



PUG ȘELIMBĂR

ACTUALIZAREA PLANULUI URBANISTIC GENERAL ȘI
REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT ACESTUIA

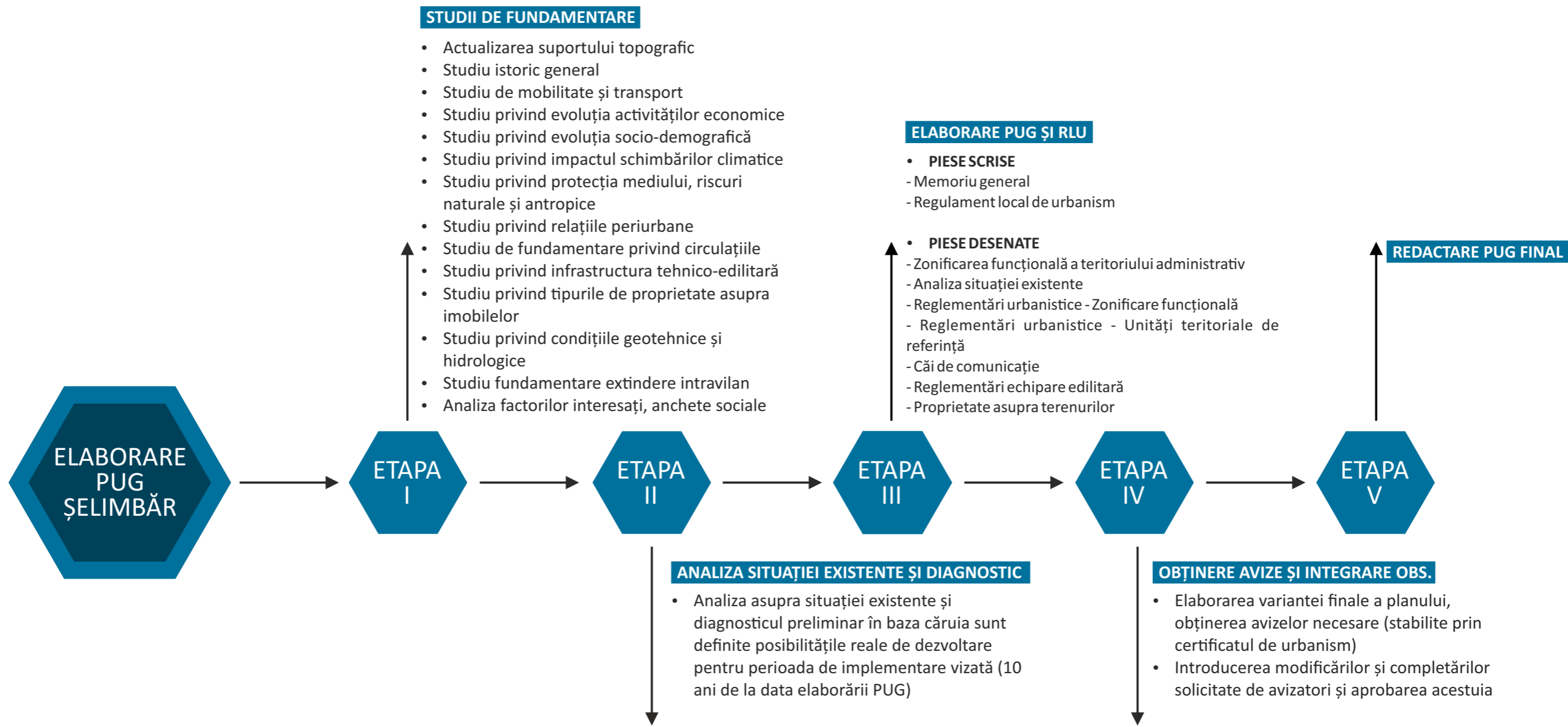


Primăria Comunei
Șelimbăr

URBAN TEAM SRL
București



- 1
- 2
- 3
- 4
- 5
- 6
- 7
- 8
- 9
- 10
- 11
- 12
- 13
- 14
- 15
- 16
- 17
- 18
- 19
- 20
- 21
- 22
- 23



SITUAȚIA EXISTENTĂ

PREZENTAREA DISFUNCȚIONALITĂȚILOR REZULTATE DIN STUDIILE DE FUNDAMENTARE

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

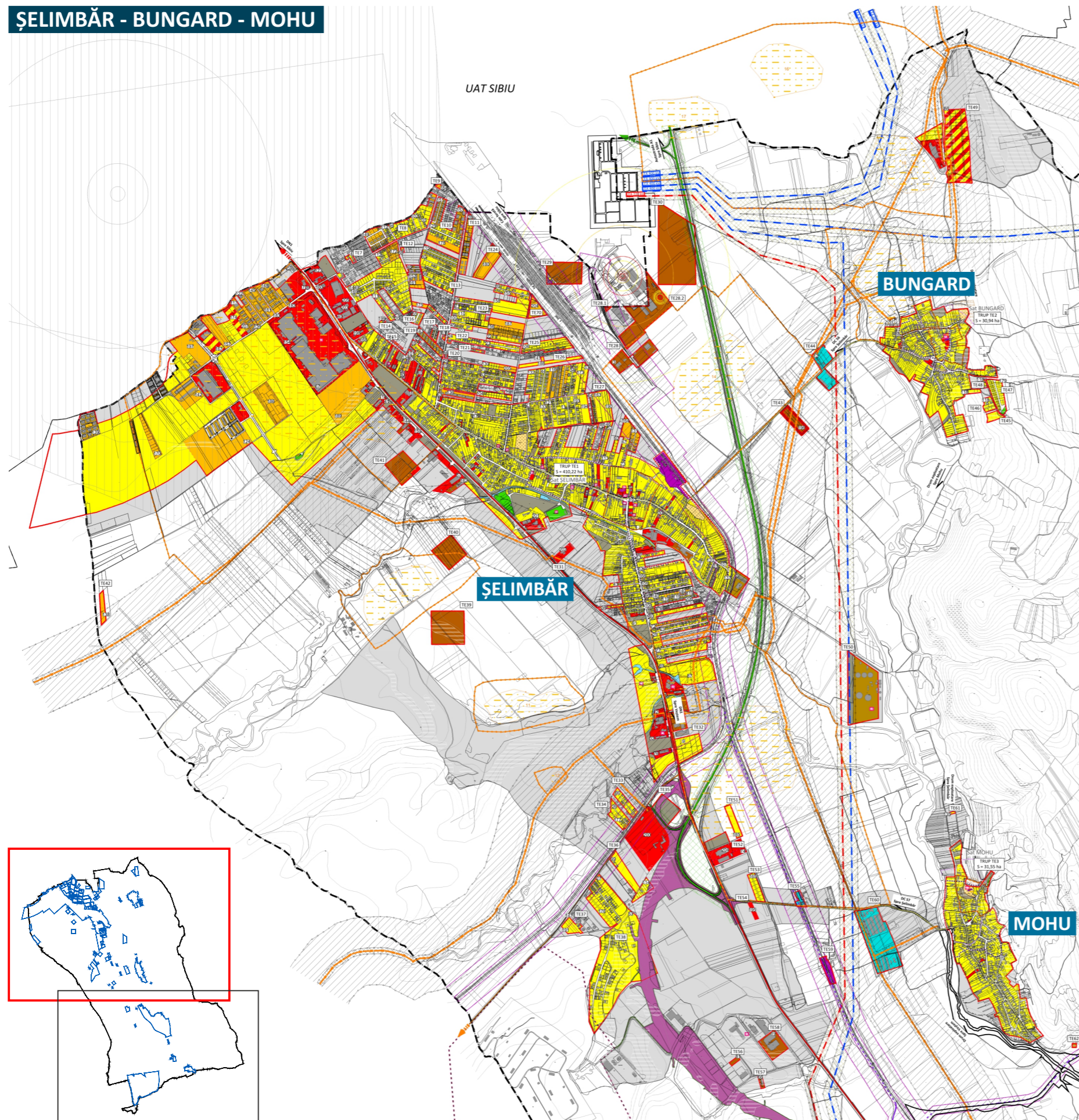
21

22

23

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5
- 6
- 7
- 8
- 9
- 10
- 11
- 12
- 13
- 14
- 15
- 16
- 17
- 18
- 19
- 20
- 21
- 22
- 23

ȘELIMBĂR - BUNGARD - MOHU



PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

Lipsa unor dotări sau slaba diversificare a acestora, în special a celor legate de dotările educaționale (afterschool), de sănătate (farmacie, cabinet stomatologic, punct sanitar – satele Bungard, Mohu și Veștem), spații verzi (toate satele comunei).

Extensia foarte mare a zonelor rezidențiale din arealul cuprins între vechea vatră a satului Șelimbăr și Sibiu nu a fost corelată și cu dezvoltarea rețelelor tehnico - edilitare și mai ales cu cea a serviciilor și dotărilor publice complementare locuirii.

Localitatea deține în domeniul public suprafețe reduse de terenuri care pot fi utilizate pentru realizarea de noi dotări publice sau extinderea celor existente.

ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

Cea mai importantă disfuncționalitate o reprezintă faptul că există construcții de locuințe amplasate la o distanță mai mică de 20 metri față de conductele de transport gaze naturale, fiind astfel amplasate în zona de siguranță.

O problemă importantă este dată de izolarea termică necorespunzătoare a clădirilor care conduce la inconfort termic, consum mare de energie necesară pentru încălzire.

Pentru sistemul de canalizare o problemă o reprezintă nefuncționarea rețelei la parametri proiectați, ca urmare a funcționării defectuoase a unor stații de pompare, respectiv echipamente uzate, subdimensionare.

MOBILITATE ȘI TRANSPORT

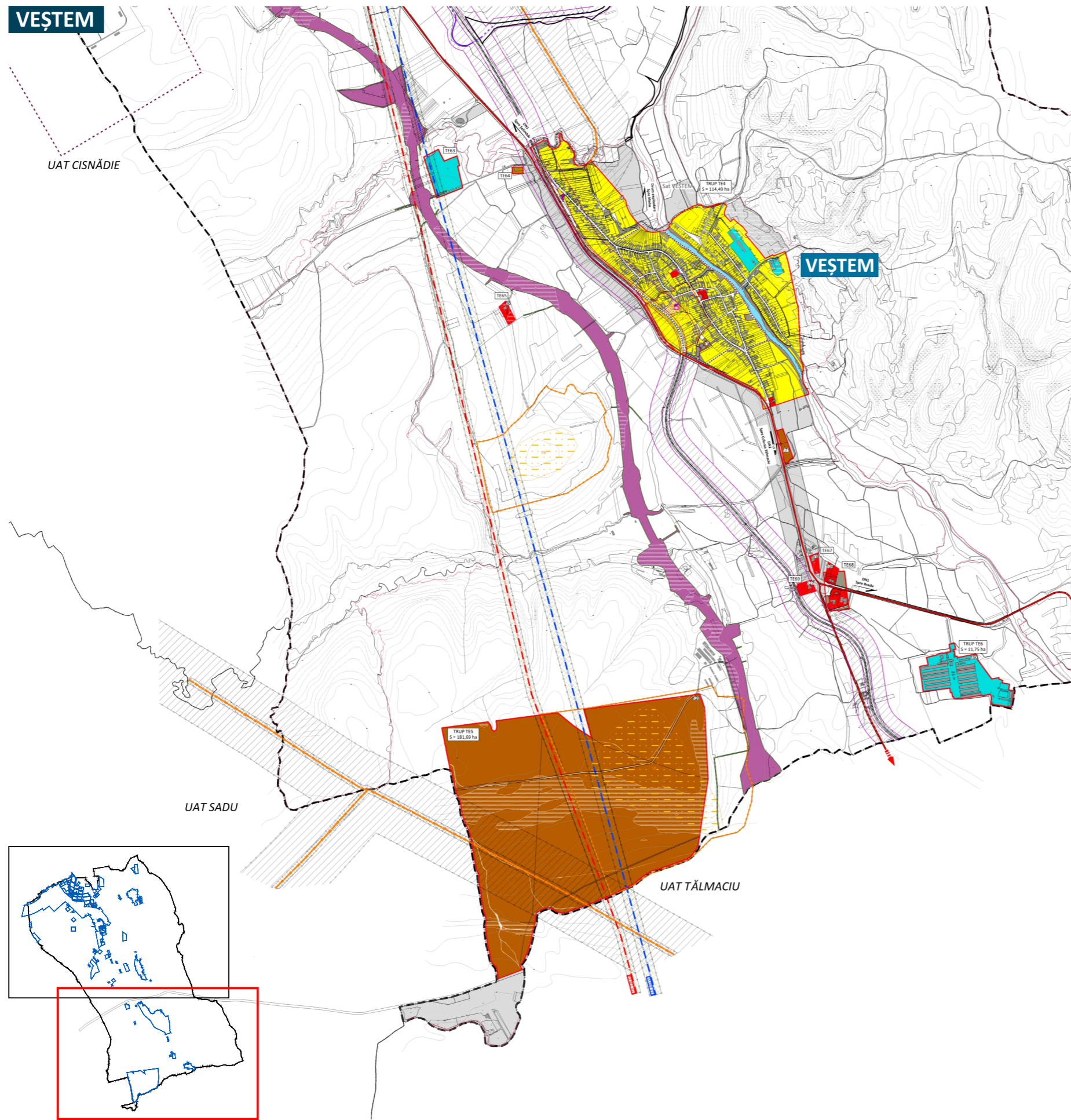
Cel mai important aspect de considerat din perspectiva structurii sistemului de circulații la nivelul Șelimbărului este reprezentat de lipsa de conexiune între majoritatea străzilor de categoria IV din interiorul zonelor de locuințe, precum și de slaba ierarhizare a acestor străzi în relație cu rolul lor în cadrul sistemului.

O parte din străzile din aceste zone sunt dimensionate pentru circulație pe un singur sens, însă în prezent nu există un sistem de sensuri unice care să fi fost implementat pentru o circulație corect organizată.

Un alt aspect de reținut este reprezentat de lipsa transportului public și a facilităților pentru cei care utilizează bicicleta pentru deplasarea în interiorul localității și în relație cu Municipiul Sibiu.

SITUAȚIA EXISTENTĂ - DISFUNCȚIONALITĂȚI

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5
- 6
- 7
- 8
- 9
- 10
- 11
- 12
- 13
- 14
- 15
- 16
- 17
- 18
- 19
- 20
- 21
- 22
- 23



ACTIVITĂȚI ECONOMICE

Interes scăzut al tinerilor pentru activități agricole, și implicit pentru accesarea fondurilor europene pentru dezvoltarea de afaceri în sectorul agricol.

Lipsa spiritului antreprenorial (numarul scazut de start-upuri).

Lipsa centrelor de colectare, prelucrare si valorificare a produselor animale si a vegetatiei forestiere (ciuperci, fructe de padure, plante medicale).

Infrastructura rutieră și de utilități subdimensionată, comparativ cu dezvoltarea accelerată a localității din ultimii ani.

SOCIO-DEMOGRAFIC

Tendință de creștere a populației între recensăminte, cu aproximativ 43%, ajungând în anul 2018 la un număr de 11923 locuitori.

Sporul migratoriu urmează un trend ascendent cu valori din ce în ce mai mari de la un an la altul, înregistrând în intervalul de timp 2012-2017 valoarea medie de 74,3%, peste valoarea medie rurală județeană.

Rata șomajului este în scădere, ajungând în 2018 la cea mai scăzută valoare (sub 0,5%) similară ca valoare mediei urbane din județ.

intensificarea fluxurilor urban-rural are loc pe fondul schimbării stilului de viață, cu preferință pentru rezidența în proximitatea marilor orașe, cazul comunei studiate, în spații mai largi de locuit, mai confortabile, mai puțin poluate.

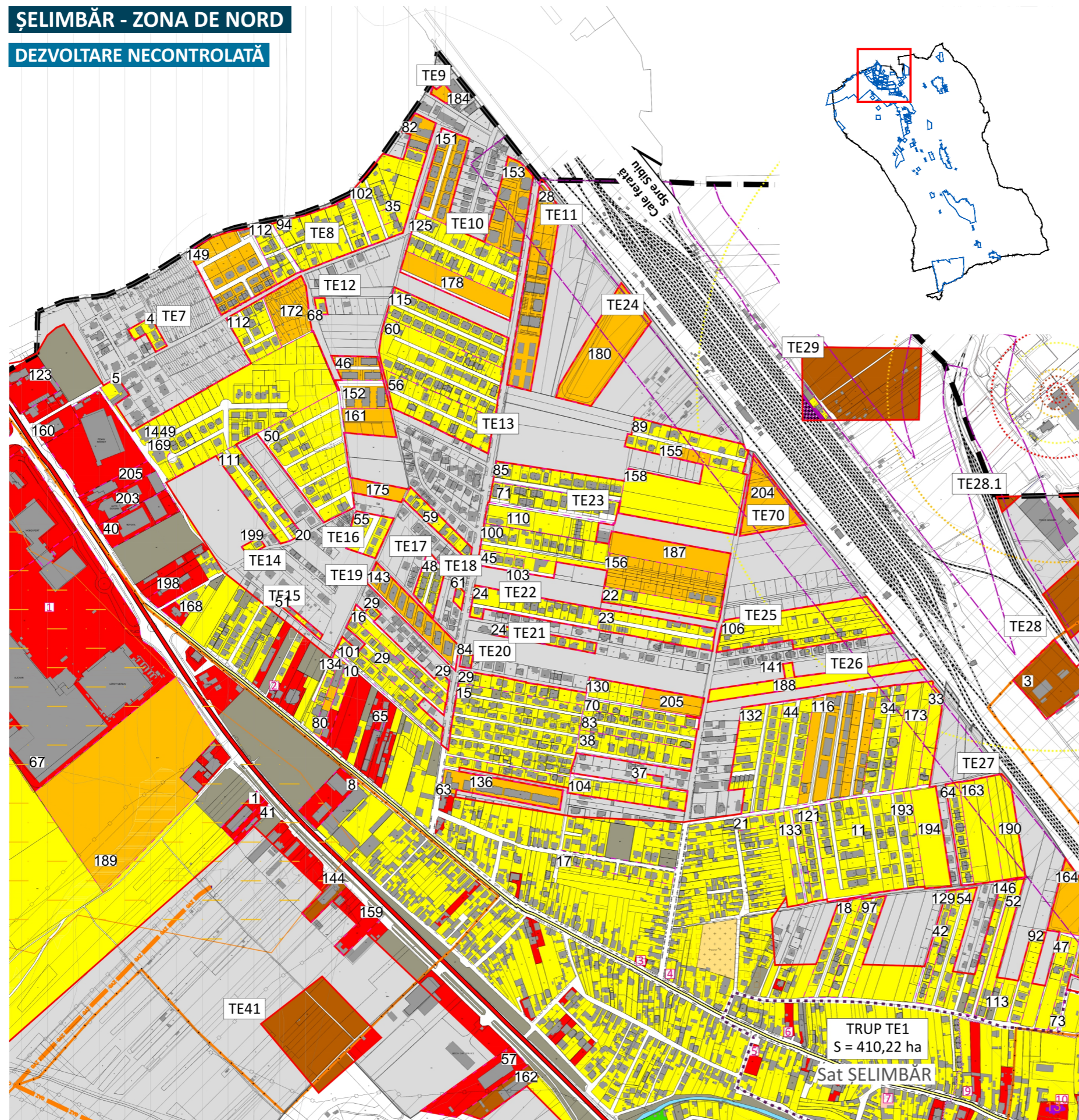
ANCHETE SOCIALE

Recentele intervenții în mediul construit, zonele cu construcții noi, sunt cel mai frecvent criticate ca fiind dezvoltate ad-hoc, incoerent, fără respectarea unei planificări urbanistice și fiind în general lipsite de servicii adiacente locuirii și de accesele necesare mobilității și intervențiilor în caz de urgență.

Locuitorii nu își doresc ca Șelimbăr să devină un cartier-dormitor pentru municipiul Sibiu, ci mai degrabă o localitate de sine-stătătoare, cu toate dotările necesare, un pol adiacent municipiului, caracterizat printr-o diversitate de funcțiuni, dar preponderent orientat către locuire, producție și servicii nepoluante, losir, comuna având nevoie de servicii de educație, sănătate și transport public.

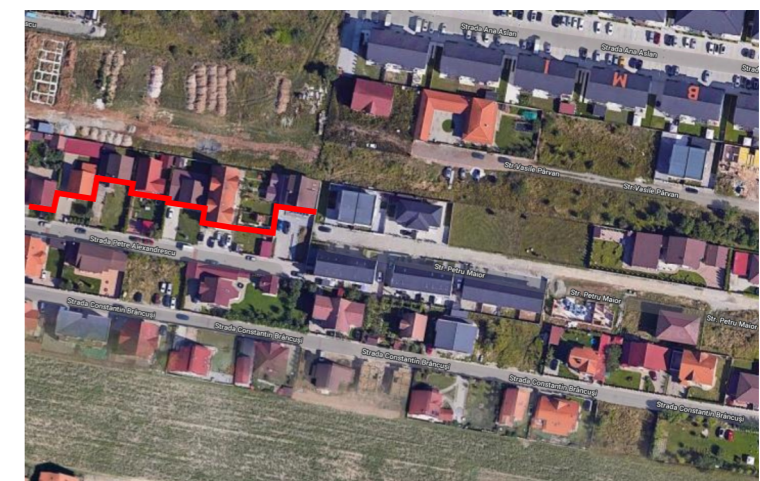
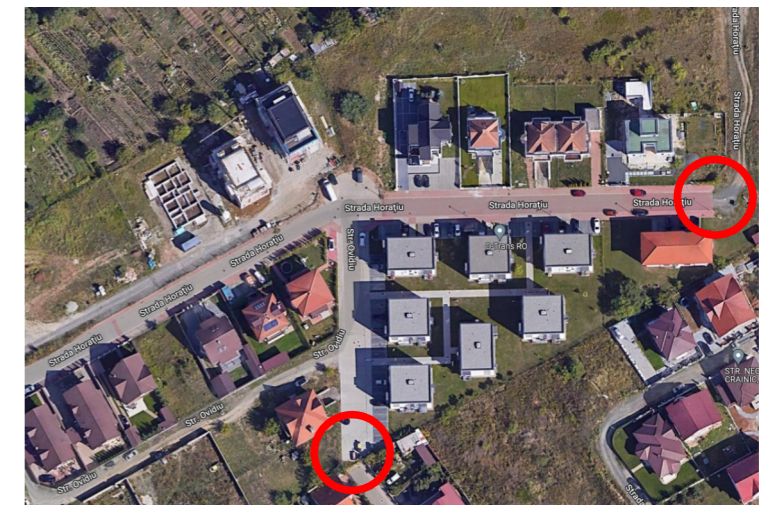
- 1
- 2
- 3
- 4
- 5
- 6
- 7
- 8
- 9
- 10
- 11
- 12
- 13
- 14
- 15
- 16
- 17
- 18
- 19
- 20
- 21
- 22
- 23

ȘELIMBĂR - ZONA DE NORD
DEZVOLTARE NECONTROLATĂ



- 110 DOCUMENTAȚII DE TIP P.U.Z./P.U.D. PE O SUPRAFAȚĂ DE APROXIMATIV 200 HA

- Prezența inserțiilor de tipul locuințelor colective (P+3 / P+4), în interiorul țesutului de locuințe individuale
- Imagine urbană destructurată
- Dezvoltare urbană haotică / necontrolată
- Sistemul infrastructurii de transport este incoerent
- Marea majoritate a documentațiilor de tip P.U.Z. din zonă nu au prevăzut soluții de infrastructură de transport gândite la o scară mai largă (deoarece soluțiile au fost prevăzute strict pentru subzona destinată P.U.Z.-ului, neluându-se în calcul vecinătățile, astfel încât să reiasă un sistem de circulații coerent), motiv pentru care în zonă se regăsesc numeroase circulații subdimensionate și fundături.



SITUAȚIA EXISTENTĂ - DISFUNCȚIONALITĂȚI

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5
- 6
- 7
- 8
- 9
- 10
- 11
- 12
- 13
- 14
- 15
- 16
- 17
- 18
- 19
- 20
- 21
- 22
- 23

SITUAȚIA PROPUȘĂ

PREZENTAREA ZONIFICĂRII FUNCȚIONALE ȘI A ZONELOR DE DEZVOLTARE

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

1 SUBZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE

Permis - Locuințe individuale și funcțiuni complementare locuirii

Regim de înălțime maxim - P+1E (L1) / P+1E+M(L1a/L2)

P.O.T. maxim - 30% (L1) / 40% (L1a) / 20% (L2)

C.U.T. maxim - 0.6 (L1) / 1.05 (L1a) / 0.6 (L2)

2 SUBZONĂ LOCUINȚE COLECTIVE

Permis - Locuințe colective mici, medii, înalte și unități de cazare turistică (pensiuni, moteluri, hoteluri)

Regim de înălțime maxim - P+4E (L3) / P+10E+M(L4)

P.O.T. maxim - 20% (L3/L4)

C.U.T. maxim - 1.0 (L3) / 2.2 (L4)

3 SUBZONĂ INSTITUȚII PUBLICE/SERVICII

Permis - Administrația publică (primăria, judecătoria, etc), servicii, unități educaționale, de cult, de sănătate, hoteluri, restaurante, etc.

Regim de înălțime maxim - P+4 (clădiri în afara zonei construite protejate)

P.O.T. maxim - 50% (servicii) / cf. anexă R.G.U. (instituții publice)

C.U.T. maxim - 2.5 (servicii) / cf. anexă R.G.U. (instituții publice)

4 SUBZONĂ DEPOZITARE ȘI SERVICII

Permis - Activități industriale productive și de servicii, depozitare comercială, servicii comerciale, servicii pentru zona industrială, etc.

Regim de înălțime maxim - 9m (cu excepția instalațiilor tehnologice)

P.O.T. maxim - 50%

C.U.T. volumetric maxim - 4.5

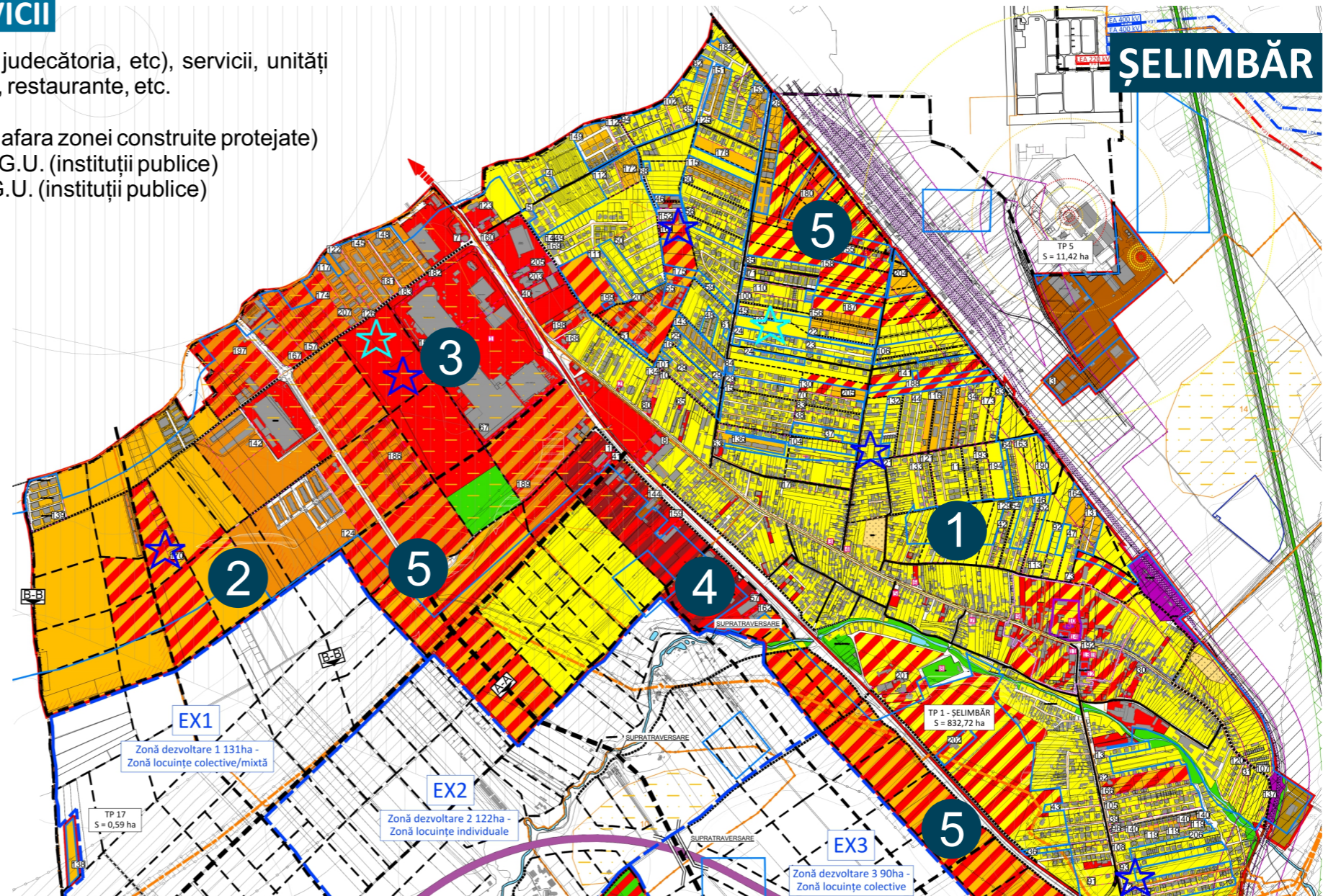
5 SUBZONĂ MIXTĂ LOCUINȚE SI SERVICII

Permis - Locuire, instituții publice, servicii, dotări complementare locuirii (învățământ, sănătate, cult, sport, agrement)

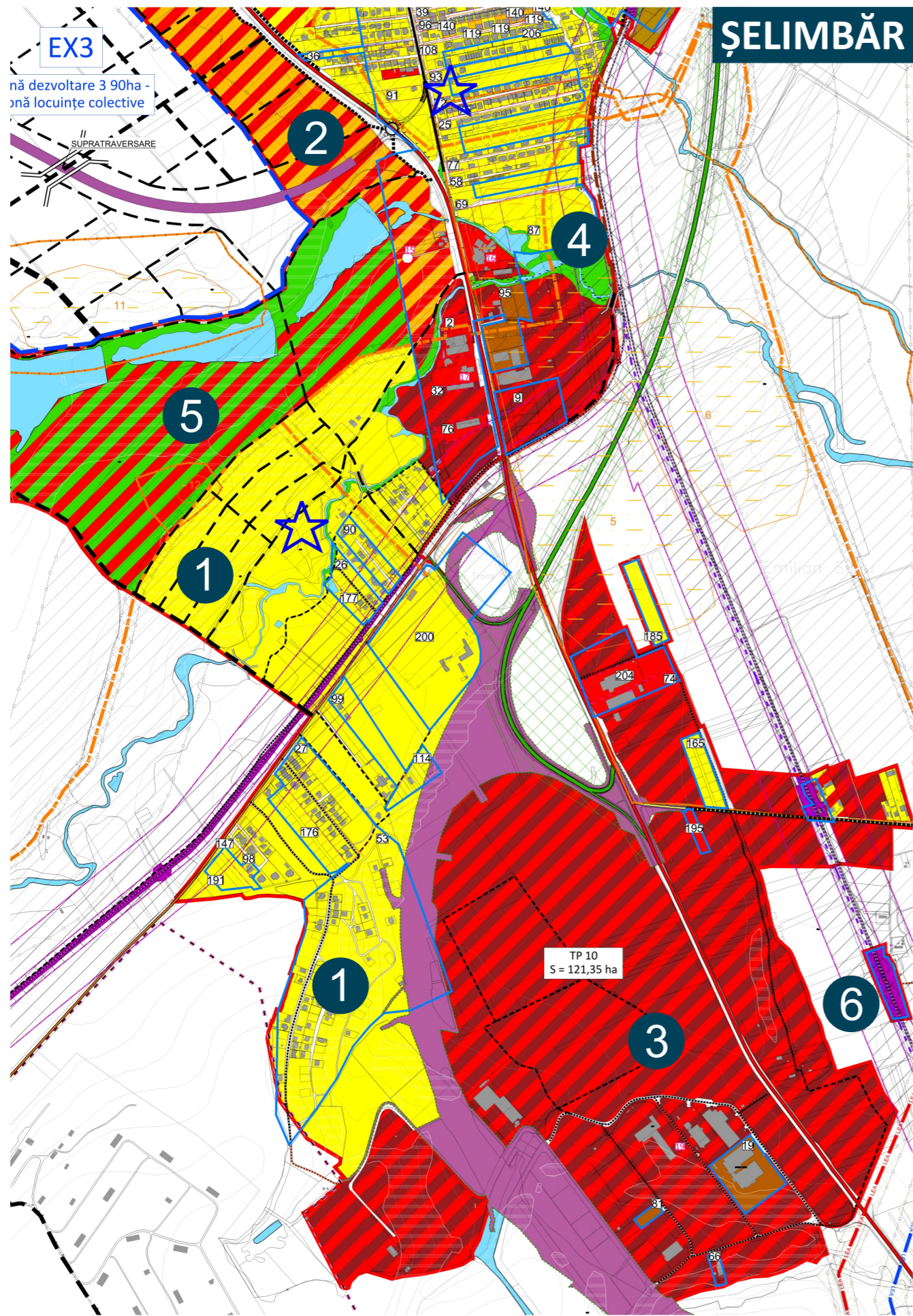
Regim de înălțime maxim - P+2E (M1) / P+4E (M2) / P+10E (M3)

P.O.T. maxim - 50% (M1 / M2) / 40% (M3)

C.U.T. maxim - 1.50 (M1) / 2.50 (M2) / 3.00 (M3)



- 1
- 2
- 3
- 4
- 5
- 6
- 7
- 8
- 9
- 10
- 11
- 12
- 13
- 14
- 15
- 16
- 17
- 18
- 19
- 20
- 21
- 22
- 23



ȘELIMBĂR

1 SUBZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE

Permis - Locuințe individuale și funcțiuni complementare locuirii

Regim de înălțime maxim - P+1E (L1) / P+1E+M(L2)
P.O.T. maxim - 30% (L1) / 20% (L2)
C.U.T. maxim - 0.6 (L1) / 0.6 (L2)

2 SUBZONĂ MIXTĂ LOCUINȚE ȘI SERVICII

Permis - Locuire, instituții publice, servicii, dotări complementare locuirii (învățământ, sănătate, cult, sport, agrement)

Regim de înălțime maxim - P+4E
P.O.T. maxim - 50%
C.U.T. maxim - 2.50

3 SUBZONĂ DEPOZITARE ȘI SERVICII

Permis - Activități industriale productive și de servicii, depozitare comercială, servicii comerciale, servicii pentru zona industrială, etc.

Regim de înălțime maxim - 9m (cu excepția instalațiilor tehnologice)
P.O.T. maxim - 50%
C.U.T. volumetric maxim - 4.5

4 SUBZONĂ SPAȚII VERZI

Permis - Parcuri, spații loisir, agrement, sport, circulații pietonale, mobilier urban, construcții pentru expoziții, grupuri sanitare, spații conexe

Regim de înălțime maxim - P (cu excepția instalațiilor)
P.O.T. maxim - 50%
C.U.T. maxim - 0.5

5 SUBZONĂ MIXTĂ SERVICII/AGREMENT

Permis - Sport și agrement în spații acoperite, spații libere pietonale, amenajări peisagistice, servicii, restaurante, cofetării, cafenele, etc.

Regim de înălțime maxim - P+4E
P.O.T. maxim - 40%
C.U.T. maxim - 2.0

6 SUBZONĂ TRANSPORTURI FERROVIARE

Permis - Stații de călători, de mărfuri și de triaj cu instalații, construcții, depozite și amenajări, servicii publice (compatibile), lucrări de infrastructură

Regim de înălțime maxim - P (cu excepția instalațiilor tehnologice)
P.O.T. maxim - 50% (doar pentru construcții)
C.U.T. maxim - 0.5 (doar pentru construcții)

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

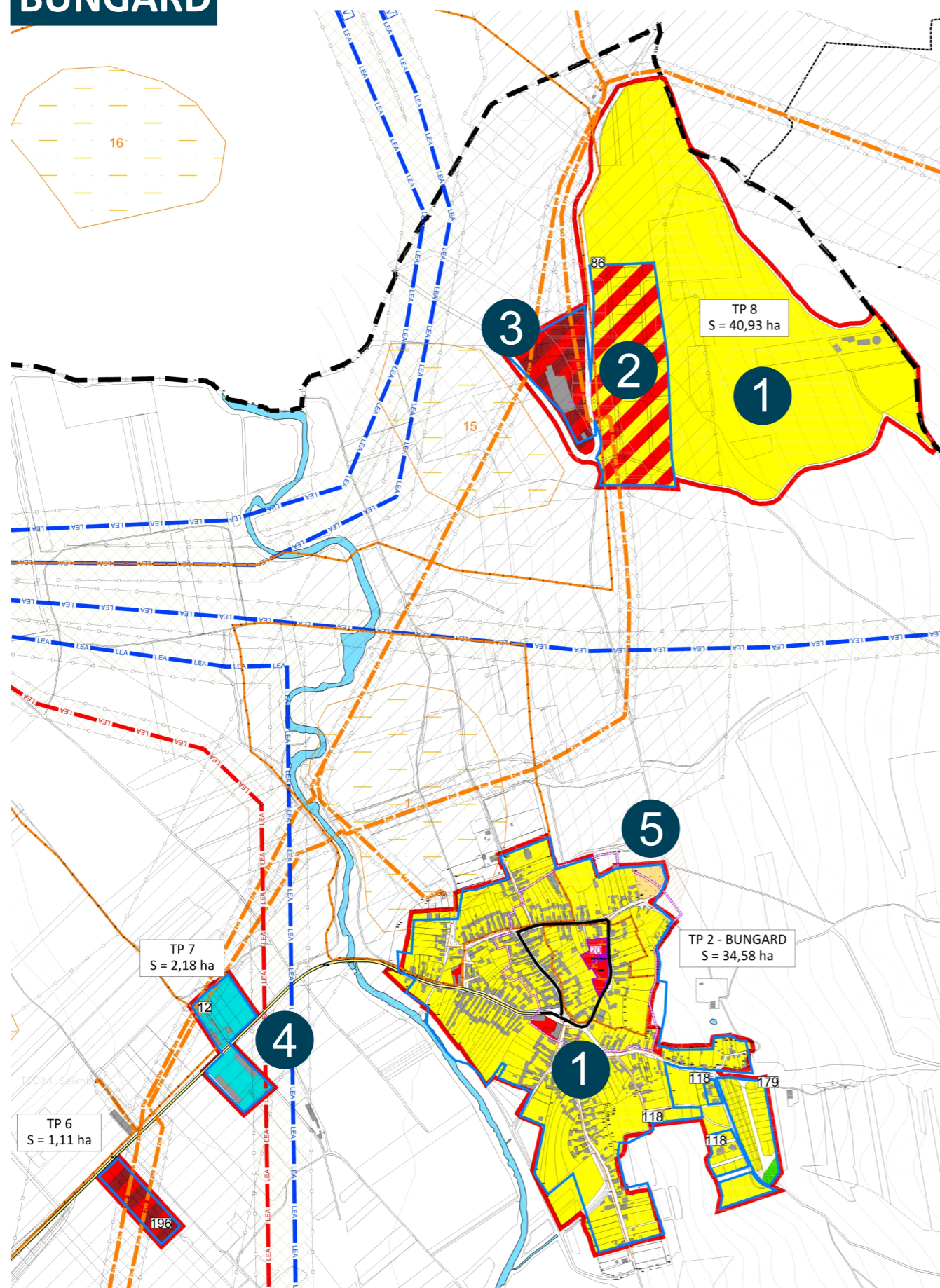
20

21

22

23

BUNGARD



1 SUBZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE

Permis - Locuințe individuale și funcțiuni complementare locuirii

Regim de înălțime maxim - P+1E (L1) / P+1E+M(L2)

P.O.T. maxim - 30% (L1) / 20% (L2)

C.U.T. maxim - 0.6 (L1) / 0.6 (L2)

2 SUBZONĂ MIXTĂ LOCUINȚE ȘI SERVICII

Permis - Locuire, instituții publice, servicii, dotări complementare locuirii (învățământ, sănătate, cult, sport, agrement)

Regim de înălțime maxim - P+2E

P.O.T. maxim - 50%

C.U.T. maxim - 1.5

3 SUBZONĂ DEPOZITARE ȘI SERVICII

Permis - Activități industriale productive și de servicii, depozitare comercială, servicii comerciale, servicii pentru zona industrială, etc.

Regim de înălțime maxim - 9m (cu excepția instalațiilor tehnologice)

P.O.T. maxim - 50%

C.U.T. volumetric maxim - 4.5

4 SUBZONĂ UNITĂȚI AGRICOLE

Permis - Activități productive nepoluante desfășurate în construcții agro-industriale mari, depozite en-gros, distribuția și depozitarea bunurilor, etc.

Regim de înălțime maxim - 9m (cu excepția instalațiilor tehnologice)

P.O.T. maxim - 50%

C.U.T. volumetric maxim - 4.5

5 SUBZONĂ CIMITIRE

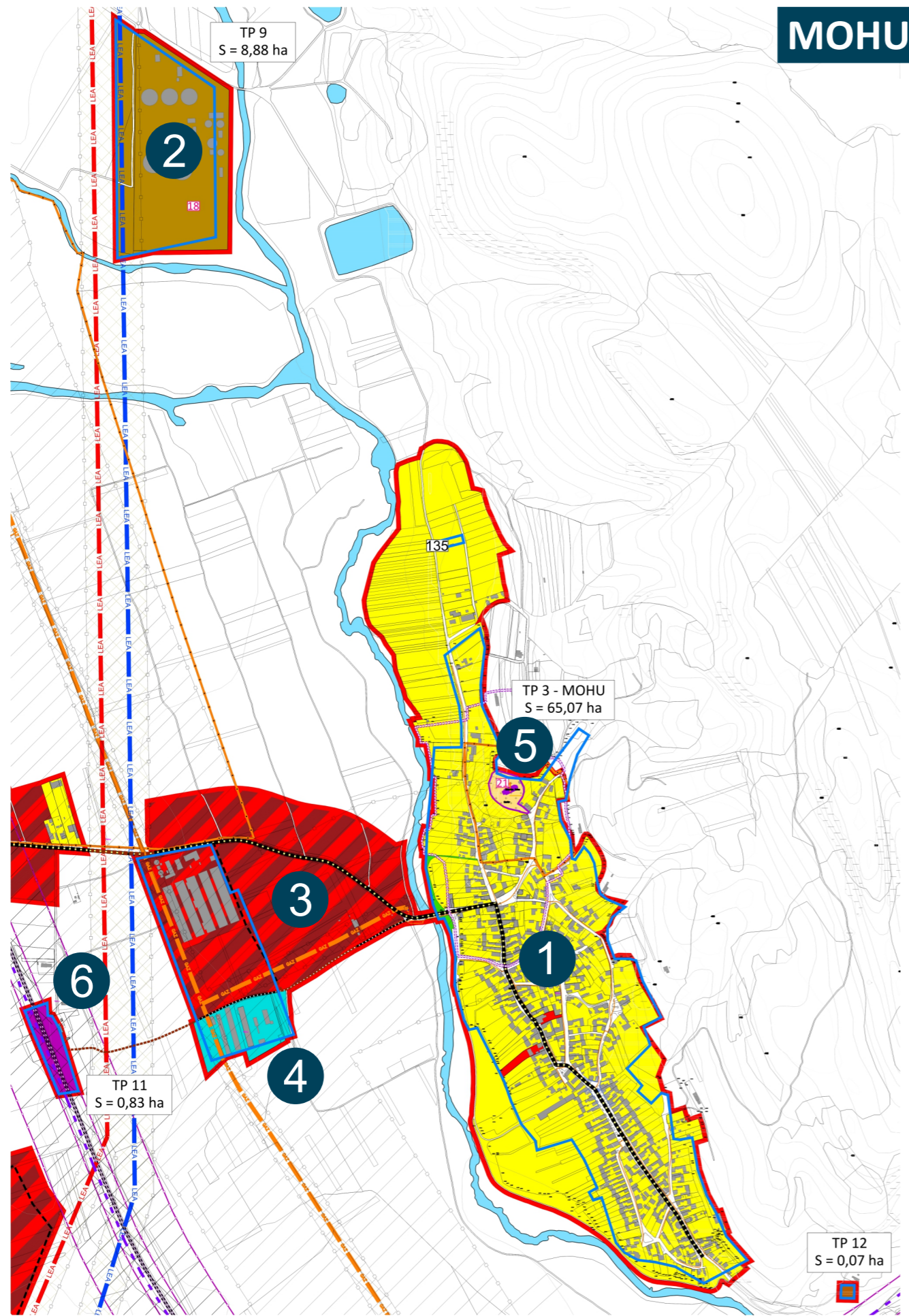
Permis - Cimitire și clădiri anexe (capelă mortuară, mausoleu, pavilion pentru administrație, depozitare și anexe sanitare), circulații, parcaje

Regim de înălțime maxim - P+1E (cu excepția clădirilor de cult)

P.O.T. maxim - 10%

C.U.T. maxim - 0.2

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5
- 6
- 7
- 8
- 9
- 10
- 11
- 12
- 13
- 14
- 15
- 16
- 17
- 18
- 19
- 20
- 21
- 22
- 23



MOHU

1 SUBZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE

Permis - Locuințe individuale și funcțiuni complementare locuirii

Regim de înălțime maxim - P+1E (L1) / P+1E+M(L2)
P.O.T. maxim - 30% (L1) / 20% (L2)
C.U.T. maxim - 0.6 (L1) / 0.6 (L2)

2 SUBZONĂ TEHNICO-EDILITARĂ

Permis - Construcții, instalații și amenajări pentru echipare edilitară, clădiri administrative, incinte tehnice cu clădiri și instalații tehnico edilitare

Regim de înălțime maxim - P (cu excepția instalațiilor și a coșurilor)
P.O.T. maxim - 50%
C.U.T. maxim - 0.5

3 SUBZONĂ DEPOZITARE ȘI SERVICII

Permis - Activități industriale productive și de servicii, depozitare comercială, servicii comerciale, servicii pentru zona industrială, etc.

Regim de înălțime maxim - 9m (cu excepția instalațiilor tehnologice)
P.O.T. maxim - 50%
C.U.T. volumetric maxim - 4.5

4 SUBZONĂ UNITĂȚI AGRICOLE

Permis - Activități productive nepoluante desfășurate în construcții agro-industriale mari, depozite en-gros, distribuția și depozitarea bunurilor, etc.

Regim de înălțime maxim - 9m (cu excepția instalațiilor tehnologice)
P.O.T. maxim - 50%
C.U.T. volumetric maxim - 4.5

5 SUBZONĂ CIMITIRE

Permis - Cimitire și clădiri anexe (capelă mortuară, mausoleu, pavilion pentru administrație, depozitare și anexe sanitare), circulații, parcaje

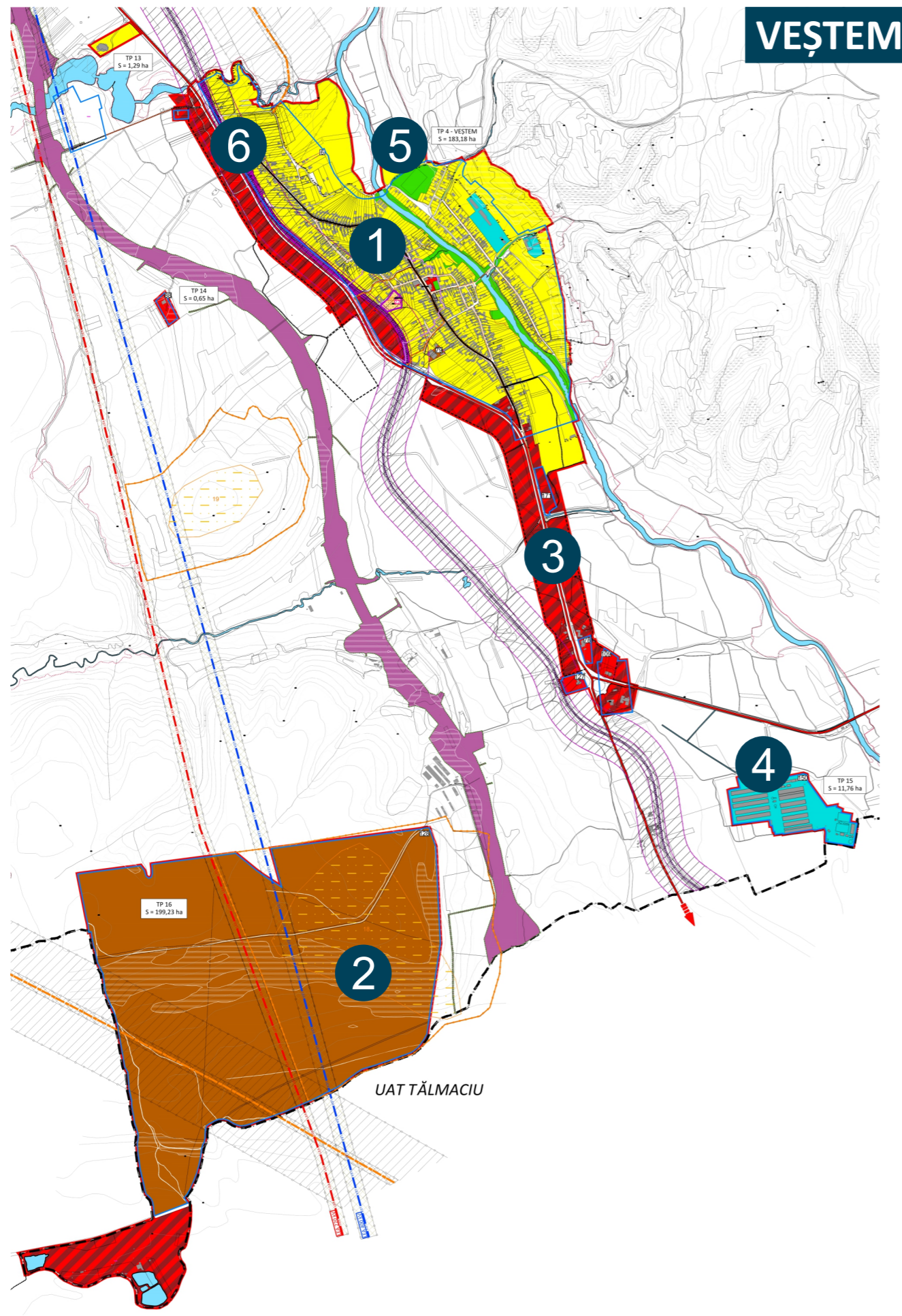
Regim de înălțime maxim - P+1E (cu excepția clădirilor de cult)
P.O.T. maxim - 10%
C.U.T. maxim - 0.2

6 SUBZONĂ TRANSPORTURI FEROVIARE

Permis - Stații de călători, de mărfuri și de triaj cu instalații, construcții, depozite și amenajări, servicii publice (compatibile), lucrări de infrastructură

Regim de înălțime maxim - P (cu excepția instalațiilor tehnologice)
P.O.T. maxim - 50% (doar pentru construcții)
C.U.T. maxim - 0.5 (doar pentru construcții)

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5
- 6
- 7
- 8
- 9
- 10
- 11
- 12
- 13
- 14
- 15
- 16
- 17
- 18
- 19
- 20
- 21
- 22
- 23



1 SUBZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE

Permis - Locuințe individuale și funcțiuni complementare locuirii

Regim de înălțime maxim - P+1E (L1) / P+1E+M(L2)
P.O.T. maxim - 30% (L1) / 20% (L2)
C.U.T. maxim - 0.6 (L1) / 0.6 (L2)

2 SUBZONĂ ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE

Permis - Activități industriale productive și de servicii, depozitarea bunurilor și materialelor produse, servicii conexe, terminale feroviare, etc.

Regim de înălțime maxim - 9m (cu excepția instalațiilor tehnologice)
P.O.T. maxim - 65%
C.U.T. volumetric maxim - 5.85

3 SUBZONĂ DEPOZITARE ȘI SERVICII

Permis - Activități industriale productive și de servicii, depozitare comercială, servicii comerciale, servicii pentru zona industrială, etc.

Regim de înălțime maxim - 9m (cu excepția instalațiilor tehnologice)
P.O.T. maxim - 50%
C.U.T. volumetric maxim - 4.5

4 SUBZONĂ UNITĂȚI AGRICOLE

Permis - Activități productive nepoluante desfășurate în construcții agro-industriale mari, depozite en-gros, distribuția și depozitarea bunurilor, etc.

Regim de înălțime maxim - 9m (cu excepția instalațiilor tehnologice)
P.O.T. maxim - 50%
C.U.T. volumetric maxim - 4.5

5 SUBZONĂ SPAȚII VERZI

Permis - Parcuri, spații loisir, agrement, sport, circulații pietonale, mobilier urban, construcții pentru expoziții, grupuri sanitare, spații conexe

Regim de înălțime maxim - P (cu excepția instalațiilor)
P.O.T. maxim - 50%
C.U.T. maxim - 0.5

6 SUBZONĂ TRANSPORTURI FEROVIARE

Permis - Stații de călători, de mărfuri și de triaj cu instalații, construcții, depozite și amenajări, servicii publice (compatibile), lucrări de infrastructură

Regim de înălțime maxim - P (cu excepția instalațiilor tehnologice)
P.O.T. maxim - 50% (doar pentru construcții)
C.U.T. maxim - 0.5 (doar pentru construcții)

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

SITUAȚIA PROPUȘĂ

DOMENII PRIORITARE DE INTERVENȚIE (ABORDATE ÎN CADRUL FORMULARULUI DE TRANSMITERE A OBSERVAȚIILOR)

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

A. LOCUIRE ȘI DOTĂRI PUBLICE ÎMBUNĂTĂȚITE

- Propunerea realizării de noi dotări educaționale (creșe, grădinițe, școli, etc.) strategic poziționate la nivelul localității astfel încât marile zone de locuit să fie deservite în totalitate
- Îmbunătățirea/extinderea sistemului actual de echipare edilitară
- Dezvoltarea unei ample zone de agrement (aprox. 70ha) în partea de S-V, la liziera pădurii, menită să ofere activități și spații de loisir pentru întreaga localitate
- Aplicarea unor reglementări mai stricte pentru un mai bun control asupra modului de construire, pentru a evita dezvoltările necontrolate (precum cele din partea de N-E) ce conduc la scăderea calității locuirii
- Inserarea unor subzone mixte în interiorul zonelor de locuit (subzone ce sprijină dezvoltarea de servicii și dotări complementare locuirii), scăzând astfel dependența locuitorilor față de alte zone funcționale sau chiar de Municipiul Sibiu

C. DEZVOLTARE ECONOMICĂ

- Stabilirea ca obiectiv construcția unităților de stocare și inmagazinare a produselor agricole
- Prioritizarea dezvoltării zonelor mixte (servicii, industrie, depozitare) aferente căilor de comunicație majore
- Valorificarea și extinderea zonei aferente Parcului Industrial Șelimbăr
- Îmbunătățirea infrastructurii rutiere și de servicii publice
- Organizarea de târguri pentru promovarea produselor micilor producători locali
- Valorificarea potențialului turistic prin protejarea monumentelor istorice prezente pe teritoriul localității și stabilirea de relații cu agenții de turism interne și externe

B. CONECTIVITATE

- Prioritizarea dezvoltării a 3 noi trasee de transport public menite să ofere conexiuni atât între toate satele aparținătoare cât și legături directe cu Municipiul Sibiu
- Creșterea posibilităților de deplasare prin mijloace alternative la nivelul localității - realizarea de noi trasee velo și preluarea proiectului de centură velo din P.M.U.D.
- Modernizarea străzilor existente și propunerea unor profile stradale ce pun accentul pe spațiile pietonale calitative
- Preluarea proiectului de tren urban din P.M.U.D. cu 2 gări în Șelimbăr (Gara Sibiu Triaj și Gara Șelimbăr)
- Creșterea siguranței deplasărilor pietonale prin proiectarea de noi posibilități de traversare (noi intersecții semaforizate sau pasarele pietonale)
- Îmbunătățirea legăturii dintre Bungard și Sibiu prin modernizarea infrastructurii existente

D. UTILIZARE SUSTENABILĂ A TERITORIULUI

- Realizarea de noi dotări publice în vederea creșterii gradului de deservire a acestora asupra zonelor de locuit
- Reglementarea unor zone pentru viitoarele extinderi a localității (reglementându-se trama stradală majoră și funcțiunile), zone care la momentul necesității de dezvoltare vor fi detaliate prin intermediul unor P.U.Z.-uri. Principalul scop al acestei abordări este acela de a reduce tendința de expansiune necontrolată (așa cum s-a întâmplat în partea de N-E a localității)
- Aplicarea unor reglementări mai stricte pentru un mai bun control asupra modului de construire

1

PROBLEME MENȚIONATE ÎN ANCHETELE SOCIALE

2

3

TRANSPORTUL ÎN COMUN

- SLABA DESERVIRE A TRANSPORTULUI ÎN COMUN
- LIPSA STAȚIILOR ÎN SATELE APARTINĂTOARE
- PUȚINE LEGĂTURI DIRECTE CU MUN. SIBIU

4

5

6

7

8

9

INFRASTRUCTURA RUTIERĂ/ PIETONALĂ

- STRĂZI NEASFALTATE
- STRĂZI SUBDIMENSIONATE
- LIPSA SAU SUBDIMENSIONAREA SPAȚIULUI PIETONAL
- LIPSA TRASEELOR VELO
- DIFICULTATEA TRAVERSĂRII PIETONALE A DN1
- CIRCULAȚIE DIFICILĂ LA INTRAREA/IEȘIREA
DIN VEȘTEM (LA INTERSECȚIA CU CALEA FERATĂ)

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

CALITATEA LOCUIRII

- DOTĂRI EDUCAȚIONALE INSUFICIENTE
- REGLEMENTĂRI PEA PERMISIVE
- LIPSA UNEI ZONE DE AGREMENT/SPORT LA
NIVELUL LOCALITĂȚII
- DEZVOLTARE HAOTICĂ ÎN PARTEA DE NORD

REZOLVĂRI PROPUSE PRIN P.U.G.

TRANSPORTUL ÎN COMUN

- 3 NOI TRASEE DE TRANSPORT PUBLIC, CU STAȚII ÎN TOATE
SATELE APARTINĂTOARE ȘI CONECTĂRI CU MUN. SIBIU
- PRELUARE TRASEU TREN URBAN SIBIU DIN P.M.U.D.
(CU GARA SIBIU TRIAJ ȘI GARA ȘELIMBĂR)

INFRASTRUCTURA RUTIERĂ/ PIETONALĂ

- MODERNIZAREA STRĂZILOR EXISTENTE
- PROPUNERE PROFILE STRADALE CU SPAȚII PIETONALE
CALITATIVE
- NOI TRASEE VELO + CENTURĂ VELO (P.M.U.D.)
- PROPUNEREA UNEI TRAVERSĂRI PIETONALE (INTERSECȚIE
SEMAFORIZATĂ) ÎN ZONA CENTRULUI COMERCIAL
- PROPUNEREA REALIZĂRII DE INTERSECȚII GIRATORII NOI
(ÎN VEȘTEM ȘI ȘELIMBĂR)

CALITATEA LOCUIRII

- PROPUNERI DE NOI GRĂDINIȚE ȘI ȘCOLI
- APLICAREA UNOR REGLEMENTĂRI MAI STRICTE PENTRU
UN MAI BUN CONTROL ASUPRA MODULUI DE CONSTRUIRE
- REALIZAREA UNEI AMPLE ZONE DE AGREMENT
- REGLEMENTAREA DE NOI ZONE REZIDENȚIALE ÎN VEST

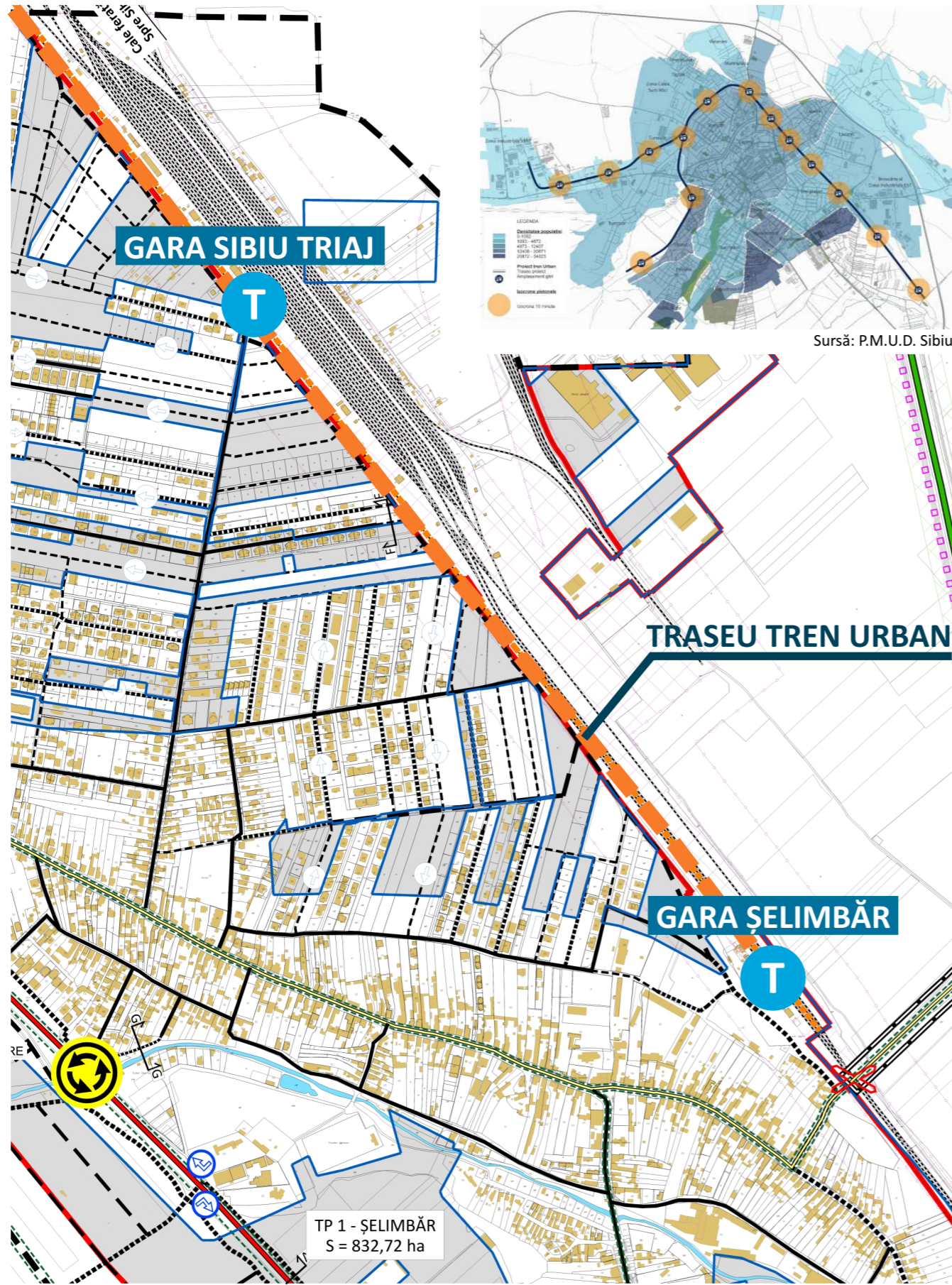
- 1
- 2
- 3
- 4
- 5
- 6
- 7
- 8
- 9
- 10
- 11
- 12
- 13
- 14
- 15
- 16
- 17
- 18
- 19
- 20
- 21
- 22
- 23

RAZE DESERVIRE - GRĂDINIȚE / ȘCOLI NOI

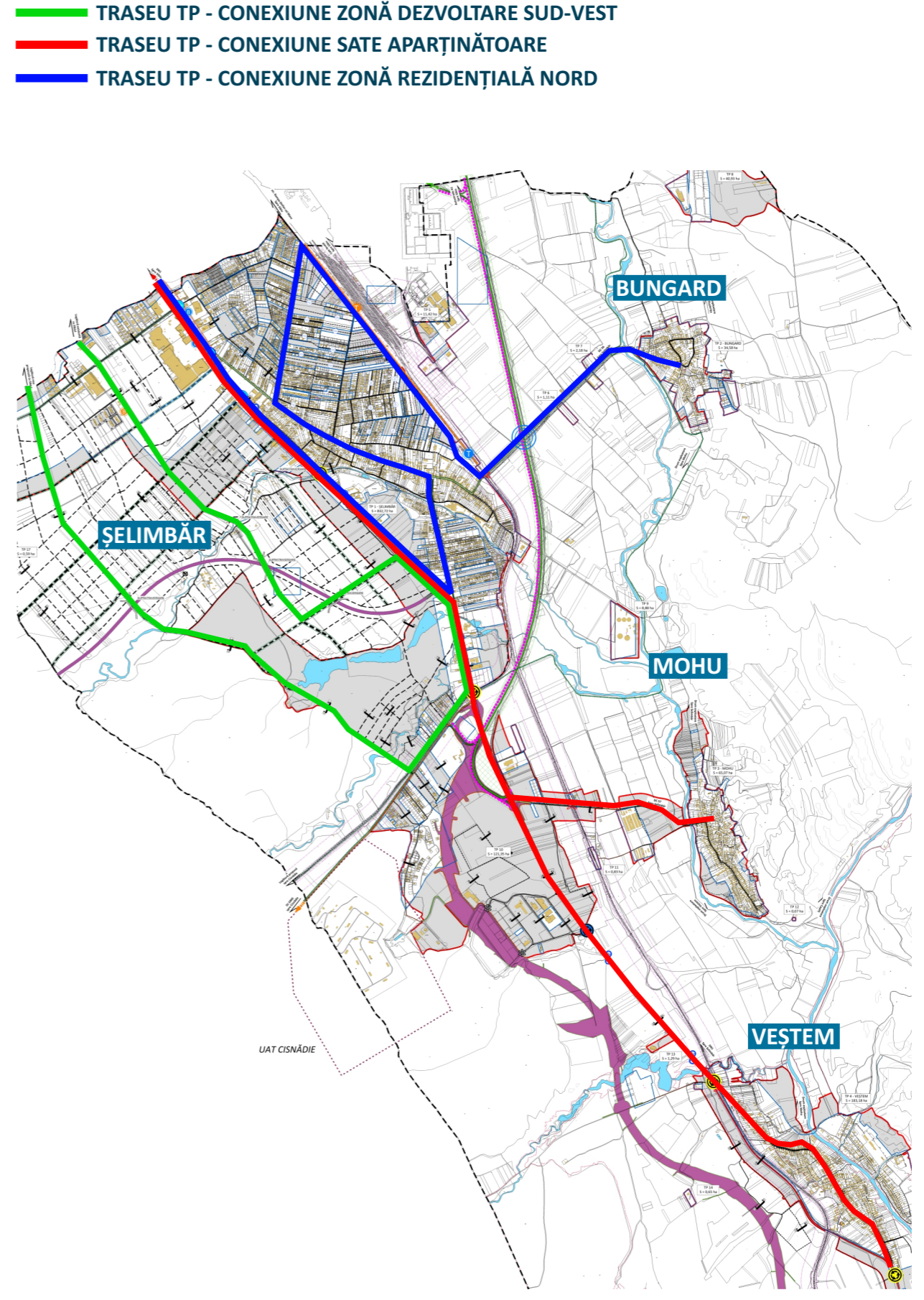


- 1
- 2
- 3
- 4
- 5
- 6
- 7
- 8
- 9
- 10
- 11
- 12
- 13
- 14
- 15
- 16
- 17
- 18
- 19
- 20
- 21
- 22
- 23

TREN URBAN SIBIU

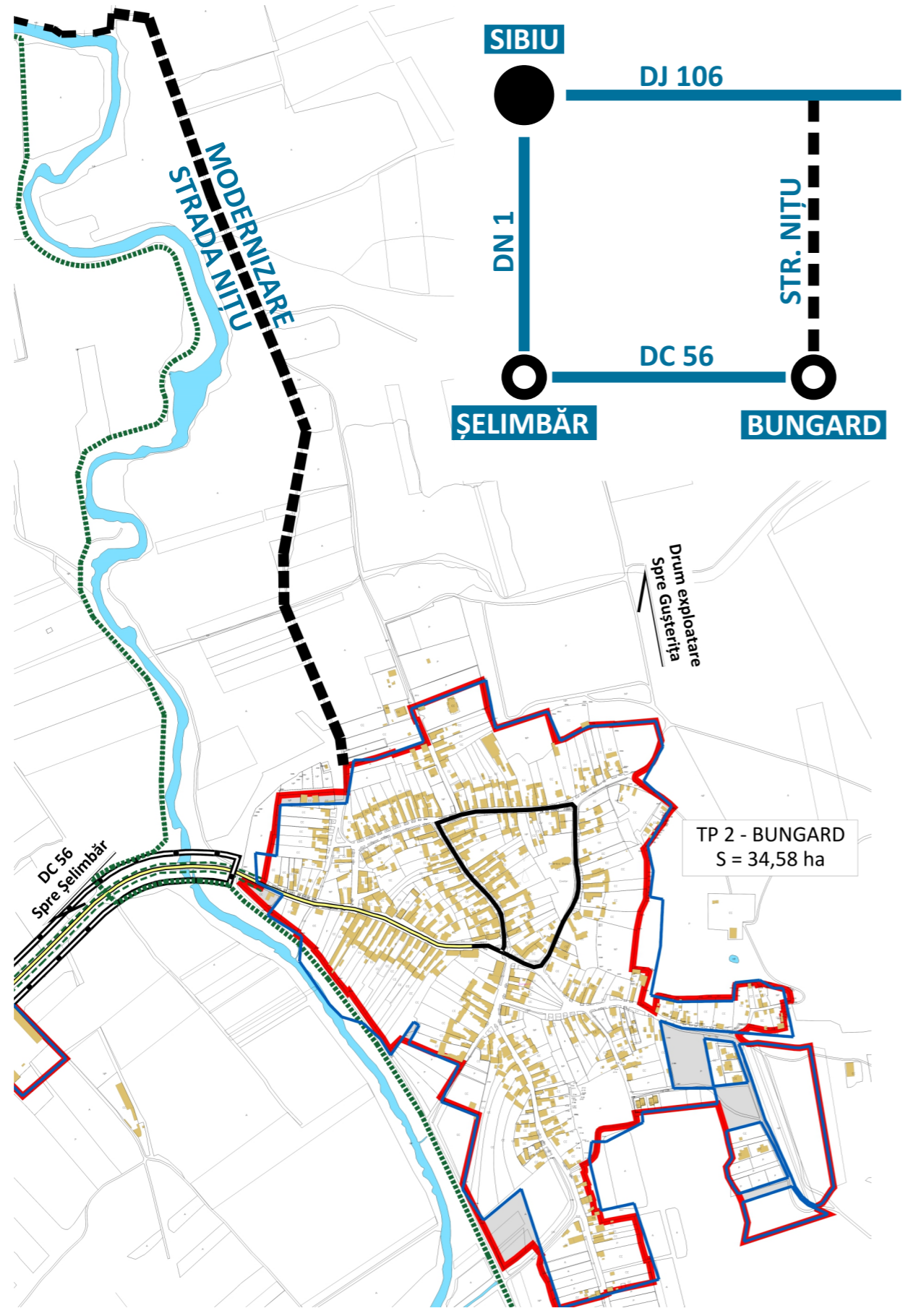


TRASEU TRANSPORT PUBLIC PROPUŞ

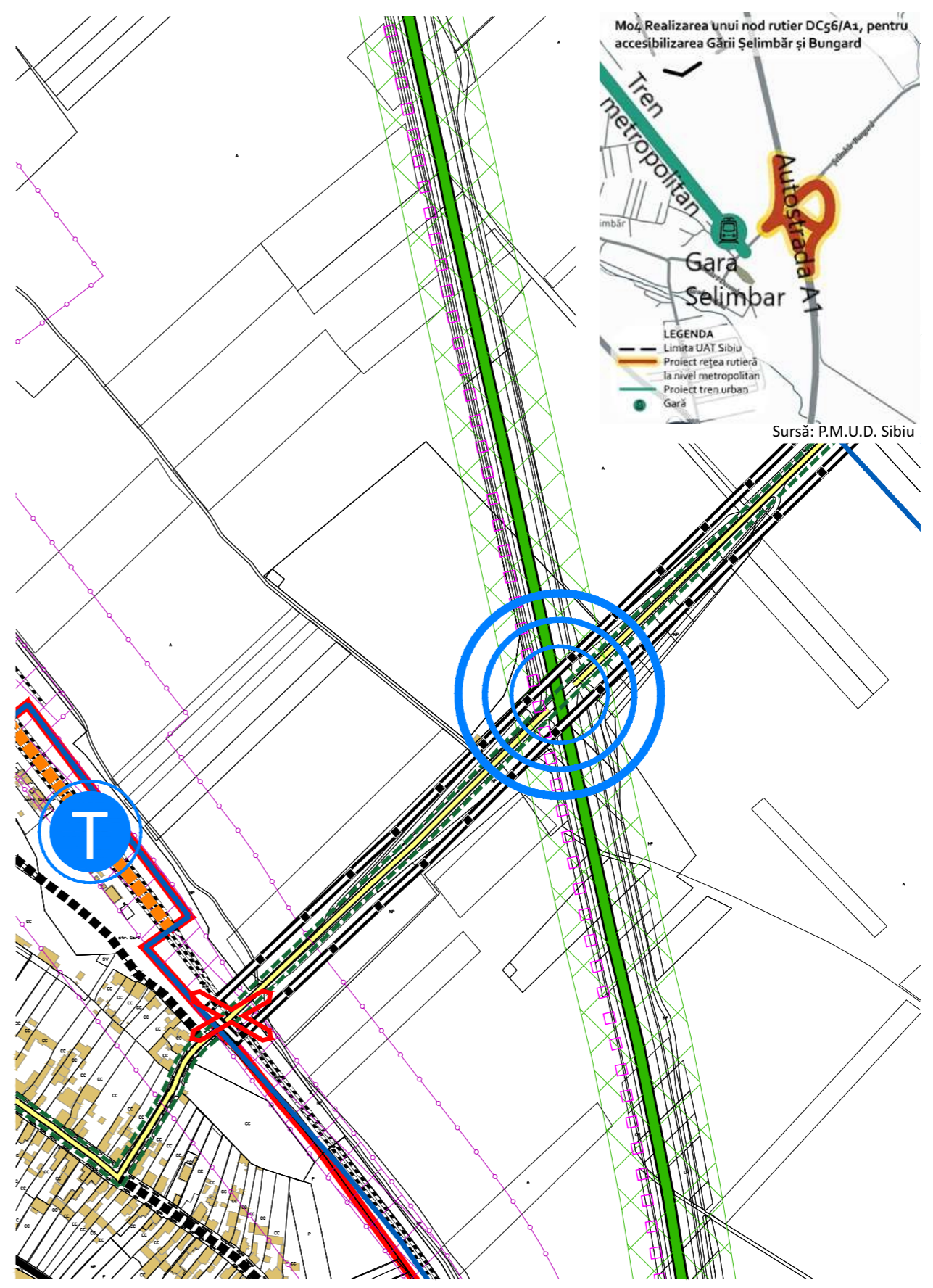


- 1
- 2
- 3
- 4
- 5
- 6
- 7
- 8
- 9
- 10
- 11
- 12
- 13
- 14
- 15
- 16
- 17
- 18
- 19
- 20
- 21
- 22
- 23

LEGĂTURĂ BUNGARD - DJ106



NOD RUTIER A1-DC56 (P.M.U.D.)

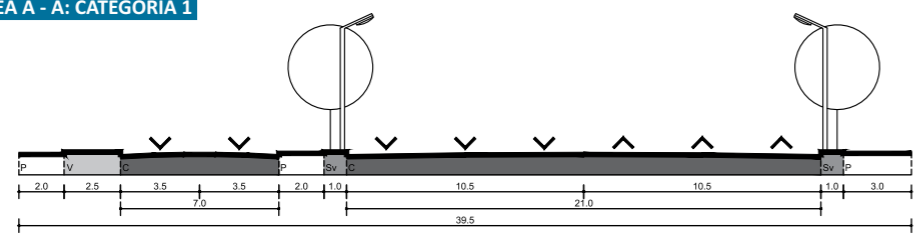


- 1
- 2
- 3
- 4
- 5
- 6
- 7
- 8
- 9
- 10
- 11
- 12
- 13
- 14
- 15
- 16
- 17
- 18
- 19
- 20
- 21
- 22
- 23

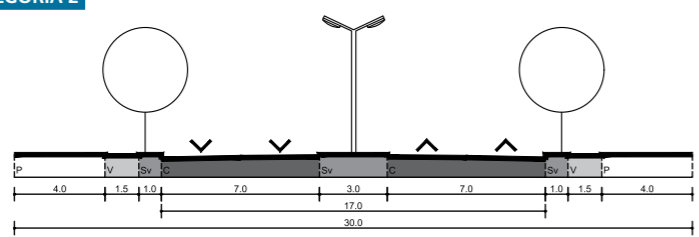
PROFILI STRADALE PROPUSE ȘI MODERNIZARE STRĂZI

TRAVERSARE PIETONALĂ - DN1

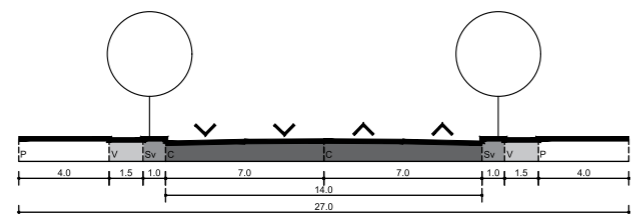
SECȚIUNEA A - A: CATEGORIA 1



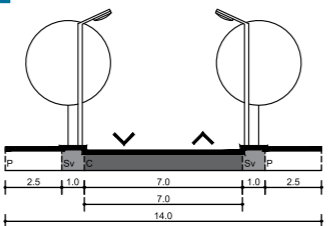
SECȚIUNEA B - B: CATEGORIA 2



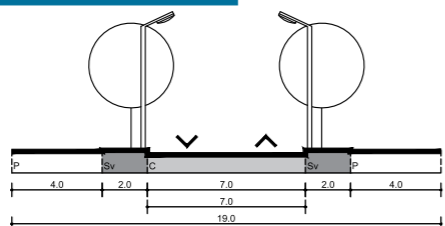
SECȚIUNEA C - C: CATEGORIA 2 - CU VELO



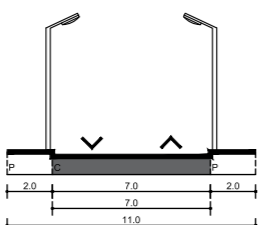
SECȚIUNEA D - D: CATEGORIA 3 - FĂRĂ VELO



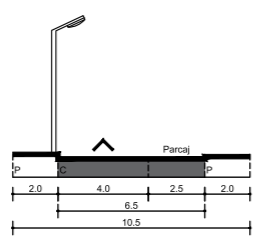
SECȚIUNEA E - E: CATEGORIA 3 - CU ZONĂ PIETONALĂ EXTINSĂ



SECȚIUNEA F - F: CATEGORIA 4

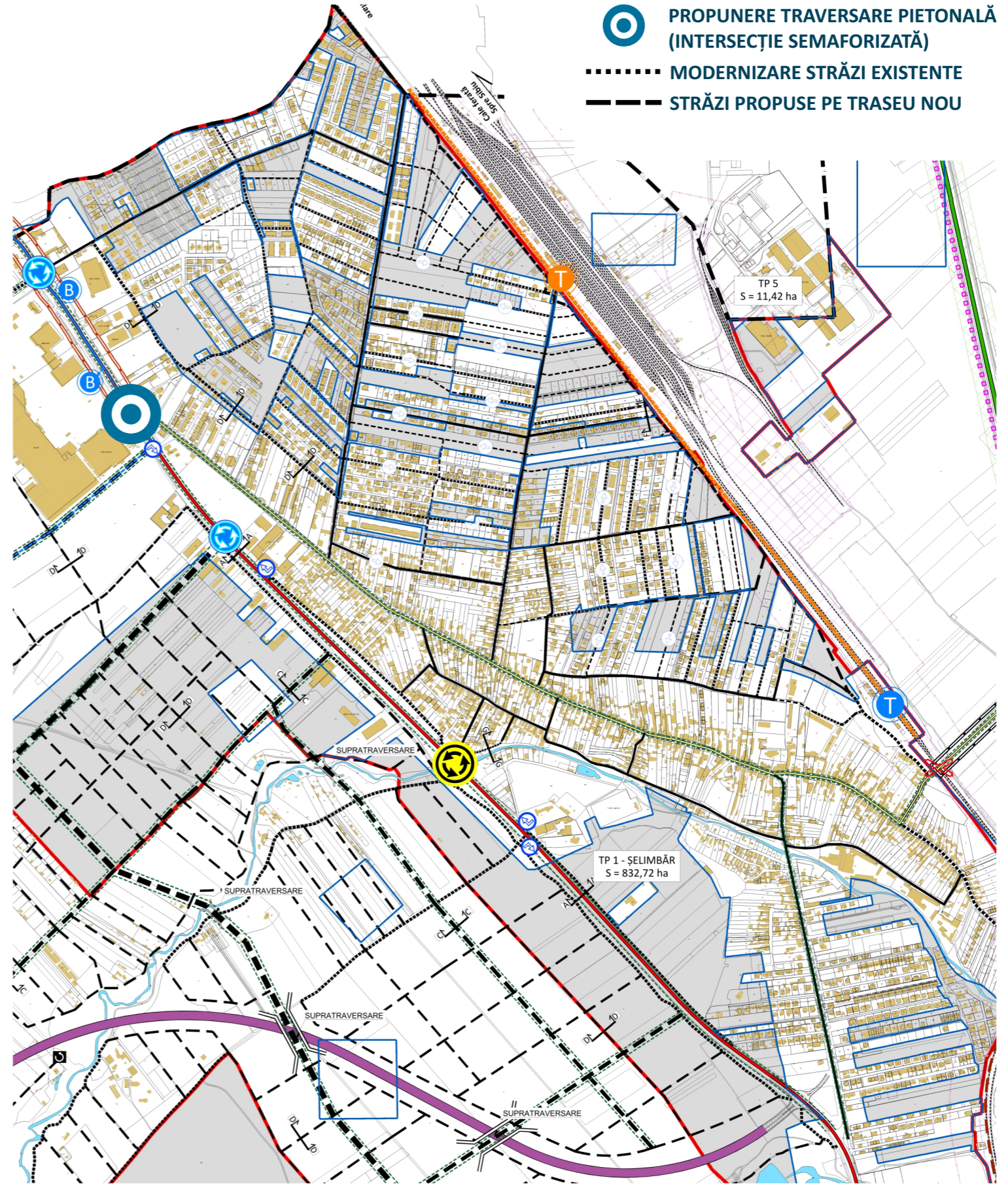


SECȚIUNEA G - G: CATEGORIA 4 - SENS UNIC



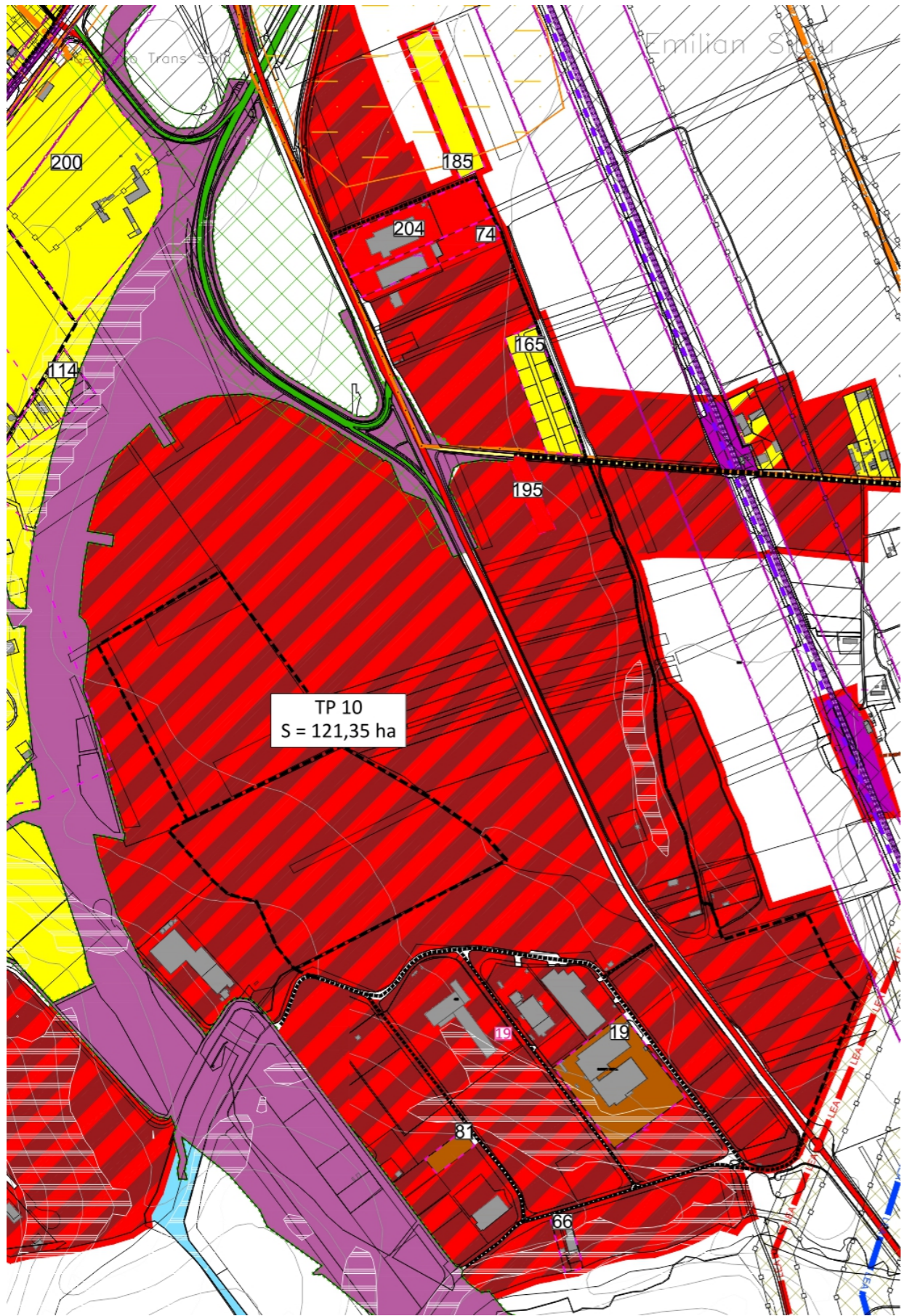
P - PIETONAL
 C - CAROSABIL
 V - PISTĂ CICLABILĂ
 SV - SPAȚIU VERDE

- PROPUNERE TRAVERSARE PIETONALĂ (INTERSECȚIE SEMAFORIZATĂ)
- MODERNIZARE STRĂZI EXISTENTE
- STRĂZI PROPUSE PE TRASEU NOU

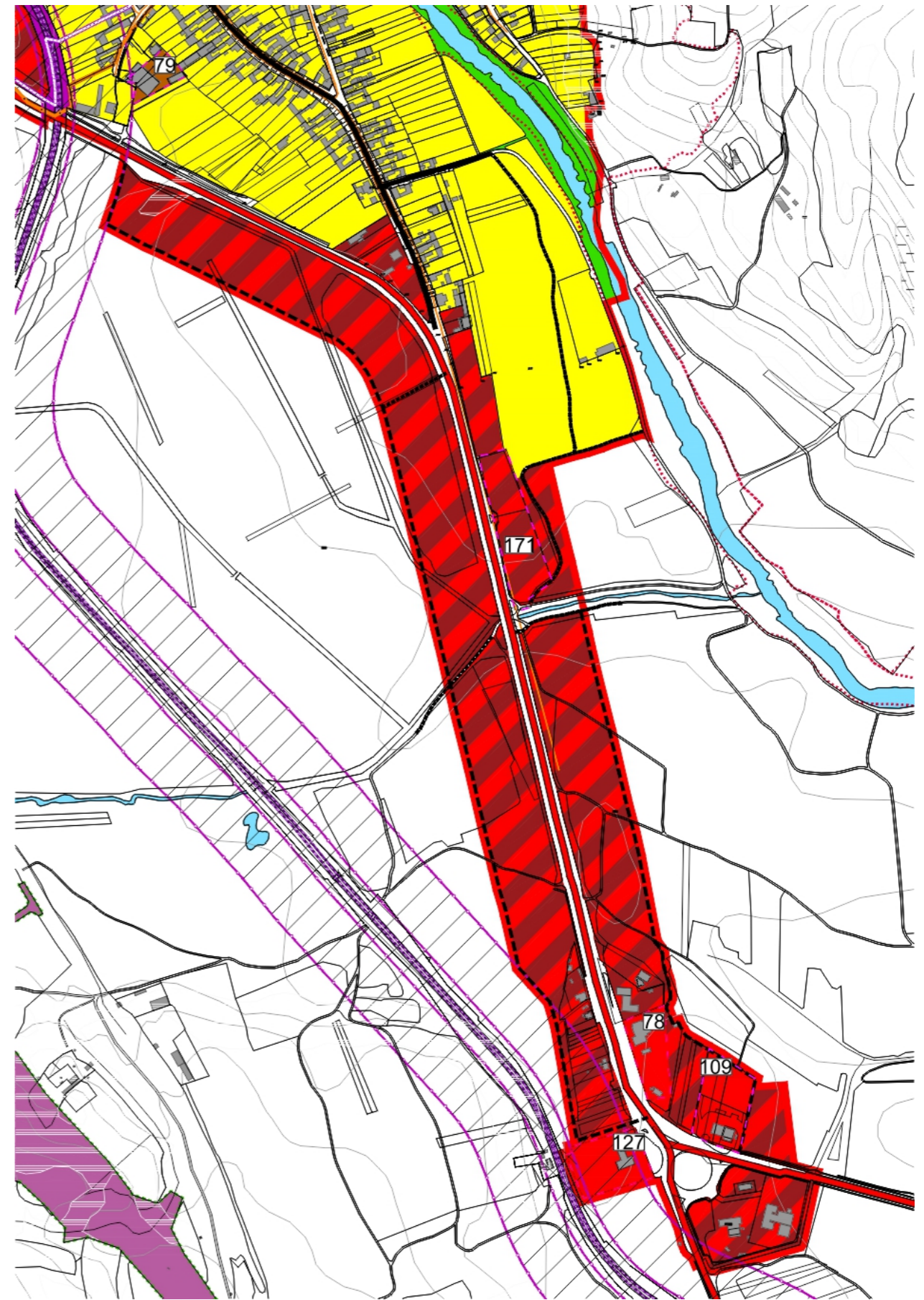


- 1
- 2
- 3
- 4
- 5
- 6
- 7
- 8
- 9
- 10
- 11
- 12
- 13
- 14
- 15
- 16
- 17
- 18
- 19
- 20
- 21
- 22
- 23

DEZVOLTARE PARC INDUSTRIAL ŞELIMBĂR



ZONE DE ACTIVITĂŢI PRODUCTIVE ŞI SERVICII



C. DEZVOLTARE ECONOMICĂ

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

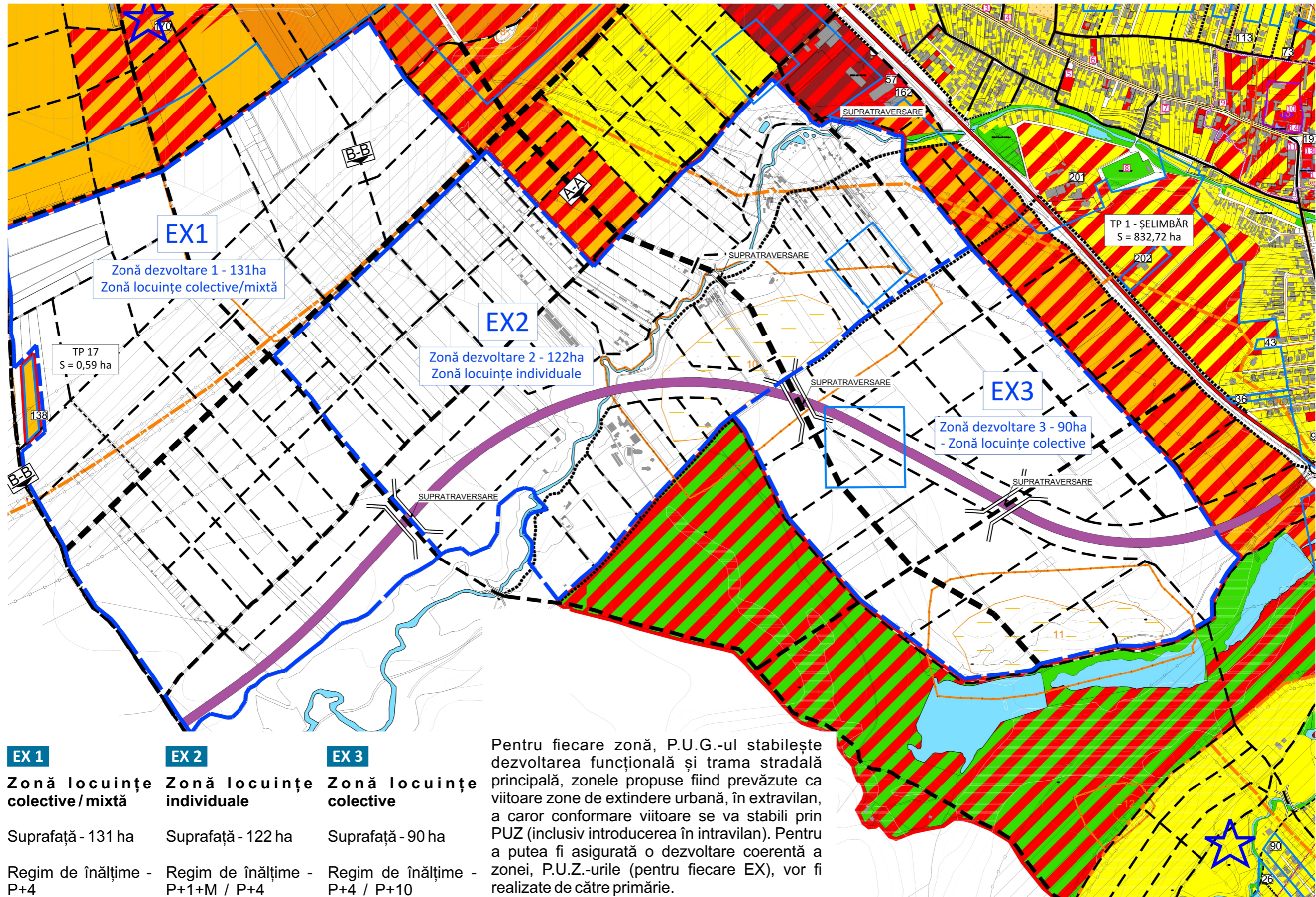
20

21

22

23

ZONE PENTRU VIITOARE EXTINDERI - DEZVOLTARE ZONĂ AGREMENT



EX 1

Zonă locuințe
colective / mixtă

Suprafață - 131 ha

Regim de înălțime -
P+4

EX 2

Zonă locuințe
individuale

Suprafață - 122 ha

Regim de înălțime -
P+1+M / P+4

EX 3

Zonă locuințe
colective

Suprafață - 90 ha

Regim de înălțime -
P+4 / P+10

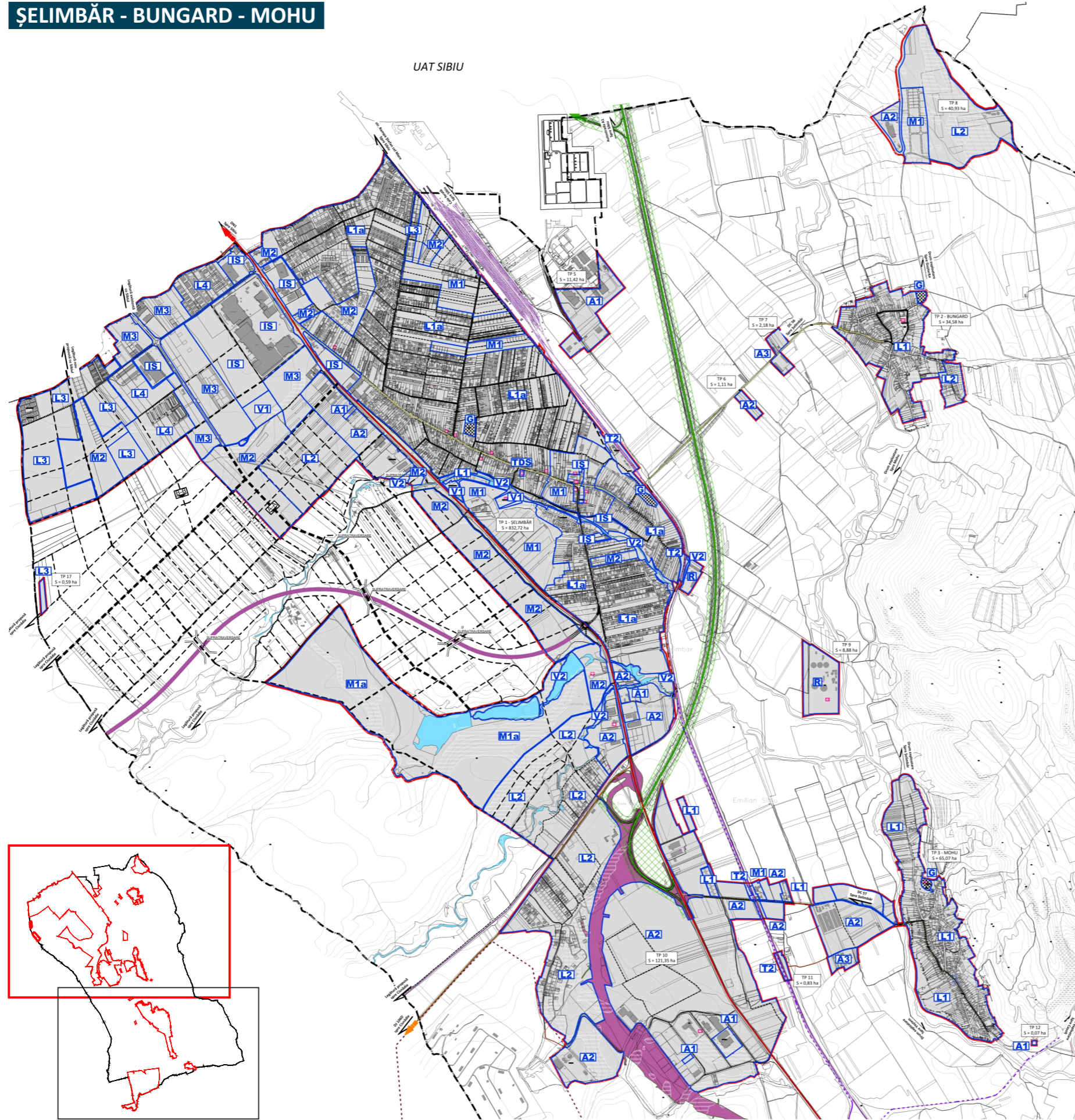
- 1
- 2
- 3
- 4
- 5
- 6
- 7
- 8
- 9
- 10
- 11
- 12
- 13
- 14
- 15
- 16
- 17
- 18
- 19
- 20
- 21
- 22
- 23

SITUAȚIA PROPUȘĂ

PREZENTAREA UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ

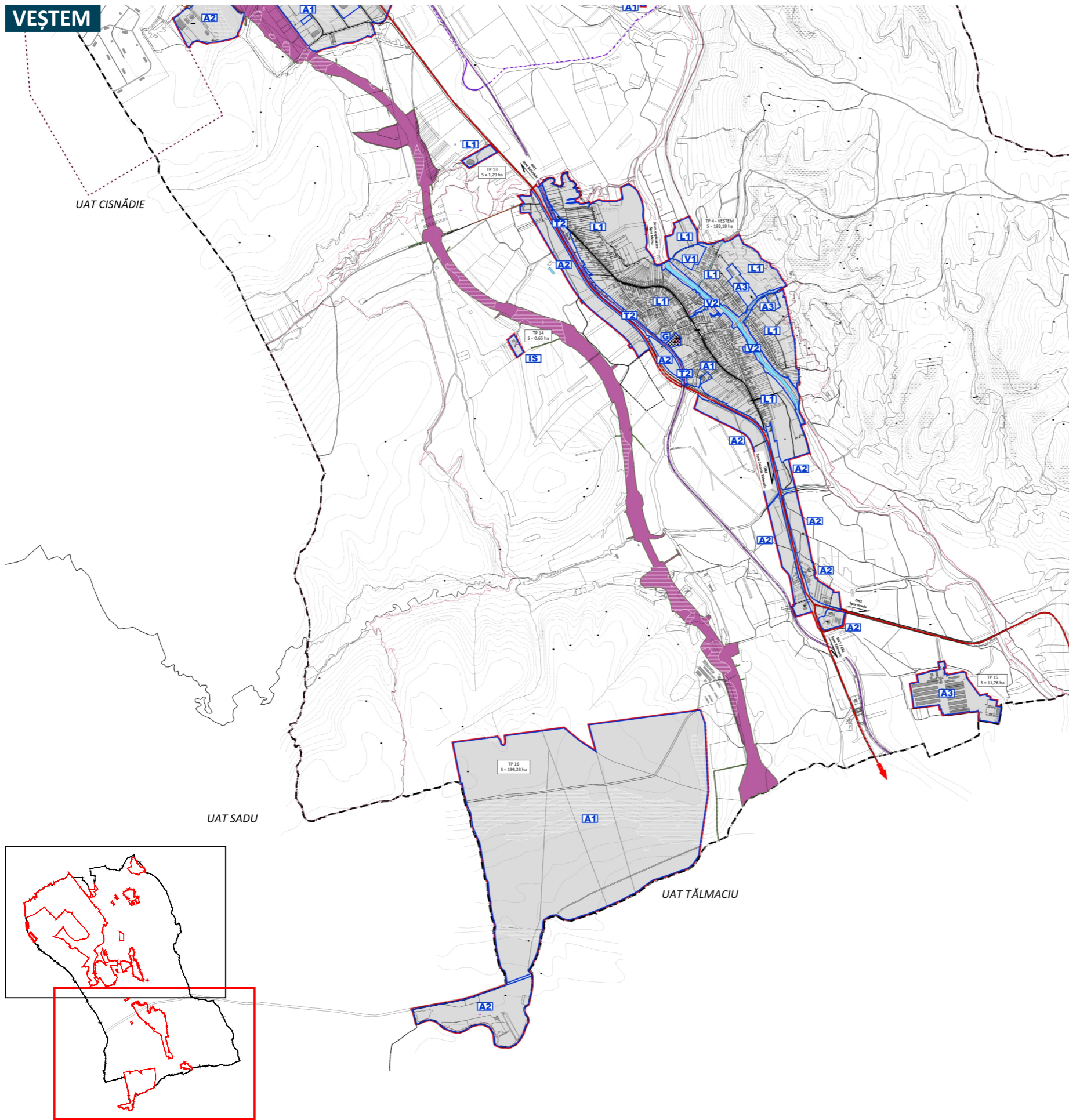
- 1
- 2
- 3
- 4
- 5
- 6
- 7
- 8
- 9
- 10
- 11
- 12
- 13
- 14
- 15
- 16
- 17
- 18
- 19
- 20
- 21
- 22
- 23

ȘELIMBĂR - BUNGARD - MOHU



ZONĂ ȘI SUBZONĂ FUNCȚIONALĂ - INDICATORI URBANISTICI			
Zonă subzonă funcțională	Rh	POT	CUT
IS - ZONĂ INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII	P+4 (15 m la cornișă / atic)	50%	2,5
M - ZONĂ MIXTĂ			
M1 - Subzonă mixtă locuințe și comerț / servicii	P+2**** (9 m la cornișă / atic)	50%	1,5
M1a - Subzonă mixtă servicii/agrement	P+4 (15 m la cornișă / atic)	40%	2,0
M2 - Subzonă mixtă locuințe și comerț / servicii (cu maximum P+4 niveluri)	P+4 (15 m la cornișă / atic)	50%	2,5
M3 - Subzonă mixtă locuințe și comerț / servicii (cu maximum P+10 niveluri)	P+10 (33 m la cornișă / atic)	40%	3,0
L - ZONĂ LOCUINȚE			
L1 - subzonă de locuințe individuale cu densitate redusă situate în țesut constituit în intravilanul existent	P+1E**** (6 m la cornișă/ atic)	30%	0,8
L1a - subzonă locuințe individuale și colective mici P+1+M	P+1E+M**** (7.5 m la cornișă/ atic)	40%	1,05
L2 - subzonă locuințe individuale în enclave intravilanului existent și în zonele de extindere	P+1E+M**** (7.5 m la cornișă/ atic)	20%	0,6
L3 - subzonă de locuințe colective medii și mici cu maximum P+4 niveluri	P+4 (15 m la cornișă/ atic)	20%	1,0
L4 - subzonă de locuințe colective înalte cu maximum P+10 niveluri	P+10 (33 m la cornișă / atic)	20%	2,2
A - ZONĂ ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE			
A1 - Subzonă activități productive	9 m la cornișă/ atic	65%	5,85 (CUT volumetric)
A2 - Subzonă depozitare și servicii	9 m la cornișă/ atic	50%	4,50 (CUT volumetric)
A3 - Subzonă unități agricole	9 m la cornișă/ atic	50%	4,50 (CUT volumetric)
V - ZONĂ SPAȚII VERZI			
V1 - Subzonă spații sport - agrement	P** (3 m la cornișă / atic)	50%***	0,5***
V2 - Subzonă spații verzi tehnice			
R - ZONĂ AFERENTĂ ECHIPAMENTELOR TEHNICO-EDILITARE			
R	P+2* (9 m la cornișă / atic)	50%	1,5
TDS - TERENURI CU DESTINAȚIE SPECIALĂ			
Conform normelor specifice în vigoare			
T - ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE			
T1 - Subzonă transporturi rutiere	P* (3 m la cornișă / atic)	50%***	0,5***
T2 - Subzonă transporturi feroviare	P* (3 m la cornișă / atic)	50%***	0,5***
G - ZONĂ GOSPODĂRIE COMUNALĂ			
G - Subzonă cimitire	P+1**** (6 m la cornișă / atic)	10%	0,2
EXCEPȚII			
* Cu excepția instalațiilor tehnologice.			
** Cu excepția instalațiilor și amenajărilor sportive specifice.			
*** Doar pentru construcții.			
**** Cu excepția clădirilor de cult.			
Pentru funcțiunile existente și menținute se menține regimul de înălțime actual.			

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5
- 6
- 7
- 8
- 9
- 10
- 11
- 12
- 13
- 14
- 15
- 16
- 17
- 18
- 19
- 20
- 21
- 22
- 23



ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE - INDICATORI URBANISTICI			
Zonă subzonă funcțională	Rh	POT	CUT
IS - ZONĂ INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII			
IS - Zonă instituții publice și servicii	P+4 (15 m la cornișă / atic)	50%	2,5
M - ZONĂ MIXTĂ			
M1 - Subzonă mixtă locuințe și comerț / servicii	P+2**** (9 m la cornișă / atic)	50%	1,5
M1a - Subzonă mixtă servicii/agrement	P+4 (15 m la cornișă / atic)	40%	2,0
M2 - Subzonă mixtă locuințe și comerț / servicii (cu maximum P+4 niveluri)	P+4 (15 m la cornișă / atic)	50%	2,5
M3 - Subzonă mixtă locuințe și comerț / servicii (cu maximum P+10 niveluri)	P+10 (33 m la cornișă / atic)	40%	3,0
L - ZONĂ LOCUINȚE			
L1 - subzonă de locuințe individuale cu densitate redusă situate în țesut constituit în intravilanul existent	P+1E**** (6 m la cornișă/ atic)	30%	0,8
L1a - subzonă locuințe individuale și colective mici P+1+M	P+1E+M**** (7.5 m la cornișă/ atic)	40%	1,05
L2 - subzonă locuințe individuale în enclavele intravilanului existent și în zonele de extindere	P+1E+M**** (7.5 m la cornișă/ atic)	20%	0,6
L3 - subzonă de locuințe colective medii și mici cu maximum P+4 niveluri	P+4 (15 m la cornișă/ atic)	20%	1,0
L4 - subzonă de locuințe colective înalte cu maximum P+10 niveluri	P+10 (33 m la cornișă / atic)	20%	2,2
A - ZONĂ ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE			
A1 - Subzonă activități productive	9 m la cornișă/ atic	65%	5,85 (CUT volumetric)
A2 - Subzonă depozitare și servicii	9 m la cornișă/ atic	50%	4,50 (CUT volumetric)
A3 - Subzonă unități agricole	9 m la cornișă/ atic	50%	4,50 (CUT volumetric)
V - ZONĂ SPAȚII VERZI			
V1 - Subzonă spații sport - agrement	P** (3 m la cornișă/ atic)	50%***	0,5***
V2 - Subzonă spații verzi tehnice			
R - ZONĂ AFERENTĂ ECHIPAMENTELOR TEHNICO-EDILITARE			
R - Zonă aferentă echipamentelor tehnico-edilitare	P+2* (9 m la cornișă / atic)	50%	1,5
TDS - TERENURI CU DESTINAȚIE SPECIALĂ			
TDS - Terenuri cu destinație specială	Conform normelor specifice în vigoare		
T - ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE			
T1 - Subzonă transporturi rutiere	P* (3 m la cornișă / atic)	50%***	0,5***
T2 - Subzonă transporturi feroviare	P* (3 m la cornișă / atic)	50%***	0,5***
G - ZONĂ GOSPODĂRIE COMUNALĂ			
G - Subzonă cimitire	P+1**** (6 m la cornișă / atic)	10%	0,2
EXCEPȚII			
* Cu excepția instalațiilor tehnologice.			
** Cu excepția instalațiilor și amenajărilor sportive specifice.			
*** Doar pentru construcții.			
**** Cu excepția clădirilor de cult.			
Pentru funcțiunile existente și menținute se menține regimul de înălțime actual.			