

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 Epresteto și Papp Lehel. Pentru loturile propuse se prevăd accese de pe strada Constructorilor

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 carosabile de pe strazile Epresteto și Papp Lehel. Pentru loturile propuse se prevăd accese de pe strada Constructorilor

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

Pe suprafata parcului industrial au fost stabilite zone destinate inchirierii, suprafetele fiecarui lot inchiriat se vor stabili pe baza solicitarilor, cu respectarea reglementarilor din fisa RLU, vor fi identificate pe teren si in contracte in baza unor masuratori topografice.

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 fiecărei 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, parc fotovoltaic (panouri amplasate la sol sau pe cladiri)
- 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.

Se propune parcelarea terenului liber adiacent strazii constructorilor

Parcelarea se va face în fuctie de solicitari, frontul stradal minim va fi e 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 construcțiilor

- 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 construcțiilor 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.

Împrejmuiri:

Aspectul împrejmuirilor 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.

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 suprafata fiecarei incinte.

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****incinta edilitare (rezervor PSI)**Procentul de ocupare a terenului: **POTmaxim 25%**;Coeficientul de utilizare a terenului: CUTmaxim **0.25****Reguli referitoare la inchiriere/ concesiune*****Suprafetele inchiriabile sunt evidentiata pe planşa de reglementari urbanistice, acestea vor respecta urmatoarele reguli:**

- Scopul inchirierii va fi in scris in mod explicit si exhaustiv in contractul intocmit, orice modificare fata de obiectul stabilit prin contract va implica anulara contractului si eventual, daca va fi posibil, renegocierea acestuia.
- terenurile care vor fi inchiriate pot fi imprejmuite sau nu, dar vor fi clar evidentiata în teren pe baza unor masuratori topografice, coordonatele perimetrului vor fi evidentiata în contract.
- toate suprafetele inchiriate vor fi accesibile de pe strazu publice (str. Constructorilor şi Epresto)
- parcelele vor ocupa întreaga adâncime a lotului
- dimensiunea parcelor se va stabili în functie de solicitarile chirieşilor, dar se va urmări ca acestea sa creeze zone compacte, fără a exista zone neinchiriabile
- pe fiecare parcela în parte se vor respecta indicii de utilizare a terenului şi suprafata minima de 20% spatii verzi amenajate, precum şi retragerile de 3m fata de vecinatati.
- pe fiecare parcela în parte (imprejmuita sau nu) se va asigura necesarul spatiilor de parcare pentru angajati şi clienţi, în functie de necesitati.

Costurile legate de implementarea investitiei

Costurile legate de realizarea investitiilor pe terenurile în proprietate privata sau inchiriate şi lucrările de intretinere a acestora vor fi suportate de către investitori.



intocmit,
arh. Monica Serban

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

