

## **Regulament local de urbanism aferent PUZ Reglementarea zonei dintre străzile Epresteto și Papp Lehel**

municipiul Sfântu Gheorghe, jud. Covasna

### **CAPITOLUL I - Principii generale**

#### **ARTICOLUL 1 - Rolul Regulamentului local de urbanism**

- Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ este piesa de bază ce întărește și detaliază cele prevăzute de PUZ. Prescripțiile (permisiuni și restricții) cuprinse în RLU sunt obligatorii pe amplasamentul ce face obiectul PUZ. Documentația are caracter de reglementare și cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare al terenurilor și de realizare a construcțiilor pe teritoriul zonei ce face obiectul prezentului P.U.Z. Regulile cuprinse în prezentul Regulament sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor în limitele terenului studiat.
- Prezentul Regulament Local de Urbanism explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale **PUZ Reglementarea zonei dintre străzile Epresteto și Papp Lehel**
- Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administrației locale și se aprobă împreună cu Planul Urbanistic Zonal, în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, și ale Legii nr.350/2001 cu modificările și completările ulterioare.
- Modificarea Regulamentului local de urbanism se va face numai în cazul aprobării unor modificări ale P.U.Z.-ului, cu respectarea filierei de avizare și aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.
- R.L.U. al P.U.Z. **PUZ Reglementarea zonei dintre străzile Epresteto și Papp Lehel** constituie act de autoritate al administrației publice locale al **municipiului Sfântu Gheorghe** odată cu avizarea și aprobarea sa conform Legii 350/2001 cu modificările și completările ulterioare, pe baza avizelor obținute și în conformitate cu prevederile Legii 50/1991 cu modificările și completările ulterioare.
- Prin aplicarea R.L.U. trebuie să se asigure concilierea intereselor părților direct interesate cu cele ale colectivităților, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public.
- Prevederile R.L.U. vor fi permanent corelate cu dinamica legislației specifice relevante pentru activitatea de urbanism și amenajarea teritoriului.
- Modificările R.L.U. aprobat se vor face numai în condițiile în care acestea nu contravin regulilor Regulamentului General de Urbanism RGU în conformitate cu legislația în vigoare.
- Valabilitatea și/sau actualizarea prezentei documentații se va stabili prin hotărârea de aprobare a acesteia conform prevederilor L350/2001 actualizată.

#### **Baza legala**

La baza elaborării Regulamentului local de urbanism aferent PUZ se află Regulamentul general de urbanism aprobat prin H.G. nr. 525/1996 cu modificările și completările ulterioare, ale cărui prevederi sunt detaliate în conformitate cu condițiile specifice zonei studiate și prevederile PUG. De asemenea, s-a avut în vedere Ghidul privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor locale de urbanism – indicativ GM –007-2000 aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000, Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal – indicativ GM -010-2000 și Metodologia privind conținutul – cadru al documentațiilor de urbanism – în concordanță

cu Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, ord. 233/2016 privind aprobarea normelor de aplicare a legii 350/2001 cu modificările și completările ulterioare. Se vor respecta de asemenea actele normative și reglementările în vigoare cu modificările și completările actualizate la data aplicării, respectiv legislația specifică domeniului de aplicare.

#### **Corelare cu documentatii de urbanism aprobate**

Conform Planului Urbanistic General (PUG) aprobat al localitatii terenul este în intravilan, zona industrială.

#### **ARTICOLUL 2 - Domeniul de aplicare**

(1) Regulamentul local de urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe terenul reglementat prin acest PUZ.

#### **ARTICOLUL 3 - Terenuri agricole din extravilan**

**Nu se propun reglementari pentru terenuri din extravilan**

#### **ARTICOLUL 4 - Terenuri agricole din intravilan**

**Nu se propun reglementari pentru terenuri agricole în intravilan**

#### **CAPITOLUL II - Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor**

#### **SECȚIUNEA 1 - Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit**

#### **ARTICOLUL 5 - Suprafețe împădurite**

**Pe suprafața studiată nu sunt suprafețe împădurite.**

#### **ARTICOLUL 6 - Resursele subsolului**

**Pe suprafața studiată nu sunt evidențiate resurse ale subsolului.**

#### **ARTICOLUL 7 - Resurse de apă și platforme meteorologice**

**În zona nu există resurse de apă sau platforme meteorologice.**

#### **ARTICOLUL 8 - Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate**

**Terenul nu este situat în zona naturală protejată.**

#### **ARTICOLUL 9 - Zone construite protejate**

**Terenul nu este în zona construită protejată.**

#### **ARTICOLUL 10 - Expunerea la riscuri naturale**

**Terenul este relativ plan nu există riscuri de alunecări de teren.  
În zona nu există cursuri de apă, deci nu există risc de inundații.**

#### **Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public**

#### **ARTICOLUL 11 - Expunerea la riscuri tehnologice**

In zona nu exista obiective care sa sa expuna terenul la riscuri tehnologice.

## **ARTICOLUL 12 - Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice**

Funcțiunile propuse nu sunt generatoare de riscuri tehnologice.

## **ARTICOLUL 13- Asigurarea echipării edilitare**

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

**Echiparea edilitara se asigura din retele publice (bransamente existente sau propuse)**

## **ARTICOLUL 14- Asigurarea compatibilității funcțiunilor**

Funcțiunile propuse se inscriu in funcțiunea dominanta a zonei.

## **ARTICOLUL 15 - Procentul de ocupare a terenului**

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

### incinte industriale

Procentul de ocupare a terenului: POTmaxim **60%**;

Coeficientul de utilizare a terenului: CUTmaxim **1**

### incinta edilitare (rezervor PSI)

Procentul de ocupare a terenului: **POTmaxim 25%**;

Coeficientul de utilizare a terenului: CUTmaxim 0.25

## **ARTICOLUL 16 - Lucrări de utilitate publică**

**Modernizarea strazii Papp Lehel**

## **CAPITOLUL III - Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor**

### **SECȚIUNEA 1 - Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

#### **ARTICOLUL 17 - Orientarea față de punctele cardinale**

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

**Se vor respecta condițiile de insorire.**

### **Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

#### **ARTICOLUL 18 - Amplasarea față de drumuri publice**

**Construcțiile vor fi amplasate in afara zonei drumului public.**

### **Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

**ARTICOLUL 19 - Amplasarea față de căi navigabile existente și cursuri de apă potențial navigabile: Nu este cazul**

**ARTICOLUL 20 - Amplasarea față de căi ferate din administrarea Companiei Naționale de Căi Ferate C.F.R. - S.A.: Nu este cazul**

**ARTICOLUL 21 - Amplasarea față de aeroporturi : Nu este cazul**

**ARTICOLUL 22 - Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei de stat - Nu este cazul**

**ARTICOLUL 23 - Amplasarea față de aliniament**

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

**Se vor respecta retragerile fata de aliniamente de pe planșa de reglementari**

**ARTICOLUL 24 - Amplasarea în interiorul parcelei**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- a) distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului civil;
- b) distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

**Construcțiile vor fi amplasate în zona edificabilă, distanța noilor construcții față de limitele incintei va fi de minimum 2m.**

**ARTICOLUL 25 - Accese carosabile**

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

**Se mențin accesele carosabile de pe strazile publice. Pentru loturile propuse se prevăd accese de pe strazile Constructorilor și Epresteto.**

**ARTICOLUL 26 - Accese pietonale**

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

**Se mențin accesele pietonale de pe strazile publice. Pentru loturile propuse se prevăd accese de pe strazile Constructorilor și Epresteto.**

**SECȚIUNEA 3 - Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară**

**ARTICOLUL 27 - Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente**

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

(2) Pentru construcțiile propuse se poate deroga de la prevederile alin. (1) cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.

#### **ARTICOLUL 28 - Realizarea de rețele edilitare**

(1) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelilor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliul local.

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

**Se vor exinde rețelele edilitare in zonele in care fuctioneaza firmele. Pentru incitele noi se vor face bransamente din rețelele publice.**

#### **ARTICOLUL 29 - Proprietatea publică asupra rețelilor edilitare**

(1) Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.

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

(3) Lucrările prevăzute la alin. (1) și (2), indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

#### **ARTICOLUL 30 – Parcelarea**

Se mențin parcelele existente.

Este posibila parcelarea terenului liber adiacent strazii Constructorilor

**Parcelarea se va face în functie de solicitari, cu front stradal minim de 30m.**

#### **ARTICOLUL 31 - Înălțimea construcțiilor**

**Regimul de inaltime maxim admis este de P inalt pentru hale, P+1 cladiri administrative**  
**Inaltimea maxima a constructiilor va fi de 6.5m**

#### **ARTICOLUL 32 - Aspectul exterior al construcțiilor**

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

(2) Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

#### **SECȚIUNEA 5 - Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi**

##### **ARTICOLUL 33 - Parcaje**

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

**Se prevad in fiecare incinta spatii de parcare pentru angajati si vizitatori si pentru vehiculele de transport marfa. Nu se admite stationarea vehiculelor pe drumurile publice**

##### **ARTICOLUL 34 - Spații verzi și plantate**

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

**Spatiile verzi vor reprezenta min. 20% din suprafata fiecarei incinte.**

## ARTICOLUL 35 - Împrejmuiri

(1) În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

- a) împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
- b) împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

(2) Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

**Se admit următoarele tipuri de împrejmuiri:**

- **fata de vecinatati: împrejmuiri opace sau transparente necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea proprietatilor. Înălțimea maximă 2m**
- **spre strazi: împrejmuiri cu sau fara soclu, transparente, realizate din lemn, metal, dublate sau nu gard viu, înălțimea max. 2m**

## CAPITOLUL IV - Dispoziții finale

### ARTICOLUL 36 - Autorizarea directă

Autorizarea executării construcțiilor se va face numai în condițiile stabilite de prezentul regulament.

### ARTICOLUL 37 - Destinația unui teren sau a unei construcții

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

### ARTICOLUL 38 - Organele administrației publice competente

Organele administrației publice competente la care se face trimitere în prezentul regulament, pentru a da avize în procedura de eliberare a autorizațiilor, se determină periodic, în funcție de organizarea concretă a administrației publice, prin ordin comun al ministrului lucrărilor publice, transporturilor și locuinței și al ministrului administrației publice.

### ARTICOLUL 39 - Litigiile

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

intocmit,  
arh. Monica Serban



### **Prescriptii si recomandari specifice la nivelul zonelor functionale componente**

În cadrul teritoriului reglementat s-a delimitat o singura zona functionala: **zona industriala**, cu doua subzone: industriala și dotari edilitare

## **Fisa de reglementari - Zona industriala**

### **Delimitarea zonei**

- vest: zona industriala nereglementata
- est strada Constructorilor
- sud strada Papp Lehel
- nord str. Epresteto

### **Utilizare functionala**

- Functiune dominanta: hale industriale pentru productie, depozitare, servicii
- Alte functiuni admise: parcare amenajata pentru vehicule de transport marfa
- Functiuni complementare: constructii anexe, cu conditia ca ele sa deserveasca functiunea dominanta
- Utilizari interzise: constructii provizorii, cu exceptia celor destinate organizarii de santier

### **Parcelare**

Se mențin parcelele existente.

Este posibila parcelarea terenului liber adiacent strazii Constructorilor

Parcelarea se va face în functie de solicitari, cu front stradal minim de 30m.

### **Retragere fata de drumurile publice**

Constructiile vor fi retrase cu min, 10m fata de str. Constructorilor, 5m fata de străzile Epresteto și Pap Lehel.

### **Aliniamentul**

Aliniamentul (delimitarea dintre spațiul public și cel privat) se menține la limitele actuale

### **Alinierea constructiilor:**

Se va prelua alinierea constructiilor existente.

### **Zona edificabila**

#### **se va respecta zona edificabila prevazuta pe plansa de reglementari**

Zona edificabila pentru constructiile noi este retrasa la 2m fata de imprejmuii sau limitele terenurilor inchiriate, 10m fata de str. Constructorilor, 5m fata de străzile Epresteto și Pap Lehel..

Se mențin cladirile existente amplasate pe limitele de parcele.

### **Amplasare în cadrul parcelei**

Constructiile vor fi amplasate în zona edificabila prevazuta pe plansa de reglementari, se mențin cladirile existente amplasate pe limitele de parcele

### **Regim de înălțime maxim:**

Parter înalt pentru hale, P+1 pentru cladiri administrative.

### **Înălțimea constructiilor**

- H max la coamă: 8m de la cota 0+00 a terenului amenajat;

### **Acoperis**

Tip terasa sau sarpanta cu o panta de max.15 grade.

### **Aspectul cladirilor**

Aspectul constructiilor si alegerea finisajelor rămâne la latitudinea proiectantului, avându-se în vedere evitarea distorsiunilor plasticovolumetrice dintre zona propusă și cea învecinată.

Materialele folosite în constructia, finisarea si dotarea acestora se aleg astfel încât să nu polueze aerul interior si să asigure izolarea termică si acustică corespunzătoare.

Materialele de construcție vor fi din gama celor durabile, utilizate în sistemul constructiv agreat la faza proiectului tehnic. În principiu se vor folosi inchideri din tabla in culori in concordanta cu cladirile existente . Se vor folosi tâmplării metalice sau PVC.

Se admite si amplantarea de constructii containerizate sau corturi industriale.

Noile construcții se vor înscrie în specificul zonei și vor adopta o atitudine neutră care să nu deprecieze valoarea peisajului, caracterul general al zonei și al arhitecturii clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate. Volumetria va fi simpla, fără elemente decorative abundente. Toate fațadele vor fi tratate la același nivel arhitectural;

Este interzisă utilizarea materialelor pentru construcții provizorii: azbociment, carton asfalt, materiale plastice.

### **Imprejmuiri:**

Aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiilor. Se admit urmatoarele tipuri de imprejmuiri :

- catre drumuri: imprejmuiri din zidarie (tencuite), imprejmuiri cu sau fara soclu cu panouri transparente realizate din metal, dublate sau nu cu gard viu, inaltimea max. 2m
- in interiorul incintei, pentru delimitarea spatiilor inchiriate: imprejmuiri transparente din plasa sau panouri metalice. Inaltimea maxima 2m

### **Circulatii și accese**

Accesul în fiecare incinta se va face de pe străzile publice existente sau de pe circulatiile comune în domeniul privat.

Circulatiile private vor fi semnalizate ca atare în zonele de intersectie cu străzile din domeniul public.

### **Parcaje**

Se vor asigura în fiecare incinta spatii de parcare pentru autoturisme pentru personal, vizitatori și pentru mașinile de transport marfa. Nu se admite parcare vehiculelor în pe domeniul public.

### **Spatii verzi**

Spatiile verzi vor reprezenta min. 20% din suprafața fiecarei incinte.

Sunt considerate spatii verzi atât cele realizate la sol cât și cele amenajate pe acoperișurile cladirilor. Suprafața insumata a acestora va fi de minimum 20% din suprafața parcelei, cu conditia ca terenurile plantate direct la sol să fie egale cu minimum 7% din suprafața parcelei.

### **Echiparea edilitara**

Echiparea edilitara este rezolvata prin bransamente la retelele publice (extinderea retelelor existente de pe parcela sau bransamente la retelele de pe str. Constructorilor)

### **Indici de utilizarea terenului:**

incinte industriale

Procentul de ocupare a terenului: POTmaxim **60%**;

Coeficientul de utilizare a terenului: CUT. maxim **1**



În cazul în care pe o parcelă aria construită a clădirilor existente depășește procentul de 60% se menține POT existent pe toată durata existenței construcțiilor și se pot elibera următoarele tipuri de autorizații de construire:

- pentru modernizări sau reparații fără a modifica amprenta la sol
- pentru supraetajare cu respectarea unui CUT maxim de 1

### **Reguli referitoare la închiriere/ concesiune**

**\*Suprafețele închiriable sunt evidențiate pe planșa de reglementări urbanistice, acestea vor respecta următoarele reguli:**

- Scopul închirierii va fi înscris în mod explicit și exhaustiv în contractul întocmit, orice modificare față de obiectul stabilit prin contract va implica anularea contractului și eventual, dacă va fi posibil, renegocierea acestuia.
- terenurile care vor fi închiriate pot fi împrejmuite sau nu, dar vor fi clar evidențiate în teren pe baza unor măsurători topografice, coordonatele perimetrului vor fi evidențiate în contract.
- toate suprafețele închiriate vor fi accesibile de pe străzi publice (str. Constructorilor și Epreșteto)
- parcelele vor ocupa întreaga adâncime a lotului
- dimensiunea parcelor se va stabili în funcție de solicitările chirieșilor, dar se va urmări ca acestea să creeze zone compacte, fără a exista zone neînchiriate
- pe fiecare parcelă în parte se vor respecta indicii de utilizare a terenului și suprafața minimă de 20% spații verzi amenajate, precum și retragerile de 3m față de vecinătăți.
- pe fiecare parcelă în parte (imprejmuită sau nu) se va asigura necesarul spațiilor de parcare pentru angajați și clienți, în funcție de necesități.

### **Costurile legate de implementarea investiției**

Costurile legate de realizarea investițiilor pe terenurile în proprietate privată sau închiriate și lucrările de întreținere a acestora vor fi suportate de către investitori.

întocmit,  
arh. Monica Șerban



## Fisa de reglementari - Zona edilitare

### Utilizare functionala

- rezervor PSI

### Imprejmuiri:

Aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiilor. Se admit urmatoarele tipuri de imprejmuiri :

- imprejmuiri cu sau fara soclu cu panouri transparente realizate din plasa sau panouri metalice, dublate sau nu cu gard viu, inaltimea max. 2m

### Circulatii și accese

Accesul se va face de pe strada Constructorilor

**Spatii verzi** Spatiile verzi vor reprezenta min. 50% din suprafata incintei

### Indici de utilizarea terenului:

Procentul de ocupare a terenului: **POTmaxim 25%;**

Coeficientul de utilizare a terenului: **CUTmaxim 0.25**

intocmit,  
arh. Monica Serban

