120 mp), mediu (120-250 mp), mare (250-395 mp) vor fi dispuse în sistem pavilionar, pentru a putea fi respectată coerența de ansamblu specifică celor două așezări.
- în zonele construite protejate, în zonele de protecție a monumentelor istorice, în zonele centrale ale celor două localități (vatra satului în cazul satului Topârcea), nu se pot amplasa centre de producție și procesare de dimensiuni mari, săli mari de sport, activități poluante. Acestea pot fi amplasate la marginea localităților.
 - o în continuarea volumelor principale existente, obligatoriu cu aceeași formă de acoperiș și cu o înălțime asemănătoare, cu respectarea ierarhiei volumelor.
 - o ca volume noi, cu proporții și forme similare cu cele ale celor existente, legate de acestea prin spații de articulare
 - o prin reconversia și extinderea anexelor.
- construcțiile publice și construcțiile sacre
 - o edificii religioase din județul Sibiu trebuie să țină cont de tradițiile locale și de particularitățile de cult ale religiei cărora li se adresează.
 - o se impune păstrarea edificiilor existente marcate ca valoroase, prin lucrări de reabilitare sau restaurare.
 - o pentru realizarea unor edificii religioase noi se vor folosi materiale naturale durabile (piatră, cărămidă), culorile proprii materialelor sau culori naturale (tencuieli de var stins). Se va încuraja arhitectura de zid, cu caracter de permanență.
 - o se recomandă ca edificiile de cult și construcțiile publice să aibă o poziție privilegiată în localitate - centrală, în relație cu spațiile publice cele mai frecventate ale orașului / satului aparținător - și o arhitectură de natură să le permită a fi vizibile ca reper vertical al localităților respective.
- clădirile și dotările cu destinație turistică sau balnear:
 - o amplasarea pe parcelă a clădirilor unor astfel de dotări turistice să fie de tip pavilionar, de preferat cu înălțimi reduse (maximum 2-3 niveluri supraterane). Un exemplu în acest sens, ca gabarit maxim, volumetrie și tratare arhitecturală, este fostul Hotel Central / Hotelul Statului, demolat, care era clădirea cu cel mai mare gabarit de pe teritoriul stațiunii, construită după planurile lui Zoltán Bálint și Lajos Jámbor, elevii lui Ödön Lechner, promotor al stilului „Secession”.



⁸ Ghid de arhitectură – zona săsească, Op. Cit., p. 9

Fig. Exemplu de clădire cu gabarit mare (demolată) – Hotel Central / Hotelul statului⁹

g. forma și aspectul clădirilor

ZIR I.2; ZIR I.3, ZIR II.1; ZIR II.2; ZIR III.1, ZIR III.2, ZIR III.4, ZIR III.5, ZIR III.6, ZIR III.7, ZIR III.8, ZIR III.9:

- toate construcțiile care se pot executa în teritoriul extravilan, conform prevederilor legale, vor fi realizate în materiale tradiționale: lemn, piatră, cărămidă și se vor integra ca formă și gabarit în peisajul natural, astfel încât să nu afecteze coerența și armonia acestuia

ZIR I.1, ZIR III.3

- ZIR I.1. construcția are un nivel superior (înălțat față de sol), destinat locuirii, și un nivel inferior la care se află spații destinate depozitării. Accesul în locuință se face prin prispă, foișor sau direct acestea fiind, de asemenea, înălțate la cota nivelului locuirii.
- ZIR II.3.4: diversitatea stilistică și volumetrică este prezentă datorită suprapunerii mai multor tipuri de construcții: vile parter sau cu etaj, specifice stațiunilor balneare, cu elemente de influență austriacă sau maghiară, vile în stil neoclasic, locuințe populare urbane, locuințe colective, pavilioane balneare și hoteliere etc.
- se recomandă păstrarea formei și aspectului clădirilor;
- intervențiile de reabilitare, reparații, modernizare vor respecta elementele compoziționale și decorative ale fațadelor, cu păstrarea tâmplăriei de lemn, feroneriei aferentă, profilaturilor și a decorațiilor. Nu se admite înlocuirea tipului de acoperire și învelitoare.
- inserțiile noi de clădiri vor respecta organizarea spațială existentă și în special scara și mărimea lotului, impuse de calitatea și valoarea ansamblului de construcții existente. aspectul exterior al clădirilor noi: volumetrie simplă, utilizarea materialelor tradiționale; acoperișurile se vor construi cu două sau patru ape, cu coama pe direcția lungă a casei;
- se impune refolosirea fondului construit existent (de multe ori abandonat): a unor foste vile turistice, caselor, grajdurilor, șurilor, șoproanelor, care de cele mai multe ori păstrează caracteristicile arhitecturii tradiționale săsești, specifice zonei.
- intervenții asupra fațadelor clădirilor se vor realiza cu următoarele condiții:
 - o păstrarea dimensiunilor și a formei golurilor ferestrelor; nu sunt admise modificările golurilor ferestrelor, cu excepția cazurilor în care se revine la o situație inițială.
 - o se vor păstra gurile de aerisire ale timpanelor și a răsuflătoarelor de la nivelul pivnițelor, în forma și de dimensiunile existente; se interzice modificarea lor pentru amplasarea unor ferestre.
 - o se vor păstra și se vor restaura toate detaliile istorice de parament, inclusiv bosajele, cornișele etc.
 - o se recomandă păstrarea obloanelor din lemn, acolo unde există.
 - o pentru învelitoare se vor menține materialele specifice zonei: țiglă ceramică (în special cea de tip solzi), șindrilă. Se recomandă refolosirea țiglei vechi.
 - o este obligatorie păstrarea formei acoperișului (în două sau patru ape). La cele în două ape este obligatorie păstrarea teșiturii de la nivelul pinionului.
- materiale de construcție:
 - o se vor folosi cu precădere materiale tradiționale (zidărie de cărămidă, tâmplărie din lemn, învelitoare din țiglă ceramică, șindrilă);
 - o se va utiliza tâmplărie din lemn și aspectul său natural sau vopsit în culori specifice (brun, verde închis, albastru închis, alb);
 - o tâmplăria ferestrelor și ușilor va fi din lemn;
 - o anexele și construcțiile/amenajările cu caracter sezonier vor fi realizate din materiale naturale;
- se interzice placarea cu finisaje care imită piatra și cu materiale ceramice a pereților exteriori, inclusiv a soclului;
- se interzice folosirea: materialelor care conțin azbest, precum și materialele din poliesteri; culorilor tari, puternic contrastante intense (roz, oranj, mov); azbocimentului, tablei, țiglei metalice, membranelor bituminoase și în general materialelor nespecifice zonei (iar acolo unde există, se vor înlocui cu materiale care se încadrează în specificul local).
- culori

⁹ <https://www.hippocard.com/listing/b11530-baia-ocna-bad-salzburg-vizakna-furdo-sibiu-romania-hotel-statului/10431887>

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București			55 RLU Ver.12 2025/04
Proiectant de Specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București			

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL ORAȘ OCNA SIBIULUI, JUDEȚUL SIBIU REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

- învelitori – se impune folosirea culorilor naturale; este interzisă folosirea culorilor stridente sau saturate și se va evita folosirea țiglei industriale în a cărei compoziție s-a introdus colorant.
- cărămida și zidăria de piatră pot fi văruiți în culorile specifice zonei (culori pastelate – ocru, gri, cărămiziu, verde deschis etc.), iar la tâmplării și elementele decorative ale fațadelor, prispei (acolo unde există), se pot folosi culori contrastante specifice zonei: verde, gri, brun etc). În general, ancadramentele ferestrelor sunt tratate cu nuanțe / culori mai deschise față de culoarea zidului în care sunt înglobate.
- pentru colorarea lemnului se vor folosi cu precădere băițurile și lacurile colorate care pătrund în textura lemnului și lasă vizibil desenul natural al acestuia.
- acoperișurile vor păstra culorile naturale ale materialelor folosite – țiglă ceramică, șindrilă.
- este interzisă agresiunea vizuală cauzată de obturarea sau distorsionarea câmpului de percepere a monumentelor istorice sau a imaginii arhitecturale a fațadelor, prin amplasarea pe fațadele clădirilor sau pe construcțiile specializate de susținere a următoarelor echipamente vizibile din zonele accesibile public: aparate de aer condiționat, antene (T.V. satelit, telefonie mobilă ș.a.), contoare, cablaje (CATV, telefonie fixă ș.a.), puncte de transformare, coșuri de fum sau de ventilație.
- aspectul exterior al clădirilor trebuie să exprime funcțiunea și să se înscrie în caracterul general tradițional al orașului stațiune balneară și al subzonei istorico – geografice din care face parte.

h. Împrejmuiri

ZIR I.2; ZIR I.3, ZIR II.1; ZIR II.2; ZIR III.1, ZIR III.2, ZIR III.4, ZIR III.5, ZIR III.6, ZIR III.7, ZIR III.8, ZIR III.9:

- terenurile agricole nu vor fi împrejmuite. În cazul în care din necesitățile activității agricole se impune realizarea de împrejmuiri, acestea vor fi realizate numai din lemn sau nuiele. Împrejmuirea va fi transparentă și se vor păstra culorile naturale ale materialelor, chiar dacă acestea pot fi tratate contra intemperiei.


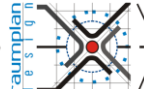

ZIR I.1, ZIR III.3:

- ZIR I.1.: împrejmuirea: poarta de inspirație săsească este compusă din zid opac și poarta din lemn, reprezentând o parte integrantă din locuință, care leagă casa principală de căsuță.
- ZIR III.3.2: delimitarea spre stradă a proprietăților se va face cu împrejmuiri tradiționale din zona săsească, cu poartă înaltă sub forma unei construcții masive, monumentale, încastrată în zid acoperit și poziționată de cele mai multe ori în continuarea fațadei principale. Poarta tradițională are două intrări: una pentru oameni și cealaltă pentru care și animale. În zona centrală și balneară se vor utiliza intrări de tip gang specifice nucleului istoric al orașului.
- ZIR III.3.1, III.3.3: porțile românești tradiționale au stâlpi din lemn, sunt mai joase în comparație cu cele săsești și le lipsește arcul de deasupra porții.
 - gardul se va păstra formula consacrată în arhitectura tradițională locală:
 - gard din zidărie de cărămidă către stradă, în care este înglobată poarta (case săsești), acoperit cu țiglă ceramică. (III.3.2)
 - gard din scânduri din lemn – vopsit în culoarea tâmplăriei casei sau nevopsit, păstrând culoarea naturală (împrejmuirea laterală a caselor săsești; împrejmuire case românești), uneori cu soclu din beton cu înălțime de maximum 60cm. (III.3.1, III.3.3)
- ZIR III.3.4: împrejmuiri specifice zonei centrale (vezi fig. 67).
- se interzic gardurile din metal și tablă vopsite sau sârmă ghimpată, precum și folosirea suprafețelor de policarbonat, p.v.c. sau sticlă armată.

i. spații libere / plantate/ protecția peisajului

ZIR I.2; ZIR I.3, ZIR II.1; ZIR II.2; ZIR III.1, ZIR III.2, ZIR III.4, ZIR III.5, ZIR III.6, ZIR III.7, ZIR III.8, ZIR III.9:

- terenurile agricole (suprafețe arabile, pășuni, fânețe), pădurile și văile torențiale ce formează valea Visei și a Râurei formează un peisaj cu o mare expresivitate datorită mozaicului de culturi; se va păstra diversitatea folosințelor terenurilor pentru conservarea mozaicului existent. Se remarcă terasele ce acoperă văile torențiale și structura fragmentată a terenului.
- pentru păstrarea integrității peisajului și a cadrului natural deosebit se vor lua măsuri de protecție, urmărind afectarea minimă a terenului, plantând vegetație și păstrând caracterul zonei
- este obligatorie menținerea și completarea masivelor vegetale existente.

Proiectant General	S.C. RAUPLAN DESIGN S.R.L., București			
Proiectant de Specialitate	S.C. RAUPLAN DESIGN S.R.L., București			

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL ORAȘ OCNA SIBIULUI, JUDEȚUL SIBIU REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

- se va evita amplasarea unor construcții noi în locurile în care acestea împietează asupra vizibilității către un monument istoric (ex: mănăstire, biserică) sau către o perspectivă valoroasă (peisaj, munte);
- se interzice amplasarea unor clădiri noi în vizorul primei imagini asupra satului, indiferent dacă se merge pe un drum de țară, printre dealuri sau pe o șosea de mare trafic;
- se va evita amplasarea construcțiilor de dimensiuni mari la intrarea în sat, mai ales în conul de vizibilitate al unui monument sau ansamblu important de clădiri;
- amplasarea unei clădiri în afara vetrei satului, sau chiar la intrarea în sat, care nu respectă încadrarea în peisaj și materialele naturale locale ca element dominant este interzisă, ea având un efect distrugător asupra peisajului și a percepției asupra întregii așezări;
- autorizarea executării construcțiilor sau 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, exploatarea silvico și culturilor forestiere. La amplasarea acestor construcții se va avea în vedere dezafectarea unei suprafețe cât mai mici din cultura forestieră. Construcțiile și amenajările pot fi amplasate numai la liziera pădurii.
- vizibilitatea pe distanțe mari, facilitată de deschiderea mare a văii Topârcioarei, a văii Visei și a văii Răurei, va fi protejată, prin limitarea trupurilor noi de extravilan la cele existente și conservarea folosințelor terenurilor specific extravilanului. (păduri, pășuni, fânețe, arabile, neproductive, s.a)

ZIR III.6:

- rezervații naturale sunt acele arii naturale protejate al căror scop este protecția și conservarea unor habitate și specii naturale importante sub aspect floristic, faunistic, forestier, hidrologic, geologic, speologic, paleontologic, pedologic. Mărimea lor este datată de arealul necesar asigurării integrității elementelor protejate. Aceste rezervații corespund categoriei IV-IUCN (Ordonanța de urgență 236/2000).;
- orice lucrări de construire / amenajare propuse a se desfășura pe teritoriul rezervațiilor se supun prevederilor regulamentare din Planul de management și în acord cu legislația în vigoare. Amplasarea construcțiilor față de luciul de apă și de zona umedă se va face cu respectarea condițiilor stipulate în avizul de mediu și/sau în avizul C.N. „Apele Române”, după caz.

ZIR I.1; I.2; ZIR II.; ZIR III.1, ZIR III.2; ZIR III.3, III.4, III.5, III.6

- **în siturile arheologice și zonele lor de protecție orice intervenție se va face cu avizul M.C. – D.J.C. Sibiu. Pe parcelele situate în interiorul limitei determinate a sitului arheologic se va efectua cercetare arheologică preventivă. Pe parcelele situate în interiorul limitei zonei de protecție a sitului, lucrările se vor efectua în regim de supraveghere arheologică**

ZIR I.1, ZIR III.3:

- în incinta imobilelor sunt permise amenajări de spații plantate / libere care să pună în valoare clădirea principală / construcția principală / anexele și amenajările; spațiile plantate aferente incintelor se conservă.
- este obligatorie punerea în valoare a spațiilor urbane publice: trama stradală, pieței, scuaruri. Intervențiile asupra acestora constituie obiective de utilitate publică.
- este obligatorie conservarea și punerea în valoare a spațiilor plantate identificate ca valoroase: Parcul Băilor – Parcul Stațiunii, la sud de Pavilionul Băilor, Parcul Ocna Sibiului, la este de Lacul fără fund, până la gara cfr, zona liberă/plantată aferentă Lacurilor antroposoline, vlea pârâului Visa, cimitrele, pâlcurile de pădure existente în intravilan. Intervențiile asupra acestora constituie obiective de utilitate publică.
- întreținerea plantației din spațiile publice, fie plantație de aliniament, fie grupări de vegetație în ansambluri arhitecturale sau grădini, se va face cu respectarea esențelor și a gabaritelor vegetației existente. Intervențiile care pot afecta plantația se vor face numai pe baza unor proiecte de specialitate (coordonate de peisagist) care urmează procedura de avizare reglementată, cu avizul APM.
- intervențiile asupra spațiilor urbane vor avea în vedere păstrarea și îmbunătățirea relației directe dintre fondul construit și cadrul natural, în special relația cu Lacurile sărate și dealurile ce mărginesc orașul.
- operațiunile de reamenajare, punere în valoare, reconfigurare a spațiului public și plantat protejate se vor realiza în baza unor studii de specialitate, respectiv: studiu peisagistic de fundamentare a intervenției și cu avizul APM
- spațiile plantate fără valoare cultural-istorică din ZCP, pot fi reconfigurate, reamenajate sau relocate, numai în baza unui studiu de specialitate, respectiv: studiu peisagistic de fundamentare a intervenției și numai cu avizul APM.

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București			57 RLU Ver.12 2025/04
Proiectant de Specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București			

NOTĂ:

- Pentru ZIR pentru care nu au fost identificate caracteristici istorice care să justifice protecția țesutului urban existent nu au fost formulate prevederi sau condiționări.
- În aceste ZIR se vor aplica prevederile RLU stabilite în funcție de viziunea de dezvoltare a orașului, cu respectarea reglementărilor de peisaj, precum și reglementările stabilite de studiul arheologic.

5.4. Propuneri de includere a unor imobile în L.M.I.

Prin studiul istoric de fundamentare a P.U.G. și RLU oraș Ocna Sibiului se propune clasarea în L.M.I. a următoarelor imobile:

B. Propuneri de includere a unor imobile în Lista Monumentelor Istorice				
OCNA SIBIULUI				
Nr. crt	Propunere L.M.I.	Denumirea	Adresa	Datarea
Imobile individuale				
1.	Monument istoric grupa valorică B categoria - II	Primăria orașului Ocna Sibiului	Piața Traian nr. 6	1928
2.	Monument istoric grupa valorică B categoria - II	Vila Luiza (Louise)	Str. Băilor nr. 16, oraș Ocna Sibiului	1907-1912
3.	Monument istoric grupa valorică B categoria - II	Fosta școală de pe lângă Biserica ortodoxă "Sf. Ioan Botezătorul"	Str. Mihai Viteazul nr. 82, oraș Ocna Sibiului	Jum. sec. XIX
4.	Monument istoric grupa valorică B categoria - II	Casa cu ceas solar	Str. Mihai Eminescu nr. 10, oraș Ocna Sibiului	Sf. de sec. XIX
5.	Monument istoric grupa valorică B categoria - I, sit	Situl arheologic de la Ocna Sibiului – Lacurile Antroposaline (fosta exploatare de sare)	Zona aflată la est de str. Salinelor (DJ106B), delimitată conform STudiului arheologic: zona lacurilor sărate și a celor două ștranduri de astăzi	Paleoliticul mijlociu, cultura Wietenberg
Se propune introducerea în LMI a „Situl arheologic de la Ocna Sibiului – Lacurile Antroposaline (fosta exploatare de sare)”, la categoria I. Monumente de arheologie, s - sit arheologic, grupa valorică B. Zona de protecție a sitului este delimitată conform studiului arheologic. Reglementarea prin PUZ a dezvoltării zonei va fi obligatorie.				

Tablel. Propuneri de includere a unor imobile în L.M.I.

Toate imobilele care îndeplinesc criteriile pentru a fi clasate în L.M.I. au valoare culturală mare, fiind propuse spre clasare în grupa valorică B, în categoria II - monumente de arhitectură.

Aceste propuneri au rezultat în urma evaluării imobilelor din teritoriul studiat; evaluarea nu poate fi considerată exhaustivă, având în vedere că multe dintre imobile au fost accesibile pentru cercetare numai din spațiul public. În aceste condiții, clasarea trebuie fundamentată de documentații care să vizeze imobilele în integritatea lor (parcelă, clădiri componente ale imobilelor, relația dintre acestea, interioare). **Până la declanșarea procedurii de clasare, toate cele 4 imobile propuse individual sunt elemente componente ale unei Z.C.P. și se supun obligativității obținerii avizului M.C. pentru orice intervenție asupra lor.**

5.5. Propuneri de modificare a Listei Monumentelor Istorice

Prin studiul istoric de fundamentare a P.U.G. oraș Ocna Sibiului se propun următoarele actualizări a L.M.I.:

Propuneri de modificare* a Listei Monumentelor Istorice 2015					
Nr. crt.	Nr. crt LMI	Cod L.M.I.	Denumirea	Adresa	Datarea
	823	SB-II-a-B-12490	Ansamblul bisericii „Schimbarea la Față” – Din Jos	Str. Bălcescu Nicolae 10* , oraș Ocna Sibiului	sf. sec. XVIII – înc. sec. XIX
	824	SB-II-m-B-12490.01	Biserica „Schimbarea la Față”	Str. Bălcescu Nicolae 10* , oraș Ocna Sibiului	1790, 1805
	825	SB-II-m-B-12490.02	Zid de incintă	Str. Bălcescu Nicolae 10* , oraș Ocna Sibiului	sec. XIX
Se propune modificarea adresei monumentului istoric: Adresa LMI 2015: Str. Bălcescu Nicolae 9 , oraș Ocna Sibiului Adresa corectă. Str. Bălcescu Nicolae 10 , oraș Ocna Sibiului					
	826	SB-II-m-A-12491	Biserica „Sf. Arhanghelii Mihail și Gavriil” (Biserica lui Mihai Viteazul)	Str. Mihai Viteazul 90* , oraș Ocna Sibiului	cca. 1700
Se propune modificarea adresei monumentului istoric: Adresa LMI 2015: Str. Mihai Viteazul 82 , oraș Ocna Sibiului Adresa corectă. Str. Mihai Viteazul 90 , oraș Ocna Sibiului					
	827	SB-II-a-B-12492	Ansamblul bisericii „Sf. Ioan Botezătorul” – Din Sus	Str. Mihai Viteazul 80* , oraș Ocna Sibiului	sec. XVIII-XIX
	828	SB-II-m-B-12492.01	Biserica „Sf. Ioan Botezătorul” – Din Sus	Str. Mihai Viteazul 80* , oraș Ocna Sibiului	sec. XVIII, 1810
	829	SB-II-m-B-12492.02	Poartă	Str. Mihai Viteazul 80* , oraș Ocna Sibiului	sec. XIX
Se propune modificarea adresei monumentului istoric: Adresa LMI 2015: Str. Mihai Viteazul 90 , oraș Ocna Sibiului Adresa corectă. Str. Mihai Viteazul 80 , oraș Ocna Sibiului					
	822	SB-II-a-A-12489	Complex balnear	Str. Băilor 22, oraș Ocna Sibiului	1907
Se propune modificarea încadrării juridice din „monument” în „ansamblu”. Elementele componente ale ansamblului sunt: <ul style="list-style-type: none"> - Pavilionul bailor, 1907-1910, 1911, valoare mare - Restaurant (salon de cură), 1907-1910, 1911, valoare mare - Vila nr. 5 (astăzi Hotel Salinas), 2001-2002, valoare mica - Hotel Helios, 2006, fără valoare - Incinta cu toate amenajările sale - Lacurile Horia, Cloșca, Crișan - Parcul stațiunii Notă: evaluarea elementelor componente realizată în cadrul SIG este una preliminară, urmând ca la dosarul de schimbare a încadrării juridice să se realizeze o evaluare completă					

*propunerile de modificare ale L.M.I. sunt marcate cu roșu

Tabel. Propunere de modificare a L.M.I. 2015

5.6. Proceduri de avizare/aprobare - elemente de R.L.U.:

I. Autorizarea construirii în zone protejate care cuprind patrimoniu arheologic

Eliberarea autorizației de construire sau pentru alte lucrări care privesc intervenții în sol în zone protejate care cuprind patrimoniu arheologic trebuie să se facă doar cu avizul Ministerului Culturii / Direcției Județene pentru Cultură Sibiu, după caz. Condiționările privind obținerea avizului sunt prezentate în *Studiul de fundamentare pentru definirea, instituirea și delimitarea zonelor protejate care cuprind patrimoniu arheologic și regulamentul local de urbanism*, parte componentă a SIG, autori: arhg. expert dr. Cristian Constantin Roman, arhg. Florela Vasilescu, 2020,

II. Autorizarea construirii pentru imobilele monument istoric (patrimoniu construit)

- a. Documentațiile de autorizare a construirii privind intervenții asupra imobilelor monumente istorice trebuie elaborate de specialiști și/sau experți atestați de Ministerul Culturii și Identității Naționale în domeniul „restaurare de arhitectură”.
- b. Conținutul documentațiilor de autorizare a construirii privind intervenții asupra imobilelor monumente istorice trebuie să cuprindă referiri complete și propuneri privind componentele tehnice și științifice (ex.: Studiu istoric și de arhitectură, expertiză tehnică, informații privind regimul arheologic al amplasamentului, starea de conservare ș.a.).
- c. Autorizarea construirii pentru imobilele clasate în L.M.I. este posibilă în condițiile respectării dispozițiilor prezentului studiu și ale R.L.U. P.U.G. oraș Ocna Sibiului și este în competența Primăriei orașului Ocna Sibiului:

Etape în obținerea autorizației de construire:

1. Cererea pentru eliberarea Certificatului de Urbanism (C.U.);
2. Eliberarea C.U., cu extras din R.L.U. privind condițiile de construire pe parcela respectivă și solicitarea pentru Documentația Tehnică pentru Autorizarea Construirii (D.T.A.C.) a cel puțin următoarelor avize favorabile:
 - (i) Avizul D.J.C. Sibiu (Comisia Zonală a Monumentelor Istorice nr. 9) sau al M.C. – C.N.M.I., pentru imobilele monument istoric; avizul se eliberează pe baza Studiului istoric de fundamentare a intervențiilor, elaborat de un specialist atestat în domeniul protecției monumentelor (domeniul „studii, cercetări și inventariere monumente istorice”); avizul D.J.C. Sibiu va lua în considerare în mod obligatoriu concluziile cercetării arheologice preventive în imobil, efectuate și avizate conform prevederilor legale specifice.
3. Cererea pentru eliberarea Autorizație de Construire (A.C.), bazată pe D.T.A.C. care respectă în totalitate condițiile S.I.G. și R.L.U. și ale avizelor favorabile de la punctul 2.
4. Eliberarea A.C., în cazul în care D.T.A.C. respectă cerințele de la pct. 3 de mai sus.
- d. Autorizarea desființării construcțiilor anexe din imobilele monument istoric sau aflate în Z.C.P. se face conform aceluiași flux administrativ.
- e. Orice lucrare de construire / desființare asupra unui imobil situat în zona de protecție a unui monument istoric se va face cu avizul D.J.C. Sibiu - C.Z.M.I. (dacă monumentul istoric este încadrat în grupa valorică B), respectiv M.C. (Ministerul Culturii) – C.N.M.I. (dacă monumentul istoric este încadrat în grupa valorică A, cu punctul de vedere al C.Z.M.I.).
În cazul lucrărilor de construire, se va elabora un studiu istorico-arhitectural și urbanistic de inserție urbană în raport cu monumentul istoric, elaborat de un specialist atestat de Ministerul Culturii în domeniul protecției monumentelor istorice.
- f. Prevederi speciale privind imobilele situate în interiorul Z.C.P. sunt prezentate în Cap. 4.2.

III. Autorizarea construirii pentru imobilele propuse pentru clasarea în L.M.I. – GRAD MARE DE PROTECȚIE

- Conținutul documentațiilor de autorizare a construirii privind intervenții asupra imobilelor propuse pentru clasare în LMI trebuie să cuprindă referiri complete și propuneri privind componentele tehnice și științifice (ex.: Studiu istoric și de arhitectură, expertiză tehnică, informații privind regimul arheologic al amplasamentului, starea de conservare ș.a.).
- Autorizarea construirii pentru imobilele propuse pentru clasarea în L.M.I. este posibilă în condițiile respectării dispozițiilor prezentului studiu și ale R.L.U. P.U.G. oraș Ocna Sibiului și este în competența Primăriei orașului Ocna Sibiului:

Etape în obținerea autorizației de construire:

- Cererea pentru eliberarea Certificatului de Urbanism (C.U.);
- Eliberarea C.U., cu extras din R.L.U. privind condițiile de construire pe parcela respectivă și solicitarea pentru Documentația Tehnică pentru Autorizarea Construirii (D.T.A.C.) a cel puțin următoarelor avize favorabile:
 - Avizul D.J.C. Sibiu (Comisia Zonală a Monumentelor Istorice nr. 9) sau al M.C. – C.N.M.I., pentru imobilele propuse pentru clasarea în LMI; avizul se eliberează pe baza Studiului istoric de fundamentare a intervențiilor, elaborat de un specialist atestat de Ministerul Culturii în domeniul protecției monumentelor istorice;
- Cererea pentru eliberarea Autorizație de Construire (A.C.), bazată pe D.T.A.C. care respectă în totalitate condițiile S.I.G. și R.L.U. și ale avizelor favorabile de la punctul 2.
- Eliberarea A.C., în cazul în care D.T.A.C. respectă cerințele de la pct. 3 de mai sus.
- Autorizarea desființării construcțiilor anexe din imobilele propuse pentru clasarea în L.M.I. se face conform aceluiași flux administrativ.
- Orice lucrare de construire / desființare asupra unui imobil situat în zona de protecție a imobilelor propuse pentru clasarea în L.M.I. se va face cu avizul D.J.C. Sibiu - C.Z.M.I. nr. 9 sau al M.C. – C.N.M.I.;
- După clasarea în L.M.I. a imobilelor propuse prin prezentul studiu, li se vor aplica regulile de la pct. II; această condiționare se aplică și în cazul imobilelor situate în zona de protecție a imobilelor propuse pentru clasarea în L.M.I.

IV. Autorizarea construirii pentru imobilele identificate ca valori de patrimoniu local neclasat (construcții cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită, cf. Legii nr. 50) - GRAD MEDIU DE PROTECȚIE

- Autorizarea construirii pentru imobilele identificate ca valori de patrimoniu local neclasat cu grad mediu de protecție este posibilă în condițiile respectării dispozițiilor prezentului studiu și ale R.L.U. P.U.G. oraș Ocna Sibiului și este în competența Primăriei orașului Ocna Sibiului:

Etape în obținerea autorizației de construire:

- Cererea pentru eliberarea Certificatului de Urbanism (C.U.);
- Eliberarea C.U., cu extras din R.L.U. privind condițiile de construire pe parcela respectivă și solicitarea pentru Documentația Tehnică pentru Autorizarea Construirii (D.T.A.C.) a cel puțin următoarelor avize favorabile:
 - Avizul D.J.C. Sibiu (Comisia Zonală a Monumentelor Istorice nr. 9) sau al M.C. – C.N.M.I., pentru imobilele identificate ca valori de patrimoniu local neclasat – grad mediu de protecție; avizul se eliberează pe baza Studiului istoric de fundamentare a intervențiilor, elaborat de un specialist atestat de Ministerul Culturii în domeniul protecției monumentelor istorice;
- Cererea pentru eliberarea Autorizație de Construire (A.C.), bazată pe D.T.A.C. care respectă în totalitate condițiile S.I.G. și R.L.U. și ale avizelor favorabile de la punctul 2.
- Eliberarea A.C., în cazul în care D.T.A.C. respectă cerințele de la pct. 3 de mai sus.
- Autorizarea desființării construcțiilor anexe din imobilele identificate ca valori de patrimoniu local neclasat cu grad mediu de protecție se face conform aceluiași flux administrativ (menționat mai sus).

V. Autorizarea construirii / desființării în Zone Construite Protejate

Pentru orice lucrare de intervenție în interiorul Zonelor Construite Protejate (asupra fondului construit, zonelor plantate, zonelor libere amenajate, căilor de comunicație etc.), altele decât cele de la pct. I-IV, în procesul de autorizare se va solicita obligatoriu avizul D.J.C. Sibiu (Comisia Zonală a Monumentelor Istorice nr. 9).

6. PROPUNERI ȘI RECOMANDĂRI PRIVIND PATRIMONIUL CULTURAL

Priorități identificate:

- Înscriserea în Lista Monumentelor Istorice, grupa valorică "B", a imobilelor identificate în prezentul studiu ca având valoare culturală complexă mare
- Priorități de restaurare – se recomandă restaurarea monumentelor istorice și a imobilelor propuse spre clasare.
- Încurajarea îmbunătățirii imaginii generale a celor două localități în sensul conservării patrimoniului cultural prin aplicarea elementelor de regulament ce vizează modul tradițional de construire.
- Înscriserea monumentelor istorice de pe teritoriul orașului și a imobilelor propuse pentru clasarea în L.M.I. în circuitele turistice.
- **Protejarea climatului istoric al așezărilor este esențială în contextul în care marea majoritate a clădirile studiate și-au păstrat atât structura, cât și silueta originare.**
- Stabilirea potențialului de dezvoltare al zonelor construite protejate de pe teritoriul Stațiunii Ocna Sibiului:

Potențialul de dezvoltare al ZCP

Acest capitol urmărește evidențierea aspectelor pozitive privind dezvoltarea durabilă și integrată a ZCP., orașul Ocna Sibiului, în contextul potențialului de dezvoltare oferit de fondurile structurale ale U.E. și realizarea unui portofoliu de proiecte care să conducă la restaurarea și valorificarea turistică a elementelor de patrimoniu.

Potențialul cultural istoric este dat de existența monumentelor istorice, de arhitectură și de artă, caracteristice perioadelor istorice și culturale specifice dezvoltării și evoluției stațiunii balneare și de tradiția extragerii sării, care nu mai este deloc prezentată/valorificată.

Proiectele de dezvoltare trebuie să contribuie la definirea, întărirea și „restaurarea” identității locale, prin conservarea elementelor specifice și a valorilor locale; protecția responsabilă și valorificarea patrimoniului construit reprezintă o componentă a dezvoltării durabile a teritoriului, care presupune păstrarea unui echilibru între existența resurselor, exploatarea economică a acestora și posibilitatea generațiilor viitoare de a dispune de resurse similare pe care să le poată utiliza.

Valorificarea potențialului de dezvoltare poate conduce la:

- creșterea veniturilor locale, generată de valorificarea monumentelor istorice, direct și indirect, prin efectele benefice ale dezvoltării turismului cultural și turismului balnear
- dezvoltarea durabilă a teritoriului local, prin efectele susținute de protejare a patrimoniului cultural și a peisajului (promovarea activităților care nu conduc la efecte negative asupra mediului și peisajului, valorificarea activităților identitare / tradiționale);
- consolidarea educației populației;
- crearea de locuri de muncă și la promovarea utilizării eficiente a resurselor umane, materiale și patrimoniale;
- creșterea numărului de turiști prin creșterea atractivității stațiunii balneare;

În procesul de dezvoltare (propusă prin documentațiile de urbanism și strategii de dezvoltare) se va avea în vedere integrarea ZCP. În politici coerente de dezvoltare economică și socială la nivelul orașului Ocna Sibiului, prin măsuri adecvate, în așa fel încât acestea să nu altereze în niciun fel caracteristicile definitorii ale ZCP.

În acest context, devin esențiale pentru administrația publică locală următoarele acțiuni:

- Instituirea ZCP și realizarea documentațiilor P.U.Z. Z.C.P. cu scopul asigurării protecției acestora conf. legii;
- Completarea L.M.I. cu imobilele desemnate prin prezentul studiu cu valoare culturală mare;
- Posibilitatea mării patrimoniului local prin achiziționarea unor clădiri propuse pentru înscriere în LMI (Vila Luiza / fosta școală de pe lângă biserica ortodoxă "Sf. Ioan Botezătorul") și integrarea lor în proiecte culturale locale (exemplu: Înființarea unui muzeu al sării și al activităților balneare din Ocna Sibiului.
- Cercetarea sigiliilor pe care le-au avut salina și orașul de-a lungul timpului; integrarea lor în proiecte culturale de punere în valoare și prezentare a extracției de sare de pe teritoriul orașului;

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București			62 RLU Ver.12 2025/04
Proiectant de Specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București			

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL ORAȘ OCNA SIBIULUI, JUDEȚUL SIBIU REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

- Valorificarea prin turism, prin evenimente culturale și ocupații tradiționale a identității locale; acțiuni care pot fi realizate în incinta monumentelor istorice și a valorilor de patrimoniu local neclasat;
- Educarea populației prin învățământ și alte acțiuni (ghid de bune practici cu exemplificarea modalităților de intervenții permise asupra monumentelor istorice; exemple de bune practici), pentru protecția și valorificarea resurselor patrimoniale;
- Stimularea cercetărilor arheologice și istorice locale;
- Sprijinirea instituțiilor care acționează în domeniul protecției monumentelor istorice (asociații, ONG, proprietari);
- Accesarea de fonduri europene specifice pentru restaurarea și punerea în valoare a patrimoniului construit;

Valorificarea potențialului turistic prin conservarea, protejarea și punerea în valoare a patrimoniului construit, contribuie la dezvoltarea umană și la creșterea calității vieții colectivității locale, întrucât patrimoniul cultural constituie un ansamblu de resurse moștenite din trecut, o reflectare a valorilor, credințelor, cunoștințelor și tradițiilor în continuă evoluție.

Astfel, s-a considerat oportună identificarea obiectivelor de utilitate publică din domeniul patrimoniului construit care ar putea constitui motorul dezvoltării turistice viitoare a orașului. Inițierea unor proiecte ce au ca obiectiv patrimoniul cultural și accesarea unor fonduri europene, pot constitui o oportunitate de dezvoltare a sectorului turistic și a activităților din sectorul terțiar al economiei orașului Ocna Sibiului.

Obiective de utilitate publică în domeniul patrimoniului construit, care conduc la dezvoltarea economică a orașului Ocna Sibiului, sunt următoarele:

Proiecte privind patrimoniul construit, propuse prin prezenta documentație:

1. Conservarea și restaurarea monumentelor istorice și a imobilelor propuse pentru clasarea în LMI
2. Amenajarea lacurilor Horea, Cloșca și Crișan, care fac partea din imaginea emblematică a orașului. Se recomandă remodelarea clădirilor din jurul lacurilor care să se armonizeze cu clădirile Pavilionului băilor și cu arhitectura specifică a locului și realizarea unor amenajări peisajere care să amintească de vechile amenajări.
3. Revitalizarea zonelor cu lacuri naturale din estul orașului și a parcului din acel areal
4. Amenajarea unui muzeu dedicat balneoclimatologiei și istoriului orașului Ocna Sibiului.
5. Punerea în valoare a siluetei urbane a orașului Ocna Sibiului
6. Studiarea posibilității de refacere a traseelor medievale în teritoriul periurban: refacerea legăturilor istorice cu localitățile învecinate și revitalizarea funcțiilor istorice (târguri, transporturi etc).

Acest obiectiv contribuie la completarea ofertei turistice a stațiunii și la refacerea unor relații economice benefice la nivel local.

Măsuri și recomandări de implementare a obiectivelor de patrimoniu din orașului Ocna Sibiului:


- Crearea unor trasee coerente de vizitare a monumentelor istorice, valorilor de patrimoniu local neclasat, dotări balneare și a spațiilor publice identitare ale orașului Ocna Sibiului
- Reînnoirea imaginii identitare a spațiilor istorice.
- Garantarea unei continuități a peisajului urban al Pieței Traian și crearea unei legături armonioase cu spațiile publice învecinate din cadrul ZCP III.

Favorizarea lizibilității și a acceselor către monumentele istorice și a imobilelor propuse pentru clasare din teritoriul orașului Ocna Sibiului.

Valorificarea patrimoniului arhitectural al ZCP, prin restaurarea monumentelor istorice și a imobilelor propuse pentru clasare, favorizarea perspectivelor către elementele dominante din punct de vedere al înălțimii: turla bisericii, Pavilionul Băilor.

- Montarea și întreținerea semnului și a siglei de "Monument istoric" pe toate clădirile de patrimoniu construit clasat din orașul Ocna Sibiului și din satul Topârcea.

Pe traseele pietonale create se vor amplasa panouri informative privind monumentele istorice din zonă și modul în care se ajunge la ele; panourile informative vor fi integrate din punct de vedere estetic în amenajarea propusă și nu vor stânjeni circulațiile auto sau pietonii.

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București		63 RLU Ver.12 2025/04
Proiectant de Specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București		

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL ORAȘ OCNA SIBIULUI, JUDEȚUL SIBIU REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

Fiecare monument istoric va dispune de un panou explicativ, de preferat bilingv, cuprinzând: calitatea de monument istoric (Cod L.M.I.), datarea, scurtă prezentare istorică / legendă, un plan sau o imagine de epocă; estetica și dimensiunile panourilor vor fi aceleași pentru toate monumentele istorice.

- Crearea premiselor activităților comerciale și instalarea de activități temporare în cele mai bune condiții.
- Dezvoltare vocației culturale a spațiului care să permită o programare deschisă la evenimente publice (forumuri, festivaluri) sau comerciale (piețe tematice).
- **Integrarea elementelor naturale (lacurile antroposaline) în amenajările urbane a spațiilor adiacente lor, ca element distinctiv al spațiului public / privat al orașului Ocna Sibiului.**
- Se recomandă un vocabular arhitectural contemporan în amenajarea spațiului public, fiind obligatorie grija înscrierii acelei creații contemporane în contextul urban istoric, mai ales în ceea ce privește o continuitate a scării urbane existente și raportul care se creează între inserție și monumentele istorice, scopul fiind de protejare și valorificare a patrimoniului construit.
- Materialele folosite: culori, tipuri, texturi. Se vor evita materialele nespecifice fondului construit și țesutului existent în zonele de protecție a monumentelor istorice: materiale reflectorizante (inox, tablă din oțel etc.), culori stridente ale finisajelor (oranj, roșu, violet), se vor folosi finisajele în culori naturale ale materialelor, păstrând o imagine urbană, nu o imitație rustică nespecifică. Se recomandă folosirea culorilor pastelate în tonuri deschise (alb, bej, gri, s.a.) și a materialelor de construcție naturale și de calitate.
- Distantele minime ale amenajărilor verticale față de clădirile monument istoric și față de limitele parcelelor acestora se vor stabili astfel încât vizibilitatea monumentelor să nu fie alterată prin suprapunerea, fragmentarea sau diminuarea perspectivei către monumentele istorice.
- Firmele luminoase / neluminoase și elemente de publicitate urbană. Se vor realiza la aceeași cotă și cu aceeași materiale, cu caractere identice sau asemănătoare, discrete, fără a altera imaginea monumentelor istorice sau a distrage atenția de la acestea. Se interzic culorile puternice (roșu, oranj, verde sau albastru neon, negru, galben citrin, roz, mov ș.a.). Se vor folosi culori pastelate sau neutre, sau chiar culoarea naturală a materialelor. Se recomandă amplasarea la aceeași cotă de 2,50m față de nivelul străzii, iar lățimea maximă a firmei va fi de 0,5m.

Alte precizări cu privire la elementele de publicitate stradală:

- se recomandă realizarea unui regulament local privind publicitatea stradală pentru asigurarea unei unități a spațiului public
- se recomandă materiale de calitate, grafisme tradiționale care figurează simbolic activitatea
- se recomandă dimensiuni mici, discrete. Compoziția fațadei precum și elementele de decor nu trebuie afectate prin modul de amplasare a firmei.
- se interzic: dispozitive sclipitoare, stridente sau cu iluminat agresiv; inscripții pe cornișe sau acoperișuri
- însemnele paralele cu fațada se vor limita la lungimea vitrinei, respectând trama parcellară, dacă mai multe clădiri alipite sunt unificate prin aceeași funcțiune
- literele vor fi aplicate sau pictate direct pe suprafața fațadei fără suport unitar
- **Spațiile verzi din ZCP – oraș Ocna Sibiului**
 - Stabilirea compoziției vegetale a spațiului public și evaluarea plantațiilor existente, într-un proiect peisagistic realizat de specialiști în domeniu
 - Asigurarea vizibilității către obiectivele de patrimoniu construit
- **Circulații auto și Parcaje**
 - Adaptarea repartiției ofertei de staționare în funcție de nevoile localnicilor și în funcție de cererea turistică de vizitare a obiectivelor de patrimoniu construit din zonă
 - Asigurarea coabitării dintre circulația carosabilă și circulația pietonală în zonele de intersecție a celor două fluxuri
 - Se recomandă asigurarea umbririi spațiilor de parcare
 - Asigurarea tuturor tipurilor de deplasări: motorizat, nemotorizat
- **Iluminarea spațiului public**
 - Se va asigura iluminarea funcțională a spațiilor și a celor destinate pietonilor
 - Se va gândi un proiect integrat de lumini scenografice de punere în valoare a patrimoniului construit din zona studiată, cu luarea în considerare a nivelului de consum energetic în spațiul public și a duratei de viață a materialelor utilizate

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București	
Proiectant de Specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București	
		64 RLU Ver.12 2025/04

- Pentru orice intervenție în sol se va ține cont de restricțiile și permisivitățile studiului arheologic, parte componentă a S.I.G. de fundamentare a P.U.G. și R.L.U. Oraș Ocna Sibiului.

7.2. Zona Construită Protejată (ZPC) – Situl arheologic Lacurile antroposaline - Fosta Exploatare de sare Ocna Sibiului

Având în vedere importanța lacurilor în evoluția istorică și viitoare a orașului, valoarea memorial simbolică, propunerea de clasare a sitului arheologic din acest areal, precum și tipurile de peisaje culturale identificate, s-a considerat necesară definirea și delimitarea **Zonei Construite Protejate - Lacurile antroposaline - Fosta Exploatare de sare Ocna Sibiului**. Această zonă este detaliată mai jos.

Zona Construită Protejată determinată de existența lacurilor antroposaline și de situl arheologic propus pentru înscriere în **Lista Monumentelor istorice - Obiectiv 17: Ocna Sibiului – Lacurile Antroposaline – Fosta exploatare de sare¹⁰ și zona sa de protecție**.

Lacurile antroposaline - Fosta Exploatare de sare Ocna Sibiului – Elemente componente

Sit arheologic propus pentru inscrierea în R.A .N.:

Nr. Crt.	Denumirea	Adresa	Datarea
1.	Lacurile Antroposaline – Fosta exploatare de sare	Lacurile sărate, str. Salinelor, str. Minei, oraș Ocna Sibiului	necesita cercetare

Tabel 37. Sit arheologic propus pentru inscrierea in R.A .N.

Arii naturale protejate.:							
Nr. Crt.	Denumirea ariei protejate	Cod	Localizare	Categori a IUCN	Tip	Suprafață	Observații
1.	Lacul fără fund Ocna Sibiului	RONPA0712	Ocna Sibiului	IV	geologic	0,20	-

Tabel 38. Arii naturale protejate

Alte obiective naturale.:			
Nr. Crt.	Denumirea ariei protejate	Localizare	Datare
1.	Lacul Inului (Pânzelor)	pe locul salinei „Josef”	post 1770
2.	Lacul Mâțelor	pe locul unei saline neatestare documentar	evul mediu
3.	Lacul Vrăjitoarelor	pe cale de înmlăștinire cu apă dulce provenită din precipitații	-
4.	Lacul Avram Iancu (Ocna Pustie)	pe locul salinei „Fodina Maior” (“Grosse Grube”)	-
5.	Lacul Ocnița	pe locul salinei “Fodina Minor” (“Kleine Grube”)	post 1871
6.	Lacul Rândunica (Sf. Ioan)	pe locul salinei „Nepomuceni Johann Grube”	post 1877
7.	Lacul Brâncoveanu	-	post 1699
8.	Lacul Austel	e locul unei vechi saline ne-atestare documentar	-

¹⁰ Vezi *Studiu de fundamentare pentru definirea, instituirea și delimitarea zonelor protejate care cuprind patrimoniul arheologic și Regulament local de urbanism pentru orașul Ocna Sibiului*, autori: dr. arhg. Cristian-Constantin Roman și arhg. Florela Vasilescu, 2020

9.	Lacul Gura Minei	pe locul unui puț din nordul salinei "Ighnațu"	post 1931
10.	Lacul Mihai Viteazul	pe locul a trei lacuri mici carstosaline	-
11.	Lacul Balta cu Nămol	pe locul unei excavații în acoperământul sării	-
12.	Lacul Verde (Poporului)	pe locul a două saline apropiate, neatestatate documentar	-

Tabel 39. Alte obiective naturale

Delimitare:

Zona este delimitată conform schemei de mai jos și este compusă din **lacurile antroposaline și situl arheologic propus pentru înscriere în Repertoriul Arheologic Național și Lista Monumentelor Istorice** (17. Situl arheologic - **Lacurile antroposaline – Fosta exploatare de sare**), fiind mărginită la sud de limita cadastrală a zonei aferente lacurilor sărate, la nord de cursul râului Visa, la est de un drum de exploatare și calea ferată Sibiu – Copșa Mică, la vest de DJ106B.

Caracteristici și evoluție:

Exploatarea de sare de la Ocna Sibiului este o zonă care s-a dezvoltat în afara localității, fiind una dintre cele mai vechi componente ale așezării. Extragerea minereului de sare a determinat apariția și dezvoltarea orașului. Există numeroase descoperiri arheologice care atestă faptul că această activitate se desfășoară încă din perioada antică. Fiind o zonă dedicată mineritului, dezvoltarea sa urbanistică este determinată de motive pur funcționale, legate de modul de organizarea a minelor și de depozitarea, transportul și prelucrarea sării. Odată cu încetarea exploatării (ultima mină fiind închisă în anul 1931), prăbușirea minelor și transformarea lor în lacuri sărate, zona capătă caracter de agrement și balnear.

- Trama stradală istorică, apărută spontan și generată de exploatarea minelor și de ordinea deschiderii acestora, nu s-a păstrat. Cele două artere denumite str. Minelor și str. Salinelor, al căror traseu existent în a doua jumătate a sec. al XIX-lea s-a păstrat parțial, au fost sistematizate de-a lungul timpului. Drumurile de incintă mai vechi ale exploatării de sare au dispărut în timp, fiind simple drumuri de pământ.
- Nu putem vorbi depre existența unui parcellar, ci a unei zone foarte extinse în care se desfășura activitatea extractivă.
- Fondul construit istoric, cu formă și caracter industrial, era construit în principal din lemn și a dispărut în timp.

Agresiuni:

- Clădiri contemporane care nu se raportează la specificul așezării (alinieri, înălțimi, conformări volumetrice, materiale folosite etc.).

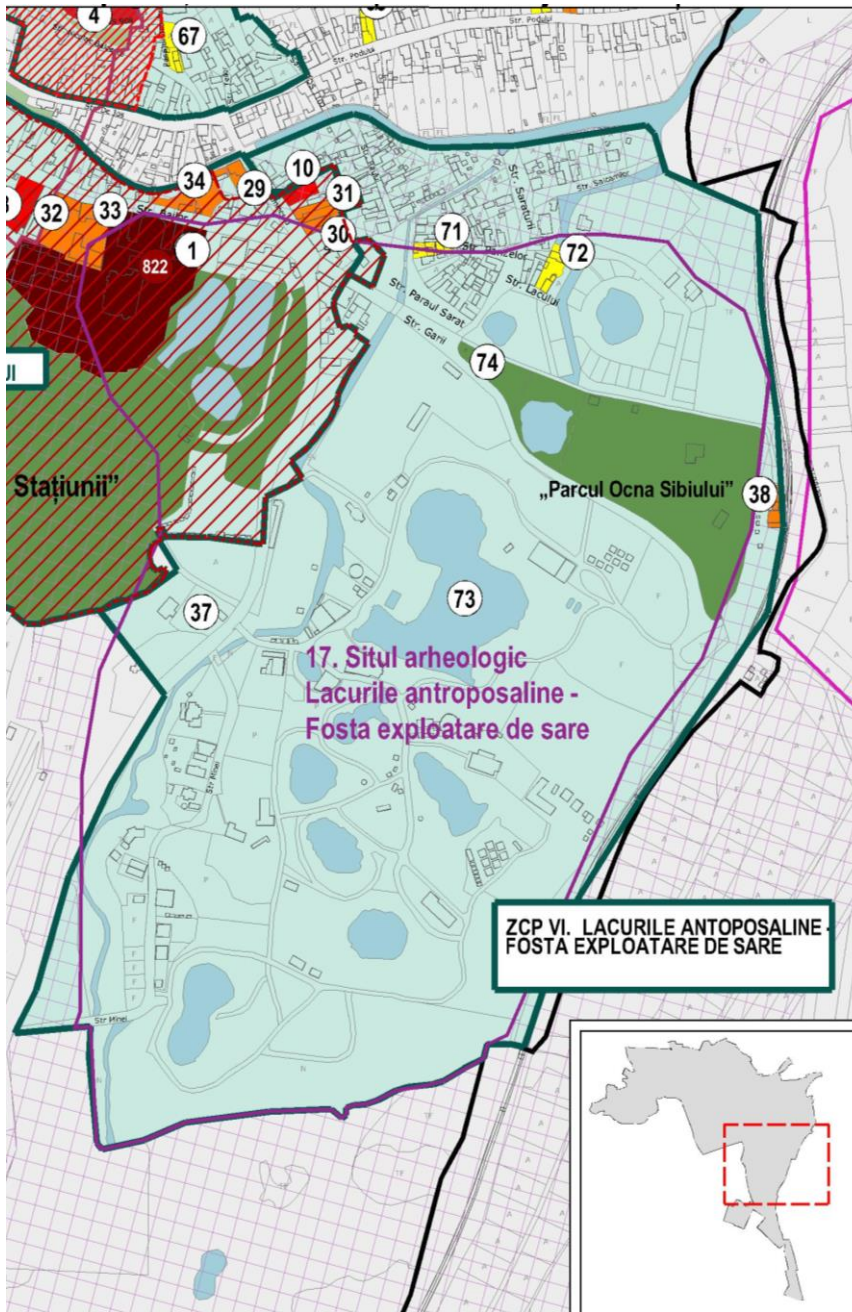


Fig. 96. Delimitarea ZCP: Lacurile antroposaline - Fosta Exploatare de sare Ocna Sibiului

PROPUNERI PENTRU R.L.U. privitoare la protecția peisajului cultural

Pentru definirea aprofundată a caracteristicilor Zonelor Construite Protejate și pentru detalierea subdiviziunilor acestora, respectiv Subzone Istoric de Referință (S.I.R.), este obligatorie elaborarea Planurilor Urbanistice Zonale (conf. Legii nr. 350/2001, art. 47, alin. 3, lit. b), întocmite în conformitate cu Metodologia specifică aprobată prin OMTCT nr. 562/2003 și publicată în „Monitorul Oficial” în februarie 2004. P.U.Z. Zone Construite Protejate va conține reglementări detaliate, adaptate fiecărei subzone. Se va studia și reglementa întreaga zonă protejată.

Până la elaborarea P.U.Z. ZCP, prin Studiul Istoric General aferent P.U.G. se stabilesc următoarele prevederi, care vor fi introduse în Regulamentul Local de Urbanism al P.U.G. într-o Unitatea Teritorială de Referință individuală (UTR):

În situl arheologic și zona sa de protecție orice intervenție se va face cu avizul M.C. – D.J.C. Sibiu. Pe parcelele situate în interiorul limitei determinate a sitului arheologic se va efectua cercetare arheologică preventivă. Pe parcelele situate în interiorul limitei zonei de

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL ORAȘ OCNA SIBIULUI, JUDEȚUL SIBIU REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

protecție a sitului, lucrările se vor efectua în regim de supraveghere arheologică.

Pentru toate celelalte tipuri de intervenții de construire și amenajare se aplică prevederile Cap. 5.3.2. Propuneri pentru Zonele Istorice de Referință, în scopul regelementării UTR – ZIR III.3 (ZIR III.3.5.a și III.3.5.b. Lacurile antroposaline – fosta exploatare de sare, dacă se specifică).

Intervenții admise:

Categoriile generale de intervenții admisibile sunt:

- conservarea și punerea în valoare a sitului arheologic propus pentru înscriere în RAN și LMI;
- protejarea și punerea în valoare a lacurilor antroposaline prin amenajări care să nu afecteze cadrul natural;
- noile funcțiuni și activități trebuie să fie compatibile cu caracterul istoric și cu cadrul natural al zonei.

Intervenții admise cu condiționări:

- Până la stabilirea acestora prin P.U.Z ZCP, indicatorii P.O.T. și C.U.T. sunt: POT 15% respectiv CUT 0.3., Rhamx: P+1
- Elementele de signalistică vor avea dimensiuni proporționate cu fațadele clădirilor și cu înscrisurile pe care le cuprind. Se vor folosi culorile materialelor naturale. Se recomandă amplasarea la aceeași cotă de la nivelul străzii, iar lățimea maximă a firmei va fi de 0,5m.
- Intervențiile asupra spațiilor publice vor avea în vedere păstrarea și îmbunătățirea imaginii lacurilor antroposaline ca peisaj cultural.

Intervenții interzise:

- Sunt interzise activitățile care generează poluare, cele care prezintă risc tehnologic, cele care presupun o sporire a traficului carosabil, precum și cele care conduc la realizarea de construcții provizorii de orice natură (chioșcuri, garaje, depozite, barăci ș.a.) fără un proiect integrat, sau care să se adreseze unor evenimente publice urbane (festivaluri, forumuri) sau comerciale (piețe tematice).
- Sunt interzise activitățile care au ca obiect de bază: depozitarea engros; depozitarea și/sau vânzarea substanțelor inflamabile sau toxice; depozitarea și/sau colectarea, inclusiv pe platforme, a materialelor refolosibile sau a deșeurilor urbane precum și depozitarea de orice natură pe terenurile vizibile din zonele accesibile public.

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București			68 RLU Ver.12 2025/04
Proiectant de Specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București			

Măsuri referitoare la zonele de protecție a siturilor arheologice situate sau nu în perimetre ale Zonelor Construite Protejate

Pentru imobilele situate în perimetrele de protecție a siturilor arheologice se va urmări un proces de protejare și avizare după cum urmează (cf. OG 43/2000)

1. Orice autorizație de construire va avea la bază avizul Direcției Județene pentru Cultură (cercetare arheologică preventivă și certificat de descărcare de sarcină arheologică, emis în condițiile legii); acest aviz va fi parte integrantă din acordul de mediu pentru Autorizația de Construire în cauză
2. Sunt admise ca activități pe terenul imobilelor respective, fără descărcare de sarcină arheologică, activitățile agricole care nu presupun o adâncime de săpare a pământului mai mare de 30 cm și nu necesită deplasarea de utilaj greu, pășunatul, realizarea de amenajări de semnalizare și informare și activitățile legate de cercetarea arheologică;
3. Până la efectuarea cercetării arheologice preventive și descărcarea de sarcină arheologică, perimetrele siturilor arheologice situate în intravilanul și extravilanul localității sunt supuse unei interdicții temporare de construire;
4. Până la descărcarea de sarcină arheologică terenul care face obiectul cercetării este protejat ca sit arheologic, conform legii.
5. Efectuarea oricăror lucrări care pot afecta siturile arheologice, în absența certificatului de descărcare de sarcină arheologică, se consideră distrugere a monumentelor istorice și se pedepsește potrivit prevederilor legii penale; desființarea, distrugerea parțială sau degradarea siturilor arheologice care sunt monumente istorice se sancționează conform legii penale.
6. În cazul în care, în timpul executării lucrărilor, vor fi identificate materiale arheologice, lucrările vor fi oprite atât timp cât va fi necesar instituției de specialitate pentru cercetarea preventivă a acestora;
7. În urma cercetării, se va solicita fie descărcarea de sarcină arheologică a suprafeței de teren aferente investiției propuse, fie se va institui procedura de clasare în Lista Monumentelor Istorice a imobilului sau a unei părți a acestuia, acțiunile ulterioare fiind decise după caz;
8. Costurile cercetării arheologice se suportă de către beneficiarii investițiilor, potrivit dispozițiilor legale;
9. Rezultatele cercetării arheologice vor sta la baza stabilirii statutului juridic ulterior al imobilului. Fie se va stabili protejarea descoperirilor arheologice fie se va face descărcarea de sarcină arheologică a imobilului

Alte situații legate de descoperiri arheologice întâmplătoare și zonele determinate ca fiind de interes arheologic

10. În afara măsurilor cerute pentru cercetarea arheologică și pentru supravegherea arheologică, în conformitate cu prevederile anterioare ale R.L.U., descoperirile arheologice întâmplătoare din teritoriul administrativ UAT Ocna Sibiului vor fi anunțate în termen de cel mult 72 de ore, primarului unității administrativ-teritoriale de către persoana descoperitoare, proprietarul ori titularul dreptului de administrare a terenului în cauză. Direcția pentru Cultură a Județului Sibiu va declanșa procedura pentru stabilirea zonei cu patrimoniu arheologic evidențiat întâmplător. Neanunțarea descoperirilor arheologice prilejuite de lucrările de construire ori de desființare constituie infracțiune și se pedepsește potrivit prevederilor legii.
11. Pentru zonele de interes arheologic se va solicita supraveghere arheologică în timpul lucrărilor de execuție (excavații, instalații îngropate, etc.)

ZONE PROTEJATE – condiționări primare

ART. 1

Intervențiile asupra monumentelor istorice se vor face conform prevederilor Legii 422 din iulie 2001 privind protejarea monumentelor istorice republicată în 2006:

1. Intervențiile asupra monumentelor istorice de importanța locală (B) se fac numai pe baza și cu respectarea avizului emis de către **Direcția Județeană pentru Cultură, Culte și Patrimoniul Cultural Național Sibiu**;
2. Intervențiile asupra monumentelor istorice de importanța națională (A) se fac numai pe baza și cu respectarea avizului emis de către **Ministerul Culturii și Cultelor**.

ART. 2

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București		69 RLU Ver.12 2025/04
Proiectant de Specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București		

În sensul Legii 422 din iulie 2001 privind protejarea monumentelor istorice republicată în 2006, intervențiile ce se efectuează asupra monumentelor istorice sunt:

1. toate lucrările de cercetare, conservare, construire, extindere, consolidare, restructurare, amenajări peisagistice și de punere în valoare, care modifică substanța sau aspectul monumentelor istorice;
2. executarea de mulaje de pe componente ale monumentelor istorice;
3. amplasarea definitivă sau temporară de împrejuriri, construcții de protecție, piese de mobilier fix, de panouri publicitare, firme, sigle sau orice fel de însemne pe și în monumente istorice;
4. schimbări ale funcțiunii sau destinației monumentelor istorice, inclusiv schimbările temporare;
5. strămutarea monumentelor istorice;
6. amenajări de căi de acces, pietonale și carosabile, utilități anexe, indicatoare, inclusiv în zonele de protecție a monumentelor istorice;
7. Autorizația de construire, autorizația de desființare, precum și autorizațiile referitoare la intervențiile menționate mai sus se eliberează numai pe baza și în conformitate cu avizul Direcției Județene pentru Cultură, Culte și Patrimoniul Cultural Național Vrancea și /sau avizul Ministerului Culturii și Cultelor – dupa caz și cu celelalte avize sau aprobări, potrivit dispozițiilor legale în vigoare.

ART. 3


Referitor la imobilele care nu sunt monumente istorice, dar care se află în zona protejată:

1. Intervențiile care se efectuează asupra imobilelor care nu sunt monumente istorice, dar care se află în zone de protecție a monumentelor istorice, precum și construcțiile noi în zonele de protecție a monumentelor istorice se autorizează numai dacă siguranța și servitutea de vedere a monumentelor din apropiere nu sunt afectate și dacă se încadrează în arhitectura specific locală, cu condiția obținerii avizului favorabil al Direcției Județene pentru Cultură, Culte și Patrimoniul Cultural Național Sibiu și cu celelalte avize, potrivit dispozițiilor legale în vigoare;
- În baza STUDIULUI ISTORIC sunt marcate zonele de protecție de jur-împrejurul monumentului istoric
2. Intervențiile care se efectuează asupra imobilelor care nu sunt monumente istorice, dar care se află în zone protejate, precum și construcțiile noi în zonele protejate se autorizează direct în baza reglementărilor prevăzute în prezentul Regulament Local de Urbanism și a prevederilor Regulamentului de Intervenție în Zone Protejate
3. În situația în care, în timpul lucrărilor se descoperă vestigii arheologice, beneficiarul și antreprenorul în mod solidar au obligația ca în cel mai scurt timp să aducă la cunoștința Direcției Județene pentru Cultură, Culte și Patrimoniul Cultural Național Sibiu acest fapt.

ART. 4

Intervențiile în siturile arheologice reperate sau cu potențial se vor face conform prevederilor Ordonanței de Guvern nr. 43 din 30.01.2000 :

1. În cazul zonelor cu potențial arheologic cunoscut și cercetat, regimul de protecție este reglementat de legislația în vigoare privitoare la protejarea monumentelor istorice și a bunurilor mobile care fac parte din patrimoniul cultural național;
2. Zonele cu patrimoniu arheologic reperat, delimitate și instituite conform legii, beneficiază de protecția acordată zonelor protejate, precum și de măsurile specifice de protecție prevăzute de respectiva ordonanță;
3. În cazul zonelor cu patrimoniu arheologic evidențiat întâmplător (ca urmare a factorilor naturali sau a acțiunilor umane, altele decât cercetarea arheologică) se instituie, din momentul descoperirii de bunuri arheologice, în vederea cercetării și stabilirii regimului de protejare, temporar, pentru o perioadă ce nu poate depăși 12 luni, regimul de protecție pentru bunurile arheologice și zonele cu potențial arheologic;
4. În cazul zonelor cu potențial arheologic este necesară o cercetare arheologică în vederea înregistrării și valorificării științifice a acestora;
5. Săpătura arheologică și activitățile umane întreprinse asupra patrimoniului arheologic se efectuează numai pe baza și în conformitate cu autorizația emisă de Ministerul Culturii, în condițiile legii;
6. Utilizarea detectoarelor de metale în situri arheologice, în zonele de interes arheologic prioritar și în zonele cu patrimoniu arheologic reperat este permisă numai pe baza autorizării prealabile emise de Ministerul Culturii;

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București		70 RLU Ver.12 2025/04
Proiectant de Specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București		

7. Până la descărcarea de sarcină arheologică terenul care face obiectul cercetării este protejat ca sit arheologic, conform legii;
8. Autorizarea lucrărilor de construire sau desființare din zonele cu patrimoniu arheologic reperat sau marcat pe planșele prezentului PUG se aprobă numai pe baza și în conformitate cu avizul Ministerului Culturii
9. **În cazul zonelor cu patrimoniu arheologic evidențiat întâmplător**, până la descărcarea de sarcină arheologică, autorizarea de construire se suspendă sau, după caz, primarul localității dispune întreruperea oricărei alte activități, în conformitate cu avizul serviciilor publice descentralizate ale Ministerului Culturii, și se instituie regimul de supraveghere sau săpătură arheologică .
10. Toate lucrările care urmează să afecteze solul din intravilanul municipiului Focșani (săpături pentru fundații, pentru șanțurile necesare amplasării de conducte sau de canale de irigații mai adânci de 40 cm sau executare de gropi pentru plantare pomi sau viță de vie) urmează să fie anunțate prin grija primăriei orașului Ocna Sibiului, Direcției pentru Cultură Culte și Patrimoniu Cultural Național a jud. Sibiu pentru a proceda în funcție de anvergura intervenției și de locul acestora.

Aceste prevederi sunt valabile și pentru lucrările similare cu cele enumerate anterior care urmează să se execute și în extravilanul UAT Ocna Sibiului pentru a se evita distrugerea unor situri arheologice de mare importanță amplasate în teritoriul administrativ al orașului.

4.B.3. Utilizare funcțională

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

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

În cadrul zonei centrale și a altor subzone funcționale care se află în zona de protecție a monumentelor istorice din listă, se admit sau se interzic următoarele funcțiuni:

1) Activități permise, **generalități:**

- Se vor menține neschimbate acele utilizări inițiale ale clădirilor care corespund cerințelor actuale sau se admite revenirea la acestea. Se admit conversii ale funcțiunilor în condițiile în care orice schimbare de destinație a clădirilor din zona centrală se avizează conform legii.
- Se admit conversii funcționale compatibile cu caracterul zonei și cu statutul de protecție a clădirilor.
- Se recomandă o nota de specializare a străzilor, mai ales a celor pietonale, prin predominanța fie a unui comerț de artă, de bijuterii sau conșinații, fie a unor cafenele, ceainării, mici restaurante specializate, mici hoteluri, pensiuni, cluburi, sedii ale unor asociații, etc.;
- Se admite utilizarea de funcțiuni atractive pentru turism în curțile, subsolurile și mansardele clădirilor din zona centrală și zona centrală extinsă.
- Se vor menține activitățile productive compatibile cu statutul de zonă centrală și se va încerca desfășurarea în paralel de activități care să atragă turismul cultural. Activitățile incompatibile vor face obiectul unor programe de conversie sau relocare pe baza P.U.Z.C.P.
- Se admite, în cazul conversiei funcțiunilor din cladirile actuale care nu sunt monumente conform capitolului precedent și în cazul reconstrucției unor cladiri fara valoare, introducerea unor

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București			71 RLU Ver.12 2025/04
Proiectant de Specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București			

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL ORAȘ OCNA SIBIULUI, JUDEȚUL SIBIU REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

funcțiuni publice și funcțiuni de interes general care să permită și accesul liber al locuitorilor și turistilor la parterul clădirilor având preponderent caracter de comerț și servicii cu standard ridicat: magazine de lux, restaurante, cofetării, cafenele, baruri, agenții, hoteluri, birouri diverse, servicii colective și personale, servicii pentru recreere, ateliere manufacturiere, locuințe cu partiu adecvat profesiunilor liberale etc;

- Se admit restaurante de orice tip care comercializează băuturi alcoolice numai la o distanță de minim 100 de metri de lăcașele de cult.

2) Activități interzise:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură cu excepția celor aprobate de Consiliul Local și avizate în prealabil de către organismele de specialitate ale Ministerului Culturii și Cultelor ;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacete;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea Apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea Apelor meteorice.
- activități de depozitare și de comerț en-gros;
- gararea autovehiculelor în spații situate la parterul, demisolul sau subsolul clădirilor existente cu front către străzi și piețe realizându-se în acest scop accese noi, altele decât cele tradiționale sau folosind spații care pot avea funcțiune comercială sau de servicii;
- tranzitarea zonelor protejate cu autovehicule de tonaj mare, dacă nu sunt autorizate de Consiliul Local sau Primărie;
- deschiderea sau exploatarea de cariere sau gropi, cu excepția săpăturilor arheologice sau pentru lucrări de construcții și instalații legal autorizate;
- eliminarea completă a locuirii pe întinderea a două parcele învecinate în afara cazurilor tradiționale existente;


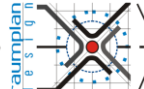

4.B.4. Intervenții asupra cvartalelor din țesutul urban constituit ordonat-organic al orașului Ocna Sibiului

Intervențiile asupra unui cvartal se pot face numai respectând următoarele principii:

- se vor aprecia global problemele legate de umiditatea din construcții împreună cu cea a eliminării apelor pluviale și a coerenței de rezolvare a rețelilor edilitare căutându-se soluțiile cele mai simple de gestionat.
- se vor evalua eventualele relații de cooperare între parcele (prin capilare pietonale-circulații publice și semipublice) fără a distruge coerența, morfologia parcelor, identitatea și confortul locuirii).

Cvartalele din zona centrală care conțin mai multe parcele vor fi abordate în funcție de specificul fiecăreia, dar ținând cont de următoarele aspecte generale:

- parcela care este ocupată de o clădire de cult este mai importantă decât parcelele vecine ;
- parcela sau parcelele orientate spre o piață sunt mai importante decât cele orientate spre o stradă;

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București				72 RLU Ver.12 2025/04
Proiectant de Specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București				

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL ORAȘ OCNA SIBIULUI, JUDEȚUL SIBIU REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

Aceste ierahii ale spațiului urban din cadrul zonei centrale și a zonei centrale extinse, vor fi respectate în cadrul oricăror lucrări de intervenție sau restaurare.

4.B.5. Intervenții asupra parcelelor aferente monumentelor

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

4.B.6. Intervenții asupra clădirilor existente

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Măsurile de conservare se extind și la arhitectura interioară a curților interioare.

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București			73 RLU Ver.12 2025/04
Proiectant de Specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București			

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL ORAȘ OCNA SIBIULUI, JUDEȚUL SIBIU REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

- Lucrările de restaurare se vor face în baza unor proiecte de specialitate completate cu cercetare de istorie, istoria artei și arheologie.
- Clădirile existente fără valoare de monument sau ambientală pot fi conservate, ameliorate sau după caz demolate, respectiv înlocuite respectând prezentul regulament. Înlocuirea acestor clădiri se va face prin construcții care nu modifică semnificativ suprafața la sol sau volumetria inițială.
- Clădiri sau părți de clădiri a căror demolare va putea fi posibilă sau necesară (construcții adosate anterior clădirii inițiale din materiale durabile sau nedurabile), cu ocazia operațiunilor de asanare a curților interioare, în termen de 5 ani de la adoptarea prezentului regulament.
- În intervenții mai importante extinse pe mai multe loturi nu se acceptă funcțiuni care anihilează caracterul original al zonei sau care necesită restricțiuni majore.
- Spațiile neconstruite publice sau private se mențin, se restaurează sau se reamenajează :
 - trasee pietonale sau preponderent pietonale
 - spații verzi tratate sau care vor fi tratate ca spații verzi
 - spații verzi clasate.

În spațiile publice sau private (ganguri, accese imobile, etc.) care depind sau sunt limitate de imobile protejate sau posibil a fi trecute în lista monumentelor istorice cât și a celor cu caracter ambiental, modificările și restaurările se fac conform dispozițiilor în vigoare cu acordul și sub controlul autorităților competente.

Fațadele din zona centrala

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

Nu se acceptă modificarea de goluri la fațade.

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

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

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

Materiale

La clădirile cu statut de monument istoric, tencuielile pe bază de ciment sunt excluse. Ele se vor executa din mortar de var și nisip, cu culori asemănătoare cu cele vechi conservate au restaurate de specialiști.

Zugrăvelile vor fi în tente naturale sau cu nuanțe, inspirate din culorile originale. Zugrăvelile lavabile (semilavabile) sunt interzise. Se vor folosi zugrăveli pe bază de pigmenți minerali.

Elementele de piatră de talie – placaje la socluri sau elemente de structură, de modenatură se vor trata aparent. Dacă acestea sunt acoperite cu tencuie sau zugrăveli, vor fi curățate și repuse în starea inițială. Elementele deteriorate vor fi înlocuite cu elemente de aceeași culoare, profil și mărime cu cele originale.

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București			74 RLU Ver.12 2025/04
Proiectant de Specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București			

Realizarea acestor finisaje se va efectua după aprobarea dată de specialistul serviciului de urbanism al primăriei pe baza unui eșantion realizat pe loc.

4.B.7. Spații publice

Străzile din zona centrală și subzonele de locuințe individuale din cadrul urban al Ocnei Sibiului

Străzile formează o tramă care asigură coerență în perceperea globală a ansamblului urbanistic din zona centrală și zonele de locuințe individuale ale municipiului. Ambientul lor va fi relaționat în mod direct cu cel al fațadelor.

Circulația auto va avea în general un caracter ocazional destinat servirii riveranilor și turiștilor. Ea va fi corelată cu circulația pietonală și cu transportul în comun (care va compensa limitările de circulație auto impusă).

Străzile pot fi folosite pentru mijloacele de deplasare neconvenționale (trăsură cu cai pentru turiști, bicicletă, patine etc.), în limitele impuse de administrația locală. Acest fapt poate duce la personalizarea spațiului urban.

Finisajele (îmbrăcămintea) străzii și a trotuarului vor fi abordate cu aceeași atenție ca și fațadele clădirilor. Ele vor fi tratate, în măsura posibilităților, cu tehnologii reversibile (desfacere fără distrugerea materialelor) pentru a asigura o întreținere ușoară a instalațiilor pozate în infrastructură.

Proiectele de drumuri, parcări, secțiunile transversale ce privesc îmbrăcămintea drumurilor și a trotuarelor realizate de ateliere de specialitate vor fi avizate de organismele de specialitate. Acestea vor ține cont de problemele privind reducerea problemelor fondul construit și se vor subordona ambianței urbanistice generale.

Trotuare

Se acceptă folosirea materialelor moderne de pavaj în zona centrală a municipiului Focșani (elemente prefabricate din beton natur sau colorat, plăci mozaicate etc.). Se va descuraja folosirea asfaltului pentru trotuare. În zona centrală se încurează folosirea pietrei naturale cu condiția ca trotuarele să aibă proprietăți antiderapante.

Se va studia aspectul tratării diferențiate a trotuarelor în funcție de gradul de reprezentabilitate al zonei, confortul pietonilor, frecvența circulației sau pentru marcarea diferitelor funcțiuni (ex. stații pentru transportul în comun, locuri de odihnă etc.).

În îmbrăcămintea trotuarului se va putea marca parcelarul existent prin așezarea diferită a pietrelor în zona despărțitoare dintre două clădiri. Detaliile vor fi relaționate cu burlanele de scurgere a apei pluviale.

Străzi pietonale

Străzile pietonale vor face parte dintr-un sistem coerent împreună cu piețele pietonale și anumite spații publice interioare reprezentative. Ele vor fi tratate ca atare și vor fi diferențiate de la caz la caz pentru a le păstra identitatea.

Toate străzile pietonale vor avea infrastructuri dimensionate și pentru circulație auto de serviciu.

Se încurajează folosirea pietrelor naturale pentru pavarea străzilor pietonale. Se acceptă folosirea materialelor moderne de pavaj (elemente prefabricate din beton natur sau colorat, plăci mozaicate etc.)

Desenul pentru montarea finisajului va fi corelat cu punctele de scurgere a apelor pluviale și, acolo unde este cazul, va fi condiționat de rațiuni compozițional-urbanistice (marcarea unor elemente de reper reprezentative, a unor locuri de staționare, odihnă, fântâni etc.).

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București			75 RLU Ver.12 2025/04
Proiectant de Specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București			

Recomandari cu privire la mansarde, lucarne, acoperisuri si invelitori ale construcțiilor din țesutul urban constituit ordonat-organic al orașului Ocna Sibiului.

In zonele de locuințe individuale **se admit mansardari noi**, iar cele vechi vor fi supuse unor activitati de intretinere si reabilitare a sarpantelor si a lucarnelor pentru a se pastra silueta initiala a constructiilor. Proportia de constructii cu mansarda asa cum este ea definita in normativul NP-064-02¹¹ in zona de locuințe individuale este relativ mica, astfel incat regimul de inaltime a fost cuprins intre P - P+1+M niveluri cu acoperire in 2 sau 4 versanti cu grad de inclinare cuprins intre 30° si 45°.

Acoperișuri la constructiile noi:

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

Invelitorile:

- invelitorile vechi sunt in general din tigla solzi sau tigla obisnuita;
- tigele de coama si tigele de protectie ale aticurilor din zidarie trebuie fixate cu mortar;
- se vor respecta cu strictete detaliiile arhitecturale și materialele din care sunt executate acoperișurile, acesta făcând parte din silueta zonei;
- nu se va utiliza la acoperire tabla, cartonul asfaltat, azbozimentul sau alte materiale;
- nu se vor combina pe acelasi acoperis mai multe materiale, tipuri, forme sau culori de invelitori;
- nu se va străpunge invelitoarea cu tubulaturi de aerisire, nu se vor monta antene TV sau satelit.

Infrastructura publică (edilitară, de transport public etc):

- infrastructura edilitară se va introduce în totalitate în subteran (cabluri, tubulatură etc)
- pe spațiile publice importante (zona centrală a orașului, artere utilizate de transportul în comun și cele cu trafic auto sau pietonal intens) elementele nodale ale rețelilor (puncte de racord și distribuție, de transformare etc) vor fi introduse în subteran sau vor fi înglobate în clădirile pe care le deservesc.
- în cadrul celorlalte spații publice, acestea pot fi amplasate suprateran independent, cu condiția să nu afecteze fluxurile pietonale, de bicicliști, auto, prin îngustarea locală a trotuarelor, pistelor de biciclete, carosabilului, eventual pe suprafețe adiacente spațiilor verzi sau cu altă folosință.
- stâlpii de iluminat, cei aferenți transportului public, de semnalizare rutieră, nu vor putea fi utilizați pentru alte scopuri, precum: suspendarea de cabluri, dispunerea de elemente publicitare de tip comercial etc.

¹¹ **NORMATIV PENTRU PROIECTAREA MANSARDELOR LA CLADIRI DE LOCUIT**

Aprobat de: **MINISTRUL LUCRARILOR PUBLICE SI LOCUIN TEI** cu ordinul nr: 1991 /12.12.2002

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

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București			76 RLU Ver.12 2025/04
Proiectant de Specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București			

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL ORAȘ OCNA SIBIULUI, JUDEȚUL SIBIU REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

- e. stațiile de transport public se vor amplasa, de regulă, în cadrul proiectelor complexe de înființare, reabilitare sau modernizare a spațiilor publice. Acestea pot fi amplasate și prin autorizare directă, pe baza unor studii locale de impact și amenajare, cu condiția să nu afecteze prin poziție și funcționare fluxurile pietonale sau auto, vizibilitatea necesară siguranței traficului. Gabaritele traseelor adiacente pentru deplasarea pietonilor vor fi de 2, 3 sau 4 fluxuri (1,50, 2,25, 3,00 m), funcție de nevoile locale.

Evenimente în spații publice

Evenimentele organizate în spațiile publice – festivaluri de orice profil, târguri (de sărbători, specializate), concerte, proiecții de filme, întruniri, meetinguri și demonstrații publice, alte activități de tip necomercial organizate de instituții publice sau private, sunt admise cu următoarele condiții:

- să fie autorizate și să se desfășoare conform legislației în vigoare
- să dispună de un plan de organizare operațională și spațială aprobat de Primăria municipiului, prin care să se reglementeze detaliat condițiile concrete de desfășurare ale evenimentului, ca și modalitatea de amenajare temporară a spațiului public – tipurile și dispunerea mobilierului urban, a aparatului (sisteme de iluminat, de sonorizare, de proiecție etc), a mobilierului, publicității etc.
- să nu afecteze / deterioreze amenajările permanente ale spațiului public.
- să existe posibilitatea de racordare la utilitățile necesare (energie electrică, apă, canalizare)
- publicitatea comercială temporară să vizeze direct și exclusiv sponsorii evenimentului, al căror aport financiar să fie evidențiat în bugetul manifestării, aprobat de Primăria municipiului.

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

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

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

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

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

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

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

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

Identificarea poate fi făcută atât prin consultarea cadastrului de specialitate întocmit prin grija autorității competente, cât și prin corelarea studiilor de fundamentare a documentațiilor de urbanism (geotehnice, hidrogeologice

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL ORAȘ OCNA SIBIULUI, JUDEȚUL SIBIU REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

etc.), referitoare la calitatea terenurilor sau încadrarea în zone de riscuri naturale (zone seismice, zone de frig, alunecări de teren etc.).

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

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

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

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

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

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

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

ZONE EXPUSE LA RISCURI TEHNOLOGICE ZONE DE SERVITUTE PENTRU REȚELE MAGISTRALE

CATEGORII ZONE DE RISC	ZONE DE SIGURANȚĂ	ZONE DE PROTECȚIE
CAI DE COMUNICAȚIE	Cf. ORDONANTA nr. 7 din 29 ianuarie 2010 pentru modificarea și completarea Ordonantei Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor	Distanța considerată din axul căi
AUTOSTRADA / DRUM EXPRES		50m
DRUM NAȚIONAL		22m
DRUM JUDEȚEAN		20m
DRUM COMUNAL		18m
CIRCULAȚII LOCALE - STRĂZI		15m
INFRASTRUCTURA TERITORIALĂ		
ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ	(2) Dimensiunea (lățimea) zonei de protecție și de siguranță a unei linii simplu sau dublu circuit are valorile:	
LEA cu tensiuni între 1 și 110 kV		24 m - 12m.stanga/12m.dreapta față de axul liniei
LEA cu tensiune de 110 kV		37 m - 18,5m.stanga/18.5m.dreapta față de axul liniei

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL ORAȘ OCNA SIBIULUI, JUDEȚUL SIBIU REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

LEA cu tensiune de 220 kV	55 m - 27.5m.stanga/27.5m.dreapta față de axul liniei
LEA cu tensiune de 400 kV	75 m - 37.5m.stanga/37.5m.dreapta față de axul liniei

CĂI DE COMUNICĂȚIE

DRUMURI

Zonele de siguranță¹² sunt suprafețe de teren situate de o parte și de cealaltă a amprizei drumului, destinate exclusiv semnalizării rutiere, plantăriei rutiere sau altor scopuri legate de întreținerea și exploatarea drumului, siguranței circulației ori protecției proprietăților situate în vecinătatea drumului. Din zonele de siguranță fac parte și suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității în curbe și intersecții, precum și suprafețele ocupate de lucrări de consolidare a terenului drumului și altele asemenea. Limitele zonelor de siguranță a drumurilor, podurilor și viaductelor, în calea curentă și aliniament, sunt:

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

Zonele de protecție¹³ sunt suprafețele de teren situate de o parte și de alta a zonelor de siguranță, necesare protecției și dezvoltării viitoare a drumului.

CĂI FERATE

Zona de siguranță a infrastructurii feroviare publice cuprinde fâșiile de teren, în limita a 20 m fiecare, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, necesare pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare și de siguranță circulației și a celorlalte instalații de conducere operativă a circulației trenurilor, precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului. Pe teritoriul localităților zonele de siguranță vor fi în mod obligatoriu semnalizate.

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

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

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

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

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

Amplasarea față de drumuri publice

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

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

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

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

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

Pentru descongestionarea traficului în localități¹⁴, protecția mediului și sporirea siguranței circulației pe rețeaua de drumuri expres și drumuri naționale europene se realizează variante ocolitoare, situate în afara intravilanului localităților, pe baza studiilor de trafic. Accesul spre aceste variante ocolitoare se realizează numai prin intermediul unor drumuri care debusează în intersecții amenajate corespunzător volumelor de trafic.

¹² Cf. Ordonanței 43/1997 și Ordonanței 7 / 2010

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

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

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL ORAȘ OCNA SIBIULUI, JUDEȚUL SIBIU REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

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

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

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

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

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

- documentația tehnică pentru autorizarea oricărui lucru, ce urmează a fi executate în zona situată la mai puțin de 200 m față de limita obiectivelor speciale aflate în extravilan;
- documentația tehnică pentru autorizarea oricărui lucru, dacă urmează a se executa în vecinătatea obiectivelor speciale situate în intravilan - pe parcelele limitrofe, precum și pe cele situate de cealaltă parte a străzilor învecinate cu incinta acestora - dacă nu au avizat documentațiile de urbanism prevăzute la art. 1.

Fac excepție de la prevederile lit. a) și b) următoarele lucrări:

- lucrări de reparare, protejare, conservare a clădirilor de orice fel;
- lucrări de reparare privind cai de comunicație, dotări tehnico-edilitare subterane și aeriene, împrejmuiri și mobilier urban, amenajări de spații verzi, parcuri, pietre și celelalte lucrări de amenajare a spațiilor publice.

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

5.7 Construcțiile se vor realiza conform prevederilor prezentului regulament.

Nu se admit derogări prin documentații PUZ sau PUD, acolo unde natura terenului (relieful), configurația parcelelor sau caracterul construcțiilor învecinate NU o permite.

6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

6.1 Igiena și confortul urban se realizează prin respectarea normelor de însorire și iluminat natural, cât și prin evitarea amplasării la distanțe necorespunzătoare a construcțiilor unele în raport cu altele. Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile respectării art.17 din RGU - anexa 3.

ART. 17

Orientarea față de punctele cardinale

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 la prezentul regulament.

ANEXA 3 la regulament

ORIENTAREA

construcțiilor față de punctele cardinale

3.1. - Construcții administrative și financiar-bancare

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

3.2. - Construcții comerciale

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

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

3.3. - Construcții de cult

Condițiile de orientare sunt date de specificul cultului.

3.4. - Construcții de cultura

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București		80
Proiectant de Specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București		RLU Ver.12 2025/04

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL ORAȘ OCNA SIBIULUI, JUDEȚUL SIBIU REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

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

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

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

3.5. - Construcții de învățământ

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

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

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

3.6. - Construcții de sănătate

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

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

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

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

3.7. - Construcții și amenajări sportive

Vor fi luate măsuri de protecție împotriva însoririi excesive:

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

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

Piscinele descoperite și acoperite (înot, sărituri, polo) vor fi orientate cu axa longitudinală pe direcția nord-sud, cu o abatere de maximum 20 grade spre vest sau est.

Poligoanele pentru tir vor fi orientate cu axa mare pe direcția nord-sud, țintele fiind amplasate spre nord.

Pentru bazele hipice, linia de sosire spre potou va fi orientată nord, nord-est.

3.8. - Construcții de agrement

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

3.9. - Construcții de turism

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

3.10. - Construcțiile de locuințe

Se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor.

Se vor respecta normativele cuprinse în Ordinul nr. 119/2014 pentru Aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.

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

Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore zilnic, la solstițiul de iarnă, a tuturor încăperilor de locuit. Distanța dintre clădiri trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, pentru a nu se umbri reciproc.

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

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

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

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București		
Proiectant de Specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București		

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL ORAȘ OCNA SIBIULUI, JUDEȚUL SIBIU REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

6.3 Amplasarea față de aliniament, ieșiri din gabarit, socluri, balcoane, reclame se face respectând art. 23 din RGU. Aliniamentul reprezintă limita dintre domeniul public și domeniul privat.

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

Orice clădire va intra cu toate elementele, anexele ei, în gabaritul astfel determinat. În mod excepțional se admit ieșiri din gabaritul reglementar al clădirii numai pentru părțile de construcție următoare : tâlpile fundațiilor, luminatoarele din taciă amenajate în trotuarele clădirilor publice sau la nivelul acestora.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

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

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

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


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

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

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

Pentru desconggestionarea traficului în localități¹⁵, protecția mediului și sporirea siguranței circulației pe rețeaua de drumuri expres și drumuri naționale europene se realizează variante ocolitoare, situate în afara intravilanului

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

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București		82 RLU Ver.12 2025/04
Proiectant de Specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București		

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL ORAȘ OCNA SIBIULUI, JUDEȚUL SIBIU REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

localitatilor, pe baza studiilor de trafic. Accesul spre aceste variante ocolitoare se realizeaza numai prin intermediul unor drumuri care debuseaza în intersecții amenajate corespunzator volumelor de trafic.

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

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

Accesul la zonele functionale din afara localitatilor care sunt în vecinătatea drumurilor de interes national se realizeaza numai prin drumuri colectoare, în condițiile stabilite de administratorul drumului.

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

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

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9.1 OPERATIUNILE DE PARCELARE

- (1) Parcelarea reprezintă divizarea unui lot de teren în două sau mai multe loturi.
- (2) În cazurile parcelărilor din UAT Ocna Sibiului – intravilan, se vor avea în vedere cerințele legale privitoare la cazurile în care este necesară eliberarea certificatului de urbanism. De asemenea în cazul loturilor provenite din dezmembrarea unei parcele construite se va verifica la eliberarea autorizației de construire încadrarea indicilor urbanistici, a procentului de ocupare a terenului și a coeficientului de utilizare a terenului, în valorile maxim admise, atât pe lotul dezmembrat, dar și prin raportare la suprafața parcelei înaintea dezmembrării și suprafețele totale construite însumate cu suprafețele propuse spre construire.
- (3) Reparcelarea, în sensul prezentului regulament reprezintă operațiunea care are ca rezultat o altă împărțire a mai multor loturi de teren învecinat care nu sunt constructibile sau care au forme neregulate, loturile rezultante având destinații și/sau forme diferite decât erau acestea la momentul inițial. Reparcelarea are drept scop realizarea unei mai bune împărțiri a unui teritoriu din intravilan în loturi constructibile, cu forme regulate și asigurarea suprafețelor necesare echipamentelor de folosință comună și obiectivelor de utilitate publică.

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL ORAȘ OCNA SIBIULUI, JUDEȚUL SIBIU REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

- (4) Autorizarea executării parcelărilor, a dezmembrărilor de orice fel și a reparcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare parcelă în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:
- front la stradă de minimum 12m pentru clădiri cuplate;
 - o suprafață de minim 300m² pentru clădirile amplasate cuplat;
 - front la stradă între 12 și 15m și o suprafață de minim 500m² pentru clădirile amplasate izolat;
 - adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.
- (5) Sunt considerate parcelele construibile numai parcelele cu posibilitatea dovedită de branșare la rețeaua de alimentare și distribuție a apei, la rețeaua de canalizare, la rețeaua de distribuție a energiei electrice. Autoritatea publică este în drept ca în cazul în care pentru branșare este prevăzută o extindere a rețelei publice de distribuție să solicite, anterior autorizării construcției, realizarea efectivă a extinderii.
- (6) Dacă sunt necesare operațiuni de reparcelare, acestea se vor face numai în baza realizării de Planuri Urbanistice Zonale Aprobate conform legii, respectând prevederile Planului Urbanistic General și ale prezentului regulament.
- (7) În cadrul operațiunilor de parcelare și de reparcelare, deținătorii terenurilor care fac obiectul operațiunii vor ceda în beneficiul public terenul necesar realizării obiectivelor de utilitate publică (respectiv extinderi sau modernizări de străzi sau infrastructură tehnico-edilitară), propuse prin Planul Urbanistic General, a prezentului regulament și a Planurilor Urbanistice Zonale de parcelare.
- (8) Transferurile de proprietăți, conform alin. (6) se vor face fără plata unor despăgubiri, în contul plusului de valoare dobândit de proprietățile supuse parcelării/reparcelării prin procesul de viabilizare.
- (9) Suprafețele de teren cedate conform alin. (6) și vor trece din domeniul sau proprietatea privată a deținătorilor în domeniul public al Primăriei Ocna Sibiului.
- (10) Autorizarea parcelărilor sau dezmembrărilor se face cu condiția ca, pe parcelele rezultate să fie respectați indicii de utilizare a terenului (POT și CUT) maxim admiși prin prezentul regulament pentru zonele în care se află parcelele.

9.2. BAZA LEGALĂ ȘI DEFINIREA UNOR TERMENI

Autorizarea executării parcelărilor se realizează în condițiile respectării prevederilor art. 30 R.G.U. Zonele pentru care se propune parcelare în vederea construirii de locuințe sunt puse în evidență în cadrul planșei de *Reglementări urbanistice – zonificare funcțională propusă*.

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Prin parcelă se înțelege orice suprafață de teren, constituind o singură proprietate publică sau privată (HG. 525/1996).

În conformitate cu prevederile Legii 350/2001 cu modificările și completările ulterioare:

- (3) **Elaborarea Planului urbanistic zonal este obligatorie în cazul:**
e) **parcelărilor, pentru divizarea în mai mult de 3 parcele;**


În conformitate cu prevederile Ordinului 233/2016 – Normele de aplicare ale Legii 350/2001 cu modificările și completările ulterioare:

ART. 18 - (7) P.U.Z. și regulamentul local de urbanism aferent acestuia, odata aprobate, devin acte de autoritate ale administrației publice locale, opozabile în justiție. După aprobare, P.U.Z. și regulamentul local de urbanism aferent acestuia sunt utilizate la:

a) eliberarea certificatelor de urbanism și emiterea autorizațiilor de construire pentru obiective din zona ce face obiectul P.U.Z.:

b) fundamentarea solicitărilor unor fonduri europene sau de la bugetul de stat pentru realizarea obiectivelor de utilitate publică;

- 1.** Conform alin.6 al art.6 din Legea 50/1991 republicată în 2004, cu modificările și completările ulterioare, pentru operațiuni notariale privind circulația imobiliară atunci când operațiunile respective au ca obiect împărțiri ori comasări de parcele solicitate în scopul realizării de lucrări de construcții precum și constituirea unei servituți de trecere cu privire la un imobil, este necesară solicitarea unui Certificat de Urbanism;
- 2.** Prin parcelare se înțelege operațiunea de proiectare urbanistică prin care se determină divizarea în 4 sau mai multe părți alăturate a unei sau mai multor proprietăți funciare distincte, destinate construirii, în scopul de a fi sau nu înstrăinate prin cedări, concesiuni sau vânzări a loturilor rezultate; (art.30 R.G.U)
- 3.** Se înțelege prin parcelă, suprafața de teren situată într-o unitate administrativ-teritorială pe un amplasament bine stabilit, având o singură categorie de folosință și aparținând unui proprietar sau mai multor proprietari, în indiviziune; (Legea 7/1996 și Norme tehnice de introducere a cadastrului general aprobate cu Ordinul MAP 534/2001)
- 4.** Faptul de a proiecta sau construi mai mult de patru cladiri pe o parcelă, constituind un singur trup, este

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București		84 RLU Ver.12 2025/04
Proiectant de Specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București		

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL ORAȘ OCNA SIBIULUI, JUDEȚUL SIBIU REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

considerat din punct de vedere al autorizării construcțiilor, ca o parcelare, în sensul celor prevăzute anterior;

- Proprietarii suprafețelor de teren pe a căror întindere se pot construi patru sau mai multe locuințe sau clădiri de orice natură, respectând prevederile prezentului regulament, au dreptul să le parceleze. Dreptul de parcelare este supus, în afară de prevederile înscrise în reglementările legale, dispozițiilor prezentului regulament.

9.3. CONDIȚII DE REALIZARE A PARCELĂRILOR NOI

În noile parcelări sau în extinderile de intravilan unde sunt marcate străzi noi prin prezentul PUG înainte de autorizarea construcțiilor este obligatorie întocmirea unui PUZ de parcelare care să fie redactat pe o ridicare topo actualizată, PUZ care v-a reglementa poziția exactă a străzilor, racordarea la rețelele edilitare, conformarea parcelelor (raportul laturilor, suprafața, deschiderea la stradă, etc.).

Se va aproba parcelarea unui teren intravilan sau care urmează să fie introdus în intravilan, dacă:

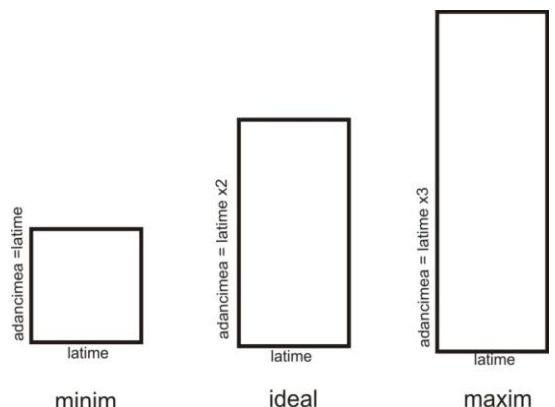
- terenul se află în întregime sau în parte într-o zonă constructibilă;
- pentru fiecare porțiune de teren se aplică prevederile zonei și ale unităților teritoriale prevazute în prezentul regulament;
- așezarea și natura terenului permite construirea în mod igienic, eficient și după normele de siguranță și rezistență în vigoare.

Pentru a putea obține aprobarea parcelării unui imobil proprietarul terenului trebuie să solicite în prealabil certificatul de urbanism. Acesta se va obține de la Primăria Ocna Sibiului și prin el autoritățile publice locale sunt obligate conform Legii 350/2001 cu modificările și completările ulterioare, să solicite întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal care se va aproba conform legilor în vigoare și care va sta la baza viitoarei parcelări reglementând forma, dimensiunile, accesul și echiparea edilitară a viitoarelor parcele astfel obținute.

- Sunt interzise parcelările prin care se obțin mai mult de 12 loturi pe terenurile situate pe străzi, unde nu există sau nu sunt prevăzute rețele de apă potabilă și canalizare pentru evacuarea apelor uzate;
- Se poate totuși admite parcelarea acestor terenuri dacă proprietarul execută sau plătește costul executării racordării lucrărilor edilitare ale parcelării la acelea ale localității, conform condițiilor cerute de societățile care administrează rețelele publice de alimentare cu apă și canalizare în zona respectivă, sau de Regia Apele Române și Agenția de Protecția Mediului;
- Pe străzile unde nu există conducte pentru alimentare cu apă potabilă și canalizare și unde nici nu urmează să se execute de către Primărie sau particulari lucrări de racordare la rețelele localității, se poate totuși autoriza, cu avizul Agenției de Protecția Mediului, parcelari cu parcele cu suprafața minimă de 1500 mp. În acest caz trebuie să se execute de către parcelator lucrări locale separate pentru fiecare parcelă în parte, care să asigure alimentarea cu apă potabilă și evacuarea apelor uzate. Pentru toate aceste lucrări se va cere în prealabil avizul Regiei Apele Romane și al Agenției de Protecție a Mediului;
- Dacă ulterior executării parcelărilor în condițiile de mai sus, se vor înființa pe strada respectivă rețele edilitare de apă și canalizare - fie de către Primărie, fie de către proprietar/parcelator - aceștia din urma vor putea reduce prin divizare suprafața parcelelor de 1500mp, conform prevederilor reglementare, dar numai după ce vor fi executate racordurile necesare la conductele de apă și canal pentru aleile și străzile nou create prin parcelare.
- Operațiunea de parcelare/reparcelare se consideră finalizată odată cu delimitarea în teren conform PUZ aprobat, numerotarea și înscrierea noilor parcele în evidența Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară.

9.4. DIMENSIUNILE MINIME ȘI FORMA PARCELELOR NOI

Pentru ca o parcelă nouă să poată fi constructibilă pentru funcțiunea de locuire, trebuie ca parcelele care se creează să aibă suprafața, deschiderea la stradă și adâncimea prevazute mai jos. Fiecare condiție de minimum se va considera separat pentru fiecare dimensiune cât și pentru suprafețe, ele trebuind să fie respectate simultan.



Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București				85 RLU Ver.12 2025/04
Proiectant de Specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București				

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL ORAȘ OCNA SIBIULUI, JUDEȚUL SIBIU REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

- FRONT LA STRADĂ de minimum 8,0 m pentru clădiri înșiruite și respectiv de minimum 12,0 m pentru clădiri izolate sau cuplate;
- SUPRAFAȚA minimă a parcelei de 150 mp pentru clădiri înșiruite și respectiv de minimum 200 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;
- ADÂNCIMEA PARCELEI trebuie să fie de maxim trei ori cât deschiderea la stradă sau cel puțin egală cu deschiderea la stradă.

Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile de mai sus.

1. La o parcelare cu un numar mai mare de 10 loturi, o cincime din numărul total al loturilor pot beneficia de toleranța de 25 % pentru suprafață și numai dacă configurația terenului nu permite realizarea tuturor parcelelor conform prevederilor Regulamentului;

2. Se admite așezarea parcelelor pe două rânduri, unele la alinierea străzii și altele spre fundul parcelei, dacă fiecare parcelă de fund are câte o trecere liberă, separată, spre drumul public, în deplină proprietate, cu lățimea minimă de 5 m și cu o adâncime de max. 30m, din alinierea străzii;

4. Pe terenurile care se parcelează fără a se crea străzi noi și care au o adâncime mai mică decât minimum prevăzut de Regulament, se admite o toleranță de 25 % la adâncime pentru toate parcelele. Pentru suprafață se admite de asemenea în acest caz, o toleranță de 25 % din minimum permis, însă numai pentru o cincime din numărul total al parcelelor create .

Parametrii geometrici ai parcelelor pentru zona de locuinte individuale sunt:

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

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

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

Astfel că în zona destinată locuințelor individuale parcelările orientative propuse (care au rol strategic în dezvoltarea localității, tocmai cu scopul de a preveni o dezvoltare neomogenă prin documentații de urbanism succesive de tip PUZ) loturile vor avea următoarele caracteristici generale:

1. Lungimea aliniamentului parcelei (L.a.) MINIM este de:
12,00m _____ pentru clădirile amplasate cuplat.
15,00 - 25,00m _____ pentru clădirile amplasate izolat.

2. Adancimea MINIMĂ a parcelei (A.) nu trebuie să depășească valoarea raportului între lungimea aliniamentului parcelei și adâncimea acesteia, cuprins între 1,00 și 2,00 în trup principal Ocna Sibiului și 5,00 în localitatea Topârcea.

3. Suprafața MINIMĂ a parcelei (Sp) este următoarea:
minim 300m² _____ pentru clădirile amplasate cuplat.
minim 500m² _____ pentru clădirile amplasate izolat.
maxim 1200m² _____ indiferent de modul de amplasare pe parcelă

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

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

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

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL ORAȘ OCNA SIBIULUI, JUDEȚUL SIBIU REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

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

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

Valorile indicilor urbanistici se aplică unei parcele, după formulele:

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

$$CUT = Sd/Sp$$

unde:

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

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

Sp – este suprafața parcelei

Alinierea frontală a clădirii, față de aliniament în zonele exclusiv rezidențiale se recomandă a fi minim 3,00m. și maxim 5,00m.

Retragerile clădirii, față de limitele laterale ale parcelei: minim 2,00m., maxim 3,00m. (sau H/2 minim și 2H maxim).

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

- necesitatea asigurării accesului carosabil în partea din fata a parcelei, a autoturismelor pentru parcare/garare;
- a autovehiculelor pentru intervenții și servicii – alinierea laterală;
- asigurarea confortului locuirii (protecția fonică, însorirea încăperilor, iluminatul natural, ventilația natural).

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

În cazul în care pe fațadele laterale ale clădirii există ferestre ale încăperilor auxiliare (băi, bucătării, etc.) – alinierea laterală minimă este 2,00m.

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

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

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

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

9.5 STRĂZI ȘI ALEI CAROSABILE ÎN PARCELĂRILE NOI

1. Orice parcelare în care nu toate parcelele au acces direct la un drum public existent, trebuie să aiba acces la cel

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București			87 RLU Ver.12 2025/04
Proiectant de Specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București			

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL ORAȘ OCNA SIBIULUI, JUDEȚUL SIBIU REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM


puțin o stradă deschisă la ambele capete sau fundatură;

2. Strazile sau aleile vor îndeplini condițiile arătate în aliniatele următoare;
3. Aleile carosabile din interiorul zonelor parcelate vor avea minim două benzi de circulație;
4. Străzile, aleile carosabile (inclusiv fundăturile) nou create vor respecta profilul transversal indicat în planșa de „Reglementări - căi de comunicație”;
5. Pentru a fi construibilă, o proprietate cu adâncime mare se poate dezmembra în maxim două parcele, una la alinierea străzii și alta către fund, cu condiția ca parcela de fund să aibă un acces carosabil de min. 5 m creat pe teren propriu și cu adâncime de maxim 30m de la alinierea străzii;
6. Fundăturile nu pot avea mai mult de 100 m lungime - din alinierea străzii până în capătul ei. La partea de capăt, fundatură trebuie să prezinte o lărgire de o formă și cu dimensiunile astfel alese, încât să asigure întoarcerea unui vehicul din cel mult trei mișcări, înscriindu-se în curbe cu raza exterioara de min. 10m. Aceste curbe trebuiesc desenate pe planuri cu razele lor;
7. Pe cât e posibil se va evita ca o arteră de mare circulație să fie întrepunță prea des de astfel de străzi provenite dintr-o parcelare.
8. Proiectul de parcelare trebuie să prevadă străzi, alei, piețe și treceri spre parcele în condițiile impuse prin prezentul Regulament.
9. Proiectul cu toate aceste suprafețe, complet echipate din punct de vedere edilitar, se vor preda Primăriei în mod obligatoriu și gratuit de către proprietar.
10. La parcelările unor terenuri cu suprafață mai mare de 50 000 mp -- în afara îndeplinirii celorlalte condiții de parcelare, trebuie să se prevadă pe lângă terenul necesar asigurării străzilor, o suprafață de teren pentru scopuri publice (comert, școala, biserică, terenuri de sport, etc) .
11. Aceasta va fi de minim 5 % din suprafața totală a terenului – pentru terenurile cu suprafață între 50 000 și 200 000mp și de min. 7 % pentru terenurile cu suprafața mai mare de 200 000mp.
12. În noile parcelări se vor asigura spații verzi de folosință comună în proporție de 10% din suprafața construită desfășurată a locuințelor propuse, care vor constitui un UTR separat cu destinația zonă verde (V). În aceste suprafețe nu se pot include grădinile private ale locuințelor, accesese și aleile carosabile și pietonale, trotuarele, parcajele la sol sau platformele tehnico-edilitare.

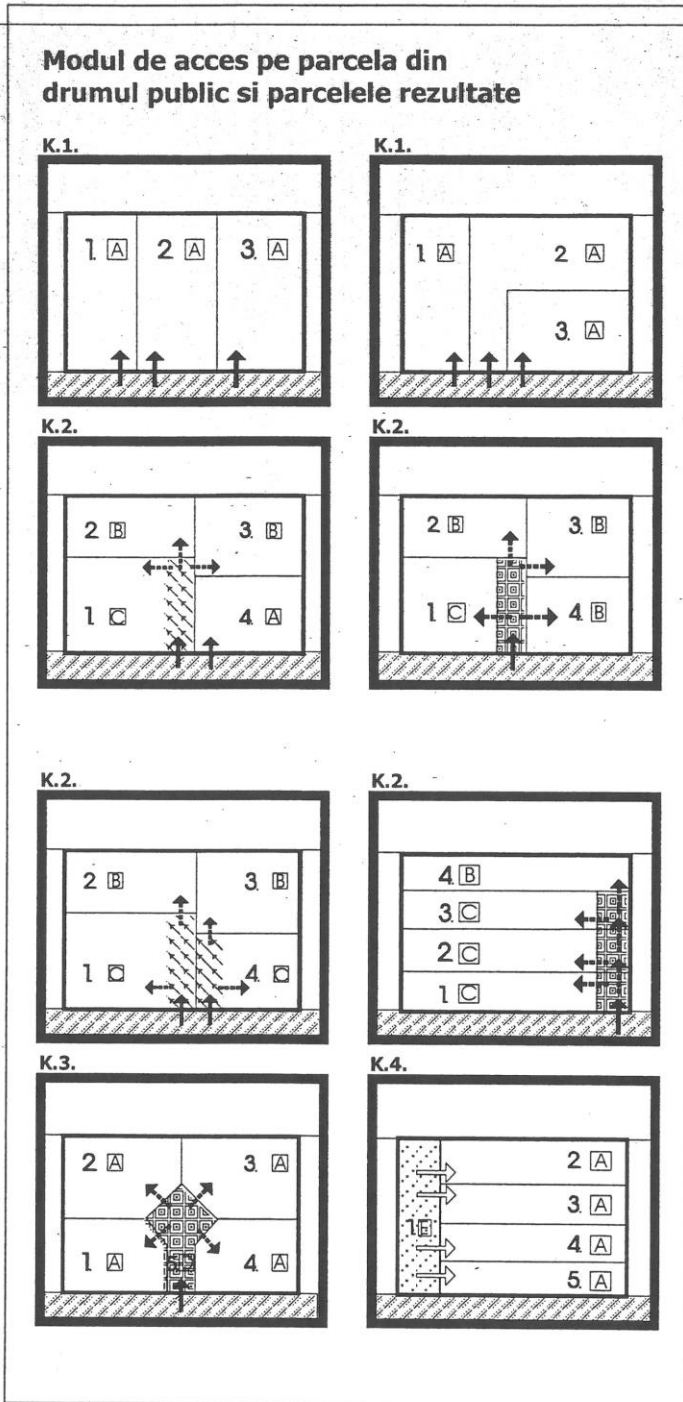
9.6 UNITATEA DE CARACTER ARHITECTURAL A PARCELĂRILOR

- 1 **Toate clădirile ce urmează a se construi pe parcelele rezultate din diviziunea unei singure proprietăți sau pe parcele în indiviziune, trebuie să fie concepute și executate într-o coerență de caracter arhitectural, astfel încât toate clădirile să apară ca un întreg armonios;**
- 2 **Odată cu planul urbanistic de parcelare, trebuie prevăzut un număr îndestulător de norme generale după care urmează a fi realizată construirea grupului de clădiri și ambientarea lui cu plantații și elemente de mobilier urban.**

a se consulta prevederile Ghidului privind reglementarea dezvoltării urbane prin operațiuni de parcelare, elaborator : Urbanproiect București, 2001

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București		88
Proiectant de Specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București		RLU Ver.12 2025/04

SR EN ISO 9001:2015 | SR EN ISO 14001:2015
 ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL ORAȘ OCNA SIBIULUI, JUDEȚUL SIBIU
 REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

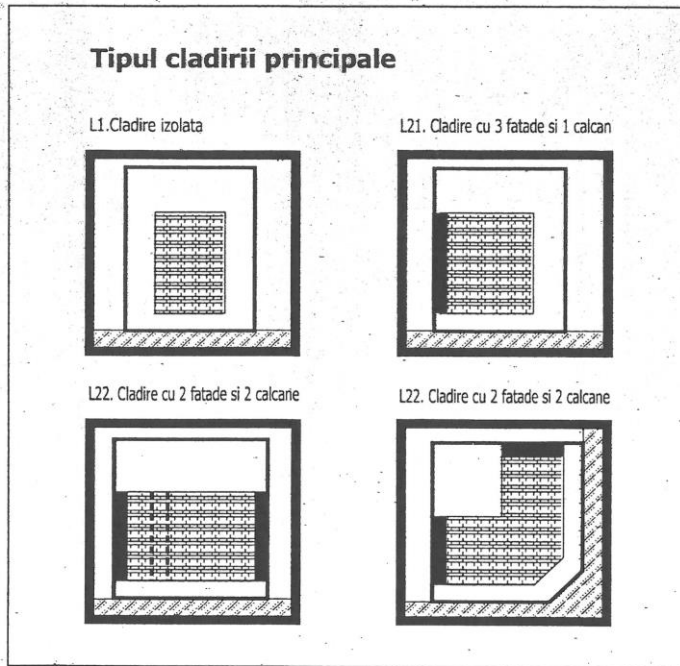


PR. GENERAL: URBANPROIECT - C220/01
 P. SPECIALITATE: URBANA SA - C90/01
 GHID PRIVIND REGLEMENTAREA DEZVOLTĂRII URBAŢE PRIN OPERAȚIUNI DE PARCELARE

CAPITOLUL I
 DISPOZIȚII GENERALE

FIGURA 1
Legenda

	Limita terenului initial (parcelabilului)
	Limita parcelelor rezultate
	Drum public existent
	Drum public nou creat
	Drum privat nou creat
	Zona prin care se face trecerea
1..5	Numarul parcelelor
	Parcele in proprietate deplina
	Parcele care impun drept de trecere
	Parcele grevate de drept de trecere pt. alte parcele
	Parcele in coproprietate a parcelelor din zona
	Parcela ce se alipeste drumului public
	Acces direct pe parcela din drumul public
	Acces indirect pe parcela din drumul public
	Acces direct pe parcela din drumul public nou



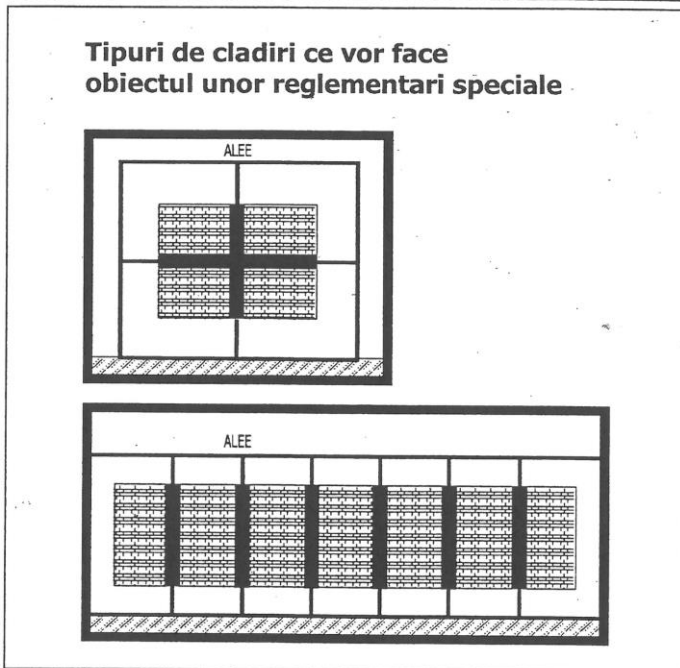
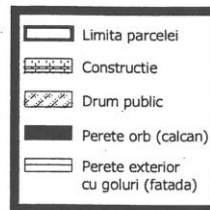
PR. GENERAL: URBANPROIECT - C22001
PR. SPECIALITATE: URBANA SA - C90001

GHID PRIVIND REGLEMENTAREA
DEZVOLTARII URBADE PRIN
OPERATIUNI DE PARCELARE

CAPITOLUL II – FIGURA 1

DEZVOLTAREA URBANĂ PRIN
OPERATI DE PARCELARE

**FIGURA 2
Legenda**



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

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

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

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

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

Se vor respecta prevederile O.U.G. 114/2007 pentru modificarea și completarea O.U.G. 195/2005 privind protecția mediului, respectiv

„Art. 71. - (1) Schimbarea destinației terenurilor amenajate ca spații verzi și/sau prevăzute ca atare în documentațiile de urbanism, reducerea suprafețelor acestora ori strămutarea lor este interzisă, indiferent de regimul juridic al acestora.

(2) Actele administrative sau juridice emise ori încheiate cu nerespectarea prevederilor alin. (1) sunt lovite de nulitate absolută.”

Autorizația de construire se va emite în conformitate cu prevederile art. 34 R.G.U. și anexa nr.6 R.G.U. Lucrările rutiere vor fi însoțite și de lucrări de plantare. Plantațiile rutiere fac parte integrantă din ansamblul lucrărilor de drumuri, permițând integrarea drumului în peisajul pe care îl străbate și punerea în evidență a unor obiective deosebite, asigurând reducerea poluării sonore și de noxe.

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

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

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

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

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

Înălțimea admisă a împrejmuirilor la drumurile publice este de maximum 1,80 m de la nivelul (terenului) trotuarului, iar stâlpii împrejmuirii nu vor depăși 2,40 m. Înălțimea maximă a soclului unei împrejmuirii va fi de 45 - 60 cm de la nivelul trotuarului (terenului), iar partea superioară a împrejmuirii va fi obligatoriu transparentă.

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

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL ORAȘ OCNA SIBIULUI, JUDEȚUL SIBIU
REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

CAP.3	ZONIFICAREA TERITORIULUI	
11.	ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE	
	ZONA CENTRALA	ZC
	ZONA INSTITUTII, SERVICII, DOTĂRI ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE	IS/E
	ZONA REZIDENTIALA	Li Lilp Lc
	ZONA ACTIVITATI MIXTE	M1, M2, M4
	<u>STATIUNEA OCNA SIBIULUI</u>	<u>M3</u>
	ZONA ACTIVITATI ECONOMICE (preponderent industriale)	E.i
	ZONA SPATIILOR PLANTATE	V. (s,a,p)
	ZONA PENTRU GOSPODARIE COMUNALA	GC
	ZONA PENTRU ECHIPARE EDILITARA	TE
	ZONA CAILOR DE COMUNICATIE – căi rutiere	CC-cr/cf
ZONA TERENURI CU DESTINATIE SPECIALA	TDS	

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

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

Regulamentul se structurează astfel :

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

1. Prescripții generale la nivelul localității

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

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



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

- pe terenurile libere identificate în cadrul intravilanului orașului Ocna Sibiului;
- protejarea construcțiilor cu valoare de patrimoniu;
- prin reabilitarea fondului existent deteriorat fizic sau moral din zonele rezidențiale cu tradiție din orașului Ocna Sibiului;
- prin regenerarea fondului construit existent din zonele agro-industriale/agrozootehnice aflate în declin;
- prin schimbarea destinațiilor anumitor obiective ce numai corespund cu nevoile comunității locale.

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

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

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

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București		
Proiectant de Specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București		

2. Prescripții specifice zonelor și subzonelor funcționale

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

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

Se evidențiază reglementările privind :

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

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

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

Prescripții privind menținerea și protejarea calității mediului:

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

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

U.T.R. reprezintă în cadrul prezentului regulament unitatea de reglementare principală, respectiv elementele de: (1) retragere de la aliniament și (2) retrageri de la celelalte laturi ale parcelei (1 și 2 generează POT și CUT ca indicatori), înălțimea construcțiilor și estetica (încadrarea în specificul local).

Z.F. (zona funcțională) reprezintă în cadrul prezentului regulament unitatea de bază a încadrării și respectării prescripțiilor de mai jos pentru intervențiile și investițiile viitoare preconizate în UAT Ocna Sibiului. Generează norme din punct de vedere al utilizărilor permise (ce fel de investiție am voie să fac pe un areal anume din UAT Ocna Sibiului), al condițiilor legate de alăturarea anumitor funcțiuni (de ex. locuințe lângă industrie) și ce este interzis din punct de vedere funcțional (sau al anumitor tipuri de activități) de realizat în UAT Ocna Sibiului.


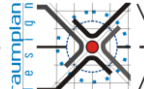
Pentru o mai facilă utilizare a prezentului regulament, la momentul emiterii Certificatului de Urbanism UTR-urile se vor citi împreună cu ZF-urile, fiind realizată o suprapunere exactă a celor două elemente de reglementare (normare).

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București		94 RLU Ver.12 2025/04
Proiectant de Specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București		

Normele primare (sau cele care se instituie de facto inițial) sunt cele legate de zonele construite protejate sau cele care definesc un areal de arhitectură cu valoare (mai mică sau mai mare) istorică și/sau estetică. Până la aprobarea documentațiilor de urbanism tip PUZCP se instituie regulile pentru fiecare UTR prevăzute de prezentul regulament. La momentul aprobării PUZCP regulile prezentului regulament nu mai sunt valabile (pentru zonele respective și numai pentru zonele astfel delimitate în părțile desenate ale PUG).

Principalele criterii de împărțire a localității sunt următoarele :

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

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București			95 RLU Ver.12 2025/04
Proiectant de Specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București			

CAP.4

PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR ȘI SUBZONELOR FUNCȚIONALE

UNITATE TERITORIALA DE REFERINȚA PROPUSA	FUNCȚIUNEA DOMINANTĂ	SUBZONE FUNCȚIONALE COMPONENTE
ZC	ZONA CENTRALA (A ORAȘULUI OCNA SIBIULUI)(zona centrala localitate)	ZC
IS E	ZONA DESTINATA INSTITUTIILOR SI SERVICIILOR SITUATE ÎN AFARA ZONEI CENTRALE	IS E
L	ZONA REZIDENTIALA	Li e, Li p, Lc
M	ZONA ACTIVITATI MIXTE	M1, M2, M4
	<u>STATIUNEA OCNA SIBIULUI</u>	M3
E	ZONA DESTINATĂ ACTIVITĂȚILOR ECONOMICE	E.i
V	ZONA SPATIILOR PLANTATE	V (.s,.a,.p)
GC	ZONA PENTRU GOSPODARIE COMUNALA	GC
TE	ZONA PENTRU ECHIPARE EDILITARA	TE
CC	ZONA CAILOR DE COMUNICATIE – căi rutiere	CC cr
TDS	ZONA TERENURI CU DESTINATIE SPECIALA	TDS

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

DEFINIREA CARACTERULUI ZONEI

RECOMANDĂRI CU CARACTER GENERAL

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNȚIONALĂ

- ARTICOLUL 1 – utilizări permise
- ARTICOLUL 2 – utilizări permise cu condiții
- ARTICOLUL 3 – utilizări interzise (interdicții definitive, permanente)

SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

- ARTICOLUL 4 – caracteristici ale parcelelor (suprafață, formă, dimensiuni)
- ARTICOLUL 5 – amplasarea clădirilor față de aliniament
- ARTICOLUL 6 – amplasarea clădirilor în interiorul parcelei
- ARTICOLUL 7 – amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă
- ARTICOLUL 8 – accese carosabile și pietonale
- ARTICOLUL 9 – parcaje și staționarea autovehiculelor
- ARTICOLUL 10 – înălțimea construcțiilor
- ARTICOLUL 11 – aspectul exterior
- ARTICOLUL 12 – condiții de echipare tehnico-edilitară
- ARTICOLUL 13 – spații verzi și elemente de design urban
- ARTICOLUL 14 – împrejurimi.

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

- ARTICOLUL 15 – procentul maxim de ocupare al terenului
- ARTICOLUL 16 – coeficientul maxim de utilizare al terenului

DEFINIREA CARACTERULUI ZONEI

Zona cu funcțiuni de tip central se refera la ansamblul terenurilor ce au ca element comun centralitatea, fie in raport cu orasul, fie in raport cu o vecinatate imediata (in cazul nucleelor de servicii și echipamente de mici dimensiuni din zonele urbane semicentrale sau rurale).

Aceasta structurare a zonei centrale urmareste mai putin o segregare functionala foarte stricta, ci mai mult, pe de o parte, o intarire a nucleului central, si de pe alta parte, crearea unui sistem de nuclee de centralitate satelitare in raport cu centrul, functionand in sistem policentric deschis, din aceasta cauza dimensiunea UTR-ului de zonă centrală propus nu se incadreaza in 15-20ha, fiind necesara abordarea unor suprafete mai ample.

Zona cu funcțiuni de tip central e compusa dintr-o paleta larga de funcțiuni, intre care cele predominante sunt functiunile administrative de nivel orașenesc si local, financiar-bancare, culturale, de invatamant, sanatare, religioase, comerciale si servicii publice, iar cele existente intr-o proportie si redusa, functiunile de locuire colectivă sau individuală, agrement, mica productie si functiunile speciale.

Prin modul in care a fost reglementata zona centrala s-a urmarit articularea mai buna intre centrul orașului Ocna Sibiului și zone funcționale principale din cadrul urban constituit, cresterea atractivitatii nucleului central prin pietonizarea unui fragment si atragerea unei game de funcțiuni de tipul alimentatiei publice, comerțului, serviciilor publice reprezentative si recreerii in spatii publice deschise.

RECOMANDĂRI CU CARACTER GENERAL

Autorizarea lucrarilor care aduc modificari indicilor urbanistici existenti la nivel de parcela sau înaltimii existente a cladirilor se va face în mod obligatoriu pe baza unui Plan Urbanistic de Detaliu, Aprobat conform legii. Acesta va asigura conditiile de amplasare, dimensionare, conformare si servire edilitara a obiectivului, precizând urmatoarele aspecte:

- asigurarea accesibilitatii si racordarea la rețelele edilitare;
- permisivitati si constrângeri urbanistice privind volumele construite si amenajarile;
- relatiile functionale si estetice cu vecinatatea;
- compatibilitatea functiunilor si conformarea constructiilor, amenajarilor si plantatiilor;
- regimul juridic si circulatia terenurilor si constructiilor.

Pentru reglementarile cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogari prin intermediul PUZ sau PUD.

Funcțiunea dominantă a zonei centrale este dată de instituțiile publice și serviciile existente: administrație publică, comerț, învățământ, cultură, spații verzi, etc.

CONDIȚIONĂRI PRIMARE (pentru imobile cu grad mediu și redus de protecție din ZC situate în afara ZCP)

În completarea prescripțiilor pentru zonele construite protejate definite de S.I.G. aferent P.U.G., intervențiile asupra construcțiilor situate în zona centrală, dar în afara zonelor construite protejate vor avea în vedere următoarele:

Categoriile de intervenții permise, cu obligativitatea obținerii avizului D.J.C.P.N. Sibiu, sunt:

- Lucrări de întreținere curentă a imobilelor, definite exhaustiv ca:**
 - renovări ale anvelopei, înțelese ca reînnoire a straturilor superficiale îmbătrânite în mod natural;
 - reparații ale anvelopei, înțelese ca refacere a integrității finisajelor degradate pentru refacerea etanșeității anvelopantei (împotriva infiltrațiilor, accesului dăunătorilor);
 - reparații ale instalațiilor exterioare (burlane, jgheaburi, etc.) și/sau interioare, care prin scurgerile accidentale provoacă degradări ale fondului construit.

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București			98 RLU Ver.12 2025/04
Proiectant de Specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București			

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL ORAȘ OCNA SIBIULUI, JUDEȚUL SIBIU REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

- 1.4. înlocuirea ferestrelor și/sau a ușilor de acces în imobil, se va permite, fără modificarea caracteristicilor golurilor, cu respectarea modelului original (operația va fi de restaurare a lemnului vechi, a feroneriei, a vopselei și a lacului, sau de înlocuire cu același tip de material acolo unde restaurarea nu este posibilă datorită gradului ridicat de degradare).
- 2. Lucrări de conservare și punere în valoare a imobilelor, definite exhaustiv ca:**
- restaurarea corpurilor de clădire și a elementelor constructive, existente, păstrate, în conformitate cu prevederile S.I.G. aferent P.U.G.;
 - asanarea prin demolare/demontare a corpurilor de clădire și a elementelor constructive, existente, care au un caracter parazitar (și care scad valoarea culturală a imobilului), în conformitate cu prevederile S.I.G. aferent P.U.G.;
 - reconstruirea sau construirea corpurilor de clădire și a elementelor constructive, înlăturate în cazul lucrărilor de la pct. 2.2 de mai sus (cu condiția de a nu depăși gabaritul volumelor demolate), în conformitate cu prevederile S.I.G. aferent P.U.G.;
 - mansardarea podului existent, cu condiția de a nu modifica geometria și/sau volumul șarpantei existente;
 - reabilitarea suprafețelor neconstruite ale imobilelor, inclusiv realizarea scurgerilor și drenajelor pluviale, precum și refacerea pavajelor și/sau suprafețelor înierbate.
- 3. Lucrări de reabilitare a infrastructurii publice, definite exhaustiv ca:**
- înlocuirea rețelelor subterane învechite (distribuția energiei electrice, a gazelor naturale, a apei potabile, a canalizării menajere și pluviale – acolo unde acestea nu sunt în sistem divizor), cu condiția montării acestor rețele ascuns în subteran (coroborat cu prevederile HG. 525/1996, actualizată și republicată și ale Legii 193/2019), cât și a tuturor elementelor conexe, inclusiv a căminelor de vizitare, firidelor de bransament, etc.;
 - excepția de la pct. 3.1. este cea legată de rețeaua de iluminat public, acolo unde (pe anumite segmente de stradă) s-a prevăzut montarea corpurilor de iluminat în sistem suspendat pe cabluri transversale, în conformitate cu prevederile S.I.G. aferent P.U.G.;
 - refacerea sistemului rutier și/sau pietonal, parțial sau total, cu condiția limitării gradului de impermeabilitate a pavajului la max. 70%, pe o distanță de cel puțin 1 m. de la soclul clădirilor adiacente.
- 4. Lucrări de construire cu caracter temporar, definite exhaustiv ca:**
- amplasarea și/sau construirea de structuri autoportante, cu condiția reversibilității absolute a intervenției și autorizarea provizorie a construcției (pe o perioadă de timp determinată, stabilită prin autorizația de construire). În această categorie se înscriu corturi și scene pentru evenimente, rulote și chioșcuri, tarabe pentru târguri, terase împreună cu mobilierul aferent, umbrele, jardiniere, decorațiuni de sezon, etc.

Categoriile de intervenții permise cu condiții, sunt:

- Lucrări de construire pe terenuri libere și/sau pe terenuri considerate "eliberabile" la momentul aprobării P.U.G.**, a unor clădiri/corpur de clădire, investiții private și/sau obiective de utilitate publică, cu înălțimea de peste P+2, cu avizul Arh.-Șef și al CTUAT din cadrul Primăriei și cu obligativitatea parcurgerii procedurii legale de avizare de specialitate DJCCPN-CZMI – CNMI;

Categoriile de intervenții interzise, sunt:

- Lucrări de construire pe terenuri libere la momentul aprobării P.U.G.**, cu excepția celor definite la pct. 4.1 de mai sus și la paragraful anterior, pe amplasamente identificate și discutate în prealabil cu DJCCPN;
- Lucrări de demolare și/sau construire pe terenuri considerate "eliberabile"**.

Categoriile de intervenții interzise, definitiv, sunt:

- Lucrări de construire de natură publicitară (comercială, electorală sau de altă factură), definite exhaustiv ca:**
 - amplasarea și/sau construirea de structuri autoportante de tip panou pentru afișarea reclamelor, pe domeniul public. Publicitatea stradală se va limita la mobilierul urban specific, tip tambur de afișaj, amplasat exclusiv pe suprafețe pietonale, în piețe sau la intersecțiile de căi majore de circulație (bulevarde, străzi de categoria I);
 - amplasarea de panouri pentru afișarea reclamelor pe clădiri existente, cu excepția amplasării pe calcanele vizibile din circulațiile principale;
 - amplasarea de reclame tipărite/serigrafiate pe suport din hârtie/carton, textil sau plastic-textil, fără excepții.

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – utilizări permise

În zona centrală sunt admise următoarele utilizări:

zona – ZC (Ocna Sibiului)

- locuințe individuale (P,P+M, P+1+M max.) și colective (de înălțime medie – P+3-4, localizate în special în localitatea Ocna Sibiului);
- dotări : comerciale, prestări servicii, cultură, învățământ, sănătate și cult
- birouri : administrative, finanțe – bănci, firme particulare
- **instituiții publice, servicii și echipamente publice de nivel UAT:**
 - ≡ primăria
 - ≡ lacasuri de cult;
 - ≡ sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, agentii imobiliare,consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;
 - ≡ edituri, media;
 - ≡ servicii sociale, colective si personale;
 - ≡ activitati asociative diverse
 - ≡ hoteluri, pensiuni, restaurante, agentii de turism;
 - ≡ loisir si sport in spatii acoperite;
 - ≡ restaurante, baruri, cofetării, cafenele
 - ≡ spații libere pietonale
 - ≡ locuințe individuale și colective mici
 - ≡ institutii, servicii si echipamente publice la nivel de oraș;
 - ≡ asistență juridică, cabinete de avocatură, cab. notariale
 - ≡ asistență medicală (dispensar, centru de ingrijire persoane varstnice)
 - ≡ servicii sociale, colective sau personale
 - ≡ sedii ale unor organizații politice profesionale
 - ≡ construcții pentru învățământ
- comerț cu amănuntul – mini market-uri în construcții independente sau la parterul construcțiilor
- piața agro-alimentară;
- depozitare mic-gros pentru aprovizionare la domiciliu și pentru aprovizionarea comerțului cu amănuntul.

Se mențin neschimbate acele utilizări inițiale ale clădirilor care corespund cerințelor actuale. Se admit conversii ale funcțiilor în condițiile în care orice schimbare de destinație a clădirilor monument de arhitectură și din centrul istoric se avizează conform legii.

Se admit conversii funcționale compatibile cu caracterul zonei și cu statutul de protecție al clădirilor pentru: funcțiuni publice de interes suprateritorial (la nivelul zonei periurbane a orașului Ocna Sibiului definite și studiată prin documentații anterioare) și orașenesc, administrative, culturale, de învățământ, funcțiuni terțiare superioare, media, edituri, agenții, comerț, servicii profesionale și personale, recreere și turism, locuințe.

Se admite extinderea vadurilor comerciale pe toate străzile din cadrul zonei central a orașului Ocna Sibiului și utilizarea pentru funcțiuni atractive pentru turism a clădirilor valoroase.

Se vor menține activitățile productive manufacturiere compatibile cu statutul zonei centrale și atractive pentru turism; activitățile incompatibile vor face obiectul unor programe de conversie sau relocare.

În cazul conversiei și extinderii funcțiilor din clădirile actuale, ca și în cazul introducerii unor noi funcțiuni și al reconstrucției unor clădiri fără valoare, vor fi dispuse la parterul clădirilor și, eventual, în curți, acele funcțiuni care permit accesul liber al locuitorilor și turiștilor.

ARTICOLUL 2 – utilizări permise cu condiții

- a. se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni numai în cazul menținerii unei ponderi a acestora de minim 30% din aria construită desfășurată, atât pe ansamblul subzonei, cât și pe fiecare operațiune urbanistică;
- b. se admit restaurante de orice tip care comercializează pentru consum băuturi alcoolice numai la o distanță de minim 100 metri de instituțiile publice suprateritoriale și locale și de lăcașurile de cult;

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București			100 RLU Ver.12 2025/04
Proiectant de Specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București			

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL ORAȘ OCNA SIBIULUI, JUDEȚUL SIBIU REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

- c. se admit funcțiuni de servicii publice de tipul notariat, birouri, reprezentante firme non-comercial, birouri de avocatura, etc., cu condiția ca prezenta lor să nu genereze prin alăturare, o specializare pe strada respectivă, pentru a nu conduce la scăderea atractivității străzii respective pentru publicul larg.
- d. se admit la parterul clădirilor funcțiuni care nu permit accesul liber al publicului numai cu condiția ca acestea să nu reprezinte mai mult de 30% din frontul străzilor și să nu se grupeze pe mai mult de 40.0 metri desfășurare de front.
- e. se admit extinderi sau reconstrucții ale clădirilor existente lipsite de valoare cu următoarele două condiții:
 - funcțiunea propusă să nu stânjenească vecinătățile sau, în caz contrar proiectul să demonstreze eliminarea sursei de incomodare sau poluare;
 - proiectul să asigure ameliorarea aspectului construcției și amenajărilor și o mai bună integrare în zona protejată.

ARTICOLUL 3 – utilizări interzise (interdicții definitive, permanente)

Se interzic următoarele utilizări:

- a. activități care pot provoca degradarea clădirilor propuse a fi protejate sau care sunt incompatibile cu statutul de zonă centrală;
- b. activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- c. construcții provizorii de orice natură;
- d. dispunerea pe fațade a antenelor TV satelit, a cablurilor CATV vizibile și a antenelor pentru telefonie mobilă;
- e. cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor dacă acestea nu au caracter tehnic;
- f. depozitare en-gros;
- g. depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- h. activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- i. depozitari de materiale refofosibile;
- j. platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- k. lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- l. orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 – caracteristici ale parcelelor (suprafață, formă, dimensiuni)

Se menține parcelarul existent cu următoarele condiții:

- în cazul clădirilor cu înălțimi sub P+3-4 niveluri se consideră construibile parcelele având minim 150 mp și un front la stradă de minim 8,0 m pentru construcțiile înscrise între două calcane laterale și de minim 10,0 metri în cazul construcțiilor cuplate și izolate;
- parcelele sub 150 mp. pentru a deveni construibile, este necesar să se comaseze cu una dintre parcelele adiacente;
- în cazul clădirilor cu noi cu înălțimi peste P+3 niveluri se consideră construibile parcelele având minim 400 mp. și un front la stradă de minim 12,0 m pentru construcțiile înscrise între două calcane laterale și de minim 15,0 metri în cazul construcțiilor cuplate și izolate; parcelele sub 400 mp pentru a deveni construibile, este necesar să se comaseze cu una dintre parcelele adiacente;
- în cazul comasării parcelelor din zona centrală se vor menține amprentele vechii lotizări prin tratarea arhitecturală și prin amenajările din curți - dalaje, parapete, jardiniere fixe, plantații etc.;

ARTICOLUL 5 – amplasarea clădirilor față de aliniament

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

Față de acesta **construcțiile/corpurile noi** pot fi amplasate astfel :

- ◆ pe aliniament, în cazul în care fronturile construcțiilor existente învecinate sunt realizate direct pe aliniament;
- ◆ retras de la aliniament, astfel :
 - înscrierea în regimul de aliniere existent ;

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București			101 RLU Ver.12 2025/04
Proiectant de Specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București			

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL ORAȘ OCNA SIBIULUI, JUDEȚUL SIBIU REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

- cu 3,00m. – 5,00m., pentru a realiza o zonă de protecție față de sursele de poluare ale căilor de comunicație și/sau grădina decorativă, împreună cu asigurarea locurilor de parcare necesare;
- cu 4,00m. – 6,00m., în intersecții, pentru a asigura vizibilitatea necesară în intersecții în eventualitatea lărgirii preconizate a drumurilor;
- cladirile publice vor fi retrase de la aliniament cu 6,00m. – 10,00m. (asigurarea locurilor de parcare necesare/zonă verde de protecție), sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de profilul activității și de normele existente;
- cladirile care nu au funcția de instituuți, servicii sau echipamente publice se amplasează pe aliniament cu condiția ca înălțimea maximă la cornișă să nu depășească distanța dintre acesta și aliniamentul de pe latura opusă a străzii;
- dacă înălțimea clădirii în planul aliniamentului depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament cu o distanță minimă egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanța dintre aliniamentele străzii, dar nu cu mai puțin de 4.0 metri; fac excepție de la această regulă numai situațiile de marcarea prin plus de înălțime a intersecțiilor și întoarcerile și racordările de înălțime a clădirilor pe strazile laterale conform Articolului 10;
- pentru cladirile care alcatuiesc fronturi continue se stabilește un aliniament posterior situat la o distanță de maxim 20 metri față de aliniamentul la strada.

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

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

ARTICOLUL 6 – amplasarea clădirilor în interiorul parcelei

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

- Clădirile se vor putea realiza în regim cuplat sau independent cu condiția ca distanțele clădirilor față de limitele laterale pe care nu le ating, să fie de 2,00m. (NCC¹⁶) și să aibă un acces auto asigurat în parcelă;
- Amplasarea construcțiilor se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 119 din 2104 al Ministerului Sănătății, Art. 2,3,4,5 și 16

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

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

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

Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișe a celei mai înalte dintre ele; distanța se poate reduce la 1/4 din înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură iluminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală.

ARTICOLUL 7 – amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

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


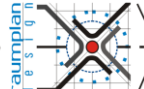
- întreținerea clădirilor;
- accesul mijloacelor de stingerea incendiilor;
- accesul mijloacelor de salvare în caz de alte calamități;
- iluminarea naturală;
- însorirea;
- securitatea;
- salubritatea, etc.

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

Excepțiile de la această regulă sunt:

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

¹⁶ Noul Cod Civil

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București			102 RLU Ver.12 2025/04
Proiectant de Specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București			

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL ORAȘ OCNA SIBIULUI, JUDEȚUL SIBIU REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

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

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

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

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

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

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

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

ARTICOLUL 8 – accese carosabile și pietonale

Accese carosabile

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

Toate parcelele vor avea obligatoriu un acces auto în parcelă, având o lățime minimă de 3,00m.

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

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

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

Accese pietonale

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

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


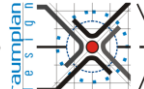
Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Circulația bicicletelor

Pe străzile cu rol de deservire locală traseele pentru bicicliști vor fi comune cu cele pentru vehicule.

La reabilitarea străzilor, acolo unde este posibil, se vor introduce piste pentru bicicliști cu sens dublu având lățimea de 1 m (se recomandă 1,5 m) pentru fiecare sens, exclusiv zonele laterale de protecție.

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

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București			103 RLU Ver.12 2025/04
Proiectant de Specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București			

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL ORAȘ OCNA SIBIULUI, JUDEȚUL SIBIU REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

Construcții administrative.

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

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

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

Construcții financiar-bancare.

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

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

Construcții comerciale.

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

În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:

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

Construcții de cult.

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

Construcții de cultură.

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

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

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

Construcții de învățământ.

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

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

ORDIN nr. 1.955 din 18 octombrie 1995 (*actualizat*) pentru aprobarea Normelor de igienă privind unitățile pentru ocrotirea, educarea și instruirea copiilor și tinerilor

EMITENT: MINISTERUL SĂNĂTĂȚII

Data intrării în vigoare:

22 Martie 1996

Forma consolidată valabilă la data de

06 Iulie 2020

Prezenta formă consolidată este valabilă începând cu data de

04 Octombrie 2016

până la

06 Iulie 2020

ANEXĂ NORME DE IGIENĂ privind unitățile pentru ocrotirea, educarea și instruirea copiilor și tinerilor


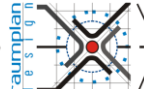
CAP. I

Norme generale

ART. 3

(1) Amplasarea unităților pentru ocrotirea, educarea și instruirea copiilor și tinerilor se va face cu respectarea normelor privind protecția sanitară față de nocivități - în zone ferite de surse de poluare a atmosferei și de zgomote, în afara arterelor de mare circulație - având orientarea ferestrelor sălilor de grupă sau de clasă și ale amfiteatrelor spre sud, sud-est, sud-vest, est sau vest, în funcție de zonele climatice. Între clădirea unității și accesul în curtea acesteia va fi prevăzut un spațiu verde cu lățimea de minimum 25 m, cu rol și în reducerea influenței zgomotului stradal.

(2) Pentru proiectele-tip ale clădirilor destinate unităților pentru ocrotirea, educarea și instruirea copiilor și tinerilor, cât și pentru

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București			104 RLU Ver.12 2025/04
Proiectant de Specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București			

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL ORAȘ OCNA SIBIULUI, JUDEȚUL SIBIU REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

clădirile care nu sunt construite după proiecte-tip se va solicita avizul prealabil al inspectoratului de poliție sanitară și medicină preventivă județean sau, după caz, al municipiului București.

(3) Terenul aferent unităților pentru ocrotirea, educarea și instruirea copiilor și tinerilor trebuie să permită desfășurarea în aer liber a activităților copiilor și tinerilor, asigurând pentru acestea:

- minimum 20 mp pentru un copil antepreșcolar sau preșcolar;
- între 10 și 50 mp pentru un elev, pe tură, în funcție de factorii geografici, de mediu (urban, rural) și de specificul unității (cu sau fără internat și cantină). Este interzisă funcționarea unităților pentru copii și tineri fără gard împrejmuitor al terenului aferent.

De asemenea, terenul va fi astfel ales, încât să împiedice bălțirea apei pluviale.

Construcții de sănătate.

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

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

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

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

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

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

ORDIN nr. 914 din 26 iulie 2006 pentru aprobarea normelor privind condițiile pe care trebuie să le îndeplinească un spital în vederea obținerii autorizației sanitare de funcționare

EMITENT: **Ministerul Sănătății Publice**

PUBLICAT ÎN: **Monitorul Oficial nr. 695 din 15 august 2006**

Data intrării în vigoare:

15 August 2006

Forma consolidată valabilă la data de

06 Iulie 2020

Prezenta formă consolidată este valabilă începând cu data de

11 Ianuarie 2018

până la

06 Iulie 2020

NORMĂ din 26 iulie 2006 privind structura funcțională a compartimentelor și serviciilor din spital*)

EMITENT: **Ministerul Sănătății Publice**

PUBLICAT ÎN: **Monitorul Oficial nr. 695 din 15 august 2006**

Data intrării în vigoare:

15 August 2006

Forma consolidată valabilă la data de

05 Iulie 2020

Prezenta formă consolidată este valabilă începând cu data de

11 Ianuarie 2018

până la

05 Iulie 2020

CAP. I

Organizarea secțiilor medicale

Secția medicală de spitalizare

ART. 1

Secțiile medicale de spitalizare asigură cazarea și îngrijirea curentă a bolnavilor pe perioada internării în spital. Indiferent de profilul medical, secțiile de spitalizare au o structură funcțională asemănătoare, cu excepția celei de pediatrie (compartimentele pentru prematuri, sugari și copii mici) și a celei de obstetrică-ginecologie (compartimentul obstetrică fiziologică și nou-născuți).

ART. 2

Secția medicală de spitalizare va fi amplasată de preferință pe un singur nivel. Se acceptă amplasarea pe două niveluri a secțiilor mari, care au în componență compartimente relativ autonome.

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București			105 RLU Ver.12 2025/04
Proiectant de Specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București			

ART. 3

În componența unei secții medicale de spitalizare intră următoarele categorii de spații:

- saloanele pacienților și dotările sanitare aferente;
- încăperi pentru asistența medicală;
- încăperi pentru deservirea pacienților;
- cameră de gardă cu grup sanitar și duș;
- diverse spații pentru activitățile gospodărești ale secției.

ART. 4

În spitalele clinice pot fi amenajate spații suplimentare, destinate activităților didactice (studentilor și cursanților care își desfășoară practica medicală sau specializarea la patul bolnavului).

ART. 5

Salonul pentru pacienți adulți se va conforma următoarelor cerințe:

- capacitate maximă de 6 paturi în saloane curente și maximum două paturi în rezerve;
- arie utilă minimă de 7 mp/pat în saloane curente, 8 mp/pat în rezervă;
- cubaj de 20 mc/pat de aer, în caz de ventilație naturală.

ART. 6

(1) Dotarea minimă sanitară aferentă salonului va include:

- la saloanele cu 1-2 paturi: grup sanitar propriu/comun (duș, WC, lavoar);
 - la saloanele cu 3-4 paturi: grup sanitar propriu, comun la două saloane (duș, WC, lavoar);
 - la saloanele cu 5-6 paturi: grup sanitar propriu (WC, lavoar);
 - un duș la 15 asistați când saloanele nu sunt prevăzute cu dușuri. Sălile de dușuri pot fi grupate pe unități de îngrijire.
- (2) Pentru grupa de vârstă 3-6 ani, secția pediatrie, se prevăd grupuri sanitare comune.

ART. 7

Următoarele dotări minime sunt obligatorii în salon:

- priză de oxigen la două paturi;
- corp de iluminat, priză și sonerie la fiecare pat;
- pat și noptieră cu dulap la fiecare pat;
- o masă cu scaune la fiecare salon.

ART. 8

(1) Orientarea ferestrelor salonului ventilat natural va fi după cum urmează:

- favorabilă sau acceptabilă: sud-est, sud, nord-vest;
- se va evita orientarea ferestrelor spre nord și nord-est (vânturi dominante reci);
- se poate accepta orientarea spre vest și sud-vest, în cazul asigurării unei protecții corespunzătoare a ferestrelor față de excesul de însorire.

(2) Condiționările privind orientarea ferestrelor nu mai sunt imperative la secțiile de spitalizare de bolnavi acuti (durata mică de spitalizare: 10-12 zile) și la saloanele la care se face tratarea aerului (climatizare).

ART. 9

(1) La amenajarea salonului se vor avea în vedere și următoarele criterii:

- paturile vor fi așezate paralel cu frontul ferestrei și vor fi accesibile pe ambele laturi lungi;
- distanța dintre două paturi nu va fi mai mică de 0,70 m;
- distanța dintre pat și peretele exterior va fi de cel puțin 0,80 m;
- distanța dintre pat și peretele paralel pe care se află lavoarul va fi de minimum 1,30 m.

(2) Pentru cel puțin un pat dintr-un salon, circulația liberă aferentă va permite staționarea și deplasarea în cărucior pentru persoanele cu handicap.

NORMĂ din 26 iulie 2006

privind asigurarea condițiilor generale de igienă*)

EMITENT: **Ministerul Sănătății Publice**

PUBLICAT ÎN: **Monitorul Oficial nr. 695 din 15 august 2006**

Data intrării în vigoare:

15 August 2006

Forma consolidată valabilă la data de

05 Iulie 2020

Prezenta formă consolidată este valabilă începând cu data de

11 Ianuarie 2018

până la

05 Iulie 2020

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București			106 RLU Ver.12 2025/04
Proiectant de Specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București			

ART. 1

Incinta spitalului, toate clădirile și anexele care asigură desfășurarea activității, trebuie să fie:

- delimitată de zonele din jur, astfel încât accesul în incintă să fie controlat;
- zonată astfel încât sectoarele în care se desfășoară activitățile medicale să fie separate de cele tehnice și gospodărești;
- prevăzută cu căi de acces pietonal și pentru autovehicule;
- prevăzută cu o zonă verde cu o suprafață de minimum 20 mp/pat;
- dotată cu facilități adaptate persoanelor cu handicap fizic locomotor;
- dotată cu ascensoare adaptate pentru transportul cu targa/cărucior al pacienților, după caz, pentru toate clădirile în care se acordă servicii medicale.

ART. 2

Distanțele minime față de alte clădiri sau surse de nocivitate din mediu vor asigura un perimetru de protecție sanitară care să evite depășirea valorilor normate privind calitatea aerului și nivelul de zgomot exterior. Perimetrul de protecție sanitară se stabilește pe baza studiilor de impact asupra sănătății, conform prevederilor legale în vigoare.

Construcții și amenajări sportive.

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

În interiorul amplasamentului vor fi asigurate:

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

Construcții și amenajări de agrement.

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

ORDIN nr. 119 din 4 februarie 2014

pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației

NORME din 4 februarie 2014 de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației

EMITENT: Ministerul Sănătății

PUBLICAT ÎN: Monitorul Oficial nr. 127 din 21 februarie 2014

Data intrării în vigoare:

21 Februarie 2014

Forma consolidată valabilă la data de

05 Iulie 2020

Prezenta formă consolidată este valabilă începând cu data de

31 Octombrie 2018

până la

05 Iulie 2020

ART. 7

Zonele necesare odihnei și recreerii se amplasează în locuri care prezintă cele mai avantajoase elemente naturale, cum sunt: păduri, suprafețe de apă, relief variat și altele. În zonele de odihnă și recreere se interzice amplasarea:

- obiectivelor industriale care, prin activitatea lor, produc zgomot, vibrații sau impurifică apa, aerul, solul;
- unităților zootehnice;
- unităților de transporturi;
- stațiilor de epurare a apelor uzate și a depozitelor de deșeuri solide;
- arterelor de circulație cu trafic rutier intens.

ART. 8

În cadrul amenajării și dotării zonelor destinate odihnei și recreerii trebuie să se asigure:

- instalații de alimentare cu apă potabilă;
- W.C.-uri publice și locuri pentru colectarea selectivă a deșeurilor;
- colectarea și îndepărtarea apelor uzate prin instalații de canalizare, locale sau zonale, a căror construcție și exploatare să evite poluarea factorilor de mediu;

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București			107 RLU Ver.12 2025/04
Proiectant de Specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București			

- d) spațiu îngrădit pentru câinii de companie, cu modalități adecvate de colectare a dejecțiilor acestora;
e) bănci și spații amenajate pentru picnic.

ART. 9

Între unitățile industriale, obiectivele sau activitățile care poluează factorii de mediu sau produc zgomot și vibrații și teritoriile protejate învecinate se asigură zone de protecție sanitară.

ART. 10

Nocivitățile fizice (zgomot, vibrații, radiații ionizante și neionizante), substanțele poluante și alte nocivități din aerul, apa și solul zonelor locuite nu vor putea depăși limitele maxime admisibile din standardele în vigoare.

Construcții de turism.

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

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

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

Construcții de locuințe.

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

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

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

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

Accese pietonale

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

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

În cadrul subzonelor funcționale rezidențiale, se va urmări crearea a numeroase legături pietonale între locuință și obiectivele publice din zona centrului orașului Ocna Sibiului.

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

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

ARTICOLUL 9 – parcaje și staționarea autovehiculelor

Staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 5 din RGU. În situațiile care prevad funcțiuni diferite în interiorul aceleiasi parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiunilor în parte.

Este interzisă amplasarea parcajelor la sol la o distanță mai mică decât 5,00m. fata de ferestrele locuintelor, cf.Ordinului 119/2014, Art. 4.

ART. 4

La stabilirea amplasamentelor clădirilor de locuit se vor preciza și amplasamentele următoarelor dotări tehnico-edilitare:

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București			108 RLU Ver.12 2025/04
Proiectant de Specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București			

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

c) spații amenajate pentru gararea și parcare a autovehiculelor populației din zona respectivă, situate la distanțe de minimum 5 m de ferestrele camerelor de locuit; în aceste spații este interzisă gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehiculele peste 3,5 tone, autobuzele, remorcile etc., precum și realizarea activităților de reparații și întreținere auto.

În cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare; aceste parcaje se vor situa la distanța de maxim 150 metri.

Aceste reglementări sunt definitive și nu pot fi derogate prin Plan Urbanistic Zonal sau de Detaliu.

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

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

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

Construcții administrative.

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

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

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

Construcții financiar-bancare.

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

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

Construcții comerciale.

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

- un loc de parcare la 200 m² suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 m²;
- un loc de parcare la 100 m² suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 m²;
- un loc de parcare la 50 m² suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600-2000 m²;
- un loc de parcare la 40 m² suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2000 m².

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

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

Construcții de cult.

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

Construcții culturale.

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

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

Construcții de învățământ.

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

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

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

Construcții de sănătate.

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București			109 RLU Ver.12 2025/04
Proiectant de Specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București			

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL ORAȘ OCNA SIBIULUI, JUDEȚUL SIBIU REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

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

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

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

Construcții de turism.

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

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

Construcții de locuințe.

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

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

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

ARTICOLUL 10 – înălțimea construcțiilor

La stabilirea înălțimii construcțiilor se va avea în vedere:

- protejarea și punerea în valoare a fondului construit existent, cu respectarea regulilor de compoziție arhitectural – urbanistică a zonei;
- respectarea normativelor legate de asigurarea însoirii construcțiilor (conform Ordinului nr. 119/2014 pentru Aprobarea Normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației, etc.) pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoirii acestora.

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

Clădirile care pot fi incluse în lista monumentelor istorice ca și cele cu valoare ambientală, trebuiesc păstrate ca volum general sau readuse la volumul original.

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

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

În zona centrală se păstrează înălțimile existente.

Pentru construcții/corpuri noi înălțimea maximă admisibilă este de - Hmax = P+4 (16,00m), Hmax = P+3 (12,50m), Hmax = P+1+M (10,00m).

În cazul în care într-o intersecție există deja o marcare pe colț a poziției favorizate a clădirilor printr-un plus de înălțime, se admite pentru o nouă clădire de colț depășirea în planul fațadei a înălțimii maxime admisibile cu un nivel pe o lungime de maxim 15,0 metri de la intersecție.

În toate cazurile în care construcțiile au acoperiș cu pante de peste 30 grade se admite mansardarea. Sunt admise mansardări în volumul existent al învelitorii.

Pentru construcțiile cuplate la calcanul unei clădiri existente viabile este obligatorie preluarea "conturului" calcanului acesteia în zona vizibilă din domeniul public.

Se interzice autorizarea clădirilor care aduc noi calcane în imaginea zonei centrale.


PENTRU IMOBILELE LA CARE SE SUPRAPUN PRESCRIPTIILE GENERATE DE INCLUDEREA ÎN CADRUL UNEI ZONE CONSTRUIE PROTEJATE / ZONE ISTORICE DE REFERINȚĂ (ZIR) DEFINITE ȘI REGLEMENTATE PRIN STUDIUL ISTORIC SE APLICĂ CU PRECĂDERE INDICATORII URBANISTICII STABILIȚI DE ELABORATORUL S.I.G.

RHmax: S+P / D+P (ZIR I.1 locuințe, III.3.1, III.3.3, III.3.7, III.3.8,

P+1 (ZIR I.1. alte funcțiuni, III.3.2, III.3.4, III.3.5, III.3.6, III.3.9, III.3.10)

P+2 (locuințe colective și semicolective)

în acord cu necesitățile tehnologice (III.3.9, III.3.10)

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București		110 RLU Ver.12 2025/04
Proiectant de Specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București		

ARTICOLUL 11 – aspectul exterior

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

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

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

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

Cladiri/corpuri existente

Orice intervenție asupra construcțiilor propuse a fi declarate monumente, se va putea realiza numai în condițiile legii.

Orice intervenție asupra fațadelor existente în subzona ZC, ca și modul de realizare al unor noi construcții, completări sau extinderi, elemente de mobilier urban ori de reclamă, va respecta caracterul zonei și tipul de program; nu se admit pastise; nu se admit materiale perisabile sau de proastă calitate.

Cladiri/corpuri noi

Se permite autorizare de construcții noi în ZC, doar în condițiile în care arhitectura noilor clădiri se va subordona cerințelor de coerență a țesutului urban și va participa la punerea în valoare a caracteristicilor dominante ale acestuia.

Arhitectura cladirilor va exprima caracterul programului și se va subordona nevoii de încadrare în peisajul format de cadrul natural și structuri urbane existente adiacent. Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările locale. Volumetria se va conforma tipologiilor specific construcției urbane cu cvartale. Fațadele spre spațiile publice vor fi plane și se vor situa în aliniament / aliniere.

Arhitectura noilor clădiri se va subordona cerințelor de coerență a țesutului urban și va participa la punerea în valoare a caracteristicilor dominante ale acestuia.

Arhitectura noilor clădiri în zona centrală va ține seama de caracterul zonei în ceea ce privește:

- *volumetria* – simplitatea volumelor, adecvarea scării, controlul imaginii din toate direcțiile din care volumul este perceput în relație cu cadrul construit în care se inserează, armonizarea modului de acoperire, evitarea evidențierii unor calcane, evitarea impactului vizual al unor lucrări tehnice, etc.;
- *arhitectura fațadelor* – armonizarea cu scara străzii ca ritm al liniilor de forță verticale și orizontale și ca frecvență a elementelor – accent, armonizarea cu vecinătățile imediate ca proporții ale elementelor arhitecturale, ca relief al fațadei, ca transparență a balustradelor balcoanelor și logiilor, etc.;
- *materiale de construcție* - armonizarea texturii finisajelor cu cea a clădirilor învecinate, evitarea materialelor care pot compromite integrarea în caracterul zonei, respectarea materialelor construcției inițiale în caz de refacere și extindere;
- *culoare* – armonizarea culorii cu arhitectura clădirii, respectarea ambianței cromatice a străzii, sublinierea eventuală a ritmului fațadelor etc.;

În vederea autorizării se vor prezenta studii suplimentare de inserție pentru noile clădiri sau pentru intervenții asupra cladirilor existente (ilustrări grafice, fotomontaje, machete).

Se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, realizarea unor false mansarde, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare.

Se interzice desfigurarea arhitecturii fațadelor și deteriorarea finisajelor prin tratarea vitrinelor și a registrului parterului sau prin instalarea firmelor și a panourilor de afișaj, inclusiv a sistemelor de iluminare a acestora.

Pentru UTR ZC - în cazul utilizării funcționale a mai multor parcele pentru o nouă construcție, se va menține exprimarea în plan și în arhitectura fațadelor a amprentelor parcellarului inițial.

- **Materialele folosite:** culori, tipuri, texturi. Se vor evita materialele nespecifice fondului construit și țesutului existent în zonele de protecție a monumentelor istorice: materiale reflectorizante (inox, tablă din oțel etc.), culori stridente ale finisajelor (oranj, roșu, violet), se vor folosi finisajele în culori naturale ale materialelor, păstrând o imagine urbană, nu o imitație rustică nespecifică. Se recomandă folosirea culorilor pastelate în tonuri deschise (alb, bej, gri, s.a.) și a materialelor de construcție naturale și de calitate.
- **Distanțele minime** ale amenajărilor verticale față de clădirile monument istoric și față de limitele parcelelor acestora se vor stabili astfel încât vizibilitatea monumentelor să nu fie alterată prin suprapunerea, fragmentarea sau diminuarea perspectivei către monumentele istorice.
- **Firmele luminoase / neluminoase și elemente de publicitate urbană.** Se vor realiza la aceeași cotă și cu aceeași materiale, cu caractere identice sau asemănătoare, discrete, fără a altera imaginea monumentelor istorice sau a distrage atenția de la acestea. Se interzic culorile puternice (roșu, oranj, verde sau albastru neon, negru, galben citrin, roz, mov ș.a.). Se vor folosi culori pastelate sau neutre, sau chiar culoarea naturală a materialelor. Se recomandă amplasarea la aceeași cotă de 2,50m față de nivelul străzii, iar lățimea maximă a firmei va fi de 0,5m.

cf. SIG aferent PUG (extras)

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București			111 RLU Ver.12 2025/04
Proiectant de Specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București			

ARTICOLUL 12 – condiții de echipare tehnico-edilitară

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

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

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

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

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

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

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

ARTICOLUL 13 – spații verzi și elemente de design urban

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

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

Elementele fixe de mobilier urban din spațiile accesibile publicului se vor subordona caracterului zonei, necesitând aceleași avize de specialitate ca și construcțiile.

Se vor asigura spații libere publice (spații verzi și plantate, scuaruri, pietete urbane, grădini urbane), în proporție minimă de:

tip de funcțiune componenta a subzonei ZC	spatiu plantat suprafata minima
administratie, finante, banci	10% din suprafata parcelei
comert, alimentatie publica	15% din suprafata parcelei
culte	50% din suprafata parcelei
sanatate	min. 20mp./pat (Ord. MS 914/2006, anexa 4)
invatamant	Conform normativelor de specialitate
turism	25% din suprafata parcelei
locuire	20% din suprafata parcelei

Pentru situatii în care se prevad mai multe dintre utilizarile de mai sus în interiorul aceleiasi parcele, se vor asigura spatii verzi în proporție minimă de 15% din suprafata parcelei.

ARTICOLUL 14 – împrejurimi

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

Gardurile spre stradă vor avea înălțimea de minim 2.00 metri din care un soclu opac de 0.60 m., partea superioară fiind transparentă realizată din fier forjat sau plasă metalică și vor putea fi dublate de gard viu; poate fi autorizată o înălțime diferită în cazul reconstrucției sau restaurării unei împrejurimi existente sau pentru a permite racordarea la o împrejurime existentă.

Stâlpii de susținere în cazul în care nu sunt metalici, se vor armoniza cu finisajul clădirii principale și al gardurilor alăturate; porțile se vor armoniza cu împrejurimea. Pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi opace și vor avea înălțimea maximă de 2.50 metri; această înălțime permite mascarea față de vecinătăți a garajelor, serelor etc..

Construcțiile publice vor putea face excepție ca dimensiuni și calitate a decorației gardurilor și porților de intrare care se vor armoniza cu arhitectura clădirii.

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL ORAȘ OCNA SIBIULUI, JUDEȚUL SIBIU REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

ARTICOLUL 15 – procentul maxim de ocupare al terenului

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

Valorile indicilor urbanistici se Aplică unei parcele, după formulele:

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

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

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

Sp – este suprafața parcelei

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

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

Pentru zona centrală a orașului Ocna Sibiului se propun:

UTR	P.O.T. max
ZC	60%

PENTRU IMOBILELE LA CARE SE SUPRAPUN PRESCRIPTIILE GENERATE DE INCLUDEREA ÎN CADRUL UNEI ZONE CONSTRUIE PROTEJATE / ZONE ISTORICE DE REFERINȚĂ (ZIR) DEFINITE ȘI REGLEMENTATE PRIN STUDIUL ISTORIC SE APLICĂ CU PRECĂDERE INDICATORII URBANISTICII STABILIȚI DE ELABORATORUL S.I.G.

P.O.T.max: 20% (ZIR I.1, III.3.1.b, ZIR. III.3.2.c, ZIR. III.3.3.c, III. 3.5.c, III.3.7, III.3.8)

15% (ZIR III.5.b)

25% (ZIR III.3.4 activ. balneare, III.3.5.a. turism)

30% (ZIR I.1. alte funcțiuni, III.3.1.c, ZIR. III.3.2.d, III.3.4. locuințe și turism; III.3.9, III.3.10)

40% (ZIR III.3.1.a, III.3.3.b)

45% (ZIR. III.3.2.a și b. III.3.3.a; III.3.5.a)

ARTICOLUL 16 – coeficientul maxim de utilizare al terenului

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

CUT = Sd/Sp unde:

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

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

Sp – este suprafața parcelei

UTR	C.U.T. max
ZC	1,0

PENTRU IMOBILELE LA CARE SE SUPRAPUN PRESCRIPTIILE GENERATE DE INCLUDEREA ÎN CADRUL UNEI ZONE CONSTRUIE PROTEJATE / ZONE ISTORICE DE REFERINȚĂ (ZIR) DEFINITE ȘI REGLEMENTATE PRIN STUDIUL ISTORIC SE APLICĂ CU PRECĂDERE INDICATORII URBANISTICII STABILIȚI DE ELABORATORUL S.I.G.

C.U.T.max: 0.4 (ZIR I.1, III.3.1.b, ZIR. III.3.2.c, ZIR. III.3.3.c, III. 3.5.c, III.3.7, III.3.8)

0.3. (ZIR III.5.b.)

0.5 (ZIR III.3.4 activ. balneare, III.3.5.a. turism)

0.6 (ZIR I.1. alte funcțiuni, III.3.1.c, ZIR. III.3.2.d, III.3.4. locuințe și turism; III.3.9, III.3.10)

0.8 (ZIR III.3.1.a, III.3.3.b)

0.9 (ZIR. III.3.2.a și b. III.3.3.a; III.3.5.a)

DEFINIREA CARACTERULUI ZONEI

Subzona contine nuclee de dezvoltare ale orașului Ocna Sibiului, situate în afara zonei centrale, dar in directa relatie cu aceasta, care vor putea conferi orasului o dezvoltare echilibrată, atât din punct de vedere spatial, cât și din punct de vedere funcțional. Dezvoltarea acestei subzone IS/E este foarte importanta, punand miza pe o intensificare a acestor "clusteri" de dezvoltare in cadrul sistemului policentric din jurul nucleului central, ajutand la o mai buna deservire a zonelor rezidentiale constituite si la limitarea presiunii pe zonele extem-periferice sau dinafara intravilanului.

Tinand cont de diversitatea mare de situatii si locatii in care se manifesta nuclee de centralitate ale orașului Ocna Sibiului, marcate fie de prezenta unor dotari de invatamant sau sanatate, fie de comert, servicii tertiare si administrative cu un areal de deservire zonală și suprateritorială, subzona IS/E cuprinde următoarele funcțiuni:

<p>IS E</p>	<p>Funcțiuni cu caracter central, dispersate in zonele semicentrale si periferice, predominant cu dotari de invatamant si sanatate</p> <p>Subzona de institutii si servicii publice si de interes public constituite în cladiri dedicate situate în afara zonei centrale si în afara unor ansambluri dedicate Cladiri individuale dedicate, situate în afara zonei centrale a orașului, aparținând institutiilor publice sau de interes public.</p> <p>Autorizarea lucrărilor de intervenție asupra fondului construit se va face pe baza prezentului regulament. Nu sunt acceptate derogări de la prezentul regulament.</p>
<p>IS E</p>	<p>Funcțiuni cu caracter central dispersate – poli centrali secundari, predominant cu servicii tertiare de interes local și suprateritorial (hoteluri, pensiuni, agentii, service-uri, reprezentante, birouri PFA sau mici intreprinderi, alimentatie publica)</p> <p>Autorizarea lucrărilor de intervenție asupra fondului construit se va face pe baza prezentului regulament. Nu sunt acceptate derogări de la prezentul regulament.</p> <p>A. Reglementări diferite privind utilizarea terenului, regimul de construire, amplasarea clădirilor față de aliniament, relațiile față de limitele laterale sau posterioare ale ansablului / parcelei, înălțimea clădirilor, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de ocupare a terenului etc, se pot institui numai prin PUZ cu RLU aferent.</p> <p>B. Pentru orice intervenție ce vizează modificarea volumetriei unei clădiri / corp de clădire sau construirea uneia noi cu respectarea prevederilor prezentului Regulament se va elabora în prealabil un PUD ce va include întregul ansamblu / parcelă. Intervențiile se vor realiza pe baza unui studiu care privește o parcelă întreagă în înțeles urban. Se pot interzice anumite intervenții care nu vizează întreg imobilul / corpul de clădire: extinderi, mansardări, modificări diverse, reabilitari etc.</p> <p>C. Nu se admit intervenții care permanentizează corpurile parazitare (reparații capitale, extinderi etc).</p>

RECOMANDĂRI CU CARACTER GENERAL

In mod normal echipamentele publice nu fac obiectul prevederilor regulamentului urbanistic intrucat se supun unor norme specifice de dimensionare a cladirilor si de utilizare a terenurilor; totodata, prin caracterul lor, echipamentele publice nu pot face obiectul speculei imobiliare.

Intrucat se intreveade ca, in viitorul apropiat, noile cerinte ale locuitorilor si disfunctionalitatile semnalate in special in zonele de locuinte individuale din oraș dar și din satele învecinate care impun unele interventii corective, va fi necesar urmărirea urmatoarelor obiective in ceea ce priveste echipamentele publice:

- clarificarea diferentierii apartenentei terenurilor echipamentelor publice de cele care vor reveni in indiviziune proprietarilor (persoane fizice sau juridice);

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL ORAȘ OCNA SIBIULUI, JUDEȚUL SIBIU REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

- b. eliminarea cauzelor care produc disfuncționalități;
- c. extinderea și completarea clădirilor echipamentelor publice deficitare;
- d. refacerea amenajărilor exterioare specifice diferitelor echipamente;
- e. ameliorarea aspectului clădirilor și amenajărilor;
- f. diminuarea insecurității prin ingradirea spațiilor aferente;
- g. adecvarea la situația de localizare în zona de protecția a valorilor arhitectural-urbanistice.

Intrucât este probabilă reactualizarea indicilor de calcul și a normelor specifice pentru ansamblul echipamentelor publice, datele prezentului regulament urmează a fi adaptate în consecință.

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – utilizări permise

În zona de instituții, servicii, dotări și echipamente publice sunt admise următoarele utilizări:

- echipamente publice la nivelul zonelor rezidențiale: creșe, grădinițe, școli primare și gimnaziale, dispensare urbane și dispensare policlinice, spital, biblioteci, alte tipuri de noi echipamente publice.
- Se permite realizarea de conversii funcționale compatibile cu caracterul zonei pentru: funcțiuni publice de interes local și suprateritorial, administrative, culturale, de învățământ, funcțiuni terțiare superioare, media, edituri, agenții, comerț, servicii profesionale și personale, recreere și turism, locuințe;
- Se permit funcțiuni publice reprezentative și sedii ale unor organisme locale, județene regionale sau naționale;
- străzi și piațete pietonale, scuaruri, plantații decorative, reclame, mobilier urban și elemente de artă decorativă;
- se admit funcțiuni de interes general specifice centrelor orașelor:
 - ≡ sedii de companii și firme în construcții specializate pentru birouri;
 - ≡ servicii financiar-bancare și de asigurări;
 - ≡ servicii autonome avansate (manageriale, tehnice și profesionale);
 - ≡ servicii pentru cercetare-dezvoltare;
 - ≡ servicii de formare-informare;
 - ≡ biblioteci, mediateci;
 - ≡ posta și telecomunicații
 - ≡ edituri, centre media;
 - ≡ activități asociative diverse;
 - ≡ hoteluri inclusiv pentru turismul de afaceri și alte spații de recepție;
 - ≡ expoziții, galerii de artă;
 - ≡ servicii profesionale, colective și personale, servicii specializate pentru comerț și pentru funcționarea zonei centrale, pentru întreținere și grupuri sanitare;
 - ≡ restaurante, cofetării, cafenele, ceainării, baruri, terase;
 - ≡ centre comerciale, galerii comerciale, comerț cu obiecte de artă;
 - ≡ cazinouri, discoteci, cinematografe;
 - ≡ centre de recreere și sport în spații acoperite și descoperite;
 - ≡ mici unități productive manufacturiere și de depozitare mic-gros legate de funcționarea zonei centrale;
 - ≡ locuințe cu partiu special având incluse spații pentru profesii liberale (arhitect, avocat, notar, medic etc.);
 - ≡ parcaje multietajate de descongestionare a circulației din zona centrală protejată

Se permite realizarea de conversii funcționale compatibile cu caracterul zonei pentru: funcțiuni publice de interes local și suprateritorial, administrative, culturale, de învățământ, funcțiuni terțiare superioare, media, edituri, agenții, comerț, servicii profesionale și personale, recreere și turism, locuințe. Se permit funcțiuni publice reprezentative și sedii ale unor organisme locale, județene regionale sau naționale (străzi și piațete pietonale, scuaruri, plantații decorative, reclame, mobilier urban și elemente de artă decorativă).

ARTICOLUL 2 – utilizări permise cu condiții

- a. se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni numai în cazul menținerii unei ponderi a acestora de minim 30% din aria construită desfășurată, atât pe ansamblul subzonei, cât și pe fiecare operațiune urbanistică;
- b. se admit restaurante de orice tip care comercializează pentru consum băuturi alcoolice numai la o distanță de minim 100 metri de instituțiile publice suprateritoriale și locale și de lăcașurile de cult;
- c. se admit funcțiuni de servicii publice de tipul notariat, birouri, reprezentanți firme non-comercial, birouri de avocatura, etc., cu condiția ca prezenta lor să nu genereze prin alăturare, o specializare pe strada respectivă, pentru a nu conduce la scăderea atractivității străzii respective pentru publicul larg.

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București			115 RLU Ver.12 2025/04
Proiectant de Specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București			

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL ORAȘ OCNA SIBIULUI, JUDEȚUL SIBIU REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

- d. se admit la parterul clădirilor funcțiuni care nu permit accesul liber al publicului numai cu condiția ca acestea să nu reprezinte mai mult de 30% din frontul străzilor și să nu se grupeze pe mai mult de 40.0 metri desfășurare de front.
- e. se admit extinderi sau reconstrucții ale clădirilor existente lipsite de valoare cu următoarele două condiții:
 - funcțiunea propusă să nu stânjenească vecinătățile sau, în caz contrar proiectul să demonstreze eliminarea sursei de incomodare sau poluare;
 - proiectul să asigure ameliorarea aspectului construcției și amenajărilor și o mai bună integrare în zona protejată.

ARTICOLUL 3 – utilizări interzise (interdicții definitive, permanente)

Se interzic următoarele utilizări:

- a. activități care pot provoca degradarea clădirilor propuse a fi protejate sau care sunt incompatibile cu statutul de zonă centrală;
- b. activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- c. construcții provizorii de orice natură;
- d. dispunerea pe fațade a antenelor TV satelit, a caburilor CATV vizibile și a antenelor pentru telefonie mobilă;
- e. cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor dacă acestea nu au caracter tehnic;
- f. depozitare en-gros;
- g. depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- h. activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- i. depozitari de materiale refofosibile;
- j. platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- k. lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- l. orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 – caracteristici ale parcelelor (suprafață, formă, dimensiuni)

Se menține parcelarul existent cu următoarele condiții:


- în cazul clădirilor cu înălțimi sub P+3-4 niveluri se consideră construibile parcelele având minim 150 mp și un front la stradă de minim 8,0 m pentru construcțiile înscrise între două calcane laterale și de minim 10,0 metri în cazul construcțiilor cuplate și izolate;
- parcelele sub 150 mp. pentru a deveni construibile, este necesar să se comaseze cu una dintre parcelele adiacente;
- în cazul comasării parcelelor din zona de instituții, servicii, dotări și echipamente publice se vor menține amprentele vechii lotizări prin tratarea arhitecturală și prin amenajările din curți - dalaje, parApete, jardiniere fixe, plantații etc.;

ARTICOLUL 5 – amplasarea clădirilor față de aliniament

Aliniament este definitia dată , în acest caz , liniei de demarcatie între terenul aparținând domeniului public si celui privat .

Fată de acesta **construcțiile/corpurile noi** pot fi amplasate astfel :

- ◆ pe aliniament, în cazul în care fronturile construcțiilor existente învecinate sunt realizate direct pe aliniament;
- ◆ retras de la aliniament, astfel :
 - înscrierea în regimul de aliniere existent ;
 - cu 3,0om. – 5,0om., pentru a realiza o zonă de protecție față de sursele de poluare ale căilor de comunicație și/sau grădină decorativă, împreună cu asigurarea locurilor de parcare necesare;
 - cu 4,0om. – 6,0om., în intersecții , pentru a asigura vizibilitatea necesară în intersecții în eventualitatea lărgirii preconizate a drumurilor ;
 - cladirile publice vor fi retrase de la aliniament cu 6,0om. – 10,0om. (asigurarea locurilor de parcare necesare/zonă verde de protecție), sau vor fi dispuse pe aliniament in functie de profilul activitatii si de normele existente ;

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București		116
Proiectant de Specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București		RLU Ver.12 2025/04

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL ORAȘ OCNA SIBIULUI, JUDEȚUL SIBIU REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

- cladirile care nu au functia de institutii, servicii sau echipamente publice se amplaseaza pe aliniament cu conditia ca înaltimea maxima la cornișă să nu depășească distanța dintre acesta si aliniamentul de pe latura opusa a strazii;
- daca inaltimea cladirii in planul aliniamentului depaseste distanta dintre aliniamente, cladirea se va retrage de la aliniament cu o distanta minima egala cu plusul de inaltime al cladirii fata de distanta dintre aliniamentele strazii, dar nu cu mai puțin de 4.0 metri; fac exceptie de la aceasta regula numai situatiile de marcare prin plus de inaltime a intersecțiilor si intoarcerile si racordarile de inaltime a cladirilor pe strazile laterale conform Articolului 10;
- pentru cladirile care alcatuiesc fronturi continue se stabileste un aliniament posterior situat la o distanta de maxim 20 metri fata de aliniamentul la strada.

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

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

ARTICOLUL 6 – amplasarea clădirilor în interiorul parcelei

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

- Clădirile se vor putea realiza în regim cuplat sau independent cu condiția ca distanțele clădirilor față de limitele laterale pe care nu le ating, să fie de 2,00m. (NCC¹⁷) și să aibă un acces auto asigurat în parcelă;
- Amplasarea construcțiilor se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 119 din 2104 al Ministerului Sănătății, Art. 2,3,4,5 și 16

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

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

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

Cădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișe a celei mai înalte dintre ele; distanța se poate reduce la 1/4 din înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură iluminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală.

ARTICOLUL 7 – amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

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

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

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

Excepțiile de la această regulă sunt:

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

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

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

¹⁷ Noul Cod Civil

Proiectant General	S.C. RAUPLAN DESIGN S.R.L., București			117 RLU Ver.12 2025/04
Proiectant de Specialitate	S.C. RAUPLAN DESIGN S.R.L., București			

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL ORAȘ OCNA SIBIULUI, JUDEȚUL SIBIU REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

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

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

ARTICOLUL 8 – accese carosabile și pietonale

Accese carosabile

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

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

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

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

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

Construcții administrative.

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

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

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

Construcții financiar-bancare.

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

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

Construcții comerciale.

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

În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:

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

Construcții de cult.

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

Construcții de cultură.

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

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

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

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București		
Proiectant de Specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București		

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL ORAȘ OCNA SIBIULUI, JUDEȚUL SIBIU REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

Construcții de învățământ.

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

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

Construcții de sănătate.

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

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

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

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

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

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

Construcții și amenajări sportive.

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

În interiorul amplasamentului vor fi asigurate:

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

Construcții și amenajări de agrement.

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

ORDIN nr. 119 din 4 februarie 2014

pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației

NORME din 4 februarie 2014 de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației

EMITENT: Ministerul Sănătății

PUBLICAT ÎN: Monitorul Oficial nr. 127 din 21 februarie 2014

Data intrării în vigoare:

21 Februarie 2014

Forma consolidată valabilă la data de

05 Iulie 2020

Prezenta formă consolidată este valabilă începând cu data de

31 Octombrie 2018

până la

05 Iulie 2020

ART. 7

Zonele necesare odihnei și recreerii se amplasează în locuri care prezintă cele mai avantajoase elemente naturale, cum sunt: păduri, suprafețe de apă, relief variat și altele. În zonele de odihnă și recreere se interzice amplasarea:

- a) obiectivelor industriale care, prin activitatea lor, produc zgomot, vibrații sau impurifică apa, aerul, solul;
- b) unităților zootehnice;
- c) unităților de transporturi;
- d) stațiilor de epurare a apelor uzate și a depozitelor de deșeuri solide;
- e) arterelor de circulație cu trafic rutier intens.

ART. 8

În cadrul amenajării și dotării zonelor destinate odihnei și recreerii trebuie să se asigure:

- a) instalații de alimentare cu apă potabilă;
- b) W.C.-uri publice și locuri pentru colectarea selectivă a deșeurilor;
- c) colectarea și îndepărtarea apelor uzate prin instalații de canalizare, locale sau zonale, a căror construcție și exploatare să

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București			119 RLU Ver.12 2025/04
Proiectant de Specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București			

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL ORAȘ OCNA SIBIULUI, JUDEȚUL SIBIU REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

evite poluarea factorilor de mediu;

- d) spațiu îngrădit pentru câinii de companie, cu modalități adecvate de colectare a dejecțiilor acestora;
- e) bănci și spații amenajate pentru picnic.

ART. 9

Între unitățile industriale, obiectivele sau activitățile care poluează factorii de mediu sau produc zgomot și vibrații și teritoriile protejate învecinate se asigură zone de protecție sanitară.

ART. 10

Nocivitățile fizice (zgomot, vibrații, radiații ionizante și neionizante), substanțele poluante și alte nocivități din aerul, apa și solul zonelor locuite nu vor putea depăși limitele maxime admisibile din standardele în vigoare.

Construcții de turism.

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

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

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

Construcții de locuințe.

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

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

Accese pietonale

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

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

În cadrul subzonelor funcționale rezidențiale, se va urmări crearea a numeroase legături pietonale între locuință și obiectivele publice din zona de instituții, servicii, dotări și echipamente publice ale orașului Ocna Sibiului.

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

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

ARTICOLUL 9 – parcaje

Staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 5 din RGU. În situațiile care prevad funcțiuni diferite în interiorul aceleiasi parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiunilor în parte.

Este interzisă amplasarea parcajelor la sol la o distanță mai mică decât 5,00m. fata de ferestrele locuintelor, cf.Ordinului 119/2014, Art. 4.

ART. 4

La stabilirea amplasamentelor clădirilor de locuit se vor preciza și amplasamentele următoarelor dotări tehnico-edilitare:

- c) spații amenajate pentru gararea și parcarea autovehiculelor populației din zona respectivă, situate la distanțe de minimum 5 m de ferestrele camerelor de locuit; în aceste spații este interzisă gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehiculele peste 3,5 tone, autobuzele, remorcile etc., precum și realizarea activităților de reparații și întreținere auto

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București				120 RLU Ver.12 2025/04
Proiectant de Specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București				

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL ORAȘ OCNA SIBIULUI, JUDEȚUL SIBIU REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

În cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare; aceste parcaje se vor situa la distanța de maxim 150 metri.

Aceste reglementari sunt definitive și nu pot fi derogate prin Plan Urbanistic Zonal sau de Detaliu.

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

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

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

Construcții administrative.

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

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

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

Construcții financiar-bancare.

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

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

Construcții comerciale.

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

- un loc de parcare la 200 m² suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 m²;
- un loc de parcare la 100 m² suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 m²;
- un loc de parcare la 50 m² suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600 - 2000 m²;
- un loc de parcare la 40 m² suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2000 m².

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

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

Construcții de cult.

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

Construcții culturale.

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

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

Construcții de învățământ.

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

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

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

Construcții de sănătate.

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

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

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București			121 RLU Ver.12 2025/04
Proiectant de Specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București			

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL ORAȘ OCNA SIBIULUI, JUDEȚUL SIBIU REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

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

Construcții de turism.

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

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

Construcții de locuințe.

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

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

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

ARTICOLUL 10 – Înălțimea construcțiilor

La stabilirea înălțimii construcțiilor se va avea în vedere:

- protejarea și punerea în valoare a fondului construit existent, cu respectarea regulilor de poziție arhitectural – urbanistică a zonei;
- respectarea normativelor legate de asigurarea însoirii construcțiilor (conform Ordinului nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației, etc.) pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoirii acestora.

Se permite depășirea cu un singur nivel (o singură dată) pentru construcțiile administrative, de învățământ sau de sănătate, acolo unde se justifică acest lucru și fără aprobarea unei documentații de urbanism (Legea 193/2019, pentru modificarea Legii 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, art.111, lit. d și e).

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

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

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

În zona de instituții, servicii, dotări și echipamente publice ale orașului Ocna Sibiului se păstrează înălțimile existente. Corpuri de clădire din interiorul parcelei vor respecta înălțimea de cornișă maximă chiar dacă pe parcelă există un corp de clădire cu înălțime mai mare.

Pentru construcții/corpur noi înălțimea maximă admisibilă este de - $H_{max} = P+3+4r^{18}$ (16,00m), $H_{max} = P+3$ (12,00m), $H_{max} = P+2$ (9,00m).

Depășirea acestei înălțimi este posibilă numai când prin aceasta nu se realizează un calcan spre o clădire protejată sau aflată în stare bună și menținută și numai în următoarele condiții:

- ≡ pe parcelele având o suprafață de min. 500m² se admit clădiri cu max. P+4 niveluri

În toate cazurile în care construcțiile au acoperiș cu pante de peste 30 grade se admite mansardarea. În toate cazurile în care construcțiile au acoperiș cu pante de peste 30 grade se admite mansardarea. Sunt admise mansardări în volumul existent al învelitorii.

Pentru construcțiile cuplate la calcanul unei clădiri existente viabile este obligatorie preluarea "conturului" calcanului acesteia în zona vizibilă din domeniul public.

PENTRU IMOBILELE LA CARE SE SUPRAPUN PRESCRIPȚIILE GENERATE DE INCLUDEREA ÎN CADRUL UNEI ZONE CONSTRUIE PROTEJATE / ZONE ISTORICE DE REFERINȚĂ (ZIR) DEFINITE ȘI REGLEMENTATE PRIN STUDIUL ISTORIC SE APLICĂ CU PRECĂDERE INDICATORII URBANISTICII STABILIȚI DE ELABORATORUL S.I.G.

- RHmax: S+P / D+P** (ZIR I.1 locuințe, III.3.1, III.3.3, III.3.7, III.3.8,
P+1 (ZIR I.1. alte funcțiuni, III.3.2, III.3.4, III.3.5, III.3.6, III.3.9, III.3.10)
P+2 (locuințe colective și semicolective)
în acord cu necesitățile tehnologice (III.3.9, III.3.10)

¹⁸ În prezentul regulament sintagma **4r** sau **5r** înseamnă **etaj retras**.

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București			122 RLU Ver.12 2025/04
Proiectant de Specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București			

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL ORAȘ OCNA SIBIULUI, JUDEȚUL SIBIU REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

ARTICOLUL 11 – aspectul exterior

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

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

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

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

Orice intervenție asupra construcțiilor propuse a fi declarate monumente, se va putea realiza numai în condițiile legii. Orice intervenție asupra fațadelor existente în subzona IS/E, ca și modul de realizare al unor noi construcții, completări sau extinderi, elemente de mobilier urban ori de reclamă, va respecta caracterul zonei și tipul de program.

- Materialele folosite: culori, tipuri, texturi. Se vor evita materialele nespecifice fondului construit și țesutului existent în zonele de protecție a monumentelor istorice: materiale reflectorizante (inox, tablă din oțel etc.), culori stridente ale finisajelor (oranj, roșu, violet), se vor folosi finisajele în culori naturale ale materialelor, păstrând o imagine urbană, nu o imitație rustică nespecifică. Se recomandă folosirea culorilor pastelate în tonuri deschise (alb, bej, gri, s.a.) și a materialelor de construcție naturale și de calitate.
- Distantele minime ale amenajărilor verticale față de clădirile monument istoric și față de limitele parcelelor acestora se vor stabili astfel încât vizibilitatea monumentelor să nu fie alterată prin suprapunerea, fragmentarea sau diminuarea perspectivei către monumentele istorice.
- Firmele luminoase / neluminoase și elemente de publicitate urbană. Se vor realiza la aceeași cotă și cu aceleași materiale, cu caractere identice sau asemănătoare, discrete, fără a altera imaginea monumentelor istorice sau a distrage atenția de la acestea. Se interzic culorile puternice (roșu, oranj, verde sau albastru neon, negru, galben citrin, roz, mov ș.a.). Se vor folosi culori pastelate sau neutre, sau chiar culoarea naturală a materialelor. Se recomandă amplasarea la aceeași cotă de 2,50m față de nivelul străzii, iar lățimea maximă a firmei va fi de 0,5m.

cf. SIG aferent PUG (extras)

ARTICOLUL 12 – condiții de echipare tehnico-edilitară

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

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

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

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

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

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

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

ARTICOLUL 13 – spații verzi și elemente de design urban

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

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

Elementele fixe de mobilier urban din spațiile accesibile publicului se vor subordona caracterului zonei, necesitând aceleași avize de specialitate ca și construcțiile.

Se vor asigura spații libere publice (spații verzi și plantate, scuaruri, pietete urbane, grădini urbane), în proporție minimă de:

tip de funcțiune componenta a subzonei IS/E	spatiu plantat suprafata minima
administratie, finante, banci	10% din suprafata parcelei
comert, alimentatie publica	15% din suprafata parcelei

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL ORAȘ OCNA SIBIULUI, JUDEȚUL SIBIU REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

culte	50% din suprafata parcelei
sanatate	min. 20mp./pat (Ord. MS 914/2006, anexa 4)
invatamant	Conform normativelor de specialitate, dar nu mai puțin de 30% din suprafata parcelei
turism	25% din suprafata parcelei
locuire	20% din suprafata parcelei

Pentru situatii în care se prevad mai multe dintre utilizările de mai sus în interiorul aceleiasi parcele, se vor asigura spatii verzi în proportie minima de 15% din suprafata parcelei.

ARTICOLUL 14 – împrejurii

Împrejuririle noi vor prelua elementele caracteristice ale împrejuririlor vechi de care se alipesc (ex: înălțimea parapetului opac, înălțimea totală, montanți, etc.). În zonele IS/E din cadrul satelor componente ale orașului Ocna Sibiului, în cazul în care împrejuririle noi nu se alipesc la împrejuriri vechi, se recomandă ca soclul opac să aibă o înălțime maxima de 45- 60 cm, iar partea superioară transparentă să nu depășească o înălțime totală de 1,80m măsurați de la nivelul trotuarului.

În zona urbană a orașului Ocna Sibiului, pe DN57, gardurile spre stradă vor avea înălțimea de minim 2.00 metri din care un soclu opac de 0.60 m., partea superioară fiind transparentă realizată din fier forjat sau plasă metalică și vor putea fi dublate de gard viu; poate fi autorizată o înălțime diferită în cazul reconstrucției sau restaurării unei împrejuriri existente sau pentru a permite racordarea la o împrejurire existent.

Stâlpii de susținere în cazul în care nu sunt metalici, se vor armoniza cu finisajul clădirii principale și al gardurilor alăturate; porțile se vor armoniza cu împrejurirea. Pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi opace și vor avea înălțimea maximă de 2.50 metri; această înălțime permite mascarea față de vecinătăți a garajelor, serelor etc..

Construcțiile publice vor putea face excepție ca dimensiuni și calitate a decorației gardurilor și porților de intrare care se vor armoniza cu arhitectura clădirii.

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

ARTICOLUL 15 – procentul maxim de ocupare al terenului

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

Valorile indicilor urbanistici se aplică unei parcele, după formulele:

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

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

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

Sp – este suprafața parcelei

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

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

Pentru zona IS|E a orașului Ocna Sibiului, se propun:

UTR	P.O.T. max
IS E	60%
	iar pentru parcelele situate pe colț
	65%

În cazul extinderii sau supraetajării, calculul indicilor de ocupare și utilizare a terenului se va face raportat la întreaga parcelă construibilă în sens urbanistic, așa cum a fost ea descrisă prin prezentul RL și cu respectarea reglementării prezente.

PENTRU IMOBILELE LA CARE SE SUPRAPUN PRESCRIPȚIILE GENERATE DE INCLUDEREA ÎN CADRUL UNEI ZONE CONSTRUIE PROTEJATE / ZONE ISTORICE DE REFERINȚĂ (ZIR) DEFINITE ȘI REGLEMENTATE PRIN STUDIUL ISTORIC SE APLICĂ CU PRECĂDERE INDICATORII URBANISTICII STABILIȚI DE ELABORATORUL S.I.G.

P.O.T.max: 20% (ZIR I.1, III.3.1.b, ZIR. III.3.2.c, ZIR. III.3.3.c, III. 3.5.c, III.3.7, III.3.8)

15% (ZIR III.5.b)

25% (ZIR III.3.4 activ. balneare, III.3.5.a. turism)

30% (ZIR I.1. alte funcțiuni, III.3.1.c, ZIR. III.3.2.d, III.3.4. locuințe și turism; III.3.9, III.3.10)

40% (ZIR III.3.1.a, III.3.3.b)

45% (ZIR. III.3.2.a și b. III.3.3.a; III.3.5.a)

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL ORAȘ OCNA SIBIULUI, JUDEȚUL SIBIU REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

ARTICOLUL 16 – coeficientul maxim de utilizare al terenului C.U.T. = COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENURILOR

CUT = Sd/Sp unde:

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

UTR	C.U.T. max
IS E	1,0
	iar pentru parcelele situate pe colț 1,2

În cazul extinderii sau supraetajării, calculul indicilor de ocupare și utilizare a terenului se va face raportat la întreaga parcelă constructibilă în sens urbanistic, așa cum a fost ea descrisă prin prezentul RL și cu respectarea reglementării prezente.

PENTRU IMOBILELE LA CARE SE SUPRAPUN PRESCRIPTIILE GENERATE DE INCLUDEREA ÎN CADRUL UNEI ZONE CONSTRUIE PROTEJATE / ZONE ISTORICE DE REFERINȚĂ (ZIR) DEFINITE ȘI REGLEMENTATE PRIN STUDIUL ISTORIC SE APLICĂ CU PRECĂDERE INDICATORII URBANISTICII STABILIȚI DE ELABORATORUL S.I.G.

C.U.T.max: 0.4 (ZIR I.1, III.3.1.b, ZIR. III.3.2.c, ZIR. III.3.3.c, III. 3.5.c, III.3.7, III.3.8)

0.3. (ZIR III.5.b.)

0.5 (ZIR III.3.4 activ. balneare, III.3.5.a. turism)

0.6 (ZIR I.1. alte funcțiuni, III.3.1.c, ZIR. III.3.2.d, III.3.4. locuințe și turism; III.3.9, III.3.10)

0.8 (ZIR III.3.1.a, III.3.3.b)

0.9 (ZIR. III.3.2.a și b. III.3.3.a; III.3.5.a)

DEFINIREA CARACTERULUI ZONEI

Cele trei mari tipologii de parcelar pe care se dezvoltă subzona L sunt:

- parcelar constituit în zonele cu un caracter urban evident
- parcelar de factura agricolă în zonele urbane periferice, sau în zonele rurale din satele componente și trupurile izolate de intravilan, necesitând o pregătire prealabilă urbanizării
- parcelar neconstituit sau în curs de constituire, în zone preponderent rurale, din cadrul satelor componente sau trupuri de intravilan propuse

Acestea au generat cinci tipuri de ut-uri care au compus subzona L, după cum urmează:

Li - Locuințe individuale cu regim redus de înălțime (P, P+1, P+M etaje) situate în țesut urban constituit, pe un parcelar ordonat, cu regim de construire discontinuu (cuplat, izolat); dezvoltate în timp prin refaceri succesive, acestea prezintă o diversitate de situații din punctul de vedere al calității și viabilității;

Li - Locuințe individuale cu regim redus de înălțime (P, P+1, P+M) de tip rural cu anexe gospodărești și grădini cultivate pentru producție agricolă, pe un parcelar ordonat-organic, situate în satele componente ale orașului Ocna Sibiului;

Li - Locuințe individuale cu regim redus de înălțime (P, P+1, P+M etaje) situate în țesut urban slab constituit sau pe terenuri agricole din intravilan, având cu regim de construire discontinuu (cuplat, izolat), ce reprezintă dezvoltări de noi zone de locuit periferice, valorificând prioritar terenurile deja echipate edilitar;

Li - Locuințe individuale NOU PROPUSE cu regim redus de înălțime (P, P+1, P+M etaje) situate în țesut urban parțial constituit sau zonă rurală, pe un parcelar ordonat-organic rezultat din refaceri succesive ale parcelelor agricole cu un raport lungime/lățime mai mare de 2 (lungimea depășește uneori 100m), cu regim de construire discontinuu (cuplat, izolat), cu anexe gospodărești și grădini cultivate pentru producție agricolă și cu o diversitate de situații din punctul de vedere al calității și viabilității;

Lc – locuințe colective (P+3-4) în zona centrală (ZC) a orașului Ocna Sibiului.

RECOMANDĂRI CU CARACTER GENERAL

- Modernizarea rețelei stradale existente;
- Amenajarea de parcaje de proximitate;
- Amenajarea de piste pentru biciclete în profilele strazilor;
- Amenajarea de trasee pietonale către dotările de tip școală, grădiniță, comerț de proximitate;
- Completarea cu dotări de proximitate și cu locuri de joacă, spații comunitare, cămine de bătrâni;
- Completarea și, după caz, realizarea plantărilor de aliniament;
- Pentru parcelări noi în Li, suprafața minimă a terenului necesar este de 5.000mp.;
- Suprafața minimă aferentă dotărilor cu caracter public din cadrul terenului destinat parcelării va fi de min. 15%;
- Lucrările de extindere la parterul clădirilor din UTR Lc pe domeniul public al UAT se vor admite numai în baza unui act notarial (declarație pe proprie răspundere în fața notarului) în care să se precizeze că în caz de expropriere pentru cauză de utilitate publică sau lucrări de modernizare a infrastructurii în zona adiacentă, proprietarul acceptă să nu fie despăgubit pentru valoarea clădirii realizate prin extindere.

Pentru zona Lc, se va ține cont de următoarele:

- se recomandă aplicarea unui Program de Regenerare Urbană. Se vor permite intervenții numai în baza unui PUZ ce va reglementa intervențiile de orice tip.
- în componenta sa spațială, Programul de Regenerare Urbană are ca obiectiv creșterea calității locuirii la nivel urban prin reabilitarea și refuncționalizarea spațiului rezidențial, implicând:

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București			126 RLU Ver.12 2025/04
Proiectant de Specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București			

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL ORAȘ OCNA SIBIULUI, JUDEȚUL SIBIU REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

- reconsiderarea/eficientizarea mobilității (transport public, trafic lent, trafic auto, parcare etc);
- reorganizarea spațiului public – prin diferențierea, specializarea, amenajarea acestuia

ORDIN nr. 119 din 4 februarie 2014

pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației

NORME din 4 februarie 2014 de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației

EMITENT: Ministerul Sănătății

PUBLICAT ÎN: Monitorul Oficial nr. 127 din 21 februarie 2014

Data intrării în vigoare:

21 Februarie 2014

Forma consolidată valabilă la data de

05 Iulie 2020

Prezenta formă consolidată este valabilă începând cu data de

31 Octombrie 2018

până la

05 Iulie 2020

ART. 5

(1) Unitățile cu capacitate mică de producție, comerciale și de prestări servicii, discoteci, cluburi de noapte, care prin natura activității acestora pot crea riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populație prin producerea de zgomot, vibrații, praf, fum, gaze toxice sau iritante etc., se amplasează numai în clădiri separate.

(2) Unitățile menționate la alin. (1) se amplasează la o distanță de minimum 15 m de ferestrele locuințelor.

(3) Distanța minimă specificată la alin. (2) se măsoară între fațada locuinței și perimetrul unității.

(4) Pentru unitățile menționate la alin. (1) se asigură mijloacele adecvate de limitare a noxelor, astfel încât să se asigure încadrarea acestora în normele din standardele în vigoare, precum și în normele specificate la art. 16 alin. (4)-(6).

(5) Se interzice schimbarea domeniului de activitate a unităților menționate la alin. (1) dacă prin aceasta se creează premisa apariției de riscuri pentru sănătatea populației din zona locuită sau dacă această schimbare conduce la nerespectarea valorilor-limită pentru poluanții emiși, respectiv compuși chimici, fizici și/sau biologici.

(6) Se interzice schimbarea destinației funcționale a unor zone, dacă prin aceasta se creează premisa apariției de riscuri pentru sănătatea populației din zona locuită.

ART. 6

(1) La parterul clădirilor de locuit sau structuri similare conform documentației cadastrale cum sunt demisolul, parterul înalt sau mezaninul:

a) se pot amplasa/amenaja unități comerciale, unități de prestări servicii, cabinete medicale ambulatorii fără paturi, laboratoare de analize medicale, puncte externe de recoltare de probe biologice ale laboratoarelor de analize medicale, furnizori de servicii de îngrijiri la domiciliu, cabinete de practică pentru servicii publice conexe actului medical și cabinete medicale veterinare pentru animale de companie, cu excepția celor menționate la art. 5 alin. (1);

b) cabinetele medicale ambulatorii fără paturi, laboratoarele de analize medicale și punctele externe de recoltare a probelor biologice, cabinetele medicale veterinare pentru animale de companie se amplasează la parterul clădirilor de locuit, în clădiri în care se desfășoară și alte activități sau în clădiri cu funcțiune mixtă, cu respectarea următoarelor condiții:

1. să asigure gestionarea deșeurilor periculoase conform reglementărilor legale în vigoare;

2. să nu creeze disconfort și riscuri pentru sănătate;

3. să respecte normele igienico-sanitare specifice activităților desfășurate conform reglementărilor legale în vigoare;

c) se pot amenaja și alte anexe ale locuințelor, precum garaje, doar cu acceptul asociației de locatari sau proprietari.

(2) În clădirile de locuit se pot amenaja camere speciale pentru depozitarea deșeurilor solide, spălătorii, uscătorii.

(3) Activitățile de birou se pot organiza și la alte etaje ale imobilelor de locuit dacă se obține acceptul vecinilor direcți.

(4) Schimbarea destinației unui spațiu de locuit se poate face numai cu respectarea condițiilor prevăzute de Legea nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor.

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București			127 RLU Ver.12 2025/04
Proiectant de Specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București			

CONDIȚIONĂRI PRIMARE (pentru imobile cu grad mediu și redus de protecție)

se vor admite intervențiile asupra imobilelor de locuințe individuale existente (fără valoare) din UAT Ocna Sibiu, conform Ghid de arhitectura pentru încadrarea în specificul local din mediul rural. Zona cu influență saseasca, sudul Transilvaniei, O.A.R. De asemenea se vor respecta indicatorii urbanistici specificați în Ghid (și în prezentul Regulament).

În completarea prescripțiilor pentru zonele construite protejate definite de S.I.G. aferent P.U.G., intervențiile asupra construcțiilor (imobile cu grad mediu și redus de protecție) situate în afara acestor zone vor avea în vedere următoarele:

Categoriile de intervenții permise, fără obligativitatea obținerii avizului D.J.C.P.N. Sibiu, sunt:

5. Lucrări de întreținere curentă a imobilelor, definite exhaustiv ca:

- 1.5. renovări ale anvelopei, înțelese ca reînnoire a straturilor superficiale îmbătrânite în mod natural;
- 1.6. reparații ale anvelopei, înțelese ca refacere a integrității finisajelor degradate pentru refacerea etanșeității anvelopantei (împotriva infiltrațiilor, accesului dăunătorilor);
- 1.7. reparații ale instalațiilor exterioare (burlane, jgheaburi, etc.) și/sau interioare, care prin scurgerile accidentale provoacă degradări ale fondului construit.
- 1.8. înlocuirea ferestrelor și/sau a ușilor de acces în imobil, se va permite, fără modificarea caracteristicilor golurilor, cu respectarea modelului original (operația va fi de restaurare a lemnului vechi, a feroneriei, a vopselei și a lacului, sau de înlocuire cu același tip de material acolo unde restaurarea nu este posibilă datorită gradului ridicat de degradare).

6. Lucrări de conservare și punere în valoare a imobilelor, definite exhaustiv ca:

- f. restaurarea corpurilor de clădire și a elementelor constructive, existente, păstrate, în conformitate cu prevederile S.I.G. aferent P.U.G. Oraș Ocna Sibiului - R.L.U.;
- g. asanarea prin demolare/demontare a corpurilor de clădire și a elementelor constructive, existente, care au un caracter parazitar (și care scad valoarea culturală a imobilului), în conformitate cu prevederile S.I.G. aferent P.U.G. Oraș Ocna Sibiului - R.L.U.;
- h. reconstruirea sau construirea corpurilor de clădire și a elementelor constructive, înlăturate în cazul lucrărilor de la pct. 2.2 de mai sus (cu condiția de a nu depăși gabaritul volumelor demolate), în conformitate cu prevederile S.I.G. aferent P.U.G. Oraș Ocna Sibiului - R.L.U.;
- i. mansardarea podului existent, cu condiția de a nu modifica geometria și/sau volumul șarpantei existente;
- j. reabilitarea suprafețelor neconstruite ale imobilelor, inclusiv realizarea scurgerilor și drenajelor pluviale, precum și refacerea pavajelor și/sau suprafețelor înnierbate.

7. Lucrări de reabilitare a infrastructurii publice, definite exhaustiv ca:

- d. înlocuirea rețelelor subterane învechite (distribuția energiei electrice, a gazelor naturale, a apei potabile, a canalizării menajere și pluviale – acolo unde acestea nu sunt în sistem divizor), cu condiția montării acestor rețele ascuns în subteran (coroborat cu prevederile HG. 525/1996, actualizată și republicată și ale Legii 193/2019), cât și a tuturor elementelor conexe, inclusiv a căminelor de vizitare, firdelilor de bransament, etc.;
- e. excepția de la pct. 3.1. este cea legată de rețeaua de iluminat public, acolo unde (pe anumite segmente de stradă) s-a prevăzut montarea corpurilor de iluminat în sistem suspendat pe cabluri transversale, în conformitate cu prevederile S.I.G. aferent P.U.G. Oraș Ocna Sibiului - R.L.U.;
- f. refacerea sistemului rutier și/sau pietonal, parțial sau total, cu condiția limitării gradului de impermeabilitate a pavajului la max. 70%, pe o distanță de cel puțin 1 m. de la soclul clădirilor adiacente.

8. Lucrări de construire cu caracter temporar, definite exhaustiv ca:

- 4.2. amplasarea și/sau construirea de structuri autoportante, cu condiția reversibilității absolute a intervenției și autorizarea provizorie a construcției (pe o perioadă de timp determinată, stabilită prin autorizația de construire). În această categorie se înscriu corturi și scene pentru evenimente, rulote și chioșcuri, tarabe pentru târguri, terase împreună cu mobilierul aferent, umbrele, jardiniere, decorațiuni de sezon, etc.


SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – utilizări permise

- **locuințe individuale, cu caracter urban și/sau rural cu o înălțime de max. P+1+M**

Lițe - **Locuințe individuale cu regim redus de înaltime (P.P+1, P+1+M etaje) situate în țesut urban constituit pe un parcelar ordonat**

- locuințe individuale cu maxim **P, P+1, P+M** niveluri în regim de construire discontinuu (construcții cuplate sau izolate pe parcela)
- echipare edilitara

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București		128 RLU Ver.12 2025/04
Proiectant de Specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București		

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL ORAȘ OCNA SIBIULUI, JUDEȚUL SIBIU REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

- circulații carosabile și pietonale
- parcaje publice de max. 30 locuri – la sol

Lijp - Locuințe individuale NOU PROPUSE cu regim redus de înălțime (P, P+1, P+M etaje) situate în țesut urban parțial constituit sau zonă rurală, pe un parțelar ordonat-organic rezultat din refaceri succesive ale parcelelor agricole cu un raport lungime/lățime mai mare de 2 (lungimea depășește uneori 100m), cu regim de construire discontinuu (cuplat, izolat), cu anexe gospodărești și grădini cultivate pentru producție agricolă și cu o diversitate de situații din punctul de vedere al calității și viabilității;

- locuințe individuale cu maxim P, P+1, P+M niveluri în regim de construire discontinuu (construcții cuplate sau izolate pe parcela)
- echipare edilitară
- circulații carosabile și pietonale
- plantații de aliniament, mobilier urban și iluminat public

Lc- Locuințe colective (P+3-4) în trup principal – Ocna Sibiului;

- locuințe colective cu maxim 3-4 niveluri peste parter (P)
- echipare edilitară
- circulații carosabile și pietonale
- plantații de aliniament, mobilier urban și iluminat public

ARTICOLUL 2 – utilizări permise cu condiții

Oraș Ocna Sibiului – cadrul urban constituit

Se admite mansardarea clădirilor existente, suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel current.

Se admit funcțiuni complementare locuirii – comerț de proximitate, dotări de învățământ sanătate, servicii și mici activități manufacturiere, cu următoarele condiții:

- suprafața acestora să nu depășească 250 mp ADC,
- să nu genereze transporturi grele,
- să nu atragă mai mult de 5 autoturisme,
- să asigure parcare a min.3 autoturisme,
- să nu producă poluare fonica, chimică sau vizuală;
- să nu aibă program prelungit peste orele 22,00
- activitatea să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
- să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;
- funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii și activitățile manufacturiere cu suprafața desfășurată peste 250 mp. se pot admite cu condiția elaborării și Aprobării unor documentații PUD pentru detalierea organizării pe parcela.

Oraș Ocna Sibiului – sate aparținătoare

Locuințe individuale în regim de construire izolat cu P, P + 1+ M (mansardă), cu următoarele condiții:

- regimul de construire va fi numai izolat sau cuplat;
- lungimea maximă a laturilor în plan a clădirii nu va depăși 15.0 m.
- raportul dintre dimensiunile în plan ale laturilor clădirilor va fi cât mai apropiat de 1.0;
- se va asigura un procent de acoperire a suprafeței terenului cu clădiri și cu suprafețe impermeabile sub 20%;

Orice lucrări de extindere la clădirile de locuit aflate pe loturi sub 150 mp., fără racordare la rețele publice de apă și canalizare, fără încăperi sanitare în clădire, și aflate în zone cu risc hidro-geologic, se pot admite numai pe baza unui act notarial prin care, în caz de expropriere pentru cauză de utilitate publică, proprietarul acceptă să fie despăgubit numai pentru valoarea clădirii dinainte de extindere, stabilită prin expertiză tehnică.

ORDIN nr. 119 din 4 februarie 2014

pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației

2) La zonificarea funcțională a localităților se va avea în vedere: separarea funcțiilor, raportul interdependent al diferitelor zone funcționale, evitarea incompatibilităților funcționale în zonele destinate locuirii și funcțiilor complementare ale acestora.

(5) La stabilirea amplasamentului noilor clădiri trebuie să se țină cont de obiectivele existente în zonă, precum ferme, adăposturi pentru animale, depozite de deșuri sau alte surse potențiale de disconfort, cu respectarea simultană atât a distanțelor legale față de limita proprietăților și zonele de protecție sanitară, cât și a principiului celui mai vechi amplasament, cu respectarea prevederilor art. 3 alin. (1) și art. 4 din Legea nr. 204/2008 privind protejarea exploatațiilor agricole.

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București			129 RLU Ver.12 2025/04
Proiectant de Specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București			

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL ORAȘ OCNA SIBIULUI, JUDEȚUL SIBIU REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

ARTICOLUL 3 – utilizări interzise (interdicții definitive, permanente)

Oraș Ocna Sibiului – cadrul urban constituit

Se interzic:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;
- realizarea unor false mansarde;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- construcții provizorii;
- instalarea în curți a panourilor pentru reclame;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;

Oraș Ocna Sibiului – sate aparținătoare

Se interzic:

- depozitări de materiale refofosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze;
- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- spălătorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

Aceste reglementari sunt definitive si nu pot fi derogate prin Plan Urbanistic Zonal sau de Detaliu.

SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 – caracteristici ale parcelelor (suprafață, formă, dimensiuni)

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

- adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia.
- dimensiuni minime ale parcelelor:

Regim de construire	Dimensiune minimă Lije / Lijp		Dimensiune minimă Lije / Lijp		Dimensiune minimă Lije / Lijp	
	Front m.	Suprafața mp.	Front m.	Suprafața mp.	Front m.	Suprafața mp.
Cuplat	12	200	12	250	12,5	300
Izolată	15	250	15	400	15	500
Parcela de colț	Reducere cu 50 mp. Reducere front cu 25% pentru fiecare fațadă		Reducere cu 50 mp. Reducere front cu 25% pentru fiecare fațadă		Reducere cu 50 mp. Reducere front cu 25% pentru fiecare fațadă	

ARTICOLUL 5 – amplasarea clădirilor față de aliniament

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

De regulă aliniamentul existent se va conserva, excepție făcând situațiile în care prezentul PUG prevede mutarea aliniamentului sau este necesară o corecție a aliniamentului locală, la nivel de parcelă, datorată unui decalaj existent între parcela respectivă și parcelele vecine, caz în care se va retrage aliniamentul parcelei celei mai avansate la nivelul parcelelor vecine.

Extinderi de clădiri sau clădirile noi se vor dispune retras față de aliniament. Retragerea se va stabili prin P.U.Z. sau P.U.D. și nu va fi mai mare de 5,00m., respectiv va putea fi cel mult egală cu cea a clădirilor învecinate.

În situația parcelelor de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente.

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL ORAȘ OCNA SIBIULUI, JUDEȚUL SIBIU REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

Față de aliniament, **construcțiile/corpurile noi** pot fi amplasate astfel :

- ◆ pe aliniament, în cazul în care fronturile construcțiilor existente învecinate sunt realizate direct pe aliniament;
- ◆ retras de la aliniament, astfel :
 - înscrierea în regimul de aliniere existent;
 - cu 3,00m. – 5,00m., pentru a realiza o zonă de protecție față de sursele de poluare ale căilor de comunicație și/sau grădina decorativă, împreună cu asigurarea locurilor de parcare necesare;
 - cu 4,00m. – 6,00m., în intersecții, pentru a asigura vizibilitatea necesară în intersecții în eventualitatea lărgirii preconizate a drumurilor ;
 - clădirile publice vor fi retrase de la aliniament cu 6,00m. – 10,00m. (asigurarea locurilor de parcare necesare/zonă verde de protecție), sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de profilul activității și de normele existente ;
 - clădirile care nu au funcția de instituție, servicii sau echipamente publice se amplasează pe aliniament cu condiția ca înălțimea maximă la cornișă să nu depășească distanța dintre acesta și aliniamentul de pe latura opusă a străzii;
 - dacă înălțimea clădirii în planul aliniamentului depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament cu o distanță minimă egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanța dintre aliniamentele străzii, dar nu cu mai puțin de 4.0 metri; fac excepție de la această regulă numai situațiile de marcare prin plus de înălțime a intersecțiilor și întoarcerile și racordările de înălțime a clădirilor pe străzile laterale conform Articolului 10;
 - pentru clădirile care alcatuiesc fronturi continue se stabilește un aliniament posterior situat la o distanță de maxim 20 metri față de aliniamentul la strada.

Retragerea minima fata de aliniament pentru constructii noi	UTR Lije / Lijp		UTR Lije / Lijp		UTR Lije / Lijp	
	cuplat	izolat	cuplat	izolat	cuplat	izolat
stradă cat.I/II	5,00	5,00				
strada cat.III	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00
intersecții cat.I cu II	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00

ARTICOLUL 6 – amplasarea clădirilor în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă: distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil (NCC – 0,60cm. fără ferestre de vedere, respectiv 2,00m. pentru ferestre de vedere, art. 612, art. 615) și distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri (cf. HGR 525/1996). Amplasarea construcțiilor se va face și cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 119 din 2014 al Ministerului Sănătății.

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 ($H <= D$, H – înălțimea construcțiilor, D – distanța dintre fronturile construite).

$D = 1/2H$ - distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte (Ord.119/2014, art.2, alin. 3).

ART. 3,(1) Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate. (Ord.119/2014, art.2, alin. 3)

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

- clădirile vor putea fi realizate în regim înșiruit (atingând ambele limite laterale ale parcelei) cu condiția de a avea obligatoriu asigurat un acces auto în parcelă la parterul clădirii, având minimum 3 m lățime, respectiv 3,80 m în cazul parcelelor mai mari de 500 mp.
- Clădirile se vor putea realiza în regim cuplat sau independent cu condiția ca distanțele clădirilor față de limitele laterale pe care nu le ating, să fie de cel puțin 2,00 m. și să aibă un acces auto asigurat în parcelă dintr-un drum public
- Amplasarea construcțiilor se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 119 din 2014 al Ministerului Sănătății, Art. 2,3,4,5 și 16

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL ORAȘ OCNA SIBIULUI, JUDEȚUL SIBIU REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

Amplasarea construcțiilor față de limita posterioară a parcelei va respecta următoarele condiții:

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

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

Retragerea minima fata de aliniament pentru constructii noi	UTR Lije / Lijp			UTR Lije / Lijp			UTR Lije / Lijp	
		cuplat min./m.	izolat min./m.	cuplat min./m.	izolat min./m.	cuplat min./m.	izolat min./m.	
retragerea față de limitele laterale		H/2 min. 3,00m	H/2 min. 3,00m	H/2 min. 3,00m	H/2 min. 3,00m	H/2 min. 3,00m	H/2 min. 3,00m	
retragerea față de limita posterioară					H/2 min. 5,00m			

Unde: H= înalțimea la cornisa a construcției celei mai înalte

Cădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișe a celei mai înalte dintre ele; distanța se poate reduce la 1/4 din înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală.

În cazul loturilor cu adancime mai mica 15,00m. se acceptă construirea clădirilor pe latura posterioară a parcelei numai în cazul în care pe această limită există deja calcanul unei clădiri principale de locuit, iar adosarea noii construcții respectă înălțimea și lățimea calcanului acesteia, prevederea nefiind valabilă în cazul anexelor și garajelor.

Garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înalțimea calcanului rezultat sa nu depășeasca 2,2 m. Garajele se vor retrage cu cel puțin 5,0m m fata de limitele posterioare ale parcelei.

Aceste reglementari sunt definitive si nu pot fi derogate prin Plan Urbanistic Zonal sau de Detaliu.

ARTICOLUL 7 – amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

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

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

Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte (D=H), dar nu mai puțin de 5,00m.

ARTICOLUL 8 – accese carosabile și pietonale

Orice parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.0 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

Locuințele înșiruite vor avea asigurat un acces în partea posterioară a parcelei de minim 2,5 metri.

Aceste reglementari sunt definitive si nu pot fi derogate prin Plan Urbanistic Zonal sau de Detaliu.

Accese carosabile

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

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

Accesele trebuie să îndeplinească mai multe conditii , conform R.G.U., anexa 4 și în special în cazul în care parcela se află la drumul național, județean sau comunal:

- să fie cât mai îndepărtate de intersecții ;

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL ORAȘ OCNA SIBIULUI, JUDEȚUL SIBIU REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

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

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

Accese pietonale

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

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

În cadrul subzonelor funcționale rezidențiale, se va urmări crearea a numeroase legături pietonale între locuință și obiectivele publice din zona de instituții, servicii, dotări și echipamente publice ale orașului Ocna Sibiului.

ARTICOLUL 9 – parcaje și staționarea autovehiculelor

În cazul locuințelor individuale, cu lot propriu, staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

În cazul locuințelor colective, parcajele / garajele se vor amplasa la distanțe de maximum 150 m față de cea mai îndepărtată locuință deservită. În cazul amplasării pachetelor de parcaje la sol distanța de la acestea până la cea mai apropiată fereastră a unui spațiu de locuit va fi de minimum 10 m.

Necesarul minim de parcaje în cadrul zonelor rezidențiale (individuale, colective mici):

Locuințe individuale (unifamiliale) sau colective (familiale) mici, inclusiv în cazul în care ocupanții desfășoară activități liberale sau manufacturiere:

- ▣ minimum un loc de parcare pentru clădiri cu AU mai mică de 100,00m²
- ▣ minimum două locuri de parcare pentru clădiri cu AU mai mare de 100,00m²

Servicii cu acces public (servicii de proximitate):

- ▣ minimum două locuri de parcare

Instituții de educație / învățământ - creșe, grădinițe, școli publice și private - parcaje pentru personal:

- ▣ minimum un loc de parcare la 5 persoane, dar nu mai puțin de două

Aceste prevederi sunt definitive și nu pot fi derogate prin Plan Urbanistic Zonal sau de Detaliu.

Este interzisă amplasarea parcajelor la sol la o distanță mai mică decât 5,00m. față de ferestrele locuințelor, cf. Ordinului 119/2014, Art. 4.

ART. 4

La stabilirea amplasamentelor clădirilor de locuit se vor preciza și amplasamentele următoarelor dotări tehnico-edilitare:

c) spații amenajate pentru gararea și parcare autovehiculelor populației din zona respectivă, situate la distanțe de minimum 5 m de ferestrele camerelor de locuit; în aceste spații este interzisă gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehiculele peste 3,5 tone, autobuzele, remorcile etc., precum și realizarea activităților de reparații și întreținere auto

Anexa 4 din R.G.U.

Construcții de locuințe.

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

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

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

- accese carosabile pentru locatari;

Proiectant General	S.C. RAUPLAN DESIGN S.R.L., București			133 RLU Ver.12 2025/04
Proiectant de Specialitate	S.C. RAUPLAN DESIGN S.R.L., București			

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL ORAȘ OCNA SIBIULUI, JUDEȚUL SIBIU REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

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

ARTICOLUL 10 – Înălțimea construcțiilor

cadrul urban constituit / **LOCUINȚE COLECTIVE MICI – zona centrala a orasului ocna Sibiuului**

Clădiri/corpuri existente

În zona de locuințe colective mici ale localității Ocna Sibiului se păstrează înălțimile existente.

Clădiri/corpuri noi

Înălțimea maximă admisibilă pentru construcții noi, amplasate în vecinătatea construcțiilor de locuințe colective (mici), dar fără a îndeși conformarea spațială a cvartalelor existente, este după caz:

1. Clădirile se vor înscrie într-o înălțime maximă la o cornișă de 16,00m. (P+4), măsurată de la nivelul trotuarului;
2. În plus se vor aplica cumulativ următoarele criterii limitative:
 - a. clădirile noi se vor înscrie în regimul de înălțime dominant al zonei. În orice caz, vor avea un regim de înălțime maxim egal cu al celor direct învecinate, existente (în cazul în care acestea au înălțimi diferite, se va lua în considerare regimul de înălțime mai ridicat);
 - b. se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată;

Ocna Sibiului – cadrul urban constituit / **LOCUINȚE INDIVIDUALE**

Clădiri/corpuri existente

În zona de locuințe individuale se păstrează înălțimile existente.

Clădiri/corpuri noi

Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane (parter + mansardă), (parter + etaj) sau (demisol + parter). Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+M, D+P, (S)+P+1, P+1+M (*semnificațiile prescurtărilor*: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel, în punctul cel mai înalt, NU va depăși 8,00m.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului, în punctul cel mai înalt, NU va depăși 10,00m.

Ocna Sibiului – cadrul rural constituit / **LOCUINȚE INDIVIDUALE – sat Topârcea**

Clădiri/corpuri existente

În zona de locuințe individuale, satele aparținătoare (cadru rural) ale orașului Ocna Sibiului se păstrează înălțimile existente.

Clădiri/corpuri noi

Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane (parter + mansardă), (parter + etaj) sau (demisol + parter). Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+M, D+P, (S)+P+1, P+1+M (*semnificațiile prescurtărilor*: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel, în punctul cel mai înalt, NU va depăși 8,00m.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului, în punctul cel mai înalt, NU va depăși 10,00m.

Sunt admise mansardări în volumul existent al învelitorii.

Pentru construcțiile cuplate la calcanul unei clădiri existente viabile este obligatorie preluarea “conturului” calcanului acesteia în zona vizibilă din domeniul public.

Proiectant General	S.C. RAUPLAN DESIGN S.R.L., București			134 RLU Ver.12 2025/04
Proiectant de Specialitate	S.C. RAUPLAN DESIGN S.R.L., București			

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL ORAȘ OCNA SIBIULUI, JUDEȚUL SIBIU REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

PENTRU IMOBILELE LA CARE SE SUPRAPUN PRESCRIPTIILE GENERATE DE INCLUDEREA ÎN CADRUL UNEI ZONE CONSTRUIE PROTEJATE / ZONE ISTORICE DE REFERINȚĂ (ZIR) DEFINITE ȘI REGLEMENTATE PRIN STUDIUL ISTORIC SE APLICĂ CU PRECĂDERE INDICATORII URBANISTICII STABILIȚI DE ELABORATORUL S.I.G.

RHmax: S+P / D+P (ZIR I.1 locuințe, III.3.1, III.3.3, III.3.7, III.3.8,
P+1 (ZIR I.1. alte funcțiuni, III.3.2, III.3.4, III.3.5, III.3.6, III.3.9, III.3.10)
P+2 (locuințe colective și semicolective)
în acord cu necesitățile tehnologice (III.3.9, III.3.10)

ARTICOLUL 11 – aspectul exterior

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

Se interzice realizarea unor mansarde false. Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;

Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor, sau folosirea culorilor stridente din gama roșu, galben sau albastru la finisajele exterioare.

Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 45°. Cornișele vor fi de tip urban. Raportul plin-gol va fi apropiat de cel predominant în zonă.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – țiglă ceramică sau tablă lisă fălțuită pentru acoperișe înclinate, tencuieli pentru fațade, placi de piatră sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale. Pentru tâmplării (uși și ferestre) se recomandă lemnul.

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.

- Materialele folosite: culori, tipuri, texturi. Se vor evita materialele nespecifice fondului construit și țesutului existent în zonele de protecție a monumentelor istorice: materiale reflectorizante (inox, tablă din oțel etc.), culori stridente ale finisajelor (oranj, roșu, violet), se vor folosi finisajele în culori naturale ale materialelor, păstrând o imagine urbană, nu o imitație rustică nespecifică. Se recomandă folosirea culorilor pastelate în tonuri deschise (alb, bej, gri, s.a.) și a materialelor de construcție naturale și de calitate.
- Distantele minime ale amenajărilor verticale față de clădirile monument istoric și față de limitele parcelelor acestora se vor stabili astfel încât vizibilitatea monumentelor să nu fie alterată prin suprapunerea, fragmentarea sau diminuarea perspectivei către monumentele istorice.
- Firmele luminoase / neluminoase și elemente de publicitate urbană. Se vor realiza la aceeași cotă și cu aceleași materiale, cu caractere identice sau asemănătoare, discrete, fără a altera imaginea monumentelor istorice sau a distrage atenția de la acestea. Se interzic culorile puternice (roșu, oranj, verde sau albastru neon, negru, galben citrin, roz, mov ș.a.). Se vor folosi culori pastelate sau neutre, sau chiar culoarea naturală a materialelor. Se recomandă amplasarea la aceeași cotă de 2,50m față de nivelul străzii, iar lățimea maximă a firmei va fi de 0,5m.

cf. SIG aferent PUG (extras)

ARTICOLUL 12 – condiții de echipare tehnico-edilitară

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

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

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

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

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

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

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

Se poate admite autorizarea executării construcțiilor cu echipare edilitara în sistem individual pentru locuințe individuale, numai în următoarele condiții:

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București			135 RLU Ver.12 2025/04
Proiectant de Specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București			

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL ORAȘ OCNA SIBIULUI, JUDEȚUL SIBIU REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

- realizarea de soluții de echipare în sistem individual trebuie să respecte normele sanitare și de protecție a mediului;
- parcela să aibă acces la un drum public (modernizat).
- beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.

Locuințele colective (cf. Ordinului 994/2018)

Gheenele tehnice și toboganul de deșeuri solide se izolează acustic și se prevăd cu posibilități de acces pentru curățare și decontaminare periodică.

Pereții, planșeele și puțul ascensorului trebuie izolate împotriva zgomotelor și vibrațiilor.

Sistemul de încălzire trebuie să asigure temperatura minimă de 20°C în camerele de locuit, cu diferențe în funcție de destinația încăperii:

- a. baie și W.C. - 22°C;
- b. camera de zi - 22°C;
- c. dormitoare - 20°C.

ARTICOLUL 13 – spații verzi și elemente de design urban

Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă.

Spațiile neconstruite dintre construcție și aliniamentul parcelei vor fi plantate cu min. 60% din suprafața respectivă cu plantații arboricole înalte sau medii.

Pentru fiecare arbore matur taiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, preferabil în interiorul aceleiași parcele, minimum trei arbori, din specia careia i-a aparținut arborele taiat. Dacă în interiorul parcelei respective nu se poate realiza acest lucru, atunci se poate găsi, de comun acord cu administrația publică, în intravilanul orasului, o altă suprafață pe care să poată fi realizate plantațiile de compensare respective.

Pe fiecare parcelă, spațiile verzi vor ocupa minim 30% din suprafața totală.

Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor.

Spațiile neconstruite și neocupate de acces și trotuare de garda vor fi înierbate și se vor armoniza cu mobilierul urban prevăzut, materialele folosite fiind de natură să nu contrasteze cu aspectul exterior general al zonei de locuit. Se vor folosi banci din lemn, însoțite în unele cazuri de pergole tot din lemn, fiind amplasate în imediata apropiere a unui corp de iluminat public, atât în zonele urbane, cât și în zonele rurale.

Locuințe colective

Profilele transversale vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare de minimum 1,50 m lățime, trasee pentru bicicliști comune cu cele pentru vehicule cu excepția străzilor colectoare pe care acestea vor fi separate.

Pentru străzile de interes local se recomandă limitarea vitezei de deplasare a autovehiculelor la 30km/h.

În cadrul spațiilor verzi/libere publice se vor organiza locuri de joacă pentru copii și spații de odihnă. Iluminatul public și mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu rezidențial.

ARTICOLUL 14 – împrejurimi.

Împrejurimile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2.00 metri din care un soclu opac de 0.60 și o parte transparentă dublată cu gard viu.

Gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim 2.50 metri.

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

Clădiri/corpur existente

În zona de locuințe (individuale, satele aparținătoare-cadru rural, individuale – cadrul urban constituit, locuințele colective mici) ale UAT Ocna Sibiului se păstrează indicatorii existenți

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București			136 RLU Ver.12 2025/04
Proiectant de Specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București			

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL ORAȘ OCNA SIBIULUI, JUDEȚUL SIBIU REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

ARTICOLUL 15 – procentul maxim de ocupare al terenului

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

Valorile indicilor urbanistici se aplică unei parcele, după formulele:

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

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

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

Sp – este suprafața parcelei

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

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

Pentru subzonele functionale ce intra in componenta zonei L a orașului Ocna Sibiului se propun:

Clădiri/corpuri noi	
UTR	P.O.T. max
Lc	60% Pentru alte funcțiuni (dotări) POT maxim va fi cel reglementat prin RGU sau norme specifice pentru programul arhitectural respectiv
UTR	P.O.T. max
Li e / Li p (Ocna Sibiului)	40%
Li e / Li p (Topârcea)	35%
pentru alte utilizări sau dotări POT maxim va fi cel reglementat prin RGU sau norme specific pentru programul arhitectural respectiv, fără a depăși	60% pentru parcele comune 65% pentru parcele de colț
Pentru imobile de locuit ce cuprind la parter alte funcțiuni	50%
	In cazul în care în cadrul unei parcele se organizează parcaje la sol, suprafața ocupată de acestea (locurile de staționare și spațiile de manevră) se va scădea din suprafața de referință pentru calculul POT
	Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.

PENTRU IMOBILELE LA CARE SE SUPRAPUN PRESCRIPTIILE GENERATE DE INCLUDEREA ÎN CADRUL UNEI ZONE CONSTRUIE PROTEJATE / ZONE ISTORICE DE REFERINȚĂ (ZIR) DEFINITE ȘI REGLEMENTATE PRIN STUDIUL ISTORIC SE APLICĂ CU PRECĂDERE INDICATORII URBANISTICII STABILIȚI DE ELABORATORUL S.I.G.

P.O.T.max: 20% (ZIR I.1, III.3.1.b, ZIR. III.3.2.c, ZIR. III.3.3.c, III. 3.5.c, III.3.7, III.3.8)

15% (ZIR III.5.b)

25% (ZIR III.3.4 activ. balneare, III.3.5.a. turism)

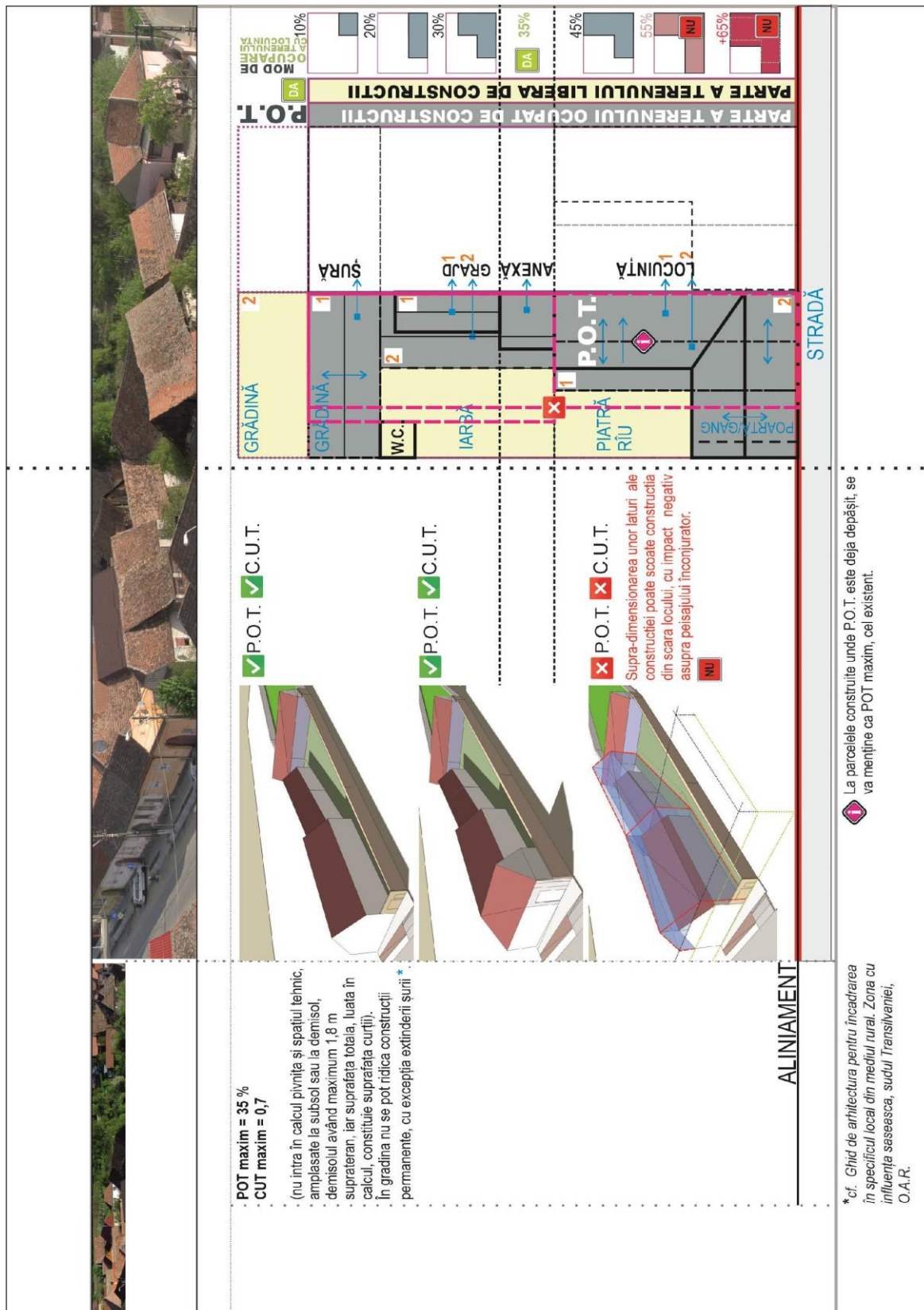
30% (ZIR I.1. alte funcțiuni, III.3.1.c, ZIR. III.3.2.d, III.3.4. locuințe și turism; III.3.9, III.3.10)

40% (ZIR III.3.1.a, III.3.3.b)

45% (ZIR. III.3.2.a și b. III.3.3.a; III.3.5.a)

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL ORAȘ OCNA SIBIULUI, JUDEȚUL SIBIU REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

PRESCRIPȚII DOAR PENTRU sat TOPÂRCEA și Ocna Sibiului – zonă locuințe individuale fără valoare identificată prin SIG) – toate locuințele individuale



ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL ORAȘ OCNA SIBIULUI, JUDEȚUL SIBIU REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

ARTICOLUL 16 – coeficientul maxim de utilizare al terenului
C.U.T. = COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENURILOR

CUT = Sd/Sp unde:

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

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

Sp – este suprafața parcelei

Clădiri/corpuri noi

UTR	C.U.T. max
Lc	1,50
UTR	C.U.T. max
Li e / Li p (Ocna Sibiului)	0,80
	Aceasta reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic. În cazul mansardărilor, suprafața nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber = 1,40 m).
Li e / Li p (Topârcea)	0,70

pentru alte utilizări sau dotări POT maxim va fi cel reglementat prin RGU sau norme specific pentru programul arhitectural respectiv, fără a depăși	1,20 pentru parcele comune 1,50 pentru parcele de colț
Pentru imobile de locuit ce cuprind la parter alte funcțiuni	1,10

PENTRU IMOBILELE LA CARE SE SUPRAPUN PRESCRIPȚIILE GENERATE DE INCLUDEREA ÎN CADRUL UNEI ZONE CONSTRUIE PROTEJATE / ZONE ISTORICE DE REFERINȚĂ (ZIR) DEFINITE ȘI REGLEMENTATE PRIN STUDIUL ISTORIC SE APLICĂ CU PRECĂDERE INDICATORII URBANISTICII STABILIȚI DE ELABORATORUL S.I.G.

C.U.T.max: 0.4 (ZIR I.1, III.3.1.b, ZIR. III.3.2.c, ZIR. III.3.3.c, III. 3.5.c, III.3.7, III.3.8)

0.3. (ZIR III.5.b.)

0.5 (ZIR III.3.4 activ. balneare, III.3.5.a. turism)

0.6 (ZIR I.1. alte funcțiuni, III.3.1.c, ZIR. III.3.2.d, III.3.4. locuințe și turism; III.3.9, III.3.10)

0.8 (ZIR III.3.1.a, III.3.3.b)

0.9 (ZIR. III.3.2.a și b. III.3.3.a; III.3.5.a)

DEFINIREA CARACTERULUI ZONEI

Zona de activități mixte ale orașului Ocna Sibiului se constituie din trei tipuri majore de subzone diferite după:

- ❖ natura tesutului urban: constituit (stabil), în curs de constituire, sau neconstituit (care necesită structurare și restructurare)
- ❖ natura funcțiilor predominante și funcțiunea corelată
- ❖ natura fondului construit existent (necesitatea restructurării lui pentru dezvoltări urbane viitoare)

Astfel, zona mixtă în ansamblul ei, formează un sistem flexibil înglobând diferitele funcțiuni de interes general și public, inclusiv STAȚIUNEA OCNA SIBIULUI, formând linearități cu caracter comercial și de servicii de-a lungul arterelor principale din zona urbană a orașului Ocna Sibiului și în lungul principalelor artere de penetrație în oraș (drumul național, drumul județean și drumurile comunale). Totodată, zona mixtă prelungește zona centrală și principalele nuclee ale cadrului urban, conturează mai puternic punctele de concentrare a locuitorilor și completează sistemul policentric compus din nucleul central și nucleele de activități secundare dispersate.

Tipurile de funcțiuni asociate zonei mixte sunt: instituții, servicii și echipamente publice, servicii de interes general (servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective și personale, comerț, hoteluri, restaurante, recreere), mici activități productive manufacturiere, activități productive de dimensiuni medii nepoluante (servicii destinate zonelor industriale tradiționale din orașul Ocna Sibiului), activități conexe unităților de producție locale (depozitare, sortare produse, distribuție), servicii turistice asociate posibilității dezvoltării resurselor locale și locuințe.

Zona mixtă din afara perimetrului urban constituit al orașului Ocna Sibiului conține într-o mare măsură un fond construit asociat locuirii (pe parcelă) și permite mai ușor sau chiar încurajează conversia locuințelor în alte funcțiuni, atunci când parcelarul este unul constituit, dar și neconstituit.

RECOMANDĂRI CU CARACTER GENERAL

Când parcelarul suport al acestor zone (urbane) mixte este unul de factura agricolă, slab constituit din punct de vedere urbanistic, mixtitatea este asociată preponderent funcțiilor de tipul serviciilor, comerțului, activităților productive nepoluante și locuirii, dar conformarea spațial-volumetrică și funcțională detaliată a acestor subzone se va putea stabili cu exactitate doar în baza unui Plan Urbanistic Zonal.

De asemenea, se instituie obligativitatea întocmirii unui Plan Urbanistic Zonal pentru situația în care zona mixtă este una care se va dezvolta pe baza unui fond construit provenit din perioada industrializării, actualmente dezafectat sau în curs de dezafectare, deficitar sub aspectul echipării, materialelor, confortului general oferit utilizatorilor și care, ca atare, necesită în mod urgent restructurare, reconversie funcțională și re-inserarea în tesutul urban al orașului Ocna Sibiului.

Aceste Planuri Urbanistice Zonale pentru noile dezvoltări de zone cu pronunțat caracter mixt în locații centrale sau periferice, vor fi întocmite în acord cu legislația în vigoare și vor preciza:

- ➔ modul de asigurare a acceselor carosabile și pietonale către și în interiorul zonei,
- ➔ modul de relaționare cu vecinătățile
- ➔ intervențiile asupra fondului construit (existent/propus/remodelat, etc)
- ➔ zonificarea funcțională internă, tipul de locuire (individuală, colectivă)
- ➔ modul de asigurare a coerenței și calității imaginii urbane
- ➔ ponderea, localizarea și conformarea spațială a vegetației

În situațiile în care nu este necesară elaborarea P.U.Z., autorizarea lucrărilor modificării indicilor urbanistici existenți la nivel de parcelă sau înălțimii existente a clădirilor se va face în mod obligatoriu pe baza unui Plan urbanistic de Detaliu, aprobat conform legii.

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București	
--------------------	--	--

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL ORAȘ OCNA SIBIULUI, JUDEȚUL SIBIU REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

Acesta va asigura conditiile de amplasare, dimensionare, conformare si servire edilitara a obiectivului, precizând urmatoarele aspecte:

- asigurarea accesibilitatii si racordarea la retelele edilitare;
- permisivitati si constrângeri urbanistice privind volumele construite si amenajarile;
- relatiile functionale si estetice cu vecinatatea;
- compatibilitatea functiunilor si conformarea constructiilor, amenajarilor si plantatiilor;
- regimul juridic si circulatia terenurilor si constructiilor.

Componenta zonei mixte este urmatoarea:

UTR	subzonă	definire
corespunzătoare unui țesut urban constituit sau slab constituit sau, corespunzătoare unor zone rurale, slab constituite sau neconstituite sau, aflat în cadrul unei zone protejate	M1	ZONĂ INSTITUȚII, SERVICII DE INTERES GENERAL ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE, ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE MICI, NEPOLUANTE, AVÂND FUNCȚIUNEA DOMINANTĂ LOCUIREA INDIVIDUALĂ
	M2	ZONĂ DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE NEPOLUANTE, SERVICII, DEPOZITARE ȘI DISTRIBUȚIE
	M4	ZONĂ ACTIVITĂȚI CONEXE INDUSTRIEI LOCALE - UNITĂȚI PRODUCTIVE NEPOLUANTE, INCLUSIV UNITATI AGROZOOTEHNICE, (FERMA, EXPLOATATIE PISCICOLA, PEPINIERA), PRESTARI SERVICII, DEPOZITARE - CU PROCENT MARE DE SPAȚII VERZI AMENAJATE

STATIUNEA OCNA SIBIULUI	M3	ZONĂ ACTIVITĂȚI BALNEARE ȘI TURISTICE- TRATAMENT, RECUPERARE FIZICA, BAI (ÎNCHISE/DESCHISE), ZONĂ ACTIVITĂȚI TURISTICE - CASE DE VACANȚĂ, PENSIUNE, HOTEL, HOSTEL, CABANĂ, CLADIRI CU DESIGN SPECIAL pentru HORECA / INVATAMANT DE SPECIALITATE (SPA&WELLNES)
	M3 A	SUBZONA PAVILIONULUI VECHI – pavilionul bailor Ocna Sibiu – ACTIVITĂȚI PRINCIPALE BALNEO-CLIMATERICE (DE TRADIȚIE) cf. SIG se va elabora PUZCP – Ord. 562/2003
	M3 B	SUBZONA PENSIUNILOR (STR. GĂRII – PĂRĂUL VIȘA) obligativitatea elaborării PUZCP cf. Ord. 562/2003
	M3 C	SUBZONA LACURILOR ANTROPOSALINE obligativitatea elaborării PUZCP cf. Ord. 562/2003
	M3 D	SUBZONĂ BAZĂ DE RECUPERARE & TRATAMENT (SPA&WELLNES) / COMPLEX DE TRATAMENT / CENTRU HORECA SI UNITĂȚI DE ÎNVĂȚĂMÂNT DE PROFIL, HOTEL BALNEAR, LOCUINȚE COLECTIVE DE SERVICIU obligativitatea obținerii avizului DJCPN Sibiu / CZMI / CNMI la faza elaborării DTAC (cu condiția respectării prescripțiilor PUG). Dacă nu se respectă prevederile PUG și RLU (regimul de aliniere, indicatorii urbanistici, amplasarea zonelor de edificare) se va întocmi PUZ (care va prelua zonificarea funcțională propusă prin PUG).
	M3 E	SUBZONĂ DE DEZVOLTARE NOI ACTIVITĂȚI TURISTICE obligativitatea obținerii avizului DJCPN Sibiu / CZMI / CNMI la faza elaborării DTAC (cu condiția respectării prescripțiilor PUG). Dacă nu se respectă prevederile PUG și RLU (regimul de aliniere, indicatorii urbanistici) se va întocmi PUZ (care va prelua zonificarea funcțională propusă prin PUG).

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – utilizări permise

M1 – zonă instituții, servicii de interes general și echipamente publice, activități productive mici, nepoluante, având funcțiunea dominant locuirea individuală

Structură funcțională mixtă incluzând locuire individuală, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale (terțiare), culturale, de învățământ, de sănătate cu caracter ambulatoriu, de turism etc.

Spațiile de locuit (apartamente) vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor (E+M).

La imobilele noi, parterele spre spațiile publice vor avea în mod obligatoriu funcțiuni de interes pentru public.

Oraș Ocna Sibiului – cadrul urban constituit

- locuințe individuale cu maxim P+2 niveluri în regim de construire discontinuu (construcții cuplate sau izolate pe parcela)
- instituții, servicii și echipamente publice
- servicii profesionale, servicii sociale și comunitare
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- lăcașuri de cult; spații de cultura, expoziții, ateliere artiști
- comerț cu amănuntul;
- activități manufacturiere;

M2 – zonă de activități productive nepoluante, servicii, depozitare și distribuție

- distribuția și transportul bunurilor, logistica activităților agricole și industriale
- depozitarea bunurilor și materialelor
- management și cercetare industrială
- servicii conexe, cercetare – dezvoltare, formare profesională
- expoziție, show-room
- facilități pentru angajați și clienți
- comerț, alimentație publică și servicii personal
- locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților
- spații pentru sport, agrement, relaxare, întreținere corporală pentru salariați
- amenajări peisagistice

M3 – zonă activități balneare și turistice – tratament, recuperare fizică, băi (închise/deschise), zonă activități turistice, parc de distracții, aquapark, case de vacanță, pensiune, hotel, hostel, cabană, locuințe lacustre

- hoteluri, hostel (unitate de cazare pentru turiștii cu buget restrâns, având dormitoare și băi comune), pensiuni, zona de campare
- bază de tratament, SPA, clinică
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.
- bază de agrement
- terenuri de sport (tenis, basket, badminton, minifotbal)
- complex tematic sportiv
- aquapark, cu toate părțile sale constructive (tobogane, bazine, locuri pentru joacă)
- sport și recreere în spații acoperite (bazin de înot, terenuri acoperite, piste);
- parcaje la sol;
- spații libere pietonale;
- spații plantate - scuaruri;
- teren de golf și spații administrative;
- sport în aer liber, echitație;
- skatepark;
- edicule, ca parte a amenajărilor pentru susținerea activităților în aer liber;
- zone pentru picnic și zona alimentație publică;
- clădiri cu design și arhitectură specială
- spații libere pietonale
- spații plantate
- sala polivalentă
- sat de vacanță
- cabane turistice, de vânătoare și de pescuit,
- tabără elevi și preșcolari,
- zonă administrativă
- bungalow-uri
- mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă;

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București			142 RLU Ver.12 2025/04
Proiectant de Specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București			

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL ORAȘ OCNA SIBIULUI, JUDEȚUL SIBIU REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

- construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive, alimentație publică și comerț;
- amenajări specifice parcurilor,grădinilor publice, scuarurilor (alei pietonale, obiecte de mobilier urban, fântâni arteziene,
- oglinzi de apă amenajate, pergole, obiecte decorative, locuri de joacă pentru copii,etc.)
- adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;
- minigrădină botanică, grădini pentru învățare și plantare tehnică;

M4 – zonă activități conexe industriei locale – unități productive nepoluante, prestări servicii, depozitare, cu procent mare de spații verzi amenajate

- depozitare (mic-gros/en-gros) pentru aprovizionare la domiciliu si pentru aprovizionarea comertului cu amanuntul la nivel local și suprateritorial;
- parcaje la sol, intretinere autovehicole mici și de transport marfă;
- depozitare, anexe și activități ce deserveșc zona de activități învecinată;
- sedii ale unor firme, reprezentanțe și show-room-uri;
- spații plantate în proporție de 60%.

ARTICOLUL 2 – utilizări permise cu condiții

În zonele existente se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția menținerii ponderii locuințelor în proporție de minim 30 % din ADC- la nivel de parcela.

Se recomanda ca fatadele orientate spre spatiul public al strazilor principale, pietelor sau scuarurilor sa contin la parter functiuni de interes public cu acces direct.

Se recomandă ca activitățile în care accesul publicului nu este liber să nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea străzii incluse în zona mixtă și să nu formeze segmente de astfel de fronturi mai lungi de 40 metri.

Se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de servicii și echipamente publice și de biserici.

ARTICOLUL 3 – utilizări interzise (interdicții definitive,permanente)

Se interzic orice alte utilizări înafara celor mentionate la art.1.

Se interzic următoarele utilizări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat
- construcții provizorii de orice natură
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor
- stații de întreținere auto cu capacitate de peste 5 mașini
- garaje individuale
- curățătorii chimice
- depozitari de materiale re folosibile
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

Aceste reglementari sunt definitive si nu pot fi derogate prin Plan Urbanistic Zonal sau de Detaliu.

SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 – caracteristici ale parcelelor (suprafață, formă, dimensiuni)

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

- adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia.
- dimensiuni minime ale parcelelor:

Regim de construire	Dimensiune minimă M1		Dimensiune minimă M2/M4		Dimensiune minimă M3	
	Front m.	Suprafața mp.	Front m.	Suprafața mp.	Front m.	Suprafața mp.
	12,00	300	18	1000	24	1000

M1 - se vor mentine caracteristicile tesutului urban constituit, aferent locuintelor individuale, cu următoarele condiționări:
1. daca nu se poate asigura conditia din tabelul de mai sus prin concesionare sau comasarea unor parcele alaturate, se impune PUZ pentru intreg UTR-ul din care face parte amplasamentul

M4 - operatiunile de parcelare, reparcelare, reconversie functionala sau restructurare se vor putea realiza doar in baza unui P.U.Z. elaborat pentru intregul UTR din care face parte amplasamentul, care va preciza urmatoarele:

- modul de asigurare a acceselor carosabile și pietonale către si in interiorul zonei,
- modul de relationare cu vecinatatile
- interventiile asupra fondului construit (existent/propus/remodelat, etc)
- zonificarea functionala interna
- modul de asigurare a coerenței și calității imaginii urbane
- ponderea, localizarea si conformarea spatiala a vegetației

ARTICOLUL 5 – amplasarea clădirilor față de aliniament

Aliniament este definitia dată , în acest caz , liniei de demarcatie între terenul Apartinând domeniului public si celui privat .

În cazul străzilor cu fronturi continue sau discontinue retrase față de aliniament, precum si pentru noile insertii, se va respecta o retragere de minim 10.00 metri.

Pentru zonele existente, se va respecta retragerea fata de aliniament impusa de regula strazii respective. Pentru strazile care sunt indicate in plansa de Reglementari aferenta prezentului RLU ca avand un spatiu verde de protectie adiacent, acesta va trebui respectat, in functie de profilul strazii respective, dar va avea o latime nu mai mica de 2.0m

La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12.00 metri pe străzi de categoria I, a II-a și de 6.00 metri pe străzi de categoria a III-a. În subzona M1, în cazul în care clădirile de pe parcelele adiacente prezintă calcane este obligatorie alipirea la acestea.

ARTICOLUL 6 – amplasarea clădirilor în interiorul parcelei

Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei

Amplasarea construcțiilor față de limita posterioară a parcelei

Retragerea față de limitele laterale vor fi de minim 1/2 din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri, retragerea față de limitele posterioare va fi de minim 1/2 din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 6.00 metri.

Amplasarea unei construcții principale în spatele unei alte construcții

Clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 20.00 metri de la aliniament.

Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre zona mixtă și zona rezidențială, o funcțiune publică sau o biserică, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri.

În cazul clădirilor comerciale și de producție se admite regimul compact de construire cu condiția respectării celorlalte prevederi ale regulamentului.

ARTICOLUL 7 – amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă


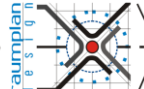

Distanțele minime dintre clădirile de pe aceeași parcelă trebuie să asigure :

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

Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 6.00 metri, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură lumina unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală.

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

- cladirile publice se vor amplasa in regim izolat, cladirile care adapostesc restul functiunilor se recomanda sa fie realizate predominant in regim continuu sau discontinuu;

Proiectant General	S.C. RAUPLAN DESIGN S.R.L., București			
Proiectant de Specialitate	S.C. RAUPLAN DESIGN S.R.L., București			

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL ORAȘ OCNA SIBIULUI, JUDEȚUL SIBIU REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

- se recomanda ca parapetul ferestrelor cladirilor cu activitati productive de pe fatadele orientate spre parcelele laterale care prezinta ferestrele unor locuinte situate la mai puțin de 10.0 metri sa aiba parapetul ferestrelor la minim 1.90 metri de la pardoseala incAperilor;
- cladirilor comerciale si de productie se admite regimul compact de construire cu conditia respectarii celorlalte prevederi ale regulamentului.

ARTICOLUL 8 – accese carosabile și pietonale

Orice parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.0 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

Accese carosabile

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

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

Accesele trebuie să îndeplinească mai multe conditii , conform R.G.U., anexa 4 și în special în cazul în care parcela se află la drumul național, județean sau comunal:

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

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

Anexa 4 din R.G.U.

Construcții comerciale.

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

În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:

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

Construcții și amenajări sportive.

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

În interiorul amplasamentului vor fi asigurate:

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

Construcții și amenajări de agrement.

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

Construcții de turism.

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

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

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

Accese pietonale

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

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

În cadrul subzonelor funcționale mixte, se va urmări crearea a numeroase legături pietonale între locuințele învecinate, activitățile mixte propuse și obiectivele publice din zona de instituții, servicii, dotări și echipamente publice ale orașului Ocna Sibiului.

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

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București			145 RLU Ver.12 2025/04
Proiectant de Specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București			

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL ORAȘ OCNA SIBIULUI, JUDEȚUL SIBIU REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

ARTICOLUL 9 – parcaje și staționarea autovehiculelor

Staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 5 din RGU. În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiilor în parte.

Este interzisă amplasarea parcajelor la sol la o distanță mai mică decât 5,00m. fata de ferestrele locuințelor, cf. Ordinului 119/2014, Art. 4.

ART. 4

La stabilirea amplasamentelor clădirilor de locuit se vor preciza și amplasamentele următoarelor dotări tehnico-edilitare:

c) spații amenajate pentru gararea și parcarea autovehiculelor populației din zona respectivă, situate la distanțe de minimum 5 m de ferestrele camerelor de locuit; în aceste spații este interzisă gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehiculele peste 3,5 tone, autobuzele, remorcile etc., precum și realizarea activităților de reparații și întreținere auto .

Construcții comerciale.

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

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

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

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

Construcții de turism.

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

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

ARTICOLUL 10 – înălțimea construcțiilor

La stabilirea înălțimii construcțiilor se va avea în vedere:

- protejarea și punerea în valoare a fondului construit existent, cu respectarea regulilor de compoziție arhitectural – urbanistică a zonei;
- respectarea normativelor legate de asigurarea însoirii construcțiilor (conform Ordinului nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației, etc.) pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoirii acestora.

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

PENTRU IMOBILELE LA CARE SE SUPRAPUN PRESCRIPȚIILE GENERATE DE INCLUDEREA ÎN CADRUL UNEI ZONE CONSTRUITE PROTEJATE / ZONE ISTORICE DE REFERINȚĂ (ZIR) DEFINITE ȘI REGLEMENTATE PRIN STUDIUL ISTORIC SE APLICĂ CU PRECĂDERE INDICATORII URBANISTICI STABILIȚI DE ELABORATORUL S.I.G. PÂNĂ LA APROBAREA PUZCP – cu excepția M3|D și M3|E.

RHmax: S+P / D+P (ZIR I.1 locuințe, III.3.1, III.3.3, III.3.7, III.3.8,

P+1 (ZIR I.1. alte funcțiuni, III.3.2, III.3.4, III.3.5, III.3.6, III.3.9, III.3.10)


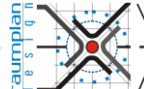
P+2 (locuințe colective și semicolective)

în acord cu necesitățile tehnologice (III.3.9, III.3.10)

ARTICOLUL 11 – aspectul exterior

Datorită caracterului de noutate adus la nivelul structurii urbane a orașului Ocna Sibiului prin inserarea unor funcțiuni mixte, arhitectura clădirilor va fi una contemporană și va ține cont de particularitățile sitului (cadru urban constituit sau zonele rurale încă neconstituite în totalitate), de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate.

- Materialele folosite: culori, tipuri, texturi. Se vor evita materialele nespecifice fondului construit și țesutului existent în zonele de protecție a monumentelor istorice: materiale reflectorizante (inox, tablă din oțel etc.), culori stridente ale finisajelor (oranj, roșu, violet), se vor folosi finisajele în culori naturale ale materialelor, păstrând o imagine urbană, nu o imitație rustică nespecifică. Se recomandă folosirea culorilor pastelate în tonuri deschise (alb, bej, gri, s.a.) și a materialelor de construcție naturale și de calitate.

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București			146 RLU Ver.12 2025/04
Proiectant de Specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București			

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL ORAȘ OCNA SIBIULUI, JUDEȚUL SIBIU REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

- Distanțele minime ale amenajărilor verticale față de clădirile monument istoric și față de limitele parcelelor acestora se vor stabili astfel încât vizibilitatea monumentelor să nu fie alterată prin suprapunerea, fragmentarea sau diminuarea perspectivei către monumentele istorice.
- Firmele luminoase / neluminoase și elemente de publicitate urbană. Se vor realiza la aceeași cotă și cu aceleași materiale, cu caractere identice sau asemănătoare, discrete, fără a altera imaginea monumentelor istorice sau a distrage atenția de la acestea. Se interzic culorile puternice (roșu, oranj, verde sau albastru neon, negru, galben citrin, roz, mov ș.a.). Se vor folosi culori pastelate sau neutre, sau chiar culoarea naturală a materialelor. Se recomandă amplasarea la aceeași cotă de 2,50m față de nivelul străzii, iar lățimea maximă a firmei va fi de 0,5m.

cf. SIG aferent PUG (extras)

ARTICOLUL 12 – condiții de echipare tehnico-edilitară

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

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

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

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

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

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

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

Se poate admite autorizarea executării construcțiilor cu echipare edilitara în sistem individual pentru locuințe individuale, numai în următoarele condiții:

- realizarea de soluții de echipare în sistem individual trebuie să respecte normele sanitare și de protecție a mediului;
- parcela trebuie să aibă asigurat cel puțin un acces la un drum public (modernizat)
- beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.

ARTICOLUL 13 – spații verzi și elemente de design urban

Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă.

Spațiile neconstruite dintre construcție și aliniamentul parcelei vor fi plantate cu min. 60% din suprafața respectivă cu plantații arboricole înalte sau medii.

Pentru fiecare arbore matur taiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, preferabil în interiorul aceleiași parcele, minimum trei arbori, din specia careia i-a aparținut arborele taiat. Dacă în interiorul parcelei respective nu se poate realiza acest lucru, atunci se poate găsi, de comun acord cu administrația publică, în intravilanul orasului, o altă suprafață pe care să poată fi realizate plantațiile de compensare respective.

Pe fiecare parcelă, spațiile verzi vor ocupa minim 30% din suprafața totală.

Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor.

Mobilierul urban va fi integrat la nivelul străzii și va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii și avize suplimentare.

ARTICOLUL 14 – împrejurimi.

Se recomandă utilizarea către aliniamentul parcelei a unor garduri transparente de 2,00 metri înălțime din care 0,60 metri soclu opac, dublate de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor fi opace și vor avea înălțimea de minim 2,20 metri.

Spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafele etc.

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București			147 RLU Ver.12 2025/04
Proiectant de Specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București			

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

ARTICOLUL 15 – procentul maxim de ocupare al terenului

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

Valorile indicilor urbanistici se aplică unei parcele, după formulele:

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

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

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

Sp – este suprafața parcelei

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

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

Pentru subzonele functionale ce intra in componenta zonei M a orașului Ocna Sibiului se propun:

Clădiri/corpuri noi

UTR	P.O.T. max
M1 / M2	60%
M4	35%
UTR	P.O.T. max
STAȚIUNEA OCNA SIBIULUI	
M3	40%
M3 A	40%
M3 B	40%
M3 C	15%
M3 D	40% (raportat la suprafața întregului UTR)
M3 E	40% (+10% anexe)

PENTRU IMOBILELE LA CARE SE SUPRAPUN PRESCRIPȚIILE GENERATE DE INCLUDEREA ÎN CADRUL UNEI ZONE CONSTRUITE PROTEJATE / ZONE ISTORICE DE REFERINȚĂ (ZIR) DEFINITE ȘI REGLEMENTATE PRIN STUDIUL ISTORIC SE APLICĂ CU PRECĂDERE INDICATORII URBANISTICII STABILIȚI DE ELABORATORUL S.I.G. PÂNĂ LA APROBAREA PUZCP – cu excepția M3|D și M3|E.

P.O.T.max: 20% (ZIR I.1, III.3.1.b, ZIR. III.3.2.c, ZIR. III.3.3.c, III. 3.5.c, III.3.7, III.3.8)

15% (ZIR III.5.b)

25% (ZIR III.3.4 activ. balneare, III.3.5.a. turism)

30% (ZIR I.1. alte funcțiuni, III.3.1.c, ZIR. III.3.2.d, III.3.4. locuințe și turism; III.3.9, III.3.10)

40% (ZIR III.3.1.a, III.3.3.b)

45% (ZIR. III.3.2.a și b. III.3.3.a; III.3.5.a)

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL ORAȘ OCNA SIBIULUI, JUDEȚUL SIBIU REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

ARTICOLUL 16 – coeficientul maxim de utilizare al terenului
C.U.T. = COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENURILOR

CUT = Sd/Sp unde:

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

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

S_p – este suprafața parcelei

Clădiri/corpuri noi	C.U.T. max
UTR	
M1 / M2	1,2
M4	1,0
UTR	C.U.T. max
STAȚIUNEA OCNA SIBIULUI	
M3	1,6
M3 A	0,6
M3 B	1,2 (cf. P.U.Z. aprobat)
M3 C	0,4
M3 D	1,6 (raportat la suprafața întregului UTR)
M3 E	1,2

PENTRU IMOBILELE LA CARE SE SUPRAPUN PRESCRIPȚIILE GENERATE DE INCLUDEREA ÎN CADRUL UNEI ZONE CONSTRUITE PROTEJATE / ZONE ISTORICE DE REFERINȚĂ (ZIR) DEFINITE ȘI REGLEMENTATE PRIN STUDIUL ISTORIC SE APLICĂ CU PRECĂDERE INDICATORII URBANISTICII STABILIȚI DE ELABORATORUL S.I.G. PÂNĂ LA APROBAREA PUZCP – cu excepția M3|D și M3|E.

C.U.T.max: 0.4 (ZIR I.1, III.3.1.b, ZIR. III.3.2.c, ZIR. III.3.3.c, III. 3.5.c, III.3.7, III.3.8)

0.3. (ZIR III.5.b.)

0.5 (ZIR III.3.4 activ. balneare, III.3.5.a. turism)

0.6 (ZIR I.1. alte funcțiuni, III.3.1.c, ZIR. III.3.2.d, III.3.4. locuințe și turism; III.3.9, III.3.10)

0.8 (ZIR III.3.1.a, III.3.3.b)

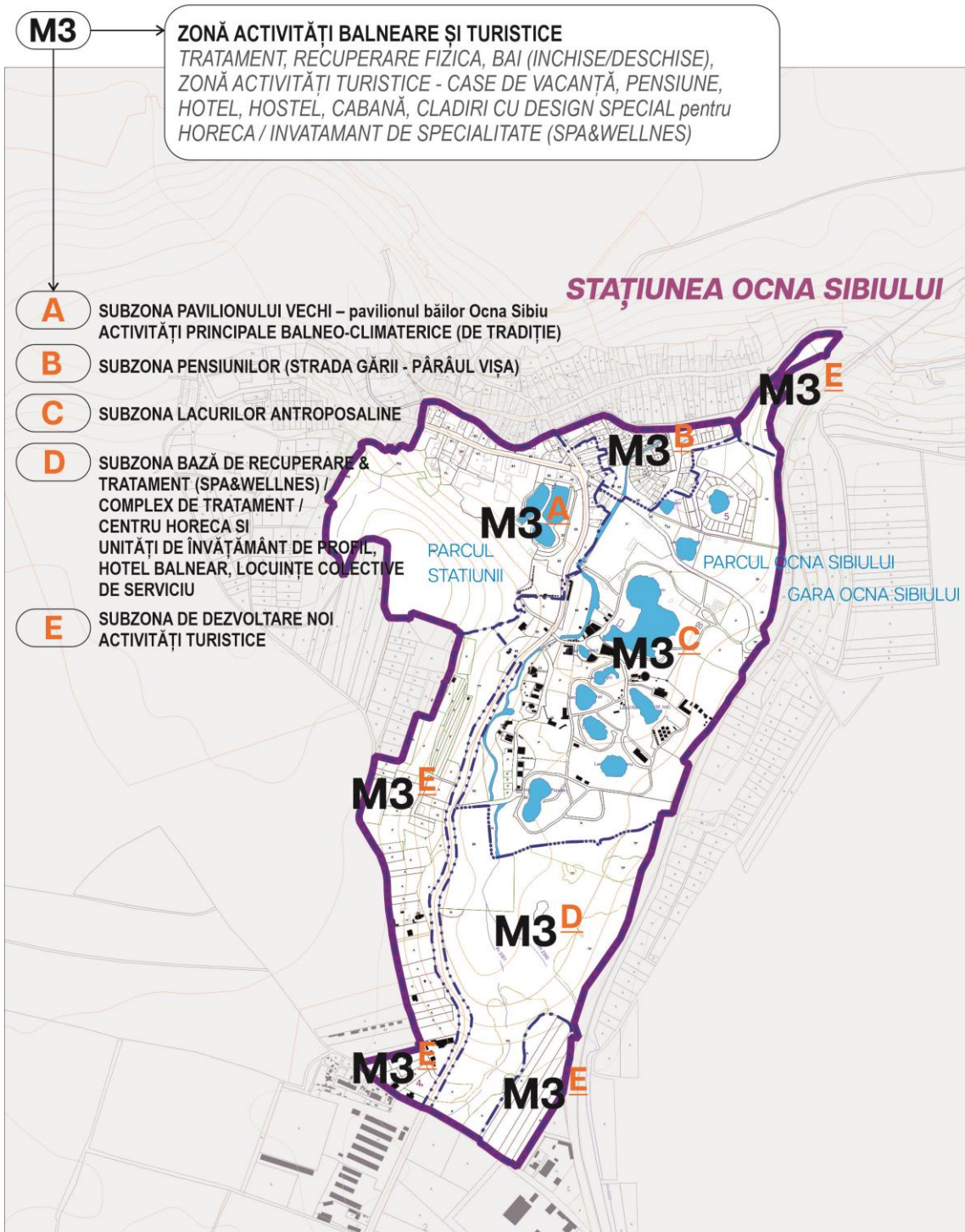
0.9 (ZIR. III.3.2.a și b. III.3.3.a; III.3.5.a)

ZONĂ ACTIVITĂȚI BALNEARE ȘI TURISTICE - TRATAMENT, RECUPERARE FIZICA, BAI (INCHISE/DESCHISE), ZONĂ ACTIVITĂȚI TURISTICE - CASE DE VACANȚĂ, PENSIUNE, HOTEL, HOSTEL, CABANĂ, CLADIRI CU DESIGN SPECIAL pentru HORECA / INVATAMANT DE SPECIALITATE (SPA&WELLNES)/LOCUINȚE DE SERVICIU

M3

STATIUNEA OCNA SIBIULUI

U.T.R. STAȚIUNEA OCNA SIBIULUI








DEFINIREA CARACTERULUI ZONEI

Zona de activități mixte balnearea din orașul Ocna Sibiului este definită și delimitată de prezentul regulament sub denumirea **STAȚIUNEA OCNA SIBIULUI**.

În sens larg, prin Stațiunea balneoclimatică se înțelege o localitate, parte dintr-o localitate sau/și arealul care dispune aceasta¹⁹, amenajate și dotate în scopul valorificării unor factorii naturali de cură și resurse climaterice, asociate unor resurse turistice naturale sau antropice.

În sens juridic se înțelege²⁰:

-  prin Stațiune balneară: localitatea sau/și arealul care dispune de resurse de substanțe minerale, științific dovedite și tradițional recunoscute ca eficiente terapeutic, de instalații specifice pentru cură și care are o organizare ce permite acordarea asistenței medicale balneare în condiții corespunzătoare;
-  prin Stațiune climatică: localitatea sau/și arealul situat în zone cu factori climatici benefici și care are condiții pentru asigurarea menținerii și ameliorării sănătății și/sau a capacității de muncă, precum și a odihnei și reconfortării;
-  prin Stațiune balneoclimatică: se înțelege localitatea sau/și arealul care îndeplinește condițiile prevăzute la lit. a) și b);
-  prin Areal: o zonă delimitată topo-geo-climatic din localitate sau din afara acesteia care are factori naturali de cură;
-  Prin Factori naturali: ansamblul elementelor fizice/chimice terapeutice, sanogene naturale. Sunt considerați factori naturali: apele minerale terapeutice, lacurile și nămolurile terapeutice, gazele terapeutice, ansamblul elementelor fizico-chimice/climatice ale litoralului marin și factorii sanogeni ai principalelor tipuri de bioclimă a României, inclusiv de la nivelul grotelor și salinelor.

De regulă, o stațiune balneară pe lângă funcția predominantă – cură balneară – prin factorii ambientali și dotări adecvate poate îndeplini și alte funcții turistice: odihnă, recreere, practicarea unor sporturi, organizarea de alte forme de turism (cultural, de afaceri și reuniuni etc.). De aceea, în turism și în general în balneoturism se utilizează și categoria de Stațiune balneo-turistică, ce este localitatea care dispune de factori naturali terapeutici și ambientali utilizați în cura balneară, odihna activă, agrement și alte activități turistice și beneficiază de organizare, dotări, construcții și amenajări de profil și urban-edilitare adecvate activității balneo-turistice (servicii turistice și balneare).


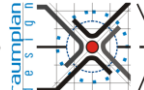
Indicații terapeutice

Tratamentul în stațiunea Ocna Sibiului este profilactic, curativ și de recuperare. Factorii naturali sunt asociați în terapie cu proceduri de electroterapie, masaj și gimnastică medicală pentru a obține cele mai bune rezultate în :

- Afecțiuni reumatismale degenerative (artroze cu diferite localizări)
- Afecțiuni reumatismale inflamatorii (spondilita anchilozantă)
- Afecțiuni reumatismale abarticulare (exemple tendinite)
- Afecțiuni postraumatice ale aparatului locomotor, sechele post entorse, luxatii, fracturi
- Afecțiuni neurologice periferice și centrale (pareze, sechele de poliomielită)
- Afecțiuni ginecologice (cervicite cornice, metoanexite cronice, sterilitatea secundară)
- Boli respiratorii (rinite cornice, sinuzite, laringite, bronșite etc.
- Afecțiuni dermatologice (psoriasis, alergodermii)

¹⁹ Institutul Național de Cercetare Dezvoltare în Turism - Proiect Sistem de monitorizare a capacității de suport ecologice, accesat 2012.04.11

²⁰ ORDONANȚĂ nr. 109 din 31 august 2000 privind stațiunile balneare, climatice și balneoclimatice și asistența medicală balneară și de recuperare

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București			151 RLU Ver.12 2025/04
Proiectant de Specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București			


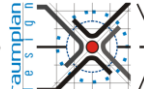
ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL ORAȘ OCNA SIBIULUI, JUDEȚUL SIBIU REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

Contraindicații

Contraindicațiile generale ale tratamentului balnear :boli infecto-contagioase acute, stări cașectice, tumori maligne, epilepsia, tulburări psihice, toxicomanii, sarcina patologică etc.

Contraindicații speciale: artrozele vârstnicilor asociate cu decompensare cardiovasculară , hepatorenală și ateroscleroză avansată, guta cu nefropatie,boala Basedow, adenomul toxic și gușa hipertiroizată.

Apa izvorului Horea este contraindicată pacienților cu ulcer gastroduodenal, gastrite hiperacide , hemoragii ale aparatului digestiv, persoane în vârstă cu decompensare cardiacă sau renală.

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București			152 RLU Ver.12 2025/04
Proiectant de Specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București			

RECOMANDĂRI CU CARACTER SPECIFIC

STATIUNEA OCNA SIBIULUI	M3	ZONĂ ACTIVITĂȚI BALNEARE ȘI TURISTICE- TRATAMENT, RECUPERARE FIZICA, BAI (ÎNCHISE/DESCHISE), ZONĂ ACTIVITĂȚI TURISTICE - CASE DE VACANȚĂ, PENSIUNE, HOTEL, HOSTEL, CABANĂ, CLADIRI CU DESIGN SPECIAL pentru HORECA / INVATAMANT DE SPECIALITATE (SPA&WELLNES)
	M3 A	SUBZONA PAVILIONULUI VECHI – pavilionul bailor Ocna Sibiu – ACTIVITĂȚI PRINCIPALE BALNEO-CLIMATERICE (DE TRADIȚIE) cf. SIG se va elabora PUZCP – Ord. 562/2003
	M3 B	SUBZONA PENSIUNILOR (STR. GĂRII – PĂRĂUL VIȘA) obligativitatea elaborării PUZCP cf. Ord. 562/2003
	M3 C	SUBZONA LACURILOR ANTROPOSALINE obligativitatea elaborării PUZCP cf. Ord. 562/2003
	M3 D	SUBZONĂ BAZĂ DE RECUPERARE & TRATAMENT (SPA&WELLNES) / COMPLEX DE TRATAMENT / CENTRU HORECA SI UNITĂȚI DE ÎNVĂȚĂMÂNT DE PROFIL, HOTEL BALNEAR, LOCUINȚE COLECTIVE DE SERVICIU obligativitatea obținerii avizului DJCPN Sibiu / CZMI / CNMI la faza elaborării DTAC (cu condiția respectării prescripțiilor PUG). Dacă nu se respectă prevederile PUG și RLU (regimul de aliniere, indicatorii urbanistici, amplasarea zonelor de edificare) se va întocmi PUZ (care va prelua zonificarea funcțională propusă prin PUG).
	M3 E	SUBZONĂ DE DEZVOLTARE NOI ACTIVITĂȚI TURISTICE obligativitatea obținerii avizului DJCPN Sibiu / CZMI / CNMI la faza elaborării DTAC (cu condiția respectării prescripțiilor PUG). Dacă nu se respectă prevederile PUG și RLU (regimul de aliniere, indicatorii urbanistici) se va întocmi PUZ (care va prelua zonificarea funcțională propusă prin PUG).

Pentru subzonele M3|D și M3|E se va urmări ca investițiile (proiectele) viitoare, să se armonizeze din punct de vedere estetic cu zonele învecinate, ținând cont de caracteristicile reliefului și de activitățile adiacente.

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – utilizări permise

Exista trei oferte de produse balneoclimaterice principale, permise și promovate prin funcțiunile din cadrul M3:


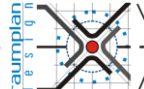

- Tratament medical – elemente naturale cu proprietăți terapeutice;
- Convalescența – recuperare prin stimulare;
- Întreținere - fitness de stimulare și de întreținere.

M3 – zonă activități balneare și turistice – tratament, recuperare fizică, băi (închise/deschise), zonă activități turistice, parc de distracții, aquapark, case de vacanță, pensiune, hostel, cabană, locuințe lacustre

- hoteluri, hostel (unitate de cazare pentru turiștii cu buget restrâns, având dormitoare și băi comune), pensiuni, zona de campare
- bază de tratament, SPA, clinică
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.
- bază de agrement
- terenuri de sport (tenis, basket, badminton, minifotbal)
- complex tematic sportiv

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL ORAȘ OCNA SIBIULUI, JUDEȚUL SIBIU REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

- aquapark, cu toate părțile sale constructive (tobogane, bazine, locuri pentru joacă)
- sport și recreere în spații acoperite (bazin de înot, terenuri acoperite, piste);
- parcaje la sol;
- spații libere pietonale;
- spații plantate - scuaruri;
- teren de golf și spații administrative;
- sport în aer liber, echitație;
- skatepark;
- edicule, ca parte a amenajărilor pentru susținerea activităților în aer liber;
- zone pentru picnic și zona alimentație publică;
- clădiri cu design și arhitectură specială
- spații libere pietonale
- spații plantate
- sala polivalentă
- sat de vacanță
- cabane turistice, de vânătoare și de pescuit,
- tabără elevi și preșcolari,
- zonă administrativă
- bungalow-uri
- mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă;
- construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive, alimentație publică și comerț;
- amenajări specifice parcurilor,grădinilor publice, scuarurilor (alei pietonale, obiecte de mobilier urban, fântâni arteziene,
- oglinzi de apă amenajate, pergole, obiecte decorative, locuri de joacă pentru copii,etc.)
- adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;
- minigrădină botanică, grădini pentru învățare și plantare tehnică;

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București				154
Proiectant de Specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București				RLU Ver.12 2025/04

M3|A

SUBZONA PAVILIONULUI VECHI – pavilionul băilor Ocna Sibiu – ACTIVITĂȚI PRINCIPALE BALNEO-CLIMATERICE (DE TRADIȚIE)

cf. SIG se va elabora PUZCP – Ord. 562/2003

M3|B

SUBZONA PENSIUNILOR (STR. GĂRII – PÂRÂUL VIȘA)

obligativitatea elaborării PUZCP cf. Ord. 562/2003 (ZPP – identificat și delimitat de SIG)

M3|C

SUBZONA LACURILOR SALINE NATURALE

obligativitatea elaborării PUZCP cf. Ord. 562/2003 (ZPP – identificat și delimitat de SIG)

Pentru PUZCP - ZCP - Lacurile Antroposaline se vor studia comasat M3|B și M3|C, cu respectarea prevederilor prezentului RLU, aferent PUG.

Denumirea ariei protejate	Localizare	Datare
Lacul Vrăjitoarelor	pe cale de înmlăștinire cu apă dulce provenită din precipitații	-
Lacul Avram Iancu (Ocna Pustie)	pe locul salinei „Fodina Maior” (“Grosse Grube”)	-
Lacul Ocnița	pe locul salinei “Fodina Minor” (“Kleine Grube”)	post 1871
Lacul Rândunica (Sf. Ioan)	pe locul salinei „Nepomuceni Johann Grube”	post 1877
Lacul Brâncoveanu	-	post 1699
Lacul Austel	e locul unei vechi saline ne-atestare documentar	-
Lacul Gura Minei	pe locul unui puț din nordul salinei “Ighațu”	post 1931
Lacul Mihai Viteazul	pe locul a trei lacuri mici carstosaline	-
Lacul Balta cu Nămol	pe locul unei excavații în acoperământul sării	-
Lacul Verde (Poporului)	pe locul a două saline apropiate, neatestare documentar	-

Denumirea ariei protejate	Cod	Localizare	Categorie IUCN	Tip	Suprafață (ha)	Observații (foto)
Lacul fără fund Ocna Sibiului	RONPA0712	Ocna Sibiului	IV	geologic	0,20	

Arii naturale protejate, incluse în ZPP I.:							
	Denumirea ariei protejate	Cod	Localizare	Categori a IUCN	Tip	Suprafață	Observații
	Lacul fără fund Ocna Sibiului	RONPA0712	Ocna Sibiului	IV	geologic	0,20	-

Alte obiective naturale, incluse în ZPP I.:			
	Denumirea ariei protejate	Localizare	Datare
	Lacul Inului (Pânzelor)	pe locul salinei „Josef”	post 1770
	Lacul Mâțelor	pe locul unei saline neatestatate documentar	evul mediu

Rezervatia geologica “Lacul fara fund” face parte din complexul de lacuri sarate aflate în statiunea baleno-climaterica Ocna Sibiului.

Lacul a luat nastere în locul fostei saline Francisc Grube, închisa în anul 1775 datorita prabusirii tavanului. În prezent lacul are o forma ovala, cu diametre între 40 m si 50 m, si cu o suprafata care variaza între 1.384 m2 si 1.655 m2, un volum de aprox. 11.114 m3 si o forma de trunchi de con, cu o adâncime maxima de 34,5 m.

Salinitatea lacului este de 9 g/l la suprafata si creste foarte rapid odata cu adâncimea: 38 g/l la 1 m, 122 g/l la 1,5 m, 203 g/l la 2 m, 320 g/l la 5,5 m, unde se înregistreaza maximul de salinitate, scazând apoi sub aceasta adâncime la valoarea de 318 g/l.

În lunile de vara temperatura apei la suprafata este de 24,5°C, iar la adâncimea de numai 1 m ajunge la 31,4°C (fenomen de heliotermie). Sub 3 m adâncime temperatura scade la 14° – 12° C, devenind constanta spre adâncime.

În “Lacul fara fund” accesul și activitățile balneare sunt interzise.

Subzona Lacul Mâțelor – Aleea Gării (Strada Lacului), Strada Sărăturii, Strada Salcânilor

1. Regimul de aliniere a terenului și construcțiilor față de drumurile publice adiacente

Amplasarea clădirilor față de aliniament: Regimul de aliniere al clădirilor/corpurilor de clădire, respectiv min. 2,00m. față de aliniamentul străzilor carosabile (cf. 5 - PUZ aprobat). **Amplasarea construcțiilor/corpurilor de clădire noi se face cu respectarea configurației arhitecturale existente în zonă.** 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 ($H \leq D$, H – înălțimea construcțiilor, D – distanța dintre fronturile construite).

2. Retragerile și distanțele obligatorii la amplasarea construcțiilor față de proprietățile vecine

Amplasarea în interiorul parcelei: clădirile propuse se va amplasa în relație cu limitele laterale ale parcelei, astfel încât să permită accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție ISU la cel puțin o fațadă vitrată. Se vor aplica prevederile Ghidului privind “aplicarea reglementărilor de amplasare a construcțiilor față de aliniament cu respectarea principiilor de estetică urbană”.

Amplasarea clădirilor pe parcelă (zona construcțiilor de locuințe individuale – str. Sărăturii, Salcânilor, Lacului – Aleea Gării)

Se vor conserva: a. modul tradițional de amplasare pe parcelă a locuinței și anexelor, b. configurația curții / gospodăriei și c. utilizarea specifică.

a. modul de ocupare a parcelei

- clădirea principală așezată cu latura scurtă spre stradă, dispusă pe aliniamentul stradal și generând un calcan pe latura lungă, cu împrejurire înaltă în continuarea fațadei principale, încadrată în zid, și restul anexelor dispuse pe lot în formă de I, L, rareori U, pe conturul liniei de proprietate:
 - a. pe o linie în prelungirea casei
 - b. pe două linii, în prelungirea casei și paralel cu ea, toate pe conturul liniei de proprietate.
 - c. în ambele variante de mai sus, un element specific în cazul așezărilor săsești îl reprezintă șura, amplasată pe latura posterioară a zonei de locuit a parcelei, ocupând în majoritatea cazurilor toată lățimea parcelei.

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL ORAȘ OCNA SIBIULUI, JUDEȚUL SIBIU REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

- clădirea principală așezată cu fațada lungă către stradă, dispusă pe aliniamentul stradal, cu împrejurire înaltă în continuarea fațadei principale, încadrată în zid, și restul anexelor dispuse în continuarea casei, în formă I, L, rareori U, pe conturul liniei de proprietate – tip de așezare caracteristică în special zonei centrale urbane și unor instituții publice (în mediul rural).
- două clădiri principale așezate pe aliniament (de cele mai multe ori două cu latura scurtă spre stradă), alipite la calcan pe limitele laterale și cu zidul de poartă între cele două construcții, și anexe dispuse în continuarea caselor, de obicei în formă de U, pe conturul liniei de proprietate.

Retragerile construcției nou propuse față de limitele laterale ale proprietății vor fi de minim 2,00m. (pentru fațade cu ferestre pentru vedere) și minim 0,60cm. (cf. NCC). Se va respecta prevederile NCC pentru scurgerea apelor pluviale.

3. Elemente privind volumetria și/sau aspectul general al clădirii în raport cu imobilele învecinate

Înălțimea maxim admisibilă a construcțiilor: autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate (cf. HGR 525/1996).

Se pot autoriza construcții/corpur de clădire nou propuse cu $H_{max} = P+1E+M$ (cf. 5 - PUZ aprobat) / H_{max} . la cornișă = 6,50m. , H_{max} . la coamă = 9,00m.

Aspectul exterior al construcțiilor: autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior NU contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei (cf. Ordinului 21N/2000, art.32). **Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior nu depreciază aspectul general al zonei.**

Împrejuririle: porțile de acces se vor deschide spre incintă. Nu se admite construirea la aliniament a împrejuririlor opace mai înalte decât înălțimea parterului. Înălțimea minimă considerată necesară pentru protecția proprietății este de 2,20m.

Sunt interzise: materialele nespecifice zonei și culorile stridente. NU se permite utilizarea tablei sau a altor materiale reflectorizante la clădirile sau corpurile de clădire nou propuse sau existente din zonă (și nici pentru amenajările din zona lacurilor).

4. Procentul maxim de ocupare (P.O.T.) și coeficientul maxim de utilizare (C.U.T.) al terenului

Indicatori urbanistici propusi: se vor respecta prevederile Legii 350/2001, ale Hotărârii nr.525/1996 – anexa 2 și ale Ordinului MLPAT nr.21N/2000 – anexa 2. Pentru extinderi/supraetajări/mansardări se vor lua în calculul indicatorilor de mai jos și suprafețele existente, fără a depăși maximul admis.

Pentru construcții/corpur de clădire nou propuse - P.O.T. max. = 40% , C.U.T. max. = 1,20 (cf. 5 – PUZ aprobat)

5. Echiparea cu utilități

Realizarea echipării edilitare necesare pentru asigurarea funcționării în conformitate cu normele în vigoare privind igiena și protecția mediului este obligatorie. Deșeurile de orice natură vor fi gestionate / evacuate în conformitate cu normele în vigoare. (HGR 525/1996). Echiparea edilitară se va realiza pe cheltuiala investitorului. Exista alimentare cu energie electrica, telecomunicatii si alimentare cu gaze naturale in zona.

Terenul afectat de săpătură (sau părțile din domeniul public, respectiv carosabilul și/sau trotuarul) va fi adus la forma inițială pe cheltuiala beneficiarului. Nerespectarea acestei prevederi se constituie în contravenție în conformitate cu prevederile Legii 50 din 1991, art. 26, alin.1, lit.e. Lucrarile pe timpul executiei vor fi semnalizate corespunzator.

6. Circulația și accesele

Pentru locuințele individuale cu acces și lot propriu se vor realiza accese carosabile pentru locatari și accese carosabile pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor. Se interzice autorizarea construcțiilor pe terenul pentru care nu sunt prevăzute accese pietonale (cf. Ordinului 21N/2000, art.25, art.37). **Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces carosabil la drumurile publice direct. Parcajele se vor realiza în interiorul parcelei. Spații verzi: min. 30% din S.lot.**


Indiferent de tipul intervenției solicitate, modificările elementelor determinante ale țesutului urban ale zonei sunt admise cu următoarele condiții:

a. trama stradală

- În afara subzonei 5 – PUZ Locuințe Aleea Gării (aprobat), este interzisă modificarea traseului străzilor existente și/sau al circulațiilor pietonale interioare (alei, trotuare).

b. parcelarul

- În afara subzonei 5 – PUZ Locuințe Aleea Gării (aprobat), este interzisă modificarea **parcelarului** (deschiderea parcelei, raportului lungime/adâncime, suprafață) – în cazul imobilelor monument istoric, imobilelor propuse spre clasare și a celor cu grad mediu de protecție.
- se pot accepta modificări ale structurii parcelarului cu următoarele condiții: conservarea elementelor cu valoare

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București		157 RLU Ver.12 2025/04
Proiectant de Specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București		

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL ORAȘ OCNA SIBIULUI, JUDEȚUL SIBIU REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

semnificativă identificate prin studii istorice de obiect pentru fondul construit existent pe terenurile implicate în operațiunea de schimbare a parcelării; conservarea tipologiei de construire specifică parcelarului zonei cu care se învecinează;

c. regim de înălțime

- este interzisă modificarea regimului de înălțime predominant al zonei (inclusiv cel al construcțiilor învecinate) - reprezentând insula și ambele fronturi ale străzii. Regimul de înălțime predominant reprezintă regimul de înălțime al majorității clădirilor ce compun ambele fronturi stradale și insula în care se realizează intervenția. Pentru ZCP I (subzonă protejată din care face parte Lacul fără fund și Lacul Mâțelor), regimul de înălțime predominant este P+1 sau cel reprezentat de Pavilionul Băilor.

d. modul de amplasare a construcțiilor pe parcelă

- În afara subzonei 5 – PUZ Locuințe Aleea Gării/Str. Lacului (aprobat), este interzisă modificarea modului de amplasare a construcțiilor pe parcelă în cazul imobilului monument istoric și preponderent în regim cuplat sau înșiruit în cazul imobilelor cu grad mare și mediu de protecție (locuințe, vile, pensiuni)
- se vor conserva spațiile plantate și grădinile specifice incintelor cu funcțiuni de sănătate și turism, precum și a celorlalte tipuri de instituții publice din zonă.

e. tipologia clădirilor

- nu se admite modificarea tipologiei clădirilor – în cazul imobilelor monument istoric și a celor cu grad mare și mediu de protecție.
- se recomandă păstrarea tipologiei clădirilor din zonă: principalele tipuri de clădiri din ZCP I sunt: vile parter sau cu nivel, specifice stațiunilor balneare, cu elemente de influență austriacă sau maghiară, vile în stil neoclastic, locuințe populare urbane, locuințe parter cu arhitectură tradițională, locuințe colective, pavilioane balneare și hoteliere etc.

f. forma și aspectul clădirilor (materiale și culori)

- se vor conserva obligatoriu forma și aspectul clădirilor (interioară și exterioară) definite de structura, volumul, stilul, modul de construire, materialele, culoarea și decorația lor – în cazul imobilelor monument istoric și a celor cu grad mare de protecție
- se recomandă păstrarea formei și aspectul clădirilor cu grad mediu și mic de protecție;

Materiale de construcție

- Se recomandă păstrarea/întreținerea și utilizarea materialelor originare tradiționale (zidărie de cărămidă, tâmplărie din lemn, învelitoare din țiglă ceramică, șindrilă);
- Se recomandă păstrarea/întreținerea tâmplăriei din lemn și păstrarea lemnului cu aspectul său natural sau vopsit în culori specifice (brun, verde închis, albastru închis, alb);
- se vor folosi mortare și tencuieli var-nisip, lut; nu se recomandă folosirea tencuielilor din ciment, deoarece nu sunt permeabile la vapori.
- se recomandă ca tâmplăria ferestrelor și ușilor să fie din lemn;
- anexele și construcțiile/amenajările cu caracter sezonier vor fi realizate din materiale naturale;
- elementele decorative se vor conserva obligatoriu.
- se interzice placarea cu finisaje care imită piatra și cu materiale ceramice a pereților exteriori, inclusiv a soclului;
- se interzice folosirea materialelor care conțin azbest, precum și materialele din poliesteri;
- se interzic culorile tari, puternic contrastante intense (roz, oranj, mov);
- se interzice utilizarea azbocimentului, tablei, țiglei metalice, membranelor bituminoase și în general materialelor nespecifice zonei (iar acolo unde există, se vor înlocui cu materiale care se încadrează în specificul local).

Culori

- Învelitori – se impune folosirea culorilor naturale; este interzisă folosirea culorilor stridente sau saturate și se va evita folosirea țiglei industriale în a cărei compoziție s-a introdus colorant.
- Cărămida și zidăria de piatră pot fi vărute în culorile specific zonei (culori pastelate – ocru, gri, cărămiziu, verde deschis etc.), iar la tâmplării și elementele decorative ale fațadelor, prispei (acolo unde există), se pot folosi culori contrastante specifice zonei: verde, gri, brun etc). În general, ancadramentele ferestrelor sunt tratate cu nuante / culori mai deschise față de culoarea zidului în care sunt înglobate.
- Pentru colorarea lemnului se vor folosi cu precădere baițurile și lacurile colorate care pătrund în textura lemnului și lasă vizibil desenul natural al acestuia.
- Acoperișurile vor păstra culorile naturale ale materialelor folosite – țiglă ceramică, șindrilă.

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București			158 RLU Ver.12 2025/04
Proiectant de Specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București			

Împrejmuiiri

- Împrejmuirea către domeniul public va fi cea tradițională din zona săsească, cu poartă înaltă sub forma unei construcții masive, monumentale, încastrată în zid acoperit și poziționată de cele mai multe ori în continuarea fațadei principale. Poarta tradițională are două intrări: una pentru oameni și cealaltă pentru care și animale.
 - porțile românești tradiționale au stâlpi din lemn, sunt mai joase în comparație cu cele săsești și le lipsește arcul de deasupra porții.
- Gardul - se va păstra formula consacrată în arhitectura tradițională locală:
 - gard din zidărie de cărămidă către stradă, în care este înglobată poarta (case săsești), acoperit cu țiglă ceramică.
 - gard din scânduri din lemn – vopsit în culoarea tâmplăriei casei sau nevopsit, păstrând culoarea naturală (împrejmuirea laterală a caselor săsești; împrejmuire case românești), uneori cu soclu din beton cu înălțime de maxim 60cm.
- Se interzic gardurile din metal și tablă vopsite sau sârmă ghimpată, precum și folosirea suprafețelor de policarbonat, p.v.c. sau sticlă armată.

În cadrul UTR M3|C și M3|B – Subzona Lacurilor Saline Naturale se vor detalia și completa prescripțiile de mai sus doar în urma elaborării, avizării și aprobării unui PUZCP ce va cuprinde ambele UTR propuse de PUG și cuprinse în delimitarea SIG a ZPP (cf. Ord. 562/2003) – delimitat ca ZCP de către proiectantul general al PUG

M3|D

SUBZONA BAZĂ DE RECUPERARE & TRATAMENT (SPA&WELLNES) / COMPLEX DE TRATAMENT / CENTRU HORECA SI UNITĂȚI DE ÎNVĂȚĂMÂNT DE PROFIL / PARC DE DISTRAȚII/AQUAPARK / HOTEL BALNEAR, LOCUINȚE COLECTIVE DE SERVICIU

obligativitatea obținerii avizului DJCPN Sibiu / CZMI / CNMI la faza elaborării DTAC (cu condiția respectării prescripțiilor PUG). Dacă NU se respectă prevederile PUG și RLU (regimul de aliniere, indicatorii urbanistici, amplasarea zonelor de edificare) se va întocmi PUZ (care va prelua zonificarea funcțională propusă prin PUG).

BAZĂ DE RECUPERARE & TRATAMENT – (CENTRU DE RECUPERARE) / medicină sportivă, medicină generală, kinetoterapie, servicii paraclinice de diagnostic

cuprinde clădire/clădiri/corp clădire bază de tratament - laboratoare de recuperare, medicină fizică și balneologie, în care se aplică următoarele proceduri: hidrokinetoterapie, kinetoterapie, electroterapie, hidrotermoterapie, masaj, terapie ocupațională.

Activități/construcții/corp clădire permise:

- 📦 săli de masaj (cu nămol, uscat, subacval);
- 📦 unitate de recuperare (pleidoterapie, hidroterapie, kinetoterapie + fitness, electroterapie - compartiment de kinetoterapie, sală cu 4-5 metri pătrați de lucru efectiv pentru un pacient, compartiment de termoterapie - hot packs, parafină, infraroșu și altele asemenea, compartiment de masoterapie, compartiment de electroterapie - stimulări electrice, electroanalgezice, proceduri electrice cu efect termic, compartiment de terapie respiratorie - aparate de aerosoloterapie, echipament pentru oxigenoterapie,);
- 📦 săli de fitness;
- 📦 cabinete de consultații medicale de specialitate;
- 📦 spații pentru personalul de specialitate medico-sanitar (anexe, vestiare);
- 📦 spații pentru personalul auxiliar sanitar și TESA.




COMPLEX DE TRATAMENT

cuprinde clădire/clădiri/corp clădire bază de tratament - laboratoare de recuperare, medicină fizică și balneologie, în care se aplică următoarele proceduri: hidrokinetoterapie, kinetoterapie, electroterapie, hidrotermoterapie, masaj, terapie ocupațională.

Activități/construcții/corp clădire permise:

- 📦 Piscină;
- 📦 bar la piscină;
- 📦 piscină cu apă sărată;
- 📦 piscină încălzită;

Proiectant General	S.C. RAUPLAN DESIGN S.R.L., București			159 RLU Ver.12 2025/04
Proiectant de Specialitate	S.C. RAUPLAN DESIGN S.R.L., București			








-  piscină infinită;
-  cadă cu hidromasaj/jacuzzi;
-  vestiare.

SPA&WELLNESS

Destindere pentru muschi si minte, relaxare totala, rasfat al trupului si confort al spiritului – SPA-ul este toate aceste lucruri la un loc. Termenul care desemneaza locatia in care gasesti toate acestea provine din abrevierea unei expresii latine: Sanitas Per Aquam – Sanatate prin Apa. Si asa cum arata si numele, SPA-ul a fost la inceput un loc al hidroterapiei. Romanii, mandri succesori ai grecilor, au pus bazele acestui SPA, infiintand primele centre de intretinere in care se folosea apa in folosul sanatatii.

Alegerea corecta a centrului spa este esentiala pentru a obtine acea stare de bine dupa care tanjesc clientii wellness: ei trebuiesc trimisi in centre care sa indeplineasca un cumul de criterii – dintre care cele mai importante sunt: personalul si atmosfera spa – conceputa pentru a relaxa toate simturile: vaz, auz, miros, gust si tactil.

Activități/construcții/corp clădire permise:

-  săli masaj terapeutice (masajele terapeutice (spate si gat, de exemplu) si de relaxare, sau masajele care provin dintr-o filosofie veche de mii de ani (ex. masajul ayurvedic, polinezian care difuzeaza si canalizeaza fluxul energetic in corp si spirit, aducand liniste si imbunatatind tonusul);
-  saună;
-  hammam (baia turceasca sau sauna umeda – cu aburi);
-  bazine hidroterapie (hidromasaj - bazin cu apa de intre 37 si 40 grade Celsius, filtrata, tratata si improspatata in permanenta);
-  sală de yoga, pilates, zumba, exercitii de fitness;
-  camere pentru masaj sau alte terapii alternative;
-  sală pentru tratamente faciale, si servicii de infrumusetare

PARC DE DISTRAȚII / AQUAPARK


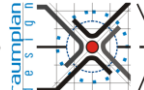
Destindere pentru muschi si minte, relaxare totala, rasfat al trupului si confort al spiritului – SPA-ul este toate aceste lucruri la un loc. Termenul care desemneaza

- Găsirea modalităților de creștere a cheltuielilor oaspeților în parc dincolo de prețul biletului de intrare. De exemplu, asigurarea unei cabane (cu toate facilitățile, inclusiv cea de servire a mesei), astfel încât familiile să se poată relaxa la umbră, într-un loc răcoros, ferit de lumina directă a soarelui, să cumpere alimente și să aibă o zonă liniștită pentru copii, dacă au nevoie de pui de somn. Facilitățile bonus de acest fel pot duce adesea la o ședere mai lungă în parc și, ulterior, la cheltuieli mai mari.
- Oferirea unei game variate de experiențe distractive și adăugând atracții atipice. De exemplu, canale cu apă pentru plimbări liniștite, care nu se bazează pe zilele fierbinți și însorite. Acest lucru va ajuta la atragerea unei piețe mai largi pentru oaspeți și la combaterea ideii că un parc acvatic poate fi distractiv doar pe vreme caldă și însorită.
- Crearea unor momente memorabile în medii care se simt mai integrate în site sau o poveste despre locul, cultura sau chiar un brand.
- Transformarea apei în "vehicul principal" pentru conectarea tuturor atracțiilor pentru vizitatori. De exemplu, baruri pentru mâncare și băuturi, conectarea diferitelor instalații între ele și transportarea vizitatorilor.

1. Regimul de aliniere a terenului și construcțiilor față de drumurile publice adiacente

Amplasarea clădirilor față de aliniament: Regimul de aliniere al clădirilor/corpurilor de clădire, respectiv min. 10,00m. față de aliniamentul DJ106. **Amplasarea construcțiilor/corpurilor de clădire noi se face ținând cont de relief (topografia terenului).** 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 ($H \leq D$, H – înălțimea construcțiilor, D – distanța dintre fronturile construite).

2. Retragerile și distanțele obligatorii la amplasarea construcțiilor față de proprietățile vecine

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București			160 RLU Ver.12 2025/04
Proiectant de Specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București			

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

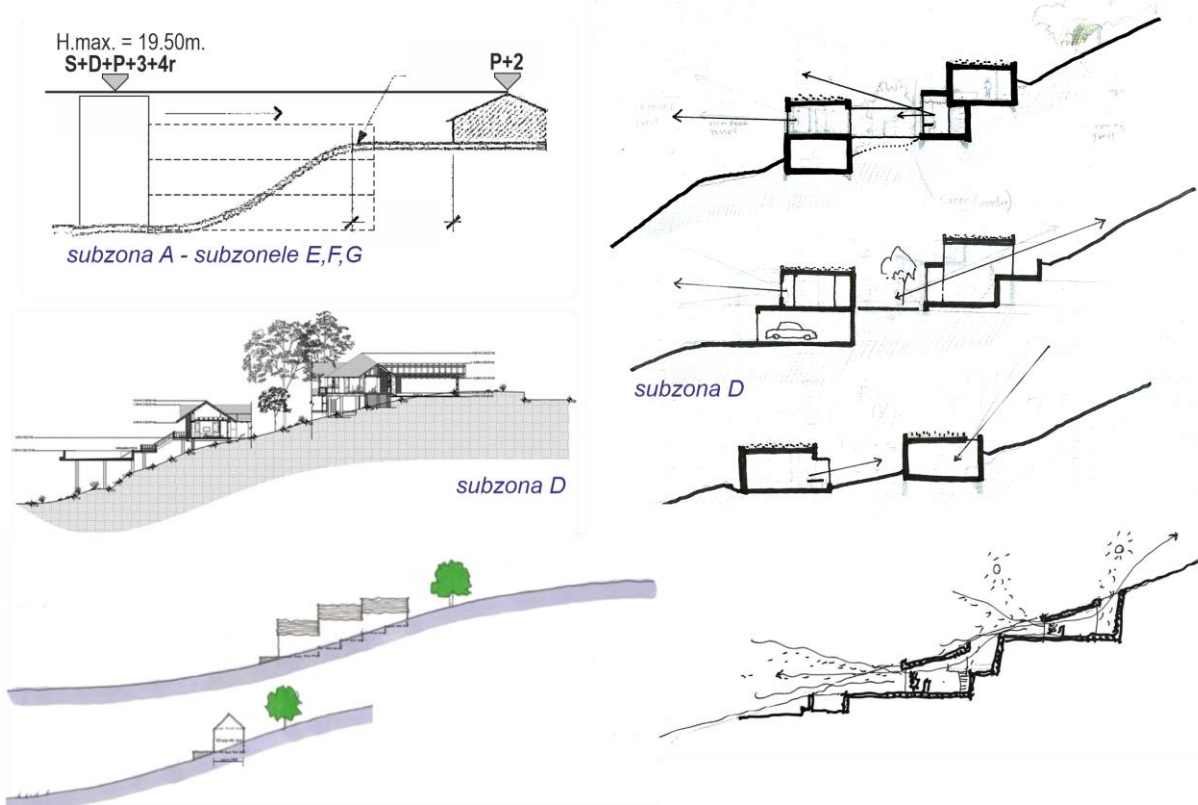
Amplasarea în interiorul parcelei: clădirile propuse se va amplasa în relație cu limitele laterale ale parcelei, astfel încât să permită accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție ISU la cel puțin o fațadă vitrată. Se vor aplica prevederile Ghidului privind "aplicarea reglementărilor de amplasare a construcțiilor față de aliniament cu respectarea principiilor de estetică urbană".

Retragerile construcției nou propuse față de limitele laterale ale proprietății vor fi de minim 9,00m. (pentru fațade cu ferestre pentru vedere) și minim 0,60cm. (cf. NCC). Se va respecta prevederile NCC pentru scurgerea apelor pluviale.

3. Elemente privind volumetria și/sau aspectul general al clădirii în raport cu imobilele învecinate

Înălțimea maxim admisibilă a construcțiilor: autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate (cf. HGR 525/1996).

Se pot autoriza construcții/corpuri de clădire nou propuse cu Hmax. = D+P+M, D+P+1+M, S+P+2 (subzona B), P+2 (subzonele E, F, G), S+D+P+3+4r²¹ (subzona A / doar pentru clădirile noi destinate cazării – hoteliere/de serviciu) / H.max. la cornișă = 12,00m., H.max. la coamă/atic = 19,50m. (subzona C / doar pentru clădirile noi destinate cazării – hoteliere/de serviciu)



Înălțimea maxim admisă pentru construcțiile noi se va armoniza cu amplasarea în cadrul fiecărei zone de edificare definite mai jos și în funcție de teren, construcțiile nou propuse fiind limitate la înălțimile de mai sus

Aspectul exterior al construcțiilor: autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior NU contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei (cf. Ordinului 21N/2000, art.32). **Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior nu depreciază aspectul general al zonei și al statului localității Ocna Sibiului (de stațiune turistică).**

Împrejmirile: porțile de acces se vor deschide spre incintă. Nu se admite construirea la aliniament a împrejmirilor opace mai înalte decât înălțimea parterului. Înălțimea minimă considerată necesară pentru protecția proprietății este de 2,20m.

Sunt interzise: materialele nespecifice zonei și culorile stridente. NU se permite utilizarea tablei sau a altor materiale reflectorizante la clădirile sau corpurile de clădire nou propuse sau existente din zonă.

Materialele recomandate (culori, tipuri, texturi): se vor evita materialele nespecifice fondului construit și țesutului existent în zonele de protecție a monumentelor istorice: materiale reflectorizante (inox, tablă etc.), culorile stridente ale finisajelor (orange, roșu, violet, albastru ș.a.), se vor folosi finisajele în culori naturale ale materialelor, păstrând o imagine urbană, nu o imitație nespecifică locului. Se

²¹ 4r = etaj retras

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL ORAȘ OCNA SIBIULUI, JUDEȚUL SIBIU
REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

recomandă folosirea unei imagini specifice stațiilor turistice, cât și al modului tradițional de construire (cf. Ghid OAR) fără însă a adapta stilul local sau fără a combina stiluri arhitecturale, cu materiale de construcție naturale, de calitate și în culori deschise.

4. Procentul maxim de ocupare (P.O.T.) și coeficientul maxim de utilizare (C.U.T.) al terenului

Indicatori urbanistici propusi: se vor respecta prevederile Legii 350/2001, ale Hotărârii nr.525/1996 – anexa 2 și ale Ordinului MLPAT nr.21N/2000 – anexa 2.

Pentru construcții/corpuri de clădire nou propuse - P.O.T. max. = 40% , C.U.T. max. = 1,60


5. Echiparea cu utilități

Realizarea echipării edilitare necesare pentru asigurarea funcționării în conformitate cu normele în vigoare privind igiena și protecția mediului este obligatorie. Deșeurile de orice natură vor fi gestionate / evacuate în conformitate cu normele în vigoare. (HGR 525/1996). Echiparea edilitară se va realiza pe cheltuiala investitorului. Exista alimentare cu energie electrica, telecomunicatii si alimentare cu gaze naturale in zona.

Terenul afectat de săpătură (sau părțile din domeniul public, respectiv carosabilul și/sau trotuarul) va fi adus la forma inițială pe cheltuiala beneficiarului. Nerespectarea acestei prevederi se constituie în contravenție în conformitate cu prevederile Legii 50 din 1991, art. 26, alin.1, lit.e. Lucrarile pe timpul executiei vor fi semnalizate corespunzator.

6. Circulația și accesele

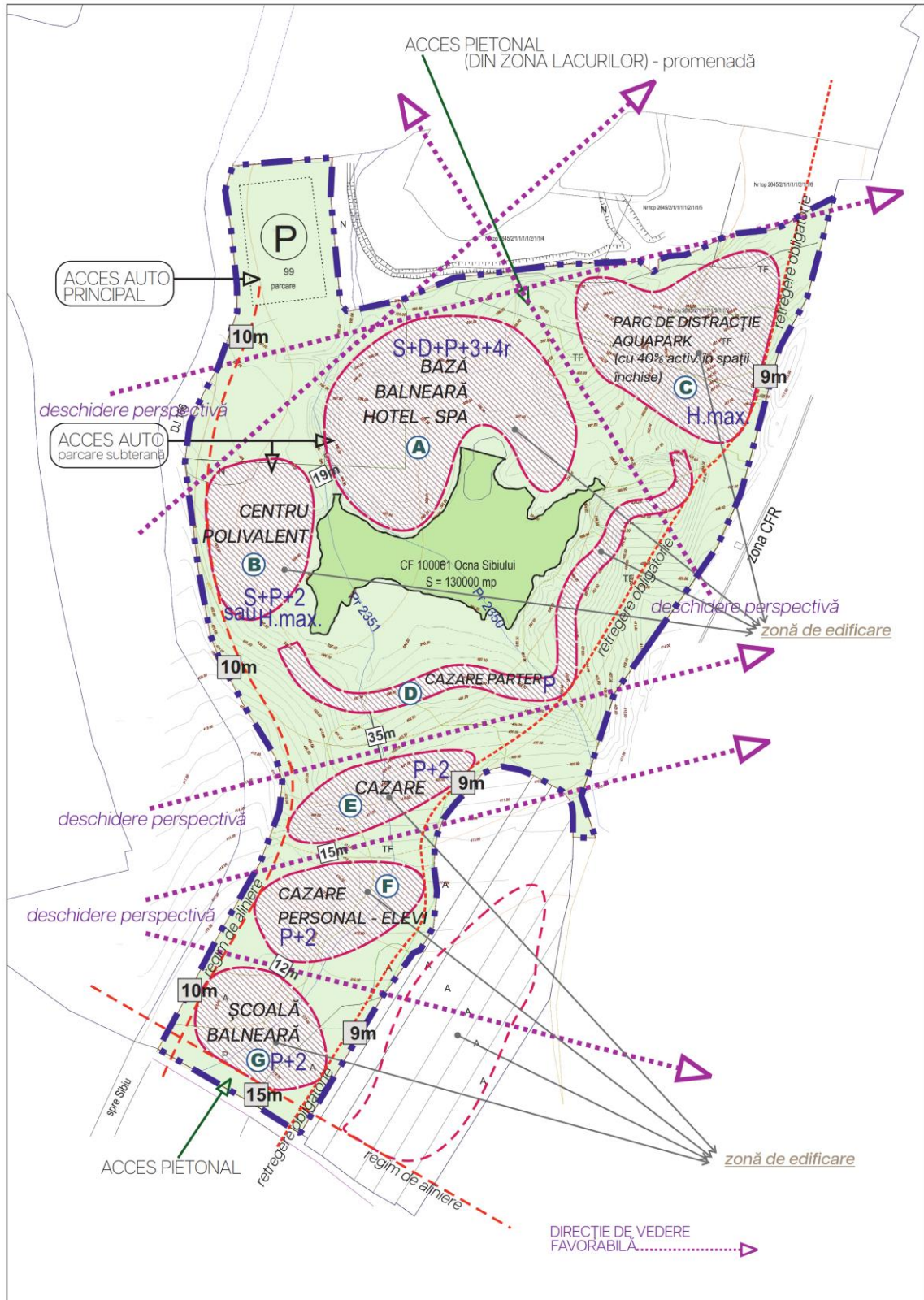
Pentru toate tipurile de activități din subzona M3JD se vor realiza accese carosabile pentru locatari și accese carosabile pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor. Se interzice autorizarea construcțiilor pe terenul pentru care nu sunt prevăzute accese pietonale (cf. Ordinului 21N/2000, art.25, art.37). **Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces carosabil la drumurile publice direct. Parcajele se vor realiza în zonele special delimitate (a se vedea detalierea de mai jos) și/sau la subsolul clădirilor din subzona A și B.**

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București		162 RLU Ver.12 2025/04
Proiectant de Specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București		

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL ORAȘ OCNA SIBIULUI, JUDEȚUL SIBIU REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

POSSIBILĂ VARIANTĂ DE AMPLASARE OPTIMĂ A ZONELE DE EDIFICARE

(localizarea viitoarelor construcții nou propuse în funcție de caracteristicile naturale ale terenului)
 obligativitatea respectării amplasamentelor pentru edificare construcții, cât și a întinderii zonei de edificare



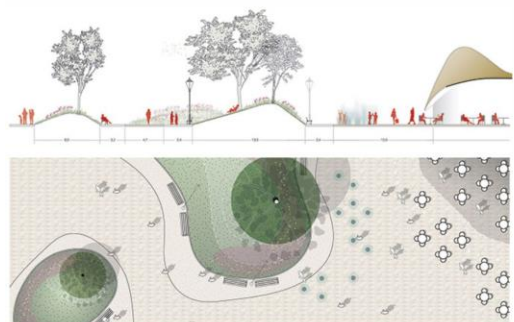
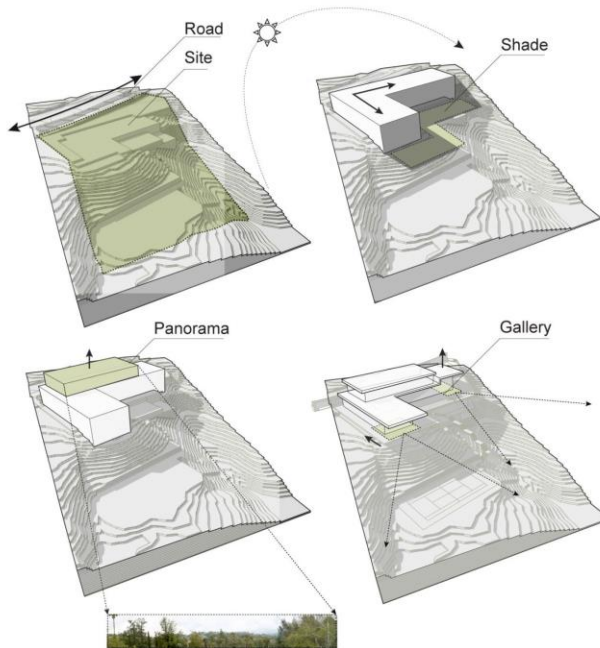
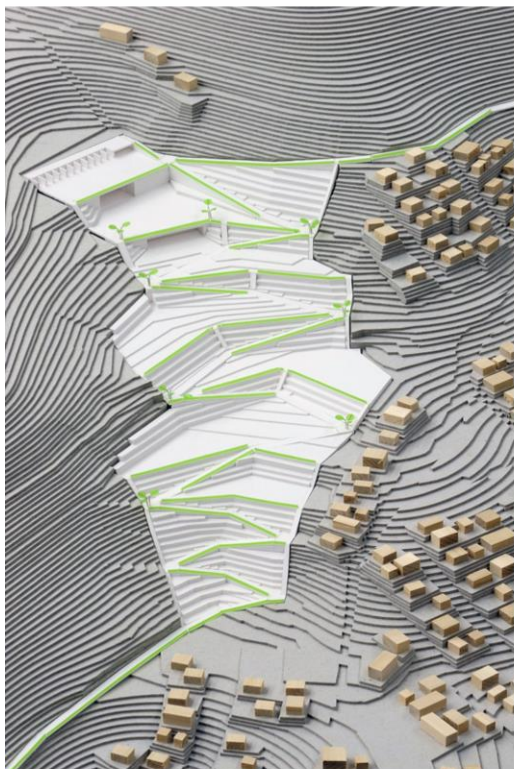
Proiectant General	S.C. RAUPLAN DESIGN S.R.L., București			
Proiectant de Specialitate	S.C. RAUPLAN DESIGN S.R.L., București			

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL ORAȘ OCNA SIBIULUI, JUDEȚUL SIBIU
REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

Imagini cu titlu de prezentare pentru zonele de edificare posibile, propuse și identificate mai sus



RECOMANDARE DE AMPLASARE CONSTRUCȚII
 ȚINÂND CONT DE RELIEF



M3|E

SUBZONĂ DE DEZVOLTARE NOI ACTIVITĂȚI TURISTICE

obligativitatea obținerii avizului DJCPN Sibiu / CZMI / CNMI la faza elaborării DTAC (cu condiția respectării prescripțiilor PUG). Dacă NU se respectă prevederile PUG și RLU (regimul de aliniere, indicatorii urbanistici) se va întocmi PUZ (care va prelua zonificarea funcțională propusă prin PUG).

DEZVOLTAREA DURABILĂ A TURISMULUI ÎN U.A.T. OCNA SIBIULUI

Conceptul de turism durabil este determinat de procesul de creștere a populației, de dorința de ridicare a nivelului trai ca și de cunoașterea capacității de suport a mediului.

Dezvoltarea durabilă se bazează pe următoarele **principii manageriale** esențiale:

- △ stabilirea limitelor ecologice, a standardelor și normelor de consum, cu reducerea consumurilor nejustificate;
- △ redistribuirea activității economice și realocarea resurselor, satisfacerea nevoilor esențiale ale vieții, și în același timp creștere economică;
- △ menținerea unui optim de populație, creșterea demografică fiind în concordanță cu potențialul ecosistemelor exploatabile;
- △ conservarea resurselor de bază și păstrarea arealelor naturale care susțin patrimoniul genetic al florei și faunei;
- △ acces legal la resurse, creșterea efortului tehnologic și folosirea rațională a acestora;
- △ stabilirea unei rate minime de exploatare și de consumare a resurselor așa zise "inepuizabile";
- △ controlul comunitar, rolul comunității locale asupra luării deciziilor de dezvoltare locală;
- △ asigurarea unui management al tuturor resurselor care să pună accent pe calitate.

Pornind de la punctele cheie ale dezvoltării durabile, impactul activităților turistice presupune următoarele:

- ≡ creșterea viabilității unor localități cu resurse naturale reduse;
- ≡ utilizarea terenurilor slab productive agricol, prin realizarea unor dotări turistice corespunzătoare;
- ≡ creșterea veniturilor banesti ale locuitorilor în condițiile reducerii pasunatului și a exploatareilor silvice;
- ≡ creșterea puterii economice a localităților, prin obținere de noi venituri din noi taxe și impozite locale;
- ≡ încurajarea activităților tradiționale, mai ales a acestora cu caracter artizanal și de mică industrie tradițională;
- ≡ dezvoltarea unui comerț specific bazat pe produsele economice locale și meșteșugărești;
- ≡ veniturile obținute din turism și comerțul specific acestui cadru, pot contribui la susținerea acțiunilor de modernizare a obiectivelor culturale, de refacere ecologică a peisajelor valoroase;
- ≡ aportul de profit și de venituri - ca urmare a activităților de primire, gazduire, transport și alimentație publică - vor reprezenta o contribuție importantă în planul dezvoltării locale.

Dar dezvoltarea economică are și repercusiuni negative, mai ales când se depășesc anumite limite, urmarea fiind afectarea mediului ambiant. Prezenta reliefului variat din zona Ocnei Sibiului, cu suprafețe împadurite sau vegetație apreciabilă reprezintă modalitatea cea mai simplă de reducere și răspândire a factorilor poluanți.

Important este ca exploatarea resurselor naturale (în special cele ale lacurilor sărate) din zonă să se facă rațional, pentru a păstra și permanentiza un potențial natural atractiv și valoros, ca și pentru: reducerea efectelor de poluare naturală și antropică, prevenirea fenomenelor de desertificare ori de degradare a apelor, solului și vegetației, menținerea unui climat plăcut și stabil, în scopul menținerii și păstrării atractivității peisajului.









Formele de acum "clasice" ale turismului durabil, cu care acesta este încă confundat sunt prezentate pe larg în capitolele ce vor urma. Ceea ce trebuie reținut însă este faptul că, plecând de la oricare din criteriile de clasificare, definirea tuturor formelor de turism trebuie să conțină ideea de durabilitate. **Ecoturismul, turismul rural, turismul științific, turismul cultural sunt doar "avangarda" formelor de turism durabil.**

O destinație turistică viabilă trebuie să dispună de o infrastructură turistică de agrement cât mai variată care să acopere cererea de-a lungul întregului sezon turistic, an calendaristic și toată gama de consumatori - tineri, adulți, vârstnici, populație rurală și urbană, populație cu venituri modeste, medii sau mari.

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București			165 RLU Ver.12 2025/04
Proiectant de Specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București			

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL ORAȘ OCNA SIBIULUI, JUDEȚUL SIBIU REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

Activități permise:

-  plimbare și drumeție;
-  sporturi;
-  mâncare și vinuri;
-  artă și cultură;
-  natură și viață sălbatică;
-  aventură;
-  micro-fermă (vegetală/zootehnică);
-  echitație.

Construcții/corp clădire permise:

-  Cazare și alimentație publică – agro-pensiuni, complex agro-turistic, ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE – dotări, servicii, comerț cu produse locale (inclusiv TURISM&AGREMENT – cabană, pensiune, casă de vacanță, complex agrement, bază de tratament, spa, clinică), LOCUINȚE ȘI UNITĂȚI DE MICĂ PRODUCȚIE – producerea și vânzarea de produse locale.

1. Regimul de aliniere a terenului și construcțiilor față de drumurile publice adiacente

Amplasarea clădirilor față de aliniament: Regimul de aliniere al clădirilor/corpurilor de clădire, respectiv min. 3,00m., max. 5,00m. față de aliniamentul străzilor carosabile. **Amplasarea construcțiilor/corpurilor de clădire noi se face cu respectarea configurației arhitecturale existente în zonă.** 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 ($H \leq D$, H – înălțimea construcțiilor, D – distanța dintre fronturile construite).

2. Retragerile și distanțele obligatorii la amplasarea construcțiilor față de proprietățile vecine

Amplasarea în interiorul parcelei: clădirile propuse se va amplasa în relație cu limitele laterale ale parcelei, astfel încât să permită accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție ISU la cel puțin o fațadă vitrată. Se vor aplica prevederile Ghidului privind "aplicarea reglementărilor de amplasare a construcțiilor față de aliniament cu respectarea principiilor de estetică urbană".

Amplasarea clădirilor pe parcelă (.....)

Se vor conserva: a. modul tradițional de amplasare pe parcelă a construcțiilor și utilizarea specifică.

Modul de ocupare a parcelei

- clădirea principală așezată cu latura scurtă spre stradă, dispusă pe aliniamentul stradal și generând un calcan pe latura lungă, cu împrejmuire înaltă în continuarea fațadei principale, încadrată în zid, și restul anexelor dispuse pe lot în formă de I , L , rareori U , pe conturul liniei de proprietate:
 - a. pe o linie în prelungirea casei
 - b. pe două linii, în prelungirea casei și paralel cu ea, toate pe conturul liniei de proprietate.
 - c. în ambele variante de mai sus, un element specific în cazul așezărilor săsești îl reprezintă șura, amplasată pe latura posterioară a zonei de locuit a parcelei, ocupând în majoritatea cazurilor toată lățimea parcelei.
- clădirea principală așezată cu fațada lungă către stradă, dispusă pe aliniamentul stradal, cu împrejmuire înaltă în continuarea fațadei principale, încadrată în zid, și restul anexelor dispuse în continuarea casei, în formă I , L , rareori U , pe conturul liniei de proprietate – tip de așezare caracteristică în special zonei centrale urbane și unor instituții publice (în mediul rural).
- două clădiri principale așezate pe aliniament (de cele mai multe ori două cu latura scurtă spre stradă), alipite la calcan pe limitele laterale și cu zidul de poartă între cele două construcții, și anexe dispuse în continuarea caselor, de obicei în formă de U , pe conturul liniei de proprietate.

Retragerile construcției nou propuse față de limitele laterale ale proprietății vor fi de minim 2,00m. (pentru fațade cu ferestre pentru vedere) și minim 0,60cm. (cf. NCC). Se va respecta prevederile NCC pentru scurgerea apelor pluviale.


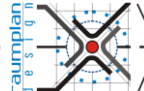
3. Elemente privind volumetria și/sau aspectul general al clădirii în raport cu imobilele învecinate

Înălțimea maxim admisibilă a construcțiilor: autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate (cf. HGR 525/1996).

Se pot autoriza construcții/corpurile de clădire nou propuse cu $H_{max} = P+1+M, P+2 / H_{max}$. la cornișă = 6,50m., H_{max} . la coamă = 9,00m.

Aspectul exterior al construcțiilor: autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior NU contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei (cf. Ordinului 21N/2000, art.32). **Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior nu depreciază aspectul general al zonei și al statului localității Ocna Sibiului (de stațiune turistică).**

Împrejmuirile: porțile de acces se vor deschide spre incintă. Nu se admite construirea la aliniament a împrejmuirilor opace mai înalte decât înălțimea parterului. Înălțimea minimă considerată necesară pentru protecția proprietății este de 2,20m.

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București			166 RLU Ver.12 2025/04
Proiectant de Specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București			

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL ORAȘ OCNA SIBIULUI, JUDEȚUL SIBIU
REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

Sunt interzise: materialele nespecifice zonei și culorile stridente. NU se permite utilizarea tablei sau a altor materiale reflectorizante la clădirile sau corpurile de clădire nou propuse sau existente din zonă (și nici pentru amenajări sau anexe).

4. Procentul maxim de ocupare (P.O.T.) și coeficientul maxim de utilizare (C.U.T.) al terenului

Indicatori urbanistici propusi: se vor respecta prevederile Legii 350/2001, ale Hotărârii nr.525/1996 – anexa 2 și ale Ordinului MLPAT nr.21N/2000 – anexa 2. Pentru extinderi/supraetajări/mansardări se vor lua în calculul indicatorilor de mai jos și suprafețele existente, fără a depăși maximul admis.

Pentru construcții/corpuri de clădire nou propuse - P.O.T. max. = 40% , C.U.T. max. = 1,20


5. Echiparea cu utilități

Realizarea echipării edilitare necesare pentru asigurarea funcționării în conformitate cu normele în vigoare privind igiena și protecția mediului este obligatorie. Deșeurile de orice natură vor fi gestionate / evacuate în conformitate cu normele în vigoare. (HGR 525/1996). Echiparea edilitară se va realiza pe cheltuiala investitorului. Exista alimentare cu energie electrica, telecomunicatii si alimentare cu gaze naturale in zona.

Terenul afectat de săpătură (sau părțile din domeniul public, respectiv carosabilul și/sau trotuarul) va fi adus la forma inițială pe cheltuiala beneficiarului. Nerespectarea acestei prevederi se constituie în contravenție în conformitate cu prevederile Legii 50 din 1991, art. 26, alin.1, lit.e. Lucrarile pe timpul executiei vor fi semnalizate corespunzator.

6. Circulația și accesele

Pentru locuințele individuale cu acces și lot propriu se vor realiza accese carosabile pentru locatari și accese carosabile pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor. Se interzice autorizarea construcțiilor pe terenul pentru care nu sunt prevăzute accese pietonale (cf. Ordinului 21N/2000, art.25, art.37). **Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces carosabil la drumurile publice direct. Parcajele se vor realiza în interiorul parcelei. Spații verzi: min. 30% din S.lot.**

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București		167
Proiectant de Specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București		RLU Ver.12 2025/04

DEFINIREA CARACTERULUI ZONEI

Zona se compune din terenurile ocupate de activități productive de bunuri (producție “concretă” incluzând toate categoriile de activități industriale conform CAEN) și servicii (producție “abstractă” cuprinzând activități manageriale, comerciale și tehnice pentru industrie, cercetare, servicii pentru distribuție, expunere și comercializare, la care se adaugă diverse alte servicii pentru salariați și clienți, etc.). Din această zonă fac parte;

- A. unitățile existente care se mențin și, eventual, se re tehnologizează
- B. unitățile care se află în proces de restructurare presupunând conversie în profile industriale diferite sau în profile de servicii pentru industrie, distribuție și comercializare, cât și terenurile rezervate pentru viitoare activități productive și servicii.

Subzona activităților productive active (E.i) este reprezentată de unitati industriale existente care se mentin, se re tehnologizeaza si pot evolua, pe termen lung, catre tipul de zonă productivă caracterizată printr-un profil combinat de activități productive legate în general de tehnologii noi, servicii specializate pentru producție, distribuție și comercializare la care se adaugă diferite servicii pentru personal și clienți.

RECOMANDĂRI CU CARACTER GENERAL

Pentru toate zonele industriale existente in forma actuala va fi necesară elaborarea unor Planuri Urbanistice Zonale, pentru identificarea infrastructurii tehnice, stabilirea circulațiilor publice rutiere și pentru relotizarea terenului si stabilirea edificabilelor maxime.

Pentru UTR E.i sunt admise utilizări compatibile cu caracteristicile de funcționare pentru diferitele tipuri de unități; în cazul în care aceste caracteristici nu permit dezvoltarea activităților și / sau este necesară schimbarea destinației, se cere P.U.Z. (reparcelare / reconfigurare). In subzona zonei industriale se vor asigura spații de parcare, amenajări peisagistice, mobilier urban reprezentativ din punct de vedere al prestigiului activităților.

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – utilizări permise

E.i – zonă destinată activitatilor economice

Orașul Ocna Sibiului (cadru urban constituit)

E.i – subzona unităților industriale existente/parc industrial

- Activitati industriale productive nepoluante desfasurate in constructii industriale mari, cercetarea care necesita suprafete mari de teren.
- Activitati industriale productive si de servicii, IMM cu profil nepoluant desfasurate in constructii industriale mari si mijlocii, distributia si depozitarea bunurilor si materialelor produse, cercetarea industrială care necesita suprafete mari de teren.
- Activitati tertiare pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi si depozitare - in S max de 3000 mp Adc (1500 mp S vanzare), per amplasament individual, care necesita suprafete mari de teren.
- Activitati productive desfasurate in constructii industriale mici si mijlocii, distributiei si depozitarii bunurilor si materialelor, cercetarii industriale si anumitor activitati comerciale (dar nu de vanzare cu amanuntul) care necesita suprafete mari de teren
- Activitati productive, desfasurate in constructii industriale mici si mijlocii, care nu necesita suprafete mari de teren.
- construcții cu funcțiune de regulă industrială, administrativă, de depozitare, comerț, servicii, precum și echipamente legate de funcționarea zonei
- spații verzi amenajate, perdele de protecție
- construcții pentru gospodărie comunală
- staționări/parcaje auto – pentru vehicule de mare tonaj.

ARTICOLUL 2 – utilizări permise cu condiții

E.i – zonă destinată activitatilor economice

Orașul Ocna Sibiului (cadru urban constituit)

E.i – subzona unităților industriale existente/parc industrial

E.i - se accepta, cu condiția de diminuare a poluării la activitățile industriale existente, următoarele funcțiuni:

1. birouri incluzând oricare din următoarele utilizări:
 - a. birouri profesionale sau de afaceri;

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București			168 RLU Ver.12 2025/04
Proiectant de Specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București			

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL ORAȘ OCNA SIBIULUI, JUDEȚUL SIBIU REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

- b. servicii pentru afaceri;
 - c. instituții financiare sau bancare;
 - d. poștă și telecomunicații
2. activități productive și servicii incluzând oricare din următoarele utilizări:
- a. producție manufacturieră;
 - b. birouri profesionale sau de afaceri fie ca utilizare principală, fie ca utilizare secundară;
 - c. activități de cercetare - dezvoltare cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
 - d. depozite și complexe vânzări en-gros cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
 - e. depozite și complexe vânzări en-detail numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul propriu sau cu taxi.

3. depozitare comercială și comerț în suprafață maximă de 3000 mp ADC (1500 mp. suprafață de vânzare) per unitate și/sau amplasament;

E.i - activitățile actuale vor fi permise în continuare cu condiția diminuării cu cel puțin 50% a poluării actuale în termen de 5 ani; extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării.

E.i - în cazul conversiei funcționale se recomandă reabilitarea și adaptarea clădirilor industriale abandonate; în cazul conversiei funcționale se recomandă identificarea și eliminarea surselor remanente de poluare sau contaminare a solului.

ARTICOLUL 3 – utilizări interzise (interdicții definitive, permanente)

E.i – zonă destinată activitatilor economice

Orașul Ocna Sibiului (cadru urban constituit)

E.i – subzona unităților industriale existente/parc industrial

Se interzic orice alte utilizări înafara celor menționate la art.1.

Se interzice localizarea unităților care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcționarea acesteia.

Aceste reglementari sunt definitive și nu pot fi derogate prin Plan Urbanistic Zonal sau de Detaliu.

SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 – caracteristici ale parcelelor (suprafață, formă, dimensiuni)

Pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafață minimă de 3000 mp. și un front minim la stradă de 50,00 metri. Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici decât cele anterior specificate nu sunt construibile pentru activități productive. Dimensiunile se păstrează și în cazul parcelelor noi Apărute prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, înstrăinare, etc.).

ARTICOLUL 5 – amplasarea clădirilor față de aliniament

Conform Art. 23- R.G.U. prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

Unitățile de producție nepoluante din zonele rezidențiale sau din preajma lor vor respecta distanțele minime obligatorii ale zonei respective. La fiecare situație în parte se vor asigura coerența fronturilor stradale, luând în considerare situația vecinilor imediați și caracterul general al străzii.

Pentru unitățile poluante amplasate în zonele industriale, se recomandă un regim de aliniere retras cu cel puțin 6,0 m față de aliniament, în vederea realizării unei plantații de protecție spre căile de comunicație.

ARTICOLUL 6 – amplasarea clădirilor în interiorul parcelei

Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei

Amplasarea construcțiilor față de limita posterioară a parcelei

Amplasarea unei construcții principale în spatele unei alte construcții

1. clădirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alăturate cu funcțiuni similare, situate pe limita de proprietate, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidații, risc tehnologic);
2. în cazul unor intervenții în cadrul incintelor industriale care își păstrează funcțiunea dominantă existentă, retragerile de la limitele parcelelor se vor stabili prin documentații PUD.
3. în toate celelalte cazuri, clădirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 6.00 metri;
4. în toate cazurile retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim 6.00 metri;
5. în cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință decât AP, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei către aceste alte zone;
6. se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6.00 metri față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor. Nu se admite amplasarea, pe fațadele laterale

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București			169 RLU Ver.12 2025/04
Proiectant de Specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București			

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL ORAȘ OCNA SIBIULUI, JUDEȚUL SIBIU REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

orientate spre alte unități teritoriale de referință (în special servicii publice și locuințe) a ferestrelor cu parapetul sub 1,90 metri de la nivelul solului.

ARTICOLUL 7 – amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

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

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

Distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6,00 metri;

- distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accesibile în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice.

ARTICOLUL 8 – accese carosabile și pietonale

Orice parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.0 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

Accese carosabile

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

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

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

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

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

Se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.

Accese pietonale

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

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

ARTICOLUL 9 – parcaje și staționarea autovehiculelor

Staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 5 din RGU. În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiilor în parte.

În conformitate cu posibilele dezvoltări ale subzonei E.i , se vor respecta următoarele condiționări:

- staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;
- în spațiul de retragere față de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum 1,20 m.

ARTICOLUL 10 – înălțimea construcțiilor

Înălțimea clădirilor nu va depăși înălțimea de 12,0 metri. Înălțimea pe străzile interioare ale zonei industriale nu va depăși distanța între aliniamente.

ARTICOLUL 11 – aspectul exterior

Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate.

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București			170 RLU Ver.12 2025/04
Proiectant de Specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București			

ARTICOLUL 12 – condiții de echipare tehnico-edilitară

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

Toate clădirile noi vor fi dotate cu electricitate și instalații de apă – canal în sistem public sau individual, proiectate și executate în conformitate cu normele sanitare. Toate clădirile de locuit din zona centrală vor fi în mod obligatoriu racordate la toate tipurile de rețele publice tehnico – edilitare existente cât și posibilitatea de racordare la viitoarele rețele publice proiectate. Toate lucrările de infrastructură vor fi asistate de arheologi.

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

Eliminarea antenelor individuale, atât cele folosite pentru stațiile de radio și televiziune cât și a antenelor parabolice pentru satelit și folosirea rețelelor C.A.TV. Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliul local.(Conform art. 28 din R.G.U.)

ARTICOLUL 13 – spații verzi și elemente de design urban

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

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

Construcții industriale

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

Orice parte a terenului incintei vizibila dintr-o circulatie publica, inclusiv de pe calea ferata, va fi astfel amenajata încât sa nu altereze aspectul general al localitatii.

- suprafețele libere din spatiul de retragere fata de aliniament vor fi plantate cu arbori în proportie de minim 40% formând de preferinta o perdea vegetala pe tot frontal incintei;
- suprafețele libere neocupate cu circulatii, parcaje si platforme functionale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp;
- se vor prevedea plantatii înalte în lungul limitelor incintelor care reprezinta totodata linii de separatie fata de alte subzone si unitati teritoriale de referinta .

ARTICOLUL 14 – împrejurii.

Împrejuririle spre strada vor fi transparente cu înalțimi de maxim 2.20 metri din care un soclu de 0.30m., vor fi dublate cu gard viu. În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 4.0 metri distanță cu un al doilea gard transparent de 2.20 m înalțime, între cele două garduri fiind plantați dens arbori și arbuști. Portile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incinta pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

ARTICOLUL 15 – procentul maxim de ocupare al terenului

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

Valorile indicilor urbanistici se aplică unei parcele, după formulele:

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

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

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

Sp – este suprafața parcelei

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

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

Pentru subzonele functionale ce intra în componența zonei E.i a orașului Ocna Sibiului se propun:

UTR	P.O.T. max
E.i	60%

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL ORAȘ OCNA SIBIULUI, JUDEȚUL SIBIU REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

ARTICOLUL 16 – coeficientul maxim de utilizare al terenului C.U.T. = COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENURILOR

CUT = Sd/Sp unde:

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

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

Sp – este suprafața parcelei

UTR	CUT volumetric maxim % (mc. / mp. teren)
E.i	Se va respecta un coeficient volumetric de utilizare a terenului care sa nu depaseasca 4,5mc/mp teren

ZONA SPAȚIILOR VERZI

V

DEFINIREA CARACTERULUI ZONEI

Zona cuprinde ansamblul spațiilor plantate publice cu acces nelimitat sau specializate de interes local și suprateritorial (la nivel de zonă periurbană), spații pentru sport și agrement cu acces limitat, spații plantate de protecție și păduri din extravilan. Definirea acestei zone s-a făcut tinând cont de:

- necesitatea prezervării spațiilor plantate existente
- necesitatea întaririi protecției spațiilor plantate de tip gradina, parc urban amenajate și incluse în perimetre de protecție alături de instituții publice
- necesitatea creării unui sistem plantat coerent organizat, în relație directă cu înzestrarea naturală a orașului, cu topografia acestuia și cu caracterul zonelor construite
- necesitatea protecției și valorificării zonelor limitrofe cursurilor de Apă de pe teritoriul UAT Ocna Sibiului
- necesitatea creșterii atractivității pentru publicul larg a zonelor plantate de tip gradina, parc și a celor destinate sportului și agrementului

RECOMANDĂRI CU CARACTER GENERAL

Amenajarea sau reamenajarea spațiilor verzi existente se vor face pe baza unor proiecte tehnice de specialitate peisagistică.

Amenajarea și organizarea spațiilor verzi noi se vor face pe baza unor documentații de tip PUD sau PUZ Aprobate conform legii, urmate de proiecte tehnice de specialitate peisagistică.

Amplasarea de funcțiuni de loisir public, cf. Anexei 1 la prezentul regulament, în spații publice existente, se va face pe baza unor documentații de tip P.U.Z. sau P.U.D., aprobate conform legii.

Componenta zonei de spații plantate este următoarea:

UTR	UTR subzonă	definire
UTR corespunzătoare unui țesut urban constituit sau slab constituit	V.a	Parcuri și grădini amenajate
UTR corespunzătoare unor zone rurale, slab constituite sau neconstituite	V.s	Spații plantate amenajate, terenuri de sport, construcții și instalații pentru agrement, baze de agrement, parcuri de distracții, complexe și baze sportive
UTR corespunzătoare unui țesut urban constituit sau slab constituit	V.p	Spații verzi liniare, coridoare verzi
UTR corespunzătoare unor zone rurale, slab constituite sau neconstituite		perdele de protecție față de circulații majore, în special în zonele de locuințe, plantații de protecție la limita dintre zone industriale, agrozootehnice și agro-industriale și zonele mixte sau de locuințe individuale, plantații aferente zonelor de protecție sanitară (cimitire, etc)
UTR corespunzătoare unor zone rurale, slab constituite sau neconstituite		

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – utilizări permise

V.a - sunt admise numai funcțiunile de spațiu plantat public constând în :

- ◆ spații plantate;

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL ORAȘ OCNA SIBIULUI, JUDEȚUL SIBIU REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

- ◆ circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;
- ◆ mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă;
- ◆ construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive, alimentație publică și comerț;
- ◆ amenajări specifice parcurilor, grădinilor publice, scuarurilor (alei pietonale, obiecte de mobilier urban, fântâni arteziene, oglinzi de apă amenajate, pergole, obiecte decorative, locuri de joacă pentru copii, etc.)
- ◆ adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;
- ◆ parcaje.

V.s - sunt admise amenajări pentru practicarea sportului în spații descoperite și acoperite, anexele necesare și alte activități legate direct de activitatea sportivă.

V.p - sunt admise pentru spațiile verzi de aliniament stradal: plantații, obiecte de mobilier urban (stâlpi de iluminat, semnalizatoare auto, suporturi biciclete, bănci, suporturi reclame) .

V.p - sunt admise pentru spațiile verzi de aliniament stradal

ARTICOLUL 2 – utilizări permise cu condiții

V.a – zonă parc

1. clădirile și amenajările pentru diferite activități din parcurile și grădinile publice se admit cu condiția de a nu avea separări fizice care să impună interdicția liberei circulații.

V.s – zonă agrement, complexe și baze sportive

1. se admit construcții sau instalații temporare pentru evenimente și manifestări cu caracter cultural, sportiv sau de divertisment, cu condiția de a nu afecta calitatea și integritatea spațiilor verzi și a plantațiilor și de a fi integral demontabile. După dezafectarea construcțiilor temporare, spațiile libere vor fi readuse la starea inițială. Construcțiile și instalațiile temporare se vor demonta și îndepărta în termen de maxim 3 zile de la încheierea evenimentelor sau manifestărilor pentru care au fost autorizate.

V.p – zonă perdele de protecție

1. funcțiunile de loisir admise trebuie să permită accesul public nelimitat și nu trebuie să depășească 10% din suprafața întregului UTR

ARTICOLUL 3 – utilizări interzise (interdicții definitive, permanente)

1. este interzisă amplasarea de obiective și desfășurarea de activități cu efecte dăunătoare asupra vegetației și amenajărilor în perimetrul de protecție
2. se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea abuzivă a spațiilor plantate adiacente trotuarelor, atât în interior, cât și pe conturul exterior al spațiilor verzi
3. se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spațiile de protecție față de infrastructura tehnică reprezentată de circulații majore și de rețele de transport a energiei electrice, petrolului și gazelor.

ORDIN nr. 119 din 4 februarie 2014

pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației

NORME din 4 februarie 2014 de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației

EMITENT: Ministerul Sănătății

PUBLICAT ÎN: Monitorul Oficial nr. 127 din 21 februarie 2014

Data intrării în vigoare:

21 Februarie 2014

Forma consolidată valabilă la data de

05 Iulie 2020

Prezenta formă consolidată este valabilă începând cu data de

31 Octombrie 2018


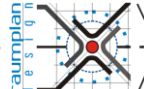
până la

05 Iulie 2020

ART. 7

Zonele necesare odihnei și recreerii se amplasează în locuri care prezintă cele mai avantajoase elemente naturale, cum sunt: păduri, suprafețe de apă, relief variat și altele. **În zonele de odihnă și recreere se interzice amplasarea:**

- a) obiectivelor industriale care, prin activitatea lor, produc zgomot, vibrații sau impurifică apa, aerul, solul;
- b) unităților zootehnice;

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București			174 RLU Ver.12 2025/04
Proiectant de Specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București			

- c) unităților de transporturi;
- d) stațiilor de epurare a apelor uzate și a depozitelor de deșeuri solide;
- e) arterelor de circulație cu trafic rutier intens.

ART. 8

În cadrul amenajării și dotării zonelor destinate odihnei și recreerii trebuie să se asigure:

- a) instalații de alimentare cu apă potabilă;
- b) W.C.-uri publice și locuri pentru colectarea selectivă a deșeurilor;
- c) colectarea și îndepărtarea apelor uzate prin instalații de canalizare, locale sau zonale, a căror construcție și exploatare să evite poluarea factorilor de mediu;
- d) spațiu îngrădit pentru câinii de companie, cu modalități adecvate de colectare a dejecțiilor acestora;
- e) bănci și spații amenajate pentru picnic.

ART. 9

Între unitățile industriale, obiectivele sau activitățile care poluează factorii de mediu sau produc zgomot și vibrații și teritoriile protejate învecinate se asigură zone de protecție sanitară.

ART. 10

Nocivitățile fizice (zgomot, vibrații, radiații ionizante și neionizante), substanțele poluante și alte nocivități din aerul, apa și solul zonelor locuite nu vor putea depăși limitele maxime admisibile din standardele în vigoare.

SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 – caracteristici ale parcelelor (suprafață, formă, dimensiuni)

V.s – zonă perdele de protecție

Lățimea zonei verzi de protecție față de infrastructura de circulații și rețele tehnice majore va respecta normele în vigoare și indicațiile prevăzute prin planșa de Reglementari, parte integrantă a prezentului Regulament.

ARTICOLUL 5 – amplasarea clădirilor față de aliniament

Conform Art. 23- R.G.U. prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

Spațiile verzi plantate cu rol de protecție și reprezentare din zonele rezidențiale sau din preajma lor vor respecta distanțele minime obligatorii ale zonei respective. La fiecare situație în parte se vor asigura coerența fronturilor stradale, luând în considerare situația existentă și caracterul general al străzii.

Pentru unitățile poluante amplasate în zonele agrozootehnice și agro-industriale existente și menținute, se recomandă un regim de aliniere retras cu cel puțin 6,0 m față de aliniament, în vederea realizării unei plantații de protecție spre căile de comunicație.

ARTICOLUL 6 – amplasarea clădirilor în interiorul parcelei

Zonele funcționale care au prevăzute fâșii plantate în interiorul parcelei, se vor supune regulilor pentru fiecare subzonă în parte.

ARTICOLUL 7 – amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Amenajarea de spații plantate, configurarea spațiilor de agrement și a dotărilor sportive trebuie să respecte distanțele minime dintre clădirile de pe aceeași parcelă, fiind necesar asigurarea:

- întreținerea clădirilor ;
- accesul mijloacelor de stingerea incendiilor ;
- accesul mijloacelor de salvare în caz de alte calamități ;
- iluminării naturale ;
- însoririi ;
- securității ;
- salubrității , etc .

ARTICOLUL 8 – accese carosabile și pietonale

Orice parcelă este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.0 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

Accese carosabile

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

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

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București				175 RLU Ver.12 2025/04
Proiectant de Specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București				

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL ORAȘ OCNA SIBIULUI, JUDEȚUL SIBIU REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

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

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

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

Accese pietonale

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

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

ARTICOLUL 9 – parcaje și staționarea autovehiculelor

Staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 5 din RGU. În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiilor în parte.

Este interzisă amplasarea parcajelor la sol la o distanță mai mică decât 10 m față de ferestrele locuințelor, cf. Ordinului 119/2014, Art. 3 și a parcajelor care pot afecta spațiile verzi plantate cu rol de reprezentare.

ARTICOLUL 10 – înălțimea construcțiilor

Înălțimea volumului vegetal nu va depăși înălțimea volumelor construite.

ARTICOLUL 11 – aspectul exterior

Volumele plantate vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate.

Se recomandă adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul diferitelor categorii de spații plantate.

ARTICOLUL 12 – condiții de echipare tehnico-edilitară

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

Se vor asigura: alimentarea cu apă, colectarea apelor uzate, telefonie fixă și iluminat public conform cerințelor funcționale ale fiecărei categorii de spațiu plantat în care este admis accesul publicului.

ARTICOLUL 13 – spații verzi și elemente de design urban

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


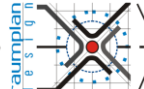

Se vor menține spațiile verzi de aliniament de-a lungul străzilor unde acestea există sau se vor crea unele noi în lungul drumului național pentru protejarea împotriva noxelor și a zgomotului, dublate de grădini cu rol reprezentativ.

Plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate. Toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la patru locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20 metri înălțime. Se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la bugetul local, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice, cu excepția segmentelor decorative cu caracter special din zonele V.a și V.p.

Mobilierul urban va fi integrat la nivelul străzii și va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii și avize suplimentare.

ARTICOLUL 14 – împrejurimi.

Spre deosebire de parcuri și grădini, scuarurile și fâșiile plantate nu vor fi îngrădite dar vor fi separate de trotuare fie prin parapet de 0.60 cm. înălțime, fie prin borduri în lungul cărora, pe o distanță de minim 0,5 metri terenul va fi coborât cu minim 0,10 metri sub nivelul părții superioare a bordurii pentru a împiedica poluarea cu praf provocată de scurgerea pământului pe trotuare.

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București			
Proiectant de Specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București			

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

ARTICOLUL 15 – procentul maxim de ocupare al terenului

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

Valorile indicilor urbanistici se aplică unei parcele, după formulele:

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

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

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

Sp – este suprafața parcelei

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

Pentru subzonele functionale ce intra in componenta zonei V a orașului Ocna Sibiului se propun:

UTR	P.O.T. max
V.a	POT cu construcții, platforme, circulații carosabile și pietonale = maxim 20 %
V.s	POT cu construcții, platforme, circulații carosabile și pietonale = maxim 30 %
V.p	fără obiect

ARTICOLUL 16 – coeficientul maxim de utilizare al terenului

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

CUT = Sd/Sp unde:

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

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

Sp – este suprafața parcelei

UTR	C.U.T. maxim
V.a	CUT cu construcții, platforme, circulații carosabile și pietonale = 0,2 mp. ADC/ mp. teren
V.s	CUT cu construcții, platforme, circulații carosabile și pietonale = 0,35 mp. ADC/ mp. teren
V.p	fără obiect

CAP.5

PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN EXTRAVILAN

	SUBZONE FUNCTIONALE	
	ZONĂ CONSTRUITĂ PROTEJATĂ – PROTEJAREA SITURILOR ARHEOLOGICE	EX.zp
	ZONĂ NATURALĂ PROTEJATĂ ÎN EXTRAVILAN	EX p
	ZONĂ TERENURI CU DESTINAȚIE AGRICOLĂ – PAȘUNE, ARABIL	EX.a
	ZONĂ TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE	EX.th
	ZONĂ TERENURI OCUPATE DE CĂI DE COMUNICAȚIE	EX.tc

DEFINIREA CARACTERULUI ZONEI

Terenuri cu destinație agricolă – pășuni, fânețe, arabil – sau libere situate în extravilanul UAT Ocna Sibiului.

RECOMANDĂRI CU CARACTER GENERAL

Introducerea de terenuri agricole în intravilan, altele decât cele introduse prin PUG se va face numai pentru se va face numai în cazuri temeinic fundamentate și în considerarea interesului public, pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale aprobate și condiționat de asigurarea realizării prealabile a infrastructurii, asigurarea accesului la rețelele edilitare și de asigurarea obiectivelor de utilitate publică.

Terenuri neurbanizate și neurbanizabile cu destinație agricolă, vor fi introduse în intravilan prin documentații de urbanism P.U.Z.

Având în vedere principiile dezvoltării durabile, nevoia conservării calității mediului, ca și existența unei rezerve de teren substanțiale destinate urbanizării, este posibilă și se impune conservarea și protejarea terenurilor cu destinație agricolă aflate în imediata apropiere a teritoriilor destinate construirii.

Criterii economice și ecologice impun păstrarea unei rezerve substanțiale de terenuri de producție și unități agricole în proximitatea orașului, capabile să aprovizioneze, din resurse locale și pe trasee scurte piețele locale de produse agricole. Pe termen lung, aceste terenuri pot constitui o rezervă pentru extinderi ale orașului și pentru obiective strategice, a căror natură și necesitate nu pot fi prevăzute în prezent.

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – utilizări permise

EX A - În zonă sunt admise următoarele utilizări:

- ≡ activități agricole;
- ≡ spații verzi amenajate, perdele de protecție;
- ≡ pășunat, culturi agricole diverse ;
- ≡ unități agricole / ferme existente / anexă a exploatației agricole (în conformitate cu Legea nr.18/1991 și Legea nr.50/1991 republicată, pe terenurile agricole din extravilan pot fi autorizate numai construcțiile care servesc activitățile agricole (adăposturi pentru animale și spații de depozitare a recoltelor și utilajelor agricole), fără a primi o delimitare ca trup al localității. În această categorie nu pot fi incluse construcțiile de locuințe, garaje sau alte amenajări cu caracter permanent).

ARTICOLUL 2 – utilizări permise cu condiții

Se interzic orice alte utilizări în afara celor menționate la art.1. Fermele și unitățile zootehnice se vor amplasa numai în baza unor studii de impact asupra sănătății populației și mediului înconjurător, cu realizarea măsurilor și a zonelor de protecție sanitară pe care acestea le impun.

Construcții anexe și amenajări pentru exploatații agricole, se vor amplasa în extravilan ținând cont de următoarele condiții:

- ≡ să adăpostească activități dedicate nemijlocit și exclusiv exploatației agricole;
- ≡ suprafața minimă a exploatației va fi de 1 ha.;
- ≡ parcela va avea acces dintr-un drum public (direct sau prin servitute);
- ≡ folosița agricolă va fi înscrisă în actele de proprietate - arător, livadă, pomet, pășune, fânaț;
- ≡ terenul va fi înscris în registrul agricol;
- ≡ exploatația agricolă va fi înregistrată juridic;
- ≡ în cadrul exploatației va fi delimitată o zonă de anexe / gospodărire în care pot fi amplasate construcțiile și amenajările, restul terenului conservându-și destinația agricolă. Această zonă va reprezenta maximum 10-15% din suprafața totală a exploatației agricole (chiar dacă legea nu mai prevede explicit acest lucru).

ARTICOLUL 3 – utilizări interzise (interdicții definitive, permanente)

Se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare și/sau extindere ale UAT Ocna Sibiului.

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București			179 RLU Ver.12 2025/04
Proiectant de Specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București			

SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 – caracteristici ale parcelelor (suprafață, formă, dimensiuni)

Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Structura parcellară se conservă de regulă.

Operații de divizare sunt permise doar cu condiția ca parcelele rezultate să îndeplinească cumulativ, fiecare în parte următoarele condiții:

ARTICOLUL 5 – amplasarea clădirilor față de aliniament

Conform Art. 23- R.G.U. prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

ARTICOLUL 6 – amplasarea clădirilor în interiorul parcelei

Conform Art. 24- R.G.U. Amplasarea clădirilor unele față de altele în cadrul aceleiași parcele se va face, funcție de caracteristicile și destinația acestora, cu respectarea distanțelor impuse de normele PSI și sanitare.

ARTICOLUL 7 – amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Nu se impune o regulă. În cadrul exploatației agricole va fi delimitată o zonă destinată anexelor în care pot fi amplasate construcțiile și amenajările, restul terenului conservându-și destinația agricolă. Această zonă va reprezenta maximum 10-15% din suprafața totală a exploatației agricole.

ARTICOLUL 8 – accese carosabile și pietonale

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor (conform Art. 25 și Anexa 4 din R.G.U.).

Se vor utiliza de regulă drumurile publice și de exploatare existente. Noi drumuri de exploatare pot fi realizate pe baza unor studii teritoriale de organizare funcțională materializate în PUZ. Se va asigura accesul mijloacelor de stingere a incendiilor. Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului și autorizației de construire, eliberate de administratorul acestora.

ARTICOLUL 9 – parcaje și staționarea autovehiculelor

Staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

ARTICOLUL 10 – înălțimea construcțiilor

Pentru anexe ale exploatației agricole regimul maxim de înălțime va fi (S/D)+P, sau H.max.=4.50m. (la coamă).

ARTICOLUL 11 – aspectul exterior

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

Arhitectura clădirilor va exprima caracterul programului și se va subordona nevoii de încadrare în peisajul format de cadrul natural și așezări urbane existente.

ARTICOLUL 12 – condiții de echipare tehnico-edilitară

Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente se va face în conformitate cu art.27 din RGU. Realizarea echipării edilitare necesare pentru asigurarea funcționării în conformitate cu normele în vigoare privind igiena și protecția mediului a exploatațiilor agricole este obligatorie. Este interzisă deversarea apelor uzate și pluviale în pâraie. Acestea vor fi gestionate în interiorul exploatațiilor agricole.

Se permite doar racordarea la energie electrică, costurile racordării fiind suportate de investitor exclusiv.

ARTICOLUL 13 – spații verzi

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate (conform art. 34 , Anexei 6 din R.G.U.). Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 60% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o acoperire de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

ARTICOLUL 14 – împrejmuiri.

Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

Împrejmuirile pot fi realizate și numai prin vegetație / garduri vii. Materialele folosite vor fi lemnul sau metalul. Se recomandă dublarea acestora cu vegetație / garduri vii.

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București			180 RLU Ver.12 2025/04
Proiectant de Specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București			

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

ARTICOLUL 15 – procentul maxim de ocupare al terenului

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

Valorile indicilor urbanistici se aplică unei parcele, după formulele:

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

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

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

Sp – este suprafața parcelei

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

Pentru subzonele functionale ce intra in componenta zonei EX.a a orașului Ocna Sibiului se propun:

UTR	P.O.T. max
EX.a	15% - se raportează la suprafața zonei dedicate anexelor (max 10-15% din suprafața totală a exploatației agricole)

ARTICOLUL 16 – coeficientul maxim de utilizare al terenului

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

CUT = Sd/Sp unde:

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

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

Sp – este suprafața parcelei

UTR	C.U.T. maxim
EX.a	0,2 - se raportează la suprafața zonei dedicate anexelor

ANEXA 1

CONDIȚII DE PROTECȚIE A REȚELOR TEHNICO-EDILITARE ȘI SERVITUȚILE IMPUSE DE CĂTRE ACESTEA VECINĂȚĂILOR

REȚELE ALIMENTARE CU APĂ ȘI CANALIZARE

STAS 8591/1-91 - "Amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane executate în săpătură" stabilește distanțele minime între rețele, de la rețele la funcțiile construcțiile și drumuri, funcție de asigurarea execuției lucrărilor, exploatării lor eficiente, precum și pentru asigurarea protecției sanitare:

- conductele de Apă se vor poza subteran, la adâncimea minimă de îngheț;
- conductele de Apă se vor amplasa la o distanță minimă de 3 m de fundațiile construcțiilor, iar în punctele de intersecții la minim 40 cm și totdeauna deasupra canalizării.

Ordinul 119/2014 al Ministrului Sănătății privind normele de igienă și recomandări privind mediul de viață al populației, stabilește:

norme de igienă referitoare la aprovizionarea cu apă a localităților (Art.23)


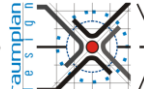
- Sursa de apă folosită pentru aprovizionarea cu apă a localităților trebuie să fie protejată împotriva tuturor activităților poluatoare prin perimetre de protecție sanitară și prin controlul activităților poluante din teritoriul aferent, conform prevederilor legale în vigoare. Stabilirea perimetrelor de protecție sanitară se face individualizat pentru fiecare sursă, pe baza studiului de specialitate, în conformitate cu standardele în vigoare și cu legislația din domeniu în vigoare.
- Sursele de apă subterană, precum izvoare captate, drenuri sau foraje, trebuie să fie amplasate și construite pe terenuri nepoluante agricol sau industrial, să fie protejate contra șiroirilor de ape și împotriva inundațiilor. Zona de extracție trebuie să fie protejată sanitar, în conformitate cu normele speciale în vigoare, astfel încât să se prevină accesul public și al animalelor. De asemenea, zona trebuie să fie prevăzută cu pantă de scurgere pentru prevenirea bălțirii apei în sezoanele cu precipitații atmosferice.
- Sursele de apă de suprafață trebuie să fie protejate de activitățile poluatoare, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

norme de igienă referitoare la amplasarea fântânilor (Art.27):

- Fântâna trebuie amplasată și construită astfel încât să fie protejată de orice sursă de poluare și să asigure accesibilitatea consumatorilor. Amplasarea fântânilor publice și a fântânilor individuale se face cu respectarea distanței de cel puțin 10 m radial față de orice sursă posibilă de poluare: grajd, cotețe, platforme individuale de colectare a gunoierului de grajd, fose septice vidanjabile, latrine și trebuie să se facă astfel încât să nu afecteze sănătatea populației și mediul. Pentru depozitele de deșeuri municipale/industriale se vor respecta distanțele minime conform art. 11 alin (1). Adâncimea stratului de apă folosit nu trebuie să fie mai mică de 6 m. Pereții fântânii trebuie astfel amenajați încât să prevină orice contaminare exterioară. Ei vor fi construiți din material rezistent și impermeabil: ciment, cărămidă sau piatră, tuburi din beton. Pereții fântânii trebuie prevăzuți cu ghizduri. Ghizdurile vor avea o înălțime de 70-100 cm deasupra solului și 60 cm sub nivelul acestuia. Ghizdurile se construiesc din materiale rezistente și impermeabile, iar articularea cu pereții fântânii trebuie făcută în mod etanș. Fântâna trebuie să aibă capac, iar deasupra ei, un acoperiș care să o protejeze împotriva precipitațiilor atmosferice. Scoaterea apei din fântână trebuie să se facă printr-un sistem care să împiedice poluarea ei: găleată proprie sau pompă. În jurul fântânii trebuie să existe o zonă de protecție de 1,5 m, amenajată în pantă, cimentată sau pavată, impermeabilizată contra infiltrațiilor și împrejmuită pentru prevenirea accesului animalelor.

norme de igienă referitoare la colectarea și îndepărtarea reziduurilor lichide (Cap.4, art. 27 - 31):

- Apele uzate trebuie epurate în așa fel încât să respecte prevederile legale specifice domeniului de gospodărire a apelor.
- La proiectarea stațiilor de epurare se va face și studiul de impact asupra sănătății publice, în situația în care vor fi amplasate în intravilanul localității și nu se respectă distanța minimă de protecție sanitară prevăzută la art. 11 alin. (1) (150m.)
- Îndepărtarea apelor uzate menajere industriale și agrozootehnice se face numai prin rețeaua de canalizare a apelor uzate; în lipsa posibilității de racordare la sisteme publice de canalizare, unitățile sunt obligate să își prevadă instalații proprii pentru colectarea, epurarea și evacuarea apelor uzate, care se vor executa și exploata în așa fel încât să nu constituie un pericol pentru sănătate.
- Este interzisă răspândirea neorganizată direct pe sol (curți, grădini, străzi, locuri riverane ș.a.) sau în resursele de apă a apelor uzate menajere, fecaloid-menajere și industriale. Este interzisă deversarea apelor uzate în zona de protecție sanitară a surselor și a instalațiilor centrale de alimentare cu apă.
- Apele uzate provenite de la unitățile sanitare, precum și de la orice unități care, prin specificul lor, contaminează apele reziduale cu agenți patogeni sau poluează cu substanțe chimice și/sau radioactive se

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București			182 RLU Ver.12 2025/04
Proiectant de Specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București			

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL ORAȘ OCNA SIBIULUI, JUDEȚUL SIBIU REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

vor trata in incinta unităților respective, asigurându-se dezinfecția și decontaminarea, după caz, înainte de evacuarea in colectorul stradal.

- Canalele deschise pot fi folosite numai pentru evacuarea apelor meteorice, în cazul în care localitățile sunt dotate cu sistem divizor de colectare a apelor uzate. Aceste canale trebuie întreținute permanent în bună stare de funcționare, prin curățarea și repararea defecțiunilor.

REȚELE ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ

De-a lungul liniilor electrice aeriene este necesar a se respecta o distanță de protecție minimă față de orice element de construcție, măsurată din axul cablului de:

- 7 m (min) - 17 m (max) pentru LEA 400 kV;
- 6 m (min) - 16 m (max) pentru LEA 220 kV;
- 5 m (min) - 15 m (max) pentru LEA 110 kV.
- 3 m (min) – distanță dintre conductorul extrem LEA 20Kv. și cea mai Apropiată parte a unei clădiri, fără să constituie traversare (culoarul LEA 20Kv. este de 10m.)

Pentru amplasarea unor noi obiective energetice, devierea unor linii electrice existente sau executarea oricăror lucrări în Apropierea obiectivelor energetice existente (stații și posturi de transformare, linii și cabluri electrice s.a.) se va consulta proiectul de specialitate RENEL..

Rețelele electrice existente și propuse în localitățile studiate respectă normele RENEL precum și cele din domeniile conexe.

În principal se face referință la:

- PE 101/85 + PE 101a/85 - Normativ pentru construirea instalațiilor electrice de conexiuni și transformare, cu tensiuni peste 2 kV;
- PE 104/93 - Normativ pentru construcția liniilor aeriene de energie electrică, cu tensiuni peste 1 kV;
- PE 106/95 - Normativ pentru construirea liniilor de joasă tensiune;
- PE 107/89 - Normativ pentru proiectarea și execuția rețelelor de cabluri electrice;
- PE 125/89 - Instrucțiuni privind coordonarea coexistenței instalațiilor electrice cu linii de telecomunicații;
- ILi - Ip 5 - ICEMENERG 89 - Instrucțiuni de proiectare a încrucișărilor și Apropierea LEA m.t. și LEA j.f. față de alte linii, instalații și obiective;
- STAS 8591/1 - 91 - Amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane executate în săpături;
- ID 17 - 86 - Ministerul Chimiei și Petrochimiei - Normativ pentru proiectarea, execuția, verificarea și recepționarea de instalații electrice în zone cu pericol de explozie;
- PE 122 - 82 - Instrucțiuni privind reglementarea coexistenței liniilor electrice aeriene cu tensiuni peste 1 kV cu sistemele de îmbunătățiri funciare;
- PE 123 - 78 - Normativ privind sistematizarea, amplasarea, construirea și repararea liniilor electrice care trec prin păduri și terenuri agricole.

REȚELELE DE GAZE NATURALE

În conformitate cu "Normativul Departamental nr. 3915 - 94 privind proiectarea și construirea conductelor colectoră și de transport de gaze naturale" intrat în vigoare la 01.01.1996, distanțele dintre conductele magistrale de gaze naturale și diversele obiective sunt următoarele:

- depozite carburanți și stații PECO	60 m
- instalații electrice de tip exterior cu tensiune nominală de 110 kV sau mai mare, inclusiv stațiile	55 m
- instalații electrice de tip interior și de tip exterior, cu tensiunea nominală mai mică de 110 kV, posturi de transformare	50 m
- centre populate și locuințe individuale	65 m
- paralelism cu linii CF, cartament normal	80 m
Paralelism cu drumuri:	
- naționale	52 m
- județene	50 m
- comunale	48 m

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL ORAȘ OCNA SIBIULUI, JUDEȚUL SIBIU REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

În ceea ce privește distanțele minime dintre conductele de gaze de presiune medie și presiune redusă și alte instalații, construcții sau obstacole subterane, acestea sunt normate de normativul 16 - 86 și STAS 8591/91, din care se anexează un extras.

Distanțele de siguranță de la stațiile de reglare măsurare (cu debit până la 60.000 mc/h și presiunea la intrare peste 6 bar):

- la clădirile civile cu grad I - II de rezistență la foc 12 m;
- la clădirile civile cu grad III - IV de rezistență la foc 15 m;
- față de marginea drumului carosabile 8 m.

În cazul amplasării unor construcții în zona conductelor de gaze se vor cere avize de la ROMGAZ - secția de exploatarea conductelor magistrale de gaze naturale.

Distanțe minime între conductele de gaze și alte instalații, construcții sau obstacole subterane - normativ 16 - 86 și STAS 8591/1-91.

Distanța minimă pe orizontală L – dintre axul conductei de gaze și diferite obiective se modifică conform obiecțiunilor SC Transgaz SA

ND No. 3915 – 94 (TRANSGAZ S.A. Sucursala de transport gaze naturale Mediaș)

Nr. crt.	Obiectiv	Distanța minimă de siguranță - L
1.	<p>Obiective din industria de petrol și gaze dintre care:</p> <ul style="list-style-type: none"> - sonde de hidrocarburi de injecție instalații de foraj - parcuri de colectare de țiței și gaze - depozite centrale și stații de tratarea țițeiului - stații de depozitare, degazolinare, condiționare și lichefiere a gazelor, stații de deetanizare - stații de compresoare gaze - stații de comprimare CO² - factă de gaze - instalații cu foc deschis (baterii de cazane, cuptoare, încălzire cu flacără directă) - clădirea stației de reglare și măsurare gaze - stații de colectare și depozitare a lichidelor evacuate din conducte - stații de pompe țiței și produse petroliere - stații de injecție Ape de zăcământ 	40 m
2.	Depozite de carburanți și benzinării	60 m
3.	Instalații electrice de tip exterior cu tensiunea nominală de 110 kv sau mai mare, inclusiv posturile și stațiile de tip exterior sau combinat	55 m
4.	Instalații electrice de tip interior, instalații electrice de tip exterior cu tensiunea nominală mai mică de 110 kv, posturi de transformare de interior și exterior	50 m
5.	Grupuri sociale, industriale și administrative	
	- pentru conducte cu presiunea maximă de regim mai mare de 40 bari	65 m
	- pentru conducte cu presiunea maximă de regim între 40 bari și 6 bari	50 m
	- pentru conducte cu presiunea maximă de regim sub 6 bari	35 m
6.	Centre populate și locuințe individuale	
	- pentru conducte cu presiunea maximă de regim mai mare de 40 bar	65 m
	- pentru conducte cu presiunea maximă de regim între 40 bari și 6 bar	50 m
	- pentru conducte cu presiunea maximă de regim sub 6 bar	35 m
7.	Paralelism cu linii de cale ferată	
	<p>a) pentru conductele cu presiune maximă de regim peste 5 bar</p> <ul style="list-style-type: none"> - cu ecartament normal 80 m - înguste 60 m 	

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL ORAȘ OCNA SIBIULUI, JUDEȚUL SIBIU REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

	b) pentru conducte cu presiune maximă de regim sub 6 bar	35 m
8.	Paralelism cu drumuri: - autostrăzi - drumuri naționale - drumuri județene - drumuri comunale	60 m 52 m 50 m 48 m
9.	Lucrări miniere (la suprafață sau în subteran)	230 m
10.	Balastiere în râuri	530 m
11.	Poligoane de tragere și obiective în care se află încărcături pirotehnice	280 m
12.	Depozite de gunoaie	80 m

TRANSPORTURI RUTIERE

CATEGORII ZONE DE RISC	ZONE DE SIGURANȚĂ	ZONE DE PROTECȚIE
CAI DE COMUNICAȚIE	Cf. ORDONANTA nr. 7 din 29 ianuarie 2010 pentru modificarea și completarea Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor	Distanța considerată din axul căii
AUTOSTRADA / DRUM EXPRES		50m
DRUM NAȚIONAL		22m
DRUM JUDEȚEAN		20m
DRUM COMUNAL		18m
CIRCULAȚII LOCALE - STRĂZI		15m

Zonele de siguranță²² sunt suprafețe de teren situate de o parte și de cealaltă a amprizei drumului, destinate exclusiv semnalizării rutiere, plantărilor rutiere sau altor scopuri legate de întreținerea și exploatarea drumului, siguranței circulației ori protecției proprietăților situate în vecinătatea drumului. Din zonele de siguranță fac parte și suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității în curbe și intersecții, precum și suprafețele ocupate de lucrări de consolidare a terenului drumului și altele asemenea. Limitele zonelor de siguranță a drumurilor, podurilor și viaductelor, în cale curentă și aliniament, sunt:

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

Zonele de protecție²³ sunt suprafețele de teren situate de o parte și de alta a zonelor de siguranță, necesare protecției și dezvoltării viitoare a drumului.

TRANSPORTURI FERROVIARE

REGULI PRIVIND AMPLASAREA ȘI AUTORIZAREA CONSTRUCȚIILOR ÎN ZONA DE PROTECȚIE A CĂII FERATE, RESPECTIV REGULILE DE UTILIZARE A ZONEI DE PROTECȚIE (UTILIZĂRI PERMISE, UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚIONĂRI ȘI UTILIZĂRI INTERZISE) – ținând cont de legislația în vigoare (conform prevederilor art. 29 – 33 din Ordonanța de Urgență nr. 12/1998 privind transportul pe căile ferate române și reorganizarea Societății Naționale a Căilor Ferate Române cu modificările ulterioare și ale Ordonanței de Urgență nr. 83 din 16 noiembrie 2016 privind unele măsuri de eficientizare a implementării proiectelor de infrastructură de transport, unele măsuri în domeniul transporturilor, precum și pentru modificarea și completarea unor acte normative).

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

²² Cf. Ordonanței 43/1997 și Ordonanței 7 / 2010

²³ Cf. Ordonanței 43/1997 și Ordonanței 7 / 2010

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL ORAȘ OCNA SIBIULUI, JUDEȚUL SIBIU REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

În scopul desfășurării în bune condiții a circulației feroviare și al prevenirii evenimentelor de cale ferată, se instituie zona de siguranță și zona de protecție a infrastructurii feroviare publice.

Zona de siguranță a infrastructurii feroviare publice cuprinde fâșiile de teren, în limită de 20m. fiecare, situate de o parte și de alta a axei căii ferate.

Zona de protecție a infrastructurii feroviare publice cuprinde terenurile limitrofe, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, indiferent de proprietar, în limita a maximum 100m. de la axa căii ferate, precum și terenurile destinate sau care servesc, sub orice formă, la asigurarea funcționării acestora.

Art. 1 - Utilizări admise

Zona de siguranță feroviară

Amplasarea construcțiilor feroviare și a instalațiilor de semnalizare și de siguranță a circulației și a celorlalte instalații de conducere operativă a circulației trenurilor, precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului

Art. 2 – Utilizări admise cu condiționări

Zona de siguranță feroviară:

- proiecte de infrastructuri publice și lucrări pentru care s-a emis aviz favorabil de către Ministerul Transporturilor și care nu pun în pericol siguranța circulației;
- în scopul prevenirii evenimentelor de cale ferată determinate de căderea de masă lemnoasă - copaci, arboret etc. peste elemente ale căii ferate, administratorul infrastructurii feroviare execută lucrări de toaletare/tăiere/defrișare și înlăturare a potențialelor pericole identificate în limita zonei de siguranță a infrastructurii feroviare, cu respectarea reglementărilor specifice în domeniul silvic;
- pentru terenurile aflate în proprietate privată în zona de siguranță feroviară, se poate proceda la exproprierea pentru cauză de utilitate publică, în condițiile legii;
- traversarea căii ferate de către alte căi de comunicații sau de către Sistemul național de transport al petrolului - gaze naturale/țiței, proprietate publică a statului, se realizează și se menține în conformitate cu reglementările emise de către Ministerul Transporturilor, Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice, de celelalte ministere implicate și de către organele administrației publice locale, după caz, cu suportarea de către beneficiarul căii de comunicație/ Sistemul național de transport al petrolului a oricăror daune produse la infrastructura feroviară;
- traversarea liniilor ferate de către pietoni, vehicule sau animale se face numai prin locuri special amenajate și numai cu respectarea normelor și a prescripțiilor în vigoare;
- compania națională care administrează infrastructura feroviară, respectiv operatorii de transport feroviar, nu răspunde pentru pagubele cauzate de nerespectarea dispozițiilor cu privire la traversarea căii ferate.

Zona de protecție feroviară:

- în zona de protecție a infrastructurii feroviare publice pot fi executate lucrări, potrivit reglementărilor emise de Ministerul Transporturilor;
- în zona de protecție a infrastructurii feroviare pot fi amplasate, temporar, materiale și utilaje necesare întreținerii acestora, în scopul eliminării consecințelor evenimentelor de cale ferată sau al prevenirii oricărui pericol pentru siguranța circulației feroviare;
- pe traseul liniilor ferate aparținând infrastructurii feroviare, supus înzăpezirilor, compania națională care administrează infrastructura feroviară este în drept să utilizeze zona de protecție pentru instalarea de parazăpezi;
- se pot închiria cu aprobarea Ministerului Transporturilor, în calitate de ordonator principal de credite, la propunerea administratorului de infrastructură feroviară, fără licitație, autorităților publice locale, la solicitarea acestora, terenuri aflate în proprietatea publică a statului din zona de siguranță și/sau zona de protecție feroviară, pentru realizarea unor proiecte de interes public din domeniul infrastructurii de transport, fără a se afecta siguranța circulației transporturilor.

Art. 3 – Utilizări interzise

Zona de siguranță feroviară:

- executarea oricăror construcții sau instalații neferoviare supraterrane, cu excepția celor prevăzute de lege;

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București			186 RLU Ver.12 2025/04
Proiectant de Specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București			

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL ORAȘ OCNA SIBIULUI, JUDEȚUL SIBIU REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

- închirierea terenurilor, proprietate publică a statului, în vederea executării unor construcții sau instalații neferoviare supratereane cu excepția celor prevăzute de lege.

Zona de protecție feroviară:

- amplasarea oricăror construcții, fie și cu caracter temporar, fără aprobarea administratorului infrastructurii feroviare, cu respectarea regimului juridic al zonei de protecție, respectiv de siguranță, după caz;
- depozitarea de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea linie și a semnalelor feroviare;
- utilizarea indicatoarelor și a luminilor de culoare roșie, galbenă, verde sau albastră, care ar putea crea confuzie cu semnalizarea feroviară;
- efectuarea oricăror lucrări, care, prin natura lor, ar putea provoca alunecări de teren, surpări sau afectarea stabilității solului, inclusiv prin tăierea copacilor, arbuștilor, extragerea de materiale de construcții sau prin modificarea echilibrului freatic;
- depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare a zonei de protecție a acesteia, precum și a condițiilor de desfășurare normală a traficului feroviar.

ZONE DE PROTECTIE SANITARA

cf. Ordin al Ministerului Sănătății nr.119/2014

1. Ferme de cabaline, până la 20 de capete:	50 m
2. Ferme de cabaline, peste 20 de capete:	100 m
3. Ferme și crescătorii de taurine, până la 50 de capete:	50 m
4. Ferme și crescătorii de taurine, între 51-200 de capete:	100 m
5. Ferme și crescătorii de taurine, între 201-500 de capete:	200 m
6. Ferme și crescătorii de taurine, peste 500 de capete:	500 m
7. Ferme de păsări, până la 1.000 de capete:	50 m
8. Ferme de păsări, între 1.001-5.000 de capete:	200 m

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL ORAȘ OCNA SIBIULUI, JUDEȚUL SIBIU REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

9. Ferme de păsări, între 5.001-10.000 de capete:	500 m
.....	
10. Ferme și crescătorii de păsări cu peste 10.000 de capete și complexuri avicole industriale:	1.000 m
.....	
11. Ferme de ovine, caprine între 300 și 1500 de capete:	100 m
.....	
12. Ferme de ovine, caprine cu peste 1.500 de capete:	200 m
.....	
13. Ferme de porci, până la 50 de capete:	100 m
.....	
14. Ferme de porci, între 51-100 de capete:	200 m
.....	
15. Ferme de porci, între 101-1.000 de capete:	500 m
.....	
16. Complexuri de porci, între 1.000-10.000 de capete:	1.000 m
.....	
17. Complexuri de porci cu peste 10.000 de capete:	1.500 m
.....	
18. Ferme și crescătorii de iepuri între 100 și 5.000 de capete:	100 m
.....	
19. Ferme și crescătorii de iepuri cu peste 5.000 de capete:	200 m
.....	
20. Ferme și crescătorii de struți:	500 m
.....	
21. Ferme și crescătorii de melci:	50 m
.....	
22. Spitale veterinare:	30 m
.....	

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL ORAȘ OCNA SIBIULUI, JUDEȚUL SIBIU REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

23. Grajduri de izolare și carantină pentru animale:	100 m
24. Adăposturi pentru animale, inclusiv comunitare:	100 m
25. Abatoare	500 m
26. Centre de sacrificare, târguri de animale vii și baze de achiziție a animalelor:	200 m
27. Depozite pentru colectarea și păstrarea produselor de origine animală:	50 m
28. Platforme pentru depozitarea dejecțiilor animale care deserveșc mai multe exploatații zootehnice, platforme comunale:	500 m
29. Platforme pentru depozitarea dejecțiilor porcine:	1.000 m
30. Stații de epurare a apelor reziduale de la fermele de porcine:	1.000 m
31. Depozite pentru produse de origine vegetală (silozuri de cereale, stații de tratare a semințelor) cu capacitate între 5-100 tone	100 m
32. Depozite pentru produse de origine vegetală (silozuri de cereale, stații de tratare a semințelor) cu capacitate peste 100 tone	200 m
33. Stații de epurare a apelor uzate menajere, cu bazine acoperite:	150 m
34. Stații de epurare de tip modular (containerizate):	50 m
35. Stații de epurare a apelor uzate industriale și apelor uzate menajere cu bazine deschise:	300 m
36. Paturi de uscare a nămolurilor:	300 m

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL ORAȘ OCNA SIBIULUI, JUDEȚUL SIBIU
REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

.....		
37. Bazine deschise pentru fermentarea nămolurilor:		500 m
.....		
38. Depozite controlate de deșeuri periculoase și nepericuloase:		1.000 m
.....		
39. Incineratoare pentru deșeuri periculoase și nepericuloase:		500 m
.....		
40. Crematorii umane:		1.000 m
.....		
41. Autobazele serviciilor de salubritate:		200 m
.....		
42. Stație de preparare mixturi asfaltice, betoane		500 m
.....		
43. Bazele de utilaje ale întreprinderilor de transport:		50 m
.....		
44. Depozitele de combustibil cu capacitate mai mare de 10.000 litri		50 m
.....		
45. Depozite de fier vechi, cărbuni și ateliere de tăiat lemne:		100 m
.....		
46. Boșe (tradiționale) pentru producerea de cărbune (mangal)		1.000 m
.....		
47. Parcuri eoliene:		1.000 m
.....		
48. Cimitire și incineratoare animale de companie:		200 m
.....		
49. Rampe de transfer deșeuri		200 m.
.....		

LEGE nr. 102 din 8 iulie 2014 privind cimitirele, crematoriile umane și serviciile funerare

Forma consolidată valabilă la data de 04 Februarie 2020

SECȚIUNEA a 4-a

Înființarea, închiderea, desființarea și redeschiderea cimitirelor

ART. 7

(1) În documentațiile de urbanism sunt cuprinse condițiile referitoare la înființarea cimitirului.

(2) Realizarea oricăror construcții sau a infrastructurii necesare înființării cimitirului se face după obținerea autorizației de construire eliberate în condițiile legii.

(la 17-11-2019 Alineatul (2) din Articolul 7 , Secțiunea a 4-a , Capitolul I a fost modificat de [ARTICOLUL UNIC din LEGEA nr. 216 din 14 noiembrie 2019, publicată în MONITORUL OFICIAL nr. 921 din 14 noiembrie 2019](#))

(3) Prin derogare de la prevederile art. 3 alin. (1) lit. i) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, nu este necesară obținerea autorizației de construire pentru executarea lucrărilor de construire pentru extinderea cimitirelor în funcțiune în zone prevăzute cu funcțiunea de cimitir în documentația de urbanism, executarea însemnelor, a bordurilor sau a împrejuririlor locurilor de înhumare, pentru realizarea de obeliscuri sau a altor lucrări de artă plastică în cimitir.

(la 17-11-2019 Alineatul (3) din Articolul 7 , Secțiunea a 4-a , Capitolul I a fost modificat de [ARTICOLUL UNIC din LEGEA nr. 216 din 14 noiembrie 2019, publicată în MONITORUL OFICIAL nr. 921 din 14 noiembrie 2019](#))

(4) Pentru desființarea cimitirului este necesară obținerea autorizației de desființare, potrivit prevederilor [Legii nr. 50/1991](#) privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

(5) În cazul cimitirelor înființate după intrarea în vigoare a prezentei legi, distanța minimă admisă între zonele protejate și gardul care delimitează cimitirul este de 100 m.

(6) Cimitirele se împrejuiesc cu gard. La cimitirele înființate după intrarea în vigoare a prezentei legi gardul se dublează cu o perdea de arbori. Între morminte și gardul cimitirului se va asigura o zonă liberă de 3 m.

H.G. nr. 741/2016 - aprobarea Normelor tehnice și sanitare privind serviciile funerare, înhumarea, incinerarea, transportul, deshumarea și reînhumarea cadavrelor umane, cimitirele, crematoriile umane

CAPITOLUL IV

Norme privind cimitirele, înhumarea, exhumarea/deshumarea și reînhumarea

Art. 21. — (1) Persoanele/Autoritatea desemnate/desemnată la art. 17 din Legea nr. 102/2014 sunt obligate să asigure înmormântarea, respectiv înhumarea sau incinerarea persoanelor decedate.

(2) Expunerea persoanelor decedate în incinta cimitirelor se realizează doar în încăperi special amenajate, destinate acestui scop, denumite săli de ceremonii funerare.

(3) Perioada ofierii serviciului religios face excepție de la prevederile alin. (2).

Art. 22. — înființarea cimitirului se realizează conform certificatului de urbanism, cu respectarea distanței minime de 100 metri față de zonele protejate, pentru a nu crea disconfort rezidenților din zonele respective.

Art. 23. — (1) Proprietarul cimitirului trebuie să asigure următoarele utilități minime:

- sursă de alimentare cu apă, cu specificația „apa potabilă” sau „apa nepotabilă”, după caz;
- grupuri sanitare racordate la sistemul de canalizare sau tip latrină cu fosă septică vidanjabilă;
- spațiu special amenajat pentru depozitarea și colectarea selectivă a deșeurilor rezultate din activitatea cimitirului;
- asigurarea și întreținerea aleilor din incinta cimitirului, precum și a spațiilor verzi.

(2) Administratorul cimitirului trebuie să păstreze o evidență a înhumărilor persoanelor decedate prin boli infecțioase, inclusiv a celor decedate prin boli infecțioase cu agenți infecțioși înalt patogeni.

Art. 24. — (1) Autorizarea sanitară a cimitirelor se va face în baza autorizației de construire, în următoarele cazuri:

- înființarea unui cimitir;

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București			191 RLU Ver.12 2025/04
Proiectant de Specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București			

- b) extinderea cimitirului existent;
c) strămutarea cimitirului.

(2) Autorizația sanitară se eliberează de către direcțiile de sănătate publică județene, respectiv a municipiului București, conform anexei nr. 4, și este valabilă atât timp cât nu intervin modificări de tipul celor prevăzute la alin. (1) lit. b) și c). Documentele necesare obținerii autorizației sanitare de funcționare sunt prevăzute în anexa nr. 4.

Art. 25. — în cimitirele neamenajate cu cripte, înhumarea se face la o adâncime de minimum 2 m.

CAPITOLUL V

Norme privind crematoriile umane și incinerarea

Art. 35. — (1) Oricine are dreptul de a-și exprima dorința privind alternativa de a fi înhumat sau incinerat; în acest sens se poate manifesta în scris voința, respectiv organizarea incinerării prin act notarial sau prin desemnarea unei persoane conform prevederilor art. 17 alin. (1) din Legea nr. 102/2014.

(2) Solicitarea de incinerare va fi completată și semnată de persoana desemnată conform art. 17 din Legea nr. 102/2014 și va cuprinde datele de identificare a persoanei solicitante și a persoanei decedate; solicitarea va fi însoțită de copia certificatului de deces și copia cărții de identitate sau a pașaportului persoanei solicitante.

(3) Solicitarea de incinerare este un document intern tipizat, elaborat de crematoriul respectiv. Redactarea și elaborarea acestui document revin administrației crematoriului. Solicitarea se va păstra în dosarul de incinerare.

Art. 36. — înființarea și modernizarea unui crematoriu uman se realizează în conformitate cu documentațiile de urbanism și cu autorizația de construcție și se autorizează sanitar de direcția de sănătate publică județeană, respectiv a municipiului București, conform anexei nr. 8, cu respectarea următoarelor condiții:

- a) înființarea crematoriului se realizează cu respectarea distanței minime de 1000 metri față de zonele protejate, pentru a nu crea disconfort rezidenților din zonele respective, datorită eliminării emisiilor în atmosferă;
- b) crematoriul uman trebuie prevăzut cu sisteme de filtrare și depoluare a gazelor de ardere, întreținute în stare adecvată de funcționare pe perioada activității;
- c) crematoriile umane aflate în funcțiune monitorizează atât procesul de incinerare, cât și pe cel al emisiilor de gaze și particule în atmosferă, cu respectarea legislației referitoare la protecția factorilor de mediu;
- d) coșul crematoriului trebuie să aibă o înălțime care să depășească înălțimea clădirilor învecinate. Înălțimea coșului crematoriului uman va fi calculată astfel încât să asigure reținerea și dispersia corespunzătoare a poluanților evacuați, pentru a nu produce disconfort sau afectarea stării de sănătate a populației rezidente din zonele protejate.

Art. 37. — în vederea incinerării persoanelor decedate, prevederile art. 31—33 se aplică în mod corespunzător.

LATIMEA ZONELOR DE PROTECTIE IN JURUL LACURILOR NATURALE, LACURILOR DE ACUMULARE, IN LUNGUL CURSURILOR DE APA, DIGURILOR, CANALELOR, BARAJELOR SI A ALTOR LUCRARI HIDROTEHNICE

cf. Legea nr. 107 /1996 legea Apelor

a) Lățimea zonei de protecție in lungul cursurilor de Apa

Lățimea cursului de Apa (m)	10-50	51-500	peste 500
Lățimea zonei de protecție (m)	15	30	50

b) Lățimea zonei de protecție in jurul lacurilor naturale

Suprafața lacului natural (ha)	10-100	101-1000	peste 1000
Lățimea zonei de protecție (m)	5	10	15

c) Lățimea zonei de protecție in jurul lacurilor de acumulare

Volumul brut al lacului de acumulare (mil. mc)	0,1-1	1,1-50	peste 50
Lățimea zonei de protecție (m)	5	10	15

d) Lățimea zonei de protecție de-a lungul digurilor

Înălțimea medie a digului (m)	0,5-2,5	2,6-5	peste 5
Lățimea zonei de protecție (m)			
1. spre cursul de Apa	5	10	15
- spre interiorul incintei	3	4	1.

a) Lățimea zonei de protecție de-a lungul canalelor de derivație de debite

Adâncimea medie a canalului (m)	0,5-2	2,1-5	Peste 5
Lățimea zonei de protecție (m)			
- Canal cu debitul instalat până la 10 mc/s	1	2	3
- Canal cu debitul instalat de la 10 mc/s la 50 mc/s	2	3	4
- Canal cu debitul instalat peste 50 mc/s	3	4	5

NOTA: Zonele de protecție se măsoară astfel:

- a) la cursurile de apa, începând de la limita albiei minore;
- b) la lacurile naturale, de la nivelul mediu;
- c) la lacurile artificiale, de la nivelul normal de retenție;
- d) la alte lucrări hidrotehnice, de la limita zonei de construcție.

Zona de protecție sanitară la instalațiile de alimentare cu Apa se stabilește de autoritatea centrală în domeniul sănătății publice.

RESTRICȚII PROVIZORII RECOMANDATE.

Se interzice orice utilizare a terenurilor din extravilan care poate afecta sau diminua posibilitățile ulterioare de modernizare ale orașului Ocna Sibiului.

Utilizarea pentru construcții a terenurilor din extravilan, în limitele teritoriului administrativ al orașului Ocna Sibiului se poate face numai cu respectarea prevederilor legale.

Amplasarea construcțiilor de orice fel pe terenuri agricole din extravilan de clasă I și II de calitate, pe cele amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare, precum și plantate cu vii și livezi este interzisă, cu excepția construcțiilor care servesc activitățile agricole, cu destinație militară, căile ferate, șoselele de importanță deosebită, liniile electrice de înaltă tensiune, forarea și echiparea sondelor, lucrările aferente exploatarea țițeiului și gazului, conductele magistrale de transport gaze și petrol, lucrările de gospodărire a apelor și de amenajare a surselor de apă. Pentru construcțiile care pot produce efecte de poluare a mediului, amplasamentele se vor stabili pe bază de studii ecologice, avizate de organele specializate în protecția mediului și sănătate publică.

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

În scopul protejării suprafețelor împădurite cu valoare dendrologică și peisagistică deosebită, este recomandabil ca lucrările să se execute cu defrișări minime și cu măsuri de protecție împotriva riscurilor tehnologice (incendii, poluare).

Pentru orice construcție care prin funcționare (construcții pentru producție poluantă, servicii poluante, etc.) poate aduce prejudicii pădurii, amplasată la distanță mai mică de 1 km de liziera pădurii și pentru care se solicită autorizație de construire, se va obține avizul Regiei Naționale a Pădurilor.

Întocmit,

Dr.,Urb.-dipl., Mădălina MOȚCANU-DUMITRESCU

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București			193 RLU Ver.12 2025/04
Proiectant de Specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București			

GLOSAR DE TERMENI

În prezentul Regulament Local de Urbanism, au fost utilizati o serie de termeni a caror semnificatie s-a modificat in ultima perioada, sau au aparut nuanțari in intelesul lor, astfel ca prezentul glosar vine cu precizari in privinta sensului actual al acestor termeni, pentru evitarea confuziilor in aplicarea regulamentului.

ALINIAMENT - linia de demarcatie între domeniul public si proprietatea privata. Se utilizeaza în reglementari si aliniamentul “de fund” care stabileste linia până la care pot fi dispuse cladirile spre interiorul terenului, în scopul de a se proteja o mai buna posibilitate de utilizare a interiorului insulei.

ALINIAREA CLADIRILOR - linia pe care sunt dispuse fatadele cladirilor spre strada si care poate coincide cu aliniamentul sau poate fi retrasa fata de acesta, conform prevederilor regulamentului. În cazul retragerii obligatorii a cladirilor fata de aliniament, interspatiul dintre aliniament si alinierea cladirilor este *non aedificandi*, cu exceptia împrejmuirilor, acceselor si a teraselor ridicate cu cel mult 0,50 metri fata de cota terenului din situatia anterioara lucrarilor de terasament.

ANEXE ALE LOCUINTELOR = cladiri de mici dimensiuni, de regula parter, realizate pe o parcela, independent de cladirea principala, destinate pentru

1. gararea a 1-2 masini,
2. depozitare casnica (magazii, soproane),
3. bucatarii de vara,
4. adapostul animalelor de paza si companie (numarul maxim de animale de paza si companie permis in zona de locuit se aproba prin hotarare de catre consiliul local)
5. agrement: umbrare, pergole, chioscuri (filigorii), sere de agrement, piscine si alte asemenea

ATIC - parte a unei constructii situata deasupra cornisei si menita sa mascheze acoperisul (*DEX 1998*). În cazul cladirilor cu acoperis terasa, se considera atic elementul superior al fatadei, care depaseste cota ultimului planseu si avand rol constructiv, de rebord, pentru straturile componente ale invelitorii si rol in ghidarea apelor meteorice.

COAMĂ (*DEX 1998*)

1. Linie de intersectie, orizontala sau oblica, a doua versante de acoperis. Muchia superioara a unui acoperis rezultata din imbinarea a doua pante - ape.- Din lat. coma.
2. Partea superioara, orizontala, a unui zid.

CORNIȘĂ - Partea superioara, iesita in afara si ornamentata, a zidului unei constructii, avand rolul de a sprijini acoperisul si de a impiedica scurgerea apei de ploaie pe fata cladirilor (*DEX 1998*). In cazul inexistentei acestui element in arhitectura cladirii, in prezentul regulament se va considera streasina acoperisului.

INDICATORI URBANISTICI – instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectarii si al dezvoltarii durabile a zonelor urbane, care se definesc si se calculeaza dupa cum urmeaza:

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București				194 RLU Ver.12 2025/04
Proiectant de Specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București				

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)²⁴ - reprezinta raportul dintre suprafata construita desfasurata – suprafata tuturor planseelor - si suprafata parcelei inclusa in unitatea teritoriala de referinta. Nu se iau in calculul suprafetei construite desfasurate: suprafetele subsolurilor cu inaltimea libera de pana la 1,80m, suprafetele subsolurilor cu destinatie stricta de garare a autovehiculelor, spatiile tehnice si spatiile destinate protectiei civile, suprafetele balcoanelor, logiilor si teraselor deschise si necirculabile precum nici cea a podurilor neamenejabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incinta, scarile exterioare, traotuarile de incinta.

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)²⁵ - reprezinta raportul dintre suprafata construita (amprenta la sol a cladirii sau proiectia pe sol a perimetrului etajelor superioare) si suprafata parcelei. Suprafata construita este suprafata construita la nivelul solului, cu exceptia teraselor decoprite ale parterului care depasesc planul fatadei, a platformelor si scarilor de acces. Proiectia la sol a balcoanelor a caror cota de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat si a logiilor inchise ale etajelor se include in suprafata construita.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMA A CLADIRILOR - exprima în metri si numar de niveluri conventionale înaltimea maxima admisa în planul fatadei, masurata între teren (în situatia anterioara lucrarilor de terasament) si cornise sau limita superioara a parapetului terasei.

Masurarea înaltimei cladirii se face pe muchia verticala de pe latura *orientata spre strada* a cladirii care are nivelul finit al terenului situat la cea mai joasa cota. În cazul cladirilor amplasate pe terenuri în panta, înaltimea maxima admisa va fi considerata pe întreaga amprenta la sol a cladirii. În aceasta situatie, niciun punct al cladirii nu va depasi planul paralel cu terenul si care contine punctul de înaltime maxima admisa cu mai mult de ½ nivel..

Inaltimea cladirii se poate exprima in metri si/sau in nivele conventionale. Nivelul conventional are inaltimea de 3,0 m.

Inaltimea se exprima in nivele conventionale in zonele de locuit si in cele in care se amplaseaza cladiri cu gabaritul nivelului cvasi-similar (cladiri de birouri etc)

Volumul cladirilor: indicator descriptiv cu rolul de a asigura, alaturi de latimea si/sau adancimea frontului construit, armonizarea cladirilor dintr-o anumita zona, poate fi limitat superior sau/si inferior, in special in zone cu parcelar neregulat sau unde s-au facut comasari si dezmembrari

PARCELARE - actiunea urbana prin care o suprafata de teren este divizata în loturi mai mici, destinate construirii sau altor tipuri de utilizare. De regula este legata de realizarea unor locuinte individuale, de mica înaltime.


MANSARDA (prescurtat: M) - Spatiu functional cuprins între învelitoare si ultimul nivel al unei cladirii, care asigura respectarea cerintelor de siguranta, protectie si confort corespunzatoare utilizarii specifice (de regula locuire). Se include în numarul de niveluri supraterrane. Mansarda nu poate depasi conturul ultimului nivel si nu poate avea o suprafata mai mare de 60% din suprafata ultimului nivel

TERITORIU INTRAVILAN - totalitatea suprafetelor construite si amenajate ale localitatilor ce compun unitatea administrativ-teritoriala de baza, delimitate prin planul urbanistic general aprobat si în cadrul carora se poate autoriza executia de constructii si amenajari. De regula intravilanul se compune din mai multe trupuri (sate sau localitati suburbane componente).

TERITORIU EXTRAVILAN - suprafata cuprinsa între limita administrativ-teritoriala a unitatii de baza (municipiu, oras, comuna) si limita teritoriului intravilan.

²⁴ cf. Legii 193/ 2013 pentru modificarea si completarea Legii 350/2001 a amenajarii teritoriului si urbanismului.

²⁵ cf. Legii 193/ 2013 pentru modificarea si completarea Legii 350/2001 a amenajarii teritoriului si urbanismului.

Proiectant General	S.C. RAUPLAN DESIGN S.R.L., București		195 RLU Ver.12 2025/04
Proiectant de Specialitate	S.C. RAUPLAN DESIGN S.R.L., București		

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL ORAȘ OCNA SIBIULUI, JUDEȚUL SIBIU REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

VILE TURISTICE - sunt structuri de primire turistice de capacitate relativ redusa, functionand In cladiri independente, cu arhitectura specifica, situate In statiuni turistice sau In alte zone si localitati de interes turistic, care asigura cazarea turistilor si prestarea unor servicii specifice. . (ORDIN Nr.1296/2010 pentru aprobarea Normelor metodologice privind clasificarea structurilor de primire turistice)


ZONA FUNCTIONALA - parte din teritoriul unei localitati în care, prin documentatiile de amenajare a teritoriului si de urbanism, se determina functiunea dominanta existenta si viitoare. Zona functionala poate rezulta din mai multe parti cu aceeasi functiune dominant (zona de locuit, zona activitatilor industriale, zona spatiilor verzi etc.). Zonificarea functionala este actiunea împartirii teritoriului în zone functionale.

ZONA DE PROTECTIE (APE) - zona adiacenta cursurilor de apa, lucrarilor de gospodarire a apelor, constructiilor si instalatiilor aferente, in care se introduc, dupa caz, interdictii sau restrictii privind regimul constructiilor sau exploatarea fondului funciar, pentru a asigura stabilitatea malurilor sau a constructiilor, respectiv pentru prevenirea poluarii resurselor de apa (Legea 107/1996).

UTR- Unitate teritoriala de referinta - subdiviziune urbanistica a teritoriului unitatii administrativ-teritoriale, delimitata pe limite cadastrale, caracterizata prin omogenitate functionala si morfologica din punct de vedere urbanistic si arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistica omogena. UTR se delimiteaza, dupa caz, în functie de relief si peisaj cu caracteristici similare, evolutie istorica unitara într-o anumita perioada, sistem parcellar si mod de construire omogen, folosinte de aceeasi natura a terenurilor si constructiilor, regim juridic al imobilelor similar.

Întocmit,

Dr.,Urb.-dipl., Mădălina MOȚCANU-DUMITRESCU

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București		196
Proiectant de Specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București		RLU Ver.12 2025/04