

Regulament local de urbanism aferent PUZ ZONA INDUSTRIALA

modificare partiala (modul 9) PUZ aprobat prin HCL 252/2009

Cartierul Câmpul Frumos nr.5, 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 Zona industrială**
- 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 Zona industrială** 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 legală

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 Zonal aprobat prin HCL 252/2009 terenul este în intravilanul localității și are funcțiune agro-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 reglementări pentru terenuri din extravilan

ARTICOLUL 4 - Terenuri agricole din intravilan

Nu se propun reglementări 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 zonă nu există resurse de apă sau platforme meteorologice.

ARTICOLUL 8 - Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

Terenul nu este situat în zonă naturală protejată.

ARTICOLUL 9 - Zone construite protejate

Terenul nu este în zonă construită protejată.

ARTICOLUL 10 - Expunerea la riscuri naturale

Terenul este relativ plan nu există riscuri de alunecări de teren.

În zonă 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

În zonă nu există obiective care să expună 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.

Pe drumul existent sunt rețele de alimentare cu apa, canalizare menajera si pluviala, gaz, energie electrica. Cladirile existente in parcul industrial sunt racordate la aceste utilitati.

Aceste rețele vor fi extinse pe drumul propus

Noile obiective vor fi racordate la aceste rețele prin grija investitorilor.

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.

POT max. 60%

CUTmax. 1.8

pentru parc fotovoltaic POT max. 80%, CUTmax. 0.8

ARTICOLUL 16 - Lucrări de utilitate publică

Nu se propun lucrari de utilitate publica.

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 conditiile de insorire.

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

ARTICOLUL 18 - Amplasarea față de drumuri publice

Constructiile propuse se vor retrage cu minimum 5m fata de drumuri

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 plansa 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.

Toate constructiile noi vor fi amplasate in zonele edificabile evidentiata pe plansa de reglementari urbanistice.

Zona edificabila s-a stabilit în functie de circulatiile comune. Aceasta este retrasa la 3m fata de perimetrul incintei si fata de vecinatati, 5m fata de drumuri.

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.

Terenul este accesibil de pe drumul care face parte din rețeaua de circulații a parcului industrial. Se mentine drumul existent. Se propune un drum de acces din drumul existent care sa asigure accesul la parcelele propuse. Este un drum infundat prevăzut în capăt cu o zona de întoarcere.

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.

Accesul pietonal se asigura în paralel cu accesul carosabil.

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.

Parcul industrial are asigurate toate rețelele edilitare (alimentare cu apa, canalizare, alimentare cu gaz, alimentare cu energie electrica) la care sunt racordate constructiile existente, Noile obiective vor fi racordate la aceste 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 extinde rețelele edilitare de pe drumul existent pe drumul propus si se vor face bransamente la obiectivele noi.

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

Drumul propus si zonele edilitare vor fi dezlipite si nu vor face obiectul inchirierii.

Pe teren 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+2

Inaltimea maxima la cornisa a constructiilor va fi de 12m

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.

In fiecare incinta vor fi asigurate spatii de parcare pentru angajat, vizitatori si pentru vehiculele de transport marfa in functie de necesitati.. Nu se admite stationarea vehiculelor pe drumurile comune.

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 protectia impotriva intruziunilor, separarea proprietatilor. Inaltimea maxima 2m**
- **spre drumuri: împrejmuiri cu sau fara soclu, transparente sau opace, realizate din lemn, metal, dublate sau nu gard viu, inaltimea 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-au delimitat doua zone functionale:

zona industriala

zona edilitare

Fisa de reglementari - Zona industriala

Utilizare functionala

- Functiune dominanta: hale industriale pentru productie, depozitare, servicii
- Alte functiuni admise: 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 propun 8 parcele destinate inchirierii, cu fronturi stradale de 40-45m și o adâncime de 56m.

În funcție de solicitarile investitorilor se admite modificarea latimii parcelelor și numărul acestora cu condiția ca frontul stradal să fie de minimum 30m.

Suprafele inchiriate sau concesionate vor fi identificate pe teren si in contracte in baza unor masuratori topografice.

Parcelele prevazute pentru dotari edilitare (puturi forate, panouri fotovoltaice, bazin de retentie ape pluviale) precum și drumul propus vor fi evidentiata în cartea funciara, acestea vor rămâne în administrarea Sepsipar e.r.l.

Retragere fata de drumurile publice

Constructiile vor fi retrase cu min.5m fata de drumuri.

Aliniamentul

Aliniamentul fata de drumul existent se retrage în spatele stalpilor de iluminat.

Alinierea constructiilor:

Constructiile vor fi aliniate la drumuri.

Zona edificabila

Pe fiecare parcela s-a stabilit zona edificabila.

Aceasta este retrasa la 3m fata de perimetrul incintei, 3m fata de vecinatati, 5m fata de drumuri.

Amplasare în cadrul parcelei

Constructiile vor fi amplasate în zona edificabila prevazuta pe planșa de reglementari

Se vor respecta distantele prevazute de normele de securitate la incendiu

Regim de înălțime maxim:

P+2

Înălțimea construcțiilor

înălțimea max. La cornisa: 12m

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.

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 împrejmuiri :

- catre drumuri: împrejmuiri cu sau fara soclu cu panouri transparente sau opace realizate din metal, dublate sau nu cu gard viu, înălțimea max. 2m
- in interiorul incintei, pentru delimitarea spatiilor inchiriate: împrejmuiri transparente sau opace din plasa sau panouri metalice. Înălțimea maxima 2m

Circulatii și accese

Accesul pe loturi se va face de pe drumul propus sau drumul existent.

Parcaje

Se vor asigura în incinta spatii de parcare pentru autoturisme pentru personal, vizitatori și pentru mașinile de transport marfa. Nu se admite parcare vehiculelor în afara incintei inchiriate.

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

Echiparea edilitara

Se va realiza extinderea retelelor de pe drumul existent pe drumul propus.

Toate loturile se vor bransa la utilitati in functie de necesitati.

Indici de utilizarea terenului:

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

Coeficientul de utilizare a terenului: CUTmaxim **1.8**

Reguli referitoare la inchiriere

***Suprafetele inchiriable sunt evidentiata pe plansa 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 anularea 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 circulatiile comune
- parcelele vor ocupa întreg spațiul dintre zona de circulatii comune și imprejmuirea perimetrala
- dimensiunea parcelor se va stabili în functie de solicitarile chirieșilor, dar se va urmări ca acestea sa creeze zone compacte, fără a exista zone neinchiriable
- pe fiecare parcela în parte se vor respecta indicii de utilizare a terenului și suprafata minima de 20% spatii verzi amenajate, precum și retragerile de 3m fata de vecinatati și 5m fata de drum
- pe fiecare parcela în parte (imprejmuita sau nu) se va asigura necesarul spatiilor de parcare pentru angajati și clienți, în funcție de necesitati.

intocmit,
arh. Monica Serban



Fisa de reglementari - Zona edilitare

Generalitati

Se prevad trei zone pentru dotari edilitare cu acces din drum.
Acestea sunt delimitate pe plansa de reglementari

Utilizare functionala

- bazin stocare si infiltrare controlata in sol a apelor pluviale
- puturi forate pentru apa tehnologica
- panouri fotovoltaice amplasate la sol

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 si accese

Accesul pe loturi se va face de pe drumuri publice.

Spatii verzi Spatiile verzi vor reprezenta min. 20% din suprafata fiecarei incinte.
Bazinul subteran va fi acoperit cu iarba.

Indici de utilizarea terenului:

Procentul de ocupare a terenului: **POTmaxim 80%;**

Coeficientul de utilizare a terenului: **CUTmaxim 0.8**

intocmit,
arh. Monica Serban

