



MINISTERUL LUCRARILOR PUBLICE SI AMENAJARI TERITORIULUI

Str. Nicolae Filipescu Nr. 53-55  
Sector 2 - cod 70126 - Bucuresti  
ROMANIA  
Tel. 211 78 42 / 211 78 43  
Tel. / Fax 211 49 06

# URBANPROIECT

**INSTITUTUL DE CERCETARE, PROIECTARE IN URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI**



**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM  
MUNICIPIUL  
SFANTU GHEORGHE**



MINISTERUL LUCRARILOR PUBLICE SI AMENAJARII TERITORIULUI  
Str. Nicolae Filipescu Nr. 53-55,  
Sector 2, cod 70136 - Bucuresti  
ROMANIA  
Tel. 211 78 42 / 211 78 43  
Tel. / Fax 211 49 06

# URBANPROIECT

**INSTITUTUL DE CERCETARE, PROIECTARE IN URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI**

**PROIECT NR. 6/1995**

**FAZA : P.U.G.**

**TITLUL : PLAN URBANISTIC GENERAL AL  
MUNICIPIULUI SF.GHEORGHE**

**VOLUMUL 3.  
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

**BENEFICIAR : CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI SF.GHEORGHE**

**PROIECTANT : " URBANPROIECT "**

**DIRECTOR : ARH. TRAIAN POPESCU**  
**SEF SECTIE: ARH. GABRIEL RADULESCU**  
**PROIECTAT: ARH. SIMONA STANCIULESCU**  
**ARH. CERASELLA CRACIUN**





**PROIECT NR. 6/1995  
FAZA : P.U.G.**

**TITLUL : PLAN URBANISTIC GENERAL AL  
MUNICIPIULUI SF.GHEORGHE**

**VOLUMUL 3.  
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

**BENEFICIAR : CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI SF.GHEORGHE**

**PROIECTANT : " URBANPROIECT "**

**DIRECTOR : ARH. TRAIAN POPESCU  
SEF SECTIE: ARH . GABRIEL RADULESCU  
PROIECTAT:ARH. SIMONA STANCIULESCU  
ARH. CERASELLA CRACIUN**

## I - DISPOZITII GENERALE

### 1. Rolul Regulamentului local de urbanism

(1.1) Regulamentul local de urbanism este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor si de realizare si utilizare a constructiilor pe intreg teritoriul municipiului Sfantu Gheorghe. Normele cuprinse in prezentul Regulament sunt obligatorii la autorizarea executarii constructiilor in limitele teritoriului administrativ al municipiului.

(1.2) Prezentul regulament local de urbanism expliciteaza si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale Planului urbanistic general al municipiului Sfantu Gheorghe.

(1.3) Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administratiei publice locale si a fost **aprobat** pe baza avizelor obtinute in conformitate cu prevederile Legii nr.50 republicata in 1996, de catre Consiliul local al municipiului Sfantu Gheorghe, **cu nr. din**

(1.4) Modificarea Regulamentului local de urbanism aprobat se va face numai in conditiile in care modificarile nu contravin prevederilor Regulamentului general de urbanism ; aprobarea unor modificari ale Planului urbanistic general si implicit ale Regulamentului local de urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobare pe care a urmat-o si documentatia initiala.

(1.5) Daca prin prevederile unor documentatii pentru parti componente ale teritoriului municipiului se schimba conceptia generala care a stat la baza Planului urbanistic general si Regulamentului local de urbanism aprobat, este necesara elaborarea din nou a acestei documentatii, conform prevederilor legale.

### 2. Baza legala

(2.1) La baza elaborarii Regulamentului local de urbanism aferent Planului urbanistic general al municipiului Sfantu Gheorghe sta Regulamentul general de urbanism aprobat prin HG 525/27 iunie 1996 ; Regulamentul local de urbanism detaliaza prevederile Regulamentului general de urbanism in conformitate cu conditiile specifice municipiului Sfantu Gheorghe.

(2.2) In cadrul Regulamentului local de urbanism al municipiului Sfantu Gheorghe se preiau toate prevederile cuprinse in documentatii de urbanism sau amenajarea teritoriului elaborate anterior si aprobate conform legii :

- Planul de amenajare a teritoriului national - URBANPROIECT
  - \* Sectiunea I - Cai de comunicatie
  - \* Sectiunea II - Apa
  - \* Sectiunea III - Zone construite si naturale protejate

\* Sectiunea IV - Reteaua de localitati

- Planul de amenajare a teritoriului judetean - URBANPROIECT- 1995
- Plan urbanistic general , etapa I - PROIECT COVASNA S.A. - 1991
- Plan urbanistic general , pr. nr. 4015 / 1994 - PROIECT COVASNA S.A.
  - proiect nefinalizat
- Proiect de amenajare a raului Olt in perimetrul municipiului Sf. Gheorghe
  - C.N.A. - I.C.P.G.A., FILIALA SIBIU - 1987
- Planuri urbanistice de detaliu sau zonele aprobate de catre Consiliul Local al Municipiului Sf. Gheorghe sau Consiliul Judetean Covasna
- STUDIUL DE CIRCULATIE intocmit concomitent cu elaborarea Planului urbanistic general
- SCHEMA GENERALA A ALIMENTARII CU APA A MUNICIPIULUI SFANTU GHEORGHE - PROED Bucuresti, 1992
- Analize care au stat la baza elaborarii Planului urbanistic general privind situatia geotehnica, zone protejate, fond construit, mediu si spatii verzi, institutii si servicii publice.

### 3. Domeniul de aplicare

(3.1) Planul urbanistic general impreuna cu Regulamentul local de urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor pe orice categorie de terenuri, atat in intravilan, cat si in extravilan, in limitele teritoriului administrativ aprobat prin lege al localitatii; intravilanul se refera atat la trupul principal - **orasul Sfantu Gheorghe**, cat si la **localitatile componente Chilieni si Coseni**, si cele **22 trupuri** aflate in teritoriul administrativ al municipiului Sfantu Gheorghe.

(3.2) Intravilanul aprobat conform plansei de REGLEMENTARI a Planului urbanistic general va fi marcat pe teren, prin borne, potrivit Legii cadastrului si publicitatii imobiliare nr.7/1996 , si constituie limita in care se aplica prevederile Regulamentului local.

Suprafata intravilanului municipiului , localitatilor componente si trupurilor la data elaborarii PUG-ului era **de 1215 ha**.

Suprafata aprobata pentru municipiul Sfantu Gheorghe prin prezentul PUG si Regulament local de urbanism este **de 1439 ha**, din care **1190 ha orasul Sfantu Gheorghe**.

(3.3) Zonificarea functionala a municipiului Sfantu Gheorghe s-a stabilit in conformitate cu plansa de REGLEMENTARI a PUG-ului, in functie de categoriile de activitati pe care le cuprinde localitatea si de ponderea acestora in teritoriu; pe baza acestei zonificari s-au stabilit conditiile de amplasare si conformare a constructiilor ce se vor aplica in cadrul fiecarei zone functionale.

(3.4) Impartirea teritoriului in unitati teritoriale de referinta s-a facut conform plansei cuprinzand delimitarea UTR-urilor care face parte integranta din prezentul Regulament ; UTR-ul este o reprezentare conventionala a unui teritoriu avand o functiune predominanta sau/si omogenitate functionala, sau pentru care sunt necesare planuri urbanistice zonale sau de detaliu, fiind delimitat prin



limite fizice existente in teren ( strazi, limite de proprietate, ape etc ) ; UTR-ul poate cuprinde o intreaga zona functionala, mai multe subzone din cadrul aceleiasi zone functionale sau din zone functionale diferite si este suportul grafic pentru exprimarea prescriptiilor corelate cu propunerile pieselor desenate.

Trupul principal al municipiului Sfantu Gheorghe s-a divizat in 41 UTR-uri, localitatea Coseni - 1UTR, localitatea Chilieni - 1UTR, iar celelalte 22 trupuri reprezinta 22 UTR-uri ; rezulta un numar de **65 Unitati teritoriale de referinta**.

Limitele UTR-urilor si zonificarea functionala in cadrul acestora se regasesc in plansele desenate de la punctul V care fac parte integranta din prezentul Regulament.

## **II - REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR LA NIVELUL MUNICIPIULUI SFANTU GHEORGHE**

### **4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit**

(4.1) **Terenurile agricole din extravilan** s-au delimitat conform plansei de INCADRARE IN TERITORIUL ADMINISTRATIV al localitatii si se supun prevederilor **art.3** din Regulamentul general de urbanism.

Din suprafata totala de 12.179 ha care reprezinta teritoriul administrativ al municipiului Sfantu Gheorghe terenurile arabile ocupa 3.057ha, livezile - 142 ha, pasunile - 1.220 ha si fanetele - 355 ha.

Utilizarea pentru constructii a terenurilor din extravilan , in limitele teritoriului administrativ al municipiului Sfantu Gheorghe se poate face numai cu respectarea prevederilor Legii 50/1991 (republicata) si a Legii18/1991. Amplasarea constructiilor de orice fel pe terenuri agricole de clasa I si II de calitate, pe cele amenajate cu imbunatatiri funciare, precum si plantate cu vii si livezi este interzisa.

La autorizarea oricarui fel de constructie in extravilan se vor avea in vedere prevederile Ordinului nr. 34/N/M.30/3422/4221 din 1995 al MLPAT, MApN, MI, SRI pentru aprobarea Precizarilor privind avizarea documentatiilor de urbanism si amenajarea teritoriului.

Avand in vedere ca suprafata propusa pentru extinderea intravilanului,este mai mare de 100 ha, in conformitate cu Legea 18/1991, art.71 si 73, aprobarea de folosire definitiva a terenurilor agricole se obtine conform prevederilor legale.

(4.2) **Terenurile agricole din intravilan** isi schimba functiunea conform plansei REGLEMANTARI si se supun prevederilor **art.4** din Regulamentul general de urbanism. Suprafata totala a terenurilor agricole care sunt cuprinse in noul intravilan este de 224 ha, din care 37 ha reprezinta terenurile din albia majora a raului Olt.

(4.3) **Suprafetele impadurite** din extravilanul municipiului Sfantu Gheorghe s-au delimitat conform plansei de INCADRARE IN TERITORIUL ADMINISTRATIV si se supun prevederilor **art.5** din Regulamentul general de urbanism. Suprafata ocupata de paduri din totalul suprafetei administrative este de 1.905 ha.

Avand in vedere extinderea intravilanului spre limitele suprafetelor impadurite, cat si existenta in imediata vecinatate a trupurilor existente a suprafetelor impadurite, **pentru orice constructie care prin functionare poate aduce prejudicii padurii, amplasata la distanta mai mica de 1km de liziera padurii** si pentru care se solicita autorizatie de construire, se va obtine avizul Regiei Nationale a Padurilor.

**Reducerea** suprafetei fondului forestier proprietate publica sau privata **este interzisa**, cu exceptia utilizarilor permise de Codul silvic.

(4.4) **Resursele de apa** ale municipiului sunt puse in evidenta in cadrul planselor de REGLEMANTARI si de INCADRARE IN TERITORIUL ADMINISTRATIV ale PUG-ului. **Delimitarea zonelor de protectie** pentru albiile minore ale cursurilor de apa, inclusiv raul Olt, se realizeaza de Regia Autonoma "Apele Romane" impreuna cu autoritatea de cadastru funciar si cu detinatorii terenurilor riverane.

La aprovizionarea cu apa potabila a municipiului se va tine seama de Normele de igiena aprobate cu Ordinul Ministerului Sanatatii nr.981/1994 - art.16-28.

**Puturile de alimentare cu apa potabila** sunt cuprinse in trupul A20, iar platforma meteorologica a fost inglobata in noul intravilan ; acestea au fost puse in evidenta in cadrul plansei REGLEMANTARI, supunandu-se prevederilor **art.7** din Regulamentul general de urbanism.

**Putul de apa nr.46** care este cuprins in noul intravilan, va avea in jur o zona de protectie cu o raza de **120m**. Pentru puturile de alimentare cu apa ale municipiului aflate in extravilan, s-a prevazut, pe tot traseul acestora, in limitele teritoriului administrativ, o **zona de protectie cu o latime de 20m**.

In jurul **platformei meteorologice** se instituie o zona de protectie severa cu o latime de **30m**, zona in care este interzisa executarea oricaror constructii sau instalatii. Pana la o distanta de **500m** in jurul zonei de protectie severa se pot autoriza doar constructii avand o inaltime mai mica de o sesime din distanta dintre constructie si limita zonei de protectie. Orice constructie sau amenajare care nu respecta conditia de mai sus se poate amplasa numai cu acordul de mediu al Agentiei Locale pentru Protectia Mediului conform Legii apelor nr.107/1996).

(4.5) **Zonele construite protejate** aflate in teritoriul administrativ al municipiului Sfantu Gheorghe au fost delimitate in cadrul plansei REGLEMANTARI si detaliat in cadrul plansei de analiza nr.6, si se inscriu in urmatoarele categorii : monumente si ansambluri de arhitectura, zone istorice urbane, monumente si situri arheologice, monumente de arta plastica si cu valoare memoriala.

**Stabilirea zonelor de protectie** ale monumentelor se va face prin studii de specialitate intocmite prin grija Directiei monumentelor istorice in colaborare cu alte organisme centrale si locale specializate. Pana la elaborarea studiilor de



specialitate, zonele de protectie ale monumentelor s-au stabilit pe baza Ordonantei Guvernului nr.27/26 august 1992 in care se specifica ca zonele de protectie ale monumentelor din localitati urbane sunt cuprinse in interiorul unei raze de 100m, in localitati rurale - 200m, iar in extravilan - 500m.

Autorizarea constructiilor in zonele construite protejate se face diferentiat in functie de restrictiile impuse de categoriile in care sunt incluse monumentele din teritoriul administrativ al municipiului. Cu exceptia bisericii unitariene din Chilieni care este monument de **importanta nationala**, restul monumentelor sunt de **valoare locala**.

Autorizarea constructiilor in zonele care cuprind valori de patrimoniu se face conform **art.9** din Regulamentul general de urbanism. si va tine seama, in principal, de prevederile Legii nr.41/1995.

## **5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public**

(5.1) Punerea in evidenta a zonelor cu **alunecari de teren** s-a facut in cadrul plansei de analiza nr.2.1.

Delimitarea acestor zone se va face prin Hotararea consiliului judetean, cu avizul organelor de specialitate ale administratiei publice locale.

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor in zonele expuse la riscuri naturale se supune prevederilor **art.10** din Regulamentul general de urbanism. In spiritul acestui articol, in aceste zone se pot autoriza doar constructiile care au drept scop limitarea riscurilor naturale. Alte categorii de constructii pot fi autorizate doar dupa eliminarea factorilor naturali de risc si cu respectarea prevederilor Legii nr.10/1995 privind calitatea in constructii.

(5.2) Autorizarea executarii tuturor constructiilor va tine seama de **zonele de servitute si de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaze, apa si canalizare**, conform **art.11** din Regulamentul general de urbanism.

Delimitarea acestor zone se va face tinand seama si de **CONDITIILE DE PROTECTIE A RETELELOR TEHNICO-EDILITARE SI SERVITUTILE IMPUSE DE CATRE ACESTEA VECINATATILOR** prezentate in ANEXA de la pct. V.

**Zonele de servitute si de protectie ale cailor de comunicatie rutiere** vor tine seama de prevederile Legii drumurilor nr.13/1974 si H.G.nr.36/1996, precum si de conditiile de amplasare fata de drumurile publice prevazute in **art.18** din Regulamentul general de urbanism.

Zonele de protectie ale drumurilor, in afara localitatilor, sunt :

- 22m pana in axul drumului la drumului national DN12;
- 20m pana in ax in cazul drumurilor judetene DJ 121, DJ 121 A,C si DJ103;
- 18m pana in ax in cazul drumului comunal DC103.

Avizul pentru autorizarea constructiilor in zona drumurilor publice se emite in temeiul Ordinului nr.158/1996 al Ministerului Transporturilor. Pentru lucrari in zona drumurilor publice si in vecinatatea zonei de protectie a acestora,



solicitantul autorizatiei de construire trebuie sa obtina avizul organelor publice specializate (locale sau centrale, in functie de categoria drumului).

**Zonele de protectie ale infrastructurii feroviare** vor respecta prevederile **art. 20** din Regulamentul general de urbanism. Delimitarea cadastrala a infrastructurii feroviare este in sarcina Ministerului Transporturilor. De asemenea, acesta, impreuna cu SNCFR, trebuie sa stabileasca conditiile de amplasare si conformare ale constructiilor in zona de protectie. La autorizarea constructiilor in fasia de protectie a infrastructurii feroviare se va tine seama de Ordinul nr.158/1996 privind emiterea acordurilor Ministerului Transporturilor.

(5.3) Autorizarea executarii constructiilor cu **functiuni generatoare de riscuri tehnologice**, se supune prevederilor **art.12** din Regulamentul general de urbanism.

Obiectivele si activitatile care sunt supuse procedurii de evaluare a impactului asupra mediului pentru eliberarea acordului de mediu sunt cuprinse in Anexa nr. II la Legea nr. 137/ 1995, iar procedura de reglementare a acestuia este cuprinsa in Ordinul MLPAT nr. 125 /1996.

Amplasarea obiectivelor economice cu surse de zgomot si vibratii va tine seama de Normele de igiena aprobate cu Ordinul Ministerului Sanatatii nr.981/1994 - art.13-15.

Pentru constructiile generatoare de riscuri tehnologice, listate in conformitate cu prevederile **alin.(2) al art.12 din RGU** se va solicita autorizatia de construire in conformitate cu conditiile impuse prin acordul de mediu.

(5.4) **Asigurarea echiparii edilitare** s-a realizat conform planselor de specialitate ale Planului urbanistic general, conform necesitatilor de dezvoltare ale municipiului Sfantu Gheorghe.

In vederea asigurarii echiparii tehnico-edilitare, autorizarea executarii constructiilor va respecta prevederile **art.13** din Regulamentul general de urbanism. Orice constructie care, prin dimensiuni, destinatie sau amplasare fata de zonele cu echipare tehnico-edilitara asigurata poate fi realizata doar cu stabilirea, prin contract prealabil, a obligatiei efectuarii lucrarilor de echipare edilitara aferente - partial sau total, de catre investitor. Daca cheltuielile pentru echipare tehnico-edilitara depasesc posibilitatile factorilor interesati, autorizarea constructiei respective poate fi refuzata de catre consiliul local.

Proprietatea asupra retelei tehnico-edilitare respecta prevederile **Art.29 din RGU**.

(5.5) Lucrarile de utilitate publica sau prevazut in conformitate cu plansa nr.4 - **OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA** din Planul Urbanistic General in care sunt indicate zonele in care urmeaza sa se amplaseze obiectivele propuse. Parcelele ce vor fi ocupate de aceste obiective si asupra carora se instituie servitute de utilitate publica, precum si suprafetele necesare sau disponibile se vor stabili prin Planuri Urbanistice Zonale sau de Detaliu, sau studii de specialitate.

Autorizarea executarii lucrarilor de utilitate publica si a constructiilor de orice fel pe terenurile pe care s-a instituit servitute de utilitate publica (protectia

sanitara a surselor, retelelor, statia de epurare etc) se face cu respectarea prevederilor **art.16** din Regulamentul general de urbanism.

### **III. ZONIFICAREA TERITORIULUI**

#### **6. Zone si subzone functionale**

(6.1) Asigurarea compatibilitatii functiunilor in cadrul propunerilor privind dezvoltarea municipiului Sfantu Gheorghe s-a realizat cu respectarea **art.14** din Regulamentul general de urbanism si a prevederilor privind amplasarea constructiilor in cadrul zonelor functionale stabilite ale localitatii , cuprinse in Anexa 1 a Regulamentului general de urbanism.

(6.2) In vederea asigurarii compatibilitatii functiunilor, autorizarea executarii constructiilor trebuie sa tina seama si de Normele de igiena aprobate cu Ordinul Ministerului Sanatatii nr.981/1994 - art.3-5, art.7-1o si art.13-15. Tinand seama de art. 10, **distantele minime de protectie sanitara** intre o serie de unitati care produc disconfort si unele activitati din teritoriul municipiului Sfantu Gheorghe, astfel :

- obor de vite	500m
- cimitire de animale	200m
- rampe de gunoi	1000m
- autobazele serviciilor de salubritate	200m
- cimitire	50m
- statie de epurare a apelor uzate	300m

Aceste distante pot fi modificate pe baza studiilor de impact avizate de institute specializate.

(6.3) Zonele functionale stabilite conform pct. 3.3. si 3.4 din prezentul Regulament local de urbanism sunt puse in evidenta in plansa de REGLEMENTARI a Planului urbanistic general si in plansele de la Capitolul V, cuprinzand unitatile teritoriale de referinta.

(6.4) Subzonele functionale sunt subdiviziuni ale zonelor functionale cu functiuni specializate.

(6.5) Fiecare zona functionala este reprezentata printr-o culoare atat in plansa de REGLEMENTARI, cat si in planurile UTR-urilor de la punctul VI.



In cadrul municipiului Sfantu Gheorghe apar urmatoarele zone functionale:

-  **ZC - ZONA CENTRALA** - zona multifunctionala, formata din subzone functionale diferite, in special facand parte din categoria institutiilor publice si serviciilor (**ZIS**).
-  **ZLM / ZLI - ZONA REZIDENTIALA CU LOCUINTE MICI ( P, P+1, P+2 ) / ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI INALTE ( MAI MULT DE 3 NIVELURI )**
-  **ZIS - ZONA PENTRU INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII**
-  **ZI - ZONA UNITATILOR INDUSTRIALE**
-  **ZA - UNITATILOR AGRICOLE**
-  **ZP - ZONA DE PARCURI, COMPLEXE SPORTIVE, RECREERE, TURISM, PERDELE DE PROTECTIE**
-  **ZGC - ZONA GOSPODARIE COMUNALA**
-  **ZTE - ZONA PENTRU ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA**
-  **ZC - ZONA CAI DE COMUNICATIE SI CONSTRUCTII AFERENTE ( rutiere/feroviare)**
-  **ZS - ZONA CU DESTINATIE SPECIALA**





**ZTSE - ZONA PENTRU EXPLOATAREA RESURSELOR  
SUBSOLULUI**



**ZTA - ZONA TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE**

(6.4) Pentru fiecare zona functionala prevederile regulamentului se grupeaza in 3 capitole, cuprinzand reglementari specifice pe articole:

**Capitolul I - generalitati:**

- \* **Art.1** - Tipurile de subzone functionale
- \* **Art.2** - Functiunea dominanta a zonei
- \* **Art.3** - Functiunile complementare admise ale zonei

**Capitolul II - utilizarea functionala:**

- \* **Art.4** - Utilizarea functionala
- \* **Art.5** - Utilizari permise cu conditii
- \* **Art.6** - Interdictii temporare

**Capitolul III - conditii de amplasare si conformare a constructiilor:**

- \* **Art.7...11** - Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii, in completarea Art.17,18,20,23 si 24 din RGU
- \* **Art. 12 si 13** - Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii, in completarea Art.25 si 26 din RGU
- \* **Art.14...16** - Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara, in completarea Art. 27, 28 din RGU
- \* **Art.17...19 ,20** - Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor , in completarea Art.30...32, 15 din RGU
- \* **Art.21...24** - Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiri, in completarea Art. 33...36 din RGU

#### **IV. PREVEDERILE REGULAMENTULUI LA NIVEL DE ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE**

a) La stabilirea reglementarilor in cadrul fiecarei zone functionale, se fac referiri doar la subzonele apartinand diferitelor UTR-uri in care constructiile nu se supun integral regulilor de ocupare a terenurilor si de amplasare a constructiilor si amenajarilor stabilite de **Regulamentul general de urbanism**.

b) **Explicitarea simbolurilor subzonelor functionale : EXEMPLE:**

**ZLM.u.1a** - ZONA CU LOCUINTE MICI EXISTENTE ( P - P+2) - CU CARACTER URBAN (u) - IN UTR NR.1 CU UN ANUMIT TESUT URBAN (a sau b)

**ZP.p.1** - ZONA PARCURI - PUBLICE EXISTENTE - IN UTR NR.1

**ZP.p.p.1** - ZONA PARCURI PUBLICE - PROPUSE - IN UTR NR.1

**ZC.r.1** - ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATIE - RUTIERE EXISTENTE - IN UTR 1

**ZC.r.p.1** - ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATIE - RUTIERE - PROPUSE - IN UTR 1

**ZIS.a** - ZONA PENTRU INSTITUTII SI SERVICII - CONSTRUCTII ADMINISTRATIVE EXISTENTE;

**ZIS.a.p** - ZONA PENTRU INSTITUTII SI SERVICII - CONSTRUCTII ADMINISTRATIVE PROPUSE;

**Z [LM(v+r).p + IS.p + P}** - ZONA PENTRU LOCUINTE MICI - DE VACANTA SAU CU CARACTER RURAL PROPUSE + INSTITUTII SAU SERVICII PROPUSE + PARCURI (spatii verzi) EXISTENTE

## **IV.1. ZC - ZONA CENTRALA**

### **CAPITOLUL I - generalitati**

**Art.1 - Tipurile de subzone functionale** care se intalnesc in cadrul zonei centrale a municipiului Sfantu Gheorghe apartin urmatoarelor zone functionale :

- **ZLM** - ZONA REZIDENTIALA CU LOCUINTE MICI - P, P+1, P+2
- **ZLI** - ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI INALTE - CU MAI MULT DE 3 NIVELURI
- **ZIS** - ZONA PENTRU INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII
- **ZI** - ZONA UNITATILOR INDUSTRIALE
- **ZP** - ZONA DE PARCURI
- **ZC** - ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATIE RUTIERE
- **ZTE** - ZONA PENTRU ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA

**Art.2 - Functiunea dominanta a zonei** este data de institutii publice si servicii, ea avand un caracter predominant administrativ si comercial.

Zona centrala este compusa din :

\* **tesutul compact traditional ardelenesc** constituit din locuinte individuale **existente**, imbinat cu pravalii sau ateliere mestesugaresti, cu regim de inaltime P...P+2, in cadrul subzonelor **ZLM.u.1a** ;

\* **tesut traditional pavilionar** constituit din locuinte **existente**, cu regim de inaltime P...P+2, in cadrul subzonelor **ZLM.u.1b** ;

\* locuinte **existente** in cladiri cu mai mult de 3 niveluri in cadrul subzonei **ZLI.1** ;

\* institutii publice si servicii **existente** in cadrul subzonelor **ZIS.1**

\* unitati industriale **existente** in cadrul subzonei **ZI.1** ;

\* parcuri publice **existente** in cadrul subzonei **ZP.p.1** ;

\* cai de comunicatie rutiere **existente/propuse** in cadrul subzonelor **ZC.r.1/ZC.r.p.1**;

**Art.3 - Functiunile complementare admise ale zonei** sunt retele tehnico - edilitare si constructii aferente.

### **CAPITOLUL II - utilizarea functionala**

Utilizarea functionala a constructiilor din zona centrala respecta prevederile **REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM** (denumit in continuare **RGU**) si **sunt specifice zonelor functionale din care fac parte constructiile**, cu precizarile de mai jos :



#### **Art.4 - Utilizari permise**

Sunt permise urmatoarele tipuri de activitati , reprezentative si cu atractivitate, considerate caracteristice pentru o zona centrala ,**cu exceptia** subzonelor specificate la **Art.5, 6 si 7**, de la **pct.IV.1** (capitolul - zona centrala) :

- administratie publica;
- unitati financiar-bancare;
- comert si alimentatie publica;
- invatamant, cultura si culte;
- agrement, inclusiv spatii publice plantate;
- locuire si functiuni complementare;
- stationarea si gararea autovehiculelor in constructii si spatii publice special amenajate;
- retele tehnico -edilitare si constructii aferente.

#### **Art.5 - Utilizari permise cu conditii**

5.1. Pentru **zonele construite protejate** stabilite in prezentul **PUG** in conformitate cu Ordonanta HG nr.27/26 august 1992 si marcate pe planul UTR 1, este necesara obtinerea unor avize sau acorduri in conditiile specificate de catre RGU si in conformitate cu **pct.4.5** al prezentului Regulament local de urbanism ( denumit in continuare **RLU**) . In vederea stabilirii ariilor protejate pentru fiecare monument aflat in zona, odata cu elaborarea PUZ-ului de zona centrala va fi realizata si aceasta delimitare pe baza unei **analize morfologice** detaliate.

La interventiile la imobilele inregistrate ca monumente, masurile de conservare si protejare vor cuprinde si elemente de arhitectura interioara , precum si elementele de mobilier urban si amenajarile spatiilor publice aferente imobilelor mentionate.

In zonele care cuprind monumente de arhitectura, dar nu fac parte din teritoriul care va face obiectul PUZ-ului, pana la elaborarea studiilor de specialitate privind stabilirea zonelor de protectie, se vor obtine avizele necesare, conform RGU, pentru toate constructiile ce se vor realiza in interiorul unui cerc cu raza de 100m masurata de la limita parcelei pe care se afla amplasat monumentul respectiv.

5.2. In subzona **ZI.1** nu se admite realizarea altor constructii cu functiune de productie sau depozitare ; in cadrul acestei subzone se pot autoriza **numai reparatii curente si amenajari la constructii existente.**

**Art.6 - Interdictii temporare** s-au stabilit pe toata zona hasurata in planul UTR 1 pana la elaborarea PUZ-ului pentru zona centrala;

In toate subzonele : **ZLM.u.1, ZIS.1, ZP.1si ZC.r.1**, aflate pe partea dreapta a Str.Kos Karoly si al Pietii Libertatii, realizarea constructiilor, a noii artere de circulatie sau modernizarea celor existente se va face numai pe baza prevederilor Planului urbanistic zonal ce va fi elaborat pentru UTR 1.

## **Art.7 - Interdictii permanente**

7.1 Sunt **interzise** urmatoarele tipuri de activitati :

- activitatile industriale sau alte tipuri de activitati care genereaza noxe si care nu sunt direct legate de activitatile permise in zona;
- activitati de depozitare en gros;
- activitati de comert sau prestari servicii desfasurate in constructii provizorii amplasate pe domeniul public sau pe cel aflat in administrarea Consiliului local.

7.2 Este **interzisa** realizarea de locuinte colective cu mai mult de trei niveluri in cadrul UTR 1.

## **CAPITOLUL III - conditii de amplasare si conformare a constructiilor**

### **III.1 Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii**

Conditile de amplasare si conformare a constructiilor din zona centrala respecta prevederile **RGU** si sunt **specifice zonelor functionale din care fac parte constructiile** , cu precizarile de mai jos :

#### **Art.8 - Orientarea fata de punctele cardinale**

Avand in vedere densitatea constructiilor destinate institutiilor publice in zona centrala, la autorizarea constructiilor se va tine seama, **pe cat posibil**, de prevederile art.17 din RGU (Anexa 3).

#### **Art.9 - Amplasarea fata de aliniament**

In cadrul PUZ-ului ce urmeaza sa fie elaborat pentru intreaga zona centrala, se vor respecta atat prevederile art.23 din RGU, cat si concluziile analizei morfologice ce va fundamenta PUZ-ul.

#### **Art.10 - Amplasarea in interiorul parcelei**

Idem **Art.9** de la **pct.IV.1** (capitolul - zona centrala) , cu referire la art.24 din RGU.

### **III.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

#### **Art.11 - Accese carosabile**

Idem **Art.9** de la **pct.IV.1** (capitolul - zona centrala) , cu referire la art.25 din RGU.

#### **Art.12 - Accese pietonale**

12.1. Idem **Art.9** de la **pct.IV.1** (capitolul - zona centrala) , cu referire la art.26 din RGU.

12.2. La realizarea PUZ-ului de zona centrala se va tine seama de propunerea Studiului de circulatie de a transforma strada Scolii din carosabila, in pietonala - accidental carosabila.

### **III.3 Reguli cu privire la echiparea edilitara existenta**

#### **Art.13 - Racordarea la retele publice de echipare existente**

Se vor respecta prevederile art.27 din RGU.

#### **Art.14 - Realizarea de retele edilitare**

Se vor respecta prevederile art.28 din RGU.

### **III.4 Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor**

#### **Art.15 Parcelarea**

Se vor respecta prevederile art.30 din RGU cu exceptia subzonelor traditionale **ZLM.u.1a** , **ZLM.u.1b** si **ZIS.1** in care, prin PUZ-ul ce va fi elaborat, se vor stabili regulile in urma analizei morfologice.

#### **Art.16 Inaltimea constructiilor**

16.1 Idem **Art.15** de la **pct.IV.1** (capitolul - zona centrala) , cu referire la art.31 din RGU.

16.2 In cazul realizarii de noi constructii in zona centrala, inaltimea acestora va respecta fie inaltimea dominanta a cladirilor de pe strada, fie inaltimea cladirilor alaturate.

#### **Art.17 Aspectul exterior al constructiilor**

17.1 Idem **Art.15** de la **pct.IV.1** (capitolul - zona centrala) , cu referire la art.32 din RGU.

17.2 Se va tine seama de urmatoarele recomandari :

\* noile constructii sau modificarea celor existente trebuie sa se subordoneze caracterului reprezentativ al zonei si sa se armonizeze cu constructiile inconjuratoare;

\* in cadrul PUZ-ului pentru amenajarea zonei centrale vor fi prevazute regulile minime obligatorii care vor fi respectate :

a) cerinte privind conformarea volumetriei , proportiile si relieful fatadei se vor referi la:

- conformarea volumului ( panta acoperisuri , rezolvare cornisa , joc de inaltime fata de vecinatatile imediate ) ;
- proportii si tratare arhitecturala ( raport plin - gol , proportii goluri , linii de forta verticale si orizontale , relieful anvelopei , tratarea parterelor comerciale ) ;
- materiale ( textura si culoare ).

b) se interzice construirea in stiluri si imitatii stilistice straine zonei de rezervatie , precum si utilizarea materialelor pentru cladiri provizorii.

c) in cazul interventiilor la cladirile existente , se va impune realizarea unor relevee desfasurari si desfasurari sugestive , iar , in cazul schimbarii volumetriei , si a unor sectiuni perpendiculare pe strada ; desfasurarile vor cuprinde intregul tronson al strazii ( sau cel putin in raza de 100 m a monumentelor istorice ) in care se inscrie cladirea modificata;

d) la constructia unor cladiri noi , se va urmari respectarea si pastrarea caracterului arhitectural al zonei ; se va recomanda utilizarea la fatade a materialelor folosite la cladirile existente.

e) pentru fatadele comerciale , se va permite folosirea materialelor specifice arhitecturii moderne ( tamplarii metalice , sticla ) insa in culori care se vor armoniza cu restul cladirii ; se vor interzice firmele care depasesc nivelul parterului modificand proportiile etajelor .

f) aspectul si detaliile pentru firme si mobilier stradal se vor stabili printr-un proiect care sa priveasca zona in ansamblul ei.

#### **Art.18 - Procentul de ocupare a terenului**

18.1. Cu exceptia subzonei **ZIS.1** unde vor fi respectate valorile prevazute pentru zone centrale de art.15 si Anexa 2 din RGU , pe parcelele aflate in cadrul UTR 1, in care se vor realiza constructii apartinand altor zone functionale, **se va respecta POT-ul specific zonei.**

18.2. - In subzonele **ZLM.u.1a** si **ZLM.u.1b**, prin PUZ-ul ce va fi elaborat, se va stabili procentul de ocupare in functie de tipologia de locuire.

### **III.5 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiri**

#### **Art. 19 Parcaje**

Se vor respecta prevederile art.33 din RGU.

#### **Art. 20 Spatii verzi**

Se vor respecta prevederile art.34 si Anexa 6 din RGU.

#### **Art. 21 Imprejmuiri**

Se vor respecta prevederile art.35 din RGU.

## **NOTA**

Avand in vedere :

- necesitatea elaborarii unui PUZ pentru cea mai mare parte a teritoriului cuprins in UTR 1 in vederea delimitarii corecte a zonei centrale,
- suprapunerea activitatilor si densitatea acestora din cadrul UTR 1, ceea ce face dificila delimitarea exacta a subzonelor functionale intr-un plan sc.1:5.000,

la stabilirea prevederilor RLU la nivelul zonelor functionale **nu se va mai face referire la subzonele apartinand UTR 1 din zona hasurata** (zona pentru care se va elabora PUZ-ul).



## **IV.2. ZL - ZONA REZIDENTIALA**

### **CAPITOLUL I - generalitati**

**Art.1 - Tipurile de subzone functionale** care se intalnesc in cadrul zonei de locuit a municipiului Sfantu Gheorghe sunt :

- **ZLM - ZONA REZIDENTIALA CU LOCUINTE MICI - P, P+1, P+2**

subzone - **predominant rezidentiala cu locuinte de tip urban** :

- **ZLM.u** - subzona cu locuinte existente intr-un **tesut compact traditional ardelenesc** sau **traditional pavilionar** in care se vor face completari la fondul construit numai cu locuinte de tip urban;
- **ZLM.u.p** - subzona propusa pentru locuinte de tip urban.

- **predominant rezidentiala cu locuinte de tip rural**

- **ZLM.r** - subzona cu locuinte existente **tesut rural pavilionar**, in care se vor face completari la fondul construit in special cu locuinte de tip rural;
- **ZLM.r.p** - subzona propusa pentru locuinte de tip rural.

- **locuinte de vacanta**

- **ZLM.v.p** - subzona propusa pentru locuinte de vacanta.

- **ZLI - ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI INALTE - CU MAI MULT DE 3 NIVELURI**

subzona - **predominant rezidentiala**

- **ZLI** - subzona locuinte existente cu mai mult de trei niveluri ;
- **ZLI.p** - subzona propusa pentru cladiri cu mai mult de 3 niveluri.

**Art.2 - Functiunea dominanta a zonei** este locuirea.

Zona este compusa din :

- \* locuinte de tip urban **existente/propuse** ,cu regim de inaltime P, P+1, P+2 in cadrul subzonelor **ZLM.u / ZLM.u.p** ;

- \* locuinte de tip rural **existente/propuse**, cu regim de inaltime P si P+1 in cadrul subzonelor **ZLM.r / ZLM.r.p** ;

- \* locuinte de vacanta **propuse** cu regim de inaltime P si P+1 in cadrul subzonei **ZLM.v.p**.

- \* locuinte de tip urban **existente/propuse**, in cladiri cu mai mult de 3 niveluri in cadrul subzonelor **ZLI** si **ZLI.p**.

**Art.3 - Functiunile complementare admise ale zonei sunt :**

- institutii publice si servicii;
- spatii verzi amenajate;
- accese pietonale si carosabile, parcaje, garaje;
- retele tehnico-edilitare si constructii aferente.

## **CAPITOLUL II - utilizare functionala**

**Art.4 - Utilizarile permise sunt :**

- locuinte individuale cu caracter urban **obligatoriu** , in subzonele **ZLM** din cadrul trupului principal **A**,
- locuinte individuale cu caracter rural predominant in subzonele **ZLM.r** din cadrul localitatilor componente,
- locuinte de vacanta in cadrul subzonelor **ZLM.v**,
- locuinte colective in zonele **ZLI**,
- modernizari si reparatii la cladiri existente,
- constructii si amenajari necesare bunei functionari a zonei,

**cu exceptia** subzonelor specificate la Art.5 si 6 .

**Art.5 - Utilizari permise cu conditii s-au stabilit pentru zonele** in care este necesara obtinerea unor avize sau acorduri in conditiile specificate de catre Regulamentul general de urbanism si legislatia in vigoare pentru : zone construite protejate de interes national sau local, zona de protectie a infrastructurii feroviare etc :

- locuinte mici pana la 3 niveluri, sau inalte cu mai mult de trei niveluri, in toate zonele **ZLM** si **ZLI** care intra in **limitele marcate pentru zone protejate** , in interiorul cercului cu raza de 100m in cadrul trupului A - orasul Sfantu Gheorghe, sau de 200m in interiorul localitatii componente Chilieni ( Ordonanta Guvernului nr.27/26 august 1992) masurata de la limita parcelei pe care sunt amplasate :

- \* monumentele si ansamblurile de arhitectura,
- \* monumentele si siturile arheologice,
- \* monumentele de arta plastica si cu valoare memoriala,

precum si in zona delimitata pentru zone istorice urbane, **cu conditia obtinerii avizului pentru protejarea impusa** ( recomandarea este valabila numai pana la elaborarea studiilor de specialitate pentru delimitarea zonelor de protectie ale monumentelor), conform art. 9 din RGU.

- locuinte mici pana la 3 niveluri, in subzonele **ZLM.u.37c**, **ZLI.37b** , **ZLM.u.41** si **Z(IS.s +LM.u).p.41** in conditiile respectarii prevederilor art.20 din RGU;

- locuinte inalte cu mai mult de 3 niveluri, in subzona **ZLI.37b** cu conditia respectarii prevederilor art.20 din RGU;

- locuinte mici sau inalte, in subzonele care intra in **zona intersectiilor** care trebuiesc modernizate -pe o suprafata circulara cu **raza de 50m** masurata din centrul actual al intersectiei, suprafata posată in planul unitatii teritoriale de referinta;

**Art.6 - Interdictiile temporare** s-au stabilit in cazul cand apare necesitatea elaborarii unor documentatii de urbanism in vederea stabilirii regulilor de construire aplicabile pentru zona respectiva sau in zona respectiva se vor realiza lucrari de utilitate publica .

- se pot realiza locuinte mici pana la 3 niveluri, **cu conditia** existentei unui **PUD sau PUZ aprobat** sau a **studiului de specialitate** privind realizarea sau largirea unei artere de circulatie **in subzonele** :

- **ZLM.u.2b** ;
- **ZLM.u.5b** ;
- **ZLM.u.6b** ( pentru parcelele cu aliniament la str. Fabricii) ;
- **ZLM.u.8** si **ZLM.u.9** ( pentru parcelele cu aliniament la str.Pârâului) ;
- **ZLM.u.12b** ( pentru parcelele cu aliniament la str. Gheorghe Doja, in fata str. Bolyai lanos, pe o latime de cca 50m, pentru realizarea noii artere de circulatie din cadrul subzonei ZC.r.p.12) ;
- **ZLM.u.25b** ;
- **ZLM.u.27b** , cu respectarea prevederilor pct. 5.2 din RGL ;
- **ZLM.u.27c** , pentru parcelele cu aliniament la DN12 spre Miercurea Ciuc ( stanga si dreapta drumului) , de la limita statiei PECO pe o lungime de 400m ;
- **ZLM.u.31b** ;
- **ZLM.u.37b** (pentru parcelele cu aliniament la str.Armata Romana);
- **ZLM.u.31c** ( pentru parcelele cu aliniament la str. Nicolae Balcescu , pana la aprobarea PUZ-ului din zona centrala ) ;
- **Z(LM.u + IS.s).p.8** ;
- **Z(LM.u + IS.s).p.9** ;
- **Z [LM.u + IS(i+h+c+sp) + P].p.17;**
- **Z(LM.u.p + P).21** - se mentin, pe cat posibil, suprafetele impadurite existente;
- **Z [LM.u.p + IS(i+h).p + P].21** - se mentin, pe cat posibil, suprafetele impadurite existente;
- **Z(LM.u + IS.s + P).p.25** ;
- **Z(LM.u + IS.s).p.29** ;
- **Z(LM.u + IS.s).p.41;**
- **Z[LM(v+r) + IS.s.p + P].44;**
- **Z(LM.v.p + IS.s.p + P).45;**
- **Z[LM(v+r) + IS.s.p + P].47;**
- **Z[LM(v+r) + IS.s.p + P].59;**
- **Z(IS.s + LM.r).p.62a;**
- **Z(IS.s + LM.r).p.62b** (limitrof digului existente, pe o adancime de circa.20m);
- **Z(IS.s + LM.r).p.65.**



- **in toate subzonele ZLM si ZLI din UTR 1**(zona centrala )aflate in partea dreapta a Str.Kos Karoly si al Pietii Libertatii, realizarea constructiilor sau modernizarea celor existente se va face numai pe baza prevederilor unui Plan urbanistic zonal ce va fi elaborat pentru zona centrala.
- in subzonele **ZLI.4, ZLI.p.8 si ZLI.26** se pot realiza locuinte inalte cu mai mult de 3 niveluri, cu conditia existentei unui **PUD sau PUZ aprobat**;
- in subzona **ZLI.1b** - locuinte inalte aflate in zona in care se va face PUZ - zona centrala, se pot realiza amenajari si functiuni complementare locuintelor pe baza documentatiei de urbanism aprobate ;
- locuinte mici si inalte, cu conditia existentei unui **PUD sau PUZ aprobat**, in subzona **Z(LI + LM.u + P).p.25**.
- in subzona **ZLM.u.p.2ob** se vor elibera numai autorizatii de reparatii si intretineri curente pana la obtinerea fondurilor necesare pentru revitalizarea urbana a zonei pe baza unei documentatii de urbanism aprobate, in vederea realizarii de locuinte cu regim de inaltime max.P+2 si functiuni complementare acestora.
- **ATENTIE !** in subzonele : **Z[IS(sp+c)+P].p.35** si **Z(IS.s+l).p.4oa** , zone in care in prezent exista locuinte individuale, se vor elibera numai autorizatii de reparatii si intretineri curente la constructii existente pana la obtinerea fondurilor necesare pentru realizarea unor schimburi de terenuri in vederea integrarii subzonei in zona industriala sau de servicii.

**CAPITOLUL III** privind conditiile de amplasare si conformare de care se va tine seama la autorizare constructiilor in subzonele in care nu s-au stabilit interdictii temporare si care vor fi respectate la elaborarea documentatiilor de urbanism pentru zonele cu interdictii temporare.

### III.1 Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

**Art.7** - orientarea fata de punctele cardinale - conform RGU art.17.

**Art.8** - amplasarea fata de cai ferate din administrarea SNCFR - conform **Art.5 al RGL - pct.VI.2** (capitolul - zona rezidentiala) , in subzonele - **ZLM.u.37c , ZLM.u.41 si ZLI.37b**, in conditiile respectarii prevederilor art.20 din RGU.

**Art.9** - amplasarea in interiorul parcelei - conform RGU art. 24.

La cladirile de locuit din cadrul zonelor istorice urbane, inclusiv din zona centrala, se va tine seama de specificul tesutului urban in zona respectiva, respectandu-se modul de amplasare pe parcelele invecinate.

**Art.10** - amplasarea fata de aliniament - conform **Art.6 al RGL - pct.VI.2** (capitolul - zona rezidentiala), in conditiile respectarii prevederilor art.23 din RGU, cu exceptia subzonelor cu cladiri existente, limitrofe drumurilor care vor trebui largite si unde regimul de aliniere va fi determinat pe baza studiilor de

specialitate si documentatiilor de urbanism. La cladirile de locuit din cadrul zonelor istorice urbane, inclusiv din zona centrala, se va tine seama de specificul tesutului urban in zona respectiva, respectandu-se modul de amplasare fata de aliniament al constructiilor invecinate.

### **III.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

**Art.11** - accese carosabile - conform **RGU** art.25.

**Art.12** - accese pietonale - conform **RGU** art.26 .

### **III.3 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara**

**Art.13** - racordarea la retele tehnico-edilitare existente - **RGU** art.27.

**Art.14** - realizarea de retele tehnico-edilitare - conform **RGU** art.28.

### **III.4 Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor**

**Art.15** - parcelare - conform **RGU** art.30 .

La cladirile de locuit din cadrul zonelor istorice urbane, iclusiv din zona centrala, parcelarea sau reparcelarea vor tine seama de specificul tesutului urban in zona respectiva.

**Art.16** - inaltimea constructiilor - conform **RGU** art.31 .

**Art.17** - aspectul exterior al constructiilor - conform art.32 din **RGU** si prevederilor **Art.17** de la **pct.IV.1** (capitolul - zona centrala) din prezentul **RGL** ;

**Art.18** - procentul de ocupare al terenului - conform **RGU** art. 15, cu exceptia subzonelor :

- **Z(LM.u.p + P).21;**
- **Z(LM.u.p + IS.p + P).21;**
- **Z[LM(v+r).p + IS.s.p + P].44;**
- **Z(LM.v.p + IS.s.p + P.e).45;**
- **Z[LM(v+r).p + IS.s.p + P].47;**
- **Z[LM(v+r).p + IS.s.p + P].59,**

unde **POT** va fi **max 15%**, mentinandu-se, pe cat posibil, spatiile verzi impadurite existente.

In subzonele **Z(LI + LM.u + P).p.25** si **Z( LM.u + IS.s + P).p.25**, autorizarea constructiilor se va face in limitele unui **POT max de 40%** pe total subzona, pentru a se putea obtine spatii verzi amenajate care sa faca trecerea catre suprafetele impadurite existente.

### **III.5 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiiri**

**Art.19** - parcaje - conform **RGU** art.33 .

**Art.20** - spatii verzi - conform **RGU** art.34.

**Art.21** - imprejmuiiri - conform **RGU** art.35 .

### **IV.3 Z IS - ZONA PENTRU INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII**

#### **CAPITOLUL I - generalitati**

**Art.1 - Tipurile de subzone functionale** care se intalnesc in cadrul zonei pentru institutii publice si servicii a municipiului Sfantu Gheorghe sunt :

subzone - **constructii administrative si financiar bancare;**  
- **ZIS.a** - constructii administrative si financiar bancare existente.

- **constructii comerciale;**  
- **ZIS.co** - constructii comerciale existente;  
- **ZIS.co.p** - constructii comerciale propuse.

- **constructii de cult;**  
- **ZIS.ct** - constructii de cult existente.

- **constructii de cultura;**  
- **ZIS.c** - constructii de cultura existente;  
- **ZIS.c.p** - constructii de cultura propuse.

- **constructii de invatamant;**  
- **ZIS.i** - constructii de invatamant existente;  
- **ZIS.i.p** - constructii de invatamant propuse.

- **constructii de sanatate;**  
- **ZIS.h** - constructii de sanatate existente;  
- **ZIS.h.p** - constructii de sanatate propuse.

- **constructii pentru turism;**  
- **ZIS.t** - constructii pentru turism existente;  
- **ZIS.t.p** - constructii pentru turism propuse.

- **constructii si amenajari sportive;**  
- **ZIS.sp** - constructii si amenajari sportive existente;  
- **ZIS.sp.p** - constructii si amenajari sportive propuse.

- **alte categorii institutii publice sau servicii.**  
- **ZIS.s** -alte categorii institutii publice si servicii existente;  
- **ZIS.s.p** - alte categorii institutii publice si servicii propuse.



**Art.2 - Functiunea dominantă a zonei :** institutii publice si servicii .

Zona este compusa din :

- \* terenuri pentru constructii administrative si financiar bancare **existente** ,in cadrul subzonelor **ZIS.a**;
- \* terenuri pentru constructii comerciale **existente/propuse** ,in cadrul subzonelor **ZIS.co** si **ZIS.co.p** ;
- \* terenuri pentru constructii de cult **existente**,in cadrul subzonelor **ZIS.ct** ;
- \* terenuri pentru constructii de cultura **existente/propuse** ,in cadrul subzonelor **ZIS.c** si **ZIS.c.p** ;
- \* terenuri pentru constructii de invatamant **existente/propuse** in cadrul subzonelor **ZIS.a** si **ZIS.a.p** ;
- \* terenuri pentru constructii de sanatate **existente/propuse** ,in cadrul subzonelor **ZIS.h** si **ZIS.h.p** ;
- \* terenuri pentru constructii si amenajari sportive **existente/propuse** ,in cadrul subzonelor **ZIS.sp** si **ZIS.sp.p** ;
- \* terenuri pentru constructii pentru turism **existente/propuse** in cadrul subzonelor **ZIS.a** si **ZIS.a.p** ;
- \* terenuri pentru alte categorii de institutii publice si servicii **existente/propuse** ,in cadrul subzonelor **ZIS.s** si **ZIS.s.p** .

**Art.3 - Functiunile complementare admise ale zonei** sunt :

- locuirea;
- industrii nepoluante;
- spatii verzi amenajate;
- accese pietonale si carosabile;
- retele tehnico-edilitare.

## **CAPITOLUL II - utilizare functionala**

**Art.4 - Utilizarile permise** in zona **IS** sunt institutiile publice , serviciile si functiunile complementare acestora, **cu exceptia subzonelor specificate la Art.5 si 6 - cap IV- RGL** , zona pentru institutii publice si servicii.

**Art.5 - Utilizari permise cu conditii** s-au stabilit pentru zonele in care este necesara obtinerea unor avize sau acorduri in conditiile specificate de catre Regulamentul general de urbanism si legislatia in vigoare pentru : zone

construite protejate , zona de protectie a platformei meteorologice, zona de protectie a infrastructurii feroviare, zona de protectie a drumurilor publice.

- institutii publice sau servicii in toate subzonele **ZIS** care intra in **limitele marcate pentru zone protejate** in interiorul cercului cu raza de 100m in cadrul trupului A - orasul Sfantu Gheorghe, sau de 200m in interiorul localitatii componente Chilieni ( Ordonanta Guvernului nr.27/26 august 1992) masurata de la limita parcelei pe care sunt amplasate :

- \* monumentele si ansamblurile de arhitectura,
- \* monumentele si siturile arheologice,
- \* monumentele de arta plastica si cu valoare memoriala,

precum si in zona delimitata pentru zone istorice urbane, **cu conditia obtinerii avizului pentru protejarea impusa** ( recomandarea este valabila numai pana la elaborarea studiilor de specialitate pentru delimitarea zonelor de protectie ale monumentelor), conform Art. 9 din RGU.

- institutii publice sau servicii, in subzonele : **ZIS.co.37 ; ZIS.h.37 ; Z(IS.s + I).p.4a ; Z(IS.s +LM.u).p.41** , cu conditia respectarii prevederilor art.20 din RGU;

- institutii publice sau servicii **in zona de protectie a platformei meteorologice** in subzona **Z(IS.s+I).p.28** cu conditia respectarii prevederilor art.7 din RGU si a recomandarilor de la **pct.4.4 din RGL.**

- institutii publice sau servicii in subzonele care intra in **zona intersectiilor** care trebuiesc modernizate -pe o suprafata circulara cu **raza de 50m** masurata din centrul actual al intersectiei, suprafata posată in planul unitatii teritoriale de referinta;

**Art.6 - Interdictiile temporare** s-au stabilit in cazul cand apare necesitatea elaborarii unor documentatii de urbanism in vederea stabilirii regulilor de construire aplicabile pentru zona respectiva sau in zona respectiva se vor realiza lucrari de utilitate publica.

• se pot realiza institutii publice sau servicii, **cu conditia** existentei unui **PUD sau PUZ aprobat** sau a **studiului de specialitate** privind realizarea sau largirea unei artere de circulatie **in subzonele** :

- **ZIS.s.p.2 ;**
- **Z(IS.s+C.r).p ;**
- **Z(IS.co+P).p.4 ;**
- **ZIS(i+h).6**
- **Z(LM.u + IS.s).p.8 ;**
- **Z(LM.u + IS.s).p.9 ;**
- **Z(IS.s+I).p.9 ;**
- **Z(IS.s+I+A).p.11 ;**
- **Z [LM.u + IS(i+h+c+sp) + P].p.17;**

- Z [LM.u.p + IS(i+h).p + P].21 - se mentin, pe cat posibil, suprafetele impadurite existente;
- Z(LM.u + IS.s + P).p.25 ;
- Z(IS.s+l+P).p.26 ;
- Z(IS.s+l).p.28 ;
- Z(LM.u + IS.s).p.29 ;
- ZIS.c.31;
- Z(IS.s+P).p.34;
- Z(IS.t+P.sp).p.34 ;
- Z[IS(sp+c)+P.s].p.35 ;
- Z(IS.t+P.s).p.35 ;
- Z(IS.s+l).p.40a ;
- Z(LM.u + IS.s).p.41;
- Z[LM(v+r) + IS.s.p + P}.44;
- Z(LM.v.p + IS.s.p + P).45;
- Z[LM(v+r) + IS.s.p + P}.47;
- Z[LM(v+r) + IS.s.p + P}.59;
- Z(IS.s + LM.r).p.62a;
- Z(IS.s + LM.r).p.62b (limitrof digului existente, pe o adancime de circa.20m);
- Z(IS.s + LM.r).p.65.

- in toate subzonele ZIS din UTR 1 (zona centrala )aflate in partea dreapta a Str.Kos Karoly si al Pietii Libertatii, realizarea constructiilor sau modernizarea celor existente se va face numai pe baza prevederilor Planului urbanistic zonal ce va fi elaborat pentru zona centrala;

- in subzona Z(LM + IS.i).2o pentru constructiile existente se vor elibera numai autorizatii de reparatii si intretineri curente pana la obtinerea fondurilor necesare pentru revitalizare urbana a zonei pe baza unei documentatii de urbanism aprobate in vederea realizarii de locuinte cu regim de inaltime max.P+2 si functiuni complementare acestora.

**ATENTIE !** In subzonele : Z[IS(sp+c)+P].p.35 si Z(IS.s+l).p.40a , zone in care in prezent exiista locuinte individuale, se vor elibera numai autorizatii de reparatii si intretineri curente la constructii existente, pana la obtinerea fondurilor necesare pentru realizarea unor schimburile de terenuri in vederea integrarii subzonei in zona industriala sau de servicii.

**CAPITOLUL III** privind conditiile de amplasare si conformare de care se va tine seama la autorizare constructiilor in subzonele in care nu s-au stabilit interdictii temporare si care vor fi respectate la elaborarea documentatiilor de urbanism pentru zonele cu interdictii temporare.

### III.1 Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii



**Art.7 - orientarea fata de punctele cardinale** - conform RGU art.17.

**Art.8 - amplasarea fata de cai ferate** din administrarea SNCFR - conform At.5 al RGL in subzonele - **ZIS.co.37 ; ZIS.h.37 ; Z(IS.s + I).p.4a ; (IS.s +LM.u).p.41**, in conditiile respectarii prevederilor art.20 din RGU.

**Art.9 - amplasarea in interiorul parcelei** - conform RGU art. 24.

La cladirile pentru institutii publice sau servicii din cadrul zonelor istorice urbane, inclusiv din zona centrala, se va tine seama de specificul tesutului urban in zona respectiva, respectandu-se modul de amplasare pe parcelele invecinate;

**Art.10 - amplasarea fata de aliniament** - conform RGL , **Art.6**, cap.IV.3 - zona pentru institutii publice si servicii, in conditiile respectarii prevederilor art.23 din RGU, cu exceptia subzonelor cu cladiri existente, limitrofe drumurilor care vor trebui largite si unde regimul de aliniere va fi determinat pe baza studiilor de specialitate si documentatiilor de urbanism. La cladirile pentru institutii publice sau servicii din cadrul zonelor istorice urbane, inclusiv din zona centrala, se va tine seama de specificul tesutului urban in zona respectiva, respectandu-se modul de amplasare fata de aliniament al constructiilor invecinate.

### **III.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

**Art.11 - accese carosabile** - conform RGU art.25.

**Art.12 - accese pietonale** - conform RGU art.26 .

### **III.3 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara**

**Art.13 - racordarea la retele tehnico-edilitare existente** - conform RGU art.27.

**Art.14 - realizarea de retele tehnico-edilitare** - conform RGU art.28.

### **III.4 Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor**

**Art.15 - parcelare** - conform RGU art.30 .

La cladirile pentru institutii publice sau servicii din cadrul zonelor istorice urbane, inclusiv din zona centrala, parcelarea sau reparcelarea vor tine seama de specificul tesutului urban in zona respectiva.

**Art.16 - inaltimea constructiilor** - conform RGU art.31 ;

**Art.17** - aspectul exterior al constructiilor - conform art.32 din RGU si prevederilor **Art.17 al RGL** - cap. IV.1, zona centrala.

**Art.18** - procentul de ocupare al terenului - conform RGU art. 15, cu exceptia subzonelor :

- **Z(LM.u.p + IS.p + P).21;**
- **Z[LM(v+r).p + IS.s.p + P].44;**
- **Z(LM.v.p + IS.s.p + P.e).45;**
- **Z[LM(v+r).p + IS.s.p + P].47;**
- **Z[LM(v+r).p + IS.s.p + P].59,**

unde POT va fi **max 15%**, mentinandu-se, pe cat posibil, spatiile verzi impadurite existente.

In subzona **Z( LM.u + IS.s + P).p.25**, autorizarea constructiilor se va face in limitele unui **POT max de 40%** pe total subzona, pentru a se putea obtine spatii verzi amenajate care sa faca trecerea catre suprafetele impadurite existente.

### **III.5 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiri**

**Art.19** - parcaje - conform RGU art.33 .

**Art.20** - spatii verzi - conform RGU art.34.

**Art.21** - imprejmuiri - conform RGU art.35 .

## **IV.4 ZI - ZONA UNITATI INDUSTRIALE**

### **CAPITOLUL I - generalitati**

**Art.1 - Tipurile de subzone functionale** care se intalnesc in cadrul zonei industriale a municipiului Sfantu Gheorghe sunt :

- subzone -   - **Z I** -unitati industriale existente;  
              - **Z I.p** - unitati industriale propuse.

**Art.2 - Functiunea dominanta a zonei** : unitati industriale.

Zona este compusa din terenuri pentru unitati industriale **existente/propuse** , n cadrul subzonelor **ZI** si **ZI.p** .

**Art.3 - Functiunile complementare admise ale zonei** sunt :

- unitati agricole;
- servicii;
- accese pietonale si carosabile;
- retele tehnico-edilitare.

### **CAPITOLUL II - utilizare functionala**

**Art.4 - Utilizarile permise** : in zona **ZI** sunt permise unitati industriale si functiunile complementare acestora.

**Art.5 - Utilizari permise cu conditii** s-au stabilit pentru zonele in care este necesara obtinerea unor avize sau acorduri in conditiile specificate de catre Regulamentul general de urbanism si legislatia in vigoare pentru : zone construite protejate de interes local, zona de protectie a platformei meteorologice, zona de protectie a infrastructurii feroviare, zona de protectie a drumurilor publice.

- unitati industriale in toate subzonele **ZI** care intra in **limitele marcate pentru zone protejate** in interiorul cercului cu raza de 100m in cadrul trupului A - orasul Sfantu Gheorghe, sau de 200m in interiorul localitatii componente Chilieni ( Ordonanta Guvernului nr.27/26 august 1992) masurata de la limita parcelei pe care sunt amplasate :

- \* monumentele si ansamblurile de arhitectura,
- \* monumentele si siturile arheologice,
- \* monumentele de arta plastica si cu valoare memoriala,

precum si in zona delimitata pentru zone istorice urbane, **cu conditia obtinerii avizului pentru protejarea impusa** ( recomandarea este valabila numai pana la elaborarea studiilor de specialitate pentru delimitarea zonelor de protectie ale monumentelor), conform **Art. 9** din **RGU**.

- unitati industriale , in subzonele : **Z(IS.s + I).p.4a** , **ZI36** si **ZI40** , cu conditia respectarii prevederilor **art.20** din **RGU**;



- unitati industriale , **in zona de protectie a platformei meteorologice** in subzona **Z(IS.s+l).p.28** cu conditia respectarii prevederilor **art.7** din **RGU** si a recomandarilor de la **pct.4.4** din **RGL**;

- unitati industriale , in subzonele care intra **in zona intersectiilor** care trebuiesc modernizate -pe o suprafata circulara cu **raza de 50m** masurata din centrul actual al intersectiei, suprafata posată in planul unitatii teritoriale de referinta;

**Art.6 - Interdictiile temporare** s-au stabilit in cazul cand apare necesitatea elaborarii unor documentatii de urbanism in vederea stabilirii regulilor de construire aplicabile pentru zona respectiva sau in zona respectiva se vor realiza lucrari de utilitate publica.

- se pot realiza unitati industriale, **cu conditia** existentei unui **PUD sau PUZ aprobat** sau a **studiului de specialitate** privind realizarea sau largirea unei artere de circulatie **in subzonele** :

- **ZI.7** ( in fasia care desparte cladirile existente de aliniamentul spre str. Fabricii );

- **Z(IS.s+l).p.9** ;

- **Z(IS.s+l+A).p.11** ;

- **Z(IS.s+l+P).p.26** ;

- **Z(IS.s+l).p.28** ;

- **ZI.40** (limitrof str. Constructorilor, pe o adancime de circa.20m);

- **Z(IS.s+l).p.4oa** ;

- **Z(IS.s+l).p.4ob** ;

- **ZI.62b** (limitrof digului existent, pe o adancime de circa.20m);

- in subzona **ZI.1** nu se admite realizarea altor constructii cu functiune de productie sau depozitare ; in cadrul acestei subzone se pot autoriza **numai reparatii curente la constructii existente**.

- **ATENTIE !** In subzona **Z(IS.s+l).p.4oa** , zona in care in prezent exista locuinte individuale, se vor elibera numai autorizatii de reparatii si intretineri curente la constructii existente, pana la obtinerea fondurilor necesare pentru realizarea unor schimburii de terenuri in vederea integrarii subzonei in zona industrială sau de servicii.

#### **Art.7 - Utilizari interzise**

- unitati care prezinta pericol tehnologic sau a caror poluare depaseste limitele parcelei;

- amplasarea spre DN, DJ sau CF a activitatilor care prin natura lor au un aspect dezagreabil (depozite de deseuri, combustibili solizi etc); astfel de unitati vor fi retrase de la circulatiile principale de acces in oras sau calea ferata si vor fi mascate cu perdele de vegetatie inalta si medie.

**CAPITOLUL III** privind conditiile de amplasare si conformare de care se va tine seama la autorizare constructiilor in subzonele in care nu s-au stabilit interdictii temporare si care vor fi respectate la elaborarea documentatiilor de urbanism pentru zonele cu interdictii temporare.

### **III.1 Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii**

**Art.8** - orientarea fata de punctele cardinale - conform RGU art.17.

**Art.9** - amplasarea fata de cai ferate din administrarea SNCFR - conform **Art.5 al RGL** , cap.IV.4 - zona unitatilor industriale in subzonele - **Z(IS.s + I).p.4a** , **ZI.36** si **ZI.40**, in conditiile respectarii prevederilor art.20 din RGU.

**Art.10** - amplasarea in interiorul parcelei - conform **RGU** art. 24.

**Art.11** - amplasarea fata de aliniament - conform **Art.6 al RGL**, cap.IV.4 - zona unitatilor industriale, in conditiile respectarii prevederilor **art.23 din RGU**, cu exceptia subzonelor cu cladiri existente, limitrofe drumurilor care vor trebui largite si unde regimul de aliniere va fi determinat pe baza studiilor de specialitate si documentatiilor de urbanism.

### **III.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

**Art.12** - accese carosabile - conform RGU art.25.

**Art.13** - accese pietonale - conform RGU art.26 .

### **III.3 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara**

**Art.14** - racordarea la retele tehnico-edilitare existente - conform RGU art.27.

**Art.15** - realizarea de retele tehnico-edilitare - conform RGU art.28.

### **III.4 Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor**

**Art.16** - parcelare - conform RGU art.30 .

**Art.17** - inaltimea constructiilor - conform RGU art.31 ;

**Art.18** - aspectul exterior al constructiilor - conform RGU art.32 ;

**Art.19** - procentul de ocupare al terenului - conform RGU art. 15.

### **III.5 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiri**

**Art.20** - parcaje - conform RGU art.33 .

**Art.21** - spatii verzi - conform RGU art.34.

**Art.22** - imprejmuiri - conform RGU art.35 .

## **IV.5 ZA - ZONA UNITATI AGRICOLE**

### **CAPITOLUL I - generalitati**

**Art.1 - Tipurile de subzone functionale** care se intalnesc in cadrul zonei cu unitati agricole a municipiului Sfantu Gheorghe sunt :

- subzone -
- **ZA** -unitati agricole existente;
  - **ZA.p** - unitati agricole propuse.

**Art.2 - Functiunea dominantă a zonei** : unitati agricole.

Zona este compusa din terenuri pentru unitati agricole **existente/propuse**, in cadrul subzonelor **ZA** si **ZA.p**.

**Art.3 - Functiunile complementare admise ale zonei** sunt :

- unitati industriale;
- servicii;
- accese pietonale si carosabile;
- retele tehnico-edilitare.

### **CAPITOLUL II - utilizare functionala**

**Art.4 - Utilizarile permise** in zona **ZA** sunt unitatile agricole si functiunile complementare acestora.

**Art.5 - Utilizari permise cu conditii** s-au stabilit pentru zonele in care este necesara obtinerea unor avize sau acorduri in conditiile specificate de catre Regulamentul general de urbanism si legislatia in vigoare pentru : zona de protectie a infrastructurii feroviare, zona de protectie a drumurilor publice.

- unitati agricole in toate subzonele **ZA** care intra in **limitele marcate pentru zone protejate** in interiorul cercului cu raza de 100m in cadrul trupului A - orasul Sfantu Gheorghe, sau de 200m in interiorul localitatii componente Chilieni ( Ordonanta Guvernului nr.27/26 august 1992) masurata de la limita parcelei pe care sunt amplasate :

- \* monumentele si ansamblurile de arhitectura,
- \* monumentele si siturile arheologice,
- \* monumentele de arta plastica si cu valoare memoriala,

precum si in zona delimitata pentru zone istorice urbane, **cu conditia obtinerii avizului pentru protejarea impusa** ( recomandarea este valabila numai pana la elaborarea studiilor de specialitate pentru delimitarea zonelor de protectie ale monumentelor), conform art. 9 din RGU.

- unitati agricole , in subzonele : **ZA.37 si ZA.40** , cu conditia respectarii prevederilor art.20 din RGU;



- unitati agricole , in subzonele care intra **in zona intersectiilor** care trebuiesc modernizate -pe o suprafata circulara cu **raza de 50m** masurata din centrul actual al intersectiei, suprafata posată in planul unitatii teritoriale de referinta;

**Art.6 - Interdictiile temporare** s-au stabilit in cazul cand apare necesitatea elaborarii unor documentatii de urbanism in vederea stabilirii regulilor de construire aplicabile pentru zona respectiva sau in zona respectiva se vor realiza lucrari de utilitate publica.

- se pot realiza unitati industriale, **cu conditia** existentei unui **PUD sau PUZ aprobat** sau a **studiului de specialitate** privind realizarea sau largirea unei artere de circulatie **in subzonele** :
  - **Z(IS.s+I+A).p.11** ;
  - **ZA.40** (limitrof str. Armata Romana si str. Constructorilor, pe o adancime de circa.20m);
  - **ZA.62** (limitrof digului existent, pe o adancime de circa.20m).

**Art.7 . - Utilizari interzise**

- realizarea de microferme pentru cresterea porcinelor inafara intreprinderilor agricole organizate in zone functionale amenajate si echipate special, pentru a evita poluarea aerului, solului si panzei freatice .

**CAPITOLUL III** privind conditiile de amplasare si conformare de care se va tine seama la autorizare constructiilor in subzonele in care nu s-au stabilit interdictii temporare si care vor fi respectate la elaborarea documentatiilor de urbanism pentru zonele cu interdictii temporare.

### **III.1 Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii**

**Art.8 - orientarea fata de punctele cardinale** - conform RGU art.17.

**Art.9 - amplasarea fata de cai ferate** din administrarea SNCFR - conform **Art.5 al RGL - cap.IV.5** , zona unitatilor agricole - in subzonele **ZA.37 si ZA.40** in conditiile respectarii prevederilor art.20 din RGU.

**Art.10 - amplasarea in interiorul parcelei** - conform RGU art. 24.

**Art.11 - amplasarea fata de aliniament** - conform **Art.6 al RGL - cap.IV.5** , zona unitatilor agricole - in conditiile respectarii prevederilor art.23 din RGU, cu exceptia subzonelor cu cladiri existente, limitrofe drumurilor care vor trebui largite si unde regimul de aliniere va fi determinat pe baza studiilor de specialitate si documentatiilor de urbanism.

### **III.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

**Art.12 - accese carosabile** - conform RGU art.25.

**Art.13 - accese pietonale - conform RGU art.26 .**

### **III.3 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara**

**Art.14 -racordarea la retele tehnico-edilitare existente -conform RGU art.27.**

**Art.15 - realizarea de retele tehnico-edilitare - conform RGU art.28.**

### **III.4 Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor**

**Art.16 - parcelare - conform RGU art.30 .**

**Art.17 - inaltimea constructiilor - conform RGU art.31 ;**

**Art.18 - aspectul exterior al constructiilor - conform RGU art.32 ;**

**Art.19 - procentul de ocupare al terenului - conform RGU art. 15.**

### **III.5 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmui**

**Art.20 - parcaje - conform RGU art.33 .**

**Art.21 - spatii verzi - conform RGU art.34.**

**Art.22 - imprejmui - conform RGU art.35 .**

## **IV.6 ZP - ZONA DE PARCURI, COMPLEXE SPORTIVE, RECREERE, TURISM, PERDELE DE PROTECTIE**

### **CAPITOLUL I - generalitati**

**Art.1 - Tipurile de subzone functionale** care se intalnesc in cadrul zonei de spatii verzi a municipiului Sfantu Gheorghe sunt :

- **parcuri;**
  - ZP - subzona parcuri existente;
  - ZP.p- subzona parcuri propuse.
  
- **complexe sportive;**
  - ZP.sp - subzona complexe sportive existente;
  - ZP.sp.p - subzona complexe sportive propuse.
  
- **perdele de protectie;**
  - ZP.pp.p - subzona perdele de protectie propuse.
  
- **alte categorii spatii verzi amenajate.**
  - ZP.s - subzona pentru alte categorii de spatii verzi existente;
  - ZP.s.p - subzona pentru alte categorii de spatii verzi propuse.

**Art.2 - Functiunea dominanta a zonei :** parcuri, complexe sportive, recreere, turism, perdele de protectie.

Zona este compusa din :

- \* parcuri **existente/propuse** in cadrul subzonelor ZP si ZP.p;
- \* complexe sportive **existente/propuse** in cadrul subzonelor ZP.sp si ZP.sp.p ;
- \* perdele de protectie **propuse** in cadrul subzonei ZP.pp.p;
- \* alte categorii de spatii verzi amenajate **existente/propuse** in cadrul subzonelor ZP.s si ZP.s.p.

**Art.3 - Functiunile complementare admise ale zonei sunt**

- institutii publice sau servicii nepoluante care completeaza functiunea de baza a zonei ( cultura, educatie, alimentatie publica, comert);
- accese pietonale si carosabile;
- retele tehnico-edilitare.

### **CAPITOLUL II - utilizare functionala**

**Art.4 - Utilizarile permise** in zona ZP sunt:

- amenajarea de spatii verzi si functiuni complementare acestora;
- amenajari pentru sport si recreere, inclusiv dotarile aferente ;
- perdele de protectie intre zone functionale incommptabile ;

- mentinerea, intretinerea si ameliorarea spatiilor verzi naturale existente in intravilan si in teritoriul administrativ al municipiului Sfantu Gheorghe.

**Art.5 - Interdictiile temporare** s-au stabilit in cazul cand apare necesitatea elaborarii unor documentatii de urbanism in vederea stabilirii regulilor de construire aplicabile pentru zona respectiva sau in zona respectiva se vor realiza lucrari de utilitate publica , in subzonele :

- Z(IS.co+P).p.4 ;
- ZP.p.4;
- ZP.p.33 ;
- Z(IS.s+P).p.34;
- Z(IS.t+P.sp).p.34 ;
- Z[IS(sp+c)+P.s].p.35 ;
- Z(IS.t+P.s).p.35 ;
- Z(LM.u.p + P).21 - se mentin, pe cat posibil, suprafetele impadurite existente;
- Z [LM.u.p + IS(i+h).p + P].21 - se mentin, pe cat posibil, suprafetele impadurite existente;
- Z(LM.u + IS.s + P).p.25 ;
- Z(LI + LM.u + P).p.25 ;
- Z[LM(v+r) + IS.s.p + P}.44;
- Z(LM.v.p + IS.s.p + P).45;
- Z[LM(v+r) + IS.s.p + P}.47;
- Z[LM(v+r) + IS.s.p + P}.59.

#### **Art.6 - Utilizari interzise**

- orice fel de lucrari cu caracter definitiv in zonele rezervate pentru amenajarea de parcuri orasenesti sau sportive ;
- orice fel de lucrari de exploatare a terenului care pot conduce la degradarea peisajului, disparitia vegetatiei si poluare vizuala;
- depozitarea de deseuri.

**CAPITOLUL III** privind conditiile de amplasare si conformare de care se va tine seama la autorizare constructiilor in subzonele in care nu s-au stabilit interdictii temporare si care vor fi respectate la elaborarea documentatiilor de urbanism pentru zonele cu interdictii temporare.

#### **III.1 Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii**

**Art.7 - orientarea fata de punctele cardinale** - conform RGU art.17 , referitor la constructii si amenajari sportive, de agrement si de turism.

**Art.8 - amplasarea in interiorul parcelei** - conform RGU art. 24.



**Art.9 - amplasarea fata de aliniament** - pentru constructiile care adapostesc functiuni complementare, conform **Art.6 al RGL** , cap IV.6 - zona pentru parcuri, in conditiile respectarii prevederilor art.23 din RGU.

### **III.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

**Art.10 - accese carosabile** - conform RGU art.25.

**Art.11 - accese pietonale** - conform RGU art.26 .

### **III.3 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara**

**Art.12 -racordarea la retele tehnico-edilitare existente** - conform RGU art.27.

**Art.13 - realizarea de retele tehnico-edilitare** - conform RGU art.28.

### **III.4 Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor**

**Art.14 - inaltimea constructiilor** care adapostesc functiuni complementare - conform RGU art.31 ;

**Art.15 - aspectul exterior al constructiilor** care adapostesc functiuni complementare - conform RGU art.32 ;

### **III.5 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje si imprejmuiri**

**Art.16 - parcaje** - conform RGU art.33 .

**Art.17 - imprejmuiri** - conform RGU art.35 .

## **IV.7 ZGC - ZONA GOSPODARIE COMUNALA**

### **CAPITOLUL I - generalitati**

**Art.1 - Tipurile de subzone functionale** care se intalnesc in cadrul zonei de gospodarie comunala a municipiului Sfantu Gheorghe sunt :

**ZGC** - subzone gospodarie comunala existenta;

**Art.2 - Functiunea dominanta a zonei** : gospodarie comunala

Zona este compusa din dotari de gospodarie comunala **existente** in cadrul subzonelor **ZGC**;

**Art.3 - Functiunile complementare admise ale zonei** sunt

- acces pe pietonale si carosabile;
- retele tehnico-edilitare.

### **CAPITOLUL II - utilizare functionala**

**Art.4 - Utilizarile permise** in zona **ZGC** sunt constructiile si instalatiile necesare bunei gospodarii a localitatii - amenajari salubritate.

**Art.5 - Utilizari permise cu conditii** - toate constructiile si instalatiile necesare bunei gospodarii a localitatii, cu conditia respectarii documentelor cu caracter normativ si directiv, precum si a solutiilor si reglementerilor propuse prin studiile de specialitate.

La colectarea si indepartarea reziduurilor si protectia sanitara a solului se va tine seama de Normele de igiena aprobate cu Ordinul Ministerului Sanatatii nr.981/1994 - art.29-47.

Autorizarea executarii constructiilor in subzonele aflate in imediata vecinatate a zonei **ZGC** trebuie sa tina seama de **distantele minime de protectie sanitara** intre o serie de unitati care produc disconfort si unele activitati din teritoriul municipiului Sfantu Gheorghe, astfel :

- |                                       |       |
|---------------------------------------|-------|
| - rampa de gunoi                      | 1000m |
| - autobaza serviciilor de salubritate | 200m  |

Aceste distante pot fi modificate pe baza studiilor de impact avizate de institute specializate.

Pentru realizarea **trupului C1** propus pentru **rampa de gunoi si crematoriu de animale** care sa deserveasca localitatile Chilieni si Coseni, va fi necesara realizarea unui studiu de impact asupra mediului , precum si de stabilirea amplasamentului optim care sa tina seama de proprietatea asupra terenurilor si de Normele de igiena , astfel :



## **IV.8 ZTE - ZONA PENTRU ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA**

### **CAPITOLUL I - generalitati**

**Art.1 - Tipurile de subzone functionale** care se intalnesc in cadrul zonei pentru echipare tehnico-edilitara a municipiului Sfantu Gheorghe sunt :

**ZTE** - subzona retele tehnico-edilitare si constructii aferente existente;

**ZTE.p** - subzona retele tehnico-edilitare si constructii aferente propuse.

**Art.2 - Functiunea dominanta a zonei** : constructii si amenajari aferente lucrarilor tehnico-edilitare.

**Art.3 - Functiunile complementare** - nu se recomanda.

### **CAPITOLUL II - utilizare functionala**

**Art.4 - Utilizarile permise** in zona **ZTE** sunt:

- retelele tehnico-edilitare si constructii aferente;
- institutii care coordoneaza activitatea in domeniu.

**Art.5 - Utilizari permise cu conditii**

Se va tine seama de prevederile **RGL, pct.5.2** si ale **RGU, art.11**.

Autorizarea executarii constructiilor in subzonele aflate in imediata vecinatate a zonei **ZTE** trebuie sa tina seama de :

- **distantele minime de protectie sanitara** intre statia de epurare si unele activitati din teritoriul municipiului Sfantu Gheorghe. Distanța minima este de **300m**; aceasta distanta poate fi modificata pe baza studiilor de impact avizate de institute specializate.

- **conditiile de protectie** a retelelor tehnico-edilitare si **servitutile** impuse de catre acestea vecinatatilor, prezentate in ANEXA de la pct. V.

### **CAPITOLUL III privind conditiile de amplasare si conformare a constructiilor**

#### **III.1 Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii**

**Art.6** - orientarea fata de punctele cardinale - pentru constructii aferente, conform **RGU art.17**.

**Art.7** - amplasarea in interiorul parcelei - pentru constructii aferente, conform **RGU art. 24**.



**Art.8 - amplasarea fata de aliniament** - pentru constructii aferente, in conditiile respectarii prevederilor art.23 din RGU.

### **III.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

**Art.9 - accese carosabile** - conform RGU art.25.

**Art.10 - accese pietonale** - conform RGU art.26 .

### **III.3 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara**

**Art.11 - racordarea la retele tehnico-edilitare existente** - conform RGU art.27.

**Art.12 - realizarea de retele tehnico-edilitare** - conform RGU art.28.

### **III.4 Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor**

**Art.13 - inaltimea constructiilor** - conform RGU art.31 ;

**Art.14 - aspectul exterior al constructiilor** - conform RGU art.32 ;

**Art.15 - procentul de ocupare al terenului** - conform RGU art. 15.

### **III.5 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiiri**

**Art.16 - parcaje** - conform RGU art.33 .

**Art.17 - spatii verzi** - conform RGU art.34.

**Art.18 - imprejmuiiri** - conform RGU art.35 .

## **IV.9 ZC - ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATIE SI CONSTRUCTII AFERENTE**

### **CAPITOLUL I - generalitati**

**Art.1 - Tipurile de subzone functionale** care se intalnesc in cadrul zonei pentru cai de comunicatie a municipiului Sfantu Gheorghe sunt urmatoarele subzone

- **cai de comunicatie rutiere;**
  - ZC.r** - subzona cai de comunicatie rutiere existente;
  - ZC.r.p** - subzona cai de comunicatie rutiera propuse care se vor realiza pe baza "Studiului de circulatie al municipiului Sfantu Gheorghe"
  
- **cai de comunicatie feroviare;**
  - ZC.f** - subzona cai de comunicatie feroviare existente.
  - ZC.f.r** - subzona cai de comunicatie feroviare propuse.

**Art.2 - Functiunea dominanta a zonei :** cai de comunicatie si constructii aferente.

Zona este compusa din terenuri pentru :

- \* cai de comunicatie rutiera si constructii aferente **existente/propuse** in cadrul subzonelor **ZC.r** si **ZC.r.p** ;
- \* cai de comunicatie feroviara si constructii aferente **existente/propuse** in cadrul subzonelor **ZC.f** si **ZC.f.p** ;

**Art.3 - Functiunile complementare admise ale zonei sunt :**

- servicii compatibile functiei de baza a zonei.
- retele tehnico-edilitare.

### **CAPITOLUL II - utilizare functionala**

**Art.4 - Utilizarile permise** in zona **ZC** sunt :

- unitati ale intreprinderilor de transporturi rutiere teritoriale ;
- garaje publice;
- parcaje publice;
- spatii de stationare;
- platforme/alveole carosabile pentru transp[ortul in comun;
- trotuare, alei pentru ciclisti;
- refugii si treceri pentru pietoni;
- zone verzi mediane, laterale si fasii verzi intermediare;
- intreaga retea de strazi din intravilan apartinand domeniului public - clasele I-IV proiectate conform STAS 10.144/1-80 revizuit in 1989 - "Caracteristici ale arterelor de circulatie din localitatile urbane si rurale";
- instalatii, constructii si depozite necesare functionarii serviciilor feroviare;

- lucrari de terasament;
- lucrari si/sau zone de protectie impotriva poluarii vizuale, fonice, olfactive.

#### **Art.5 - Utilizari permise cu conditii**

- incintele unitatilor de transporturi si garajele publice vor respecta masurile si normele admisibile de poluare si de asigurare impotriva riscurilor de incendiu si explozie;
- se impune delimitarea clara, prin garduri sau garduri vii a zonei cadastrale a CF, in conformitate cu regulile de securitate feroviara.

**Art.6 - Interdictiile temporare** s-au stabilit in cazul cand apare necesitatea elaborarii unor documentatii de urbanism sau a unor studii de specialitate pentru:

- largirea unor strazi sau realizarea unor noi artere de circulatie, marcate in planul UTR cu linie punctata ;
- modernizarea intersectiilor marcate cu cerc pe planul UTR, pana la precizarea solutiilor definitive si ridicarea interdictiei temporare de construire.
- realizarea de poduri, pasarele etc.

### **CAPITOLUL III privind conditiile de amplasare si conformare a constructiilor aferente**

#### **III.1 Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii**

Se vor avea in vedere necesitatile tehnice si normele specifice, propunerile proiectelor de specialitate , in conformitate cu prevederile **pct.5.2 din RGL** si Art.18 si 20 din RGU.

**Art.7 - Amplasarea fata de drumurile publice si fata de cai ferate din administrarea SNCFR** va tine seama de prevederile art. 18 si 20 din RGU si de recomandarile **pct.5.2 din RGL** al municipiului Sfantu Gheorghe.

**Art.8 - Amplasarea constructiilor se va face cu respectarea prevederilor art. 23 si 24 din RGU ;** distantele ce se vor respecta la diferite tipuri de parcaje si cladiri vor vine seama de **"NORMATIVUL PENTRU PROIECTAREA PARCAJELOR DE AUTOTURISME IN LOCALITATI URBANE "** - **Indicativ P 132-93** si vor fi urmatoarele :

- \* parcaje pe carosabil sau pe trotuar - front cu comert, intreprinderi productive, servicii - **5m** ;
- \* parcaje - garaje pentru mai putin de 50 autovehicule - front de locuinte, birouri - **15m** ;
- parcaje cu mai putin de 50 vehicule fata de gradinite, scoli, aziluri, spitale - **25m** ;
- parcaje cu peste 50 vehicule fata de gradinite, scoli, aziluri, spitale - **75m** ;
- parcaje situate paralel cu calcanul cladirilor - **5m** .

### **III.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

**Art.9 - accese carosabile** - conform RGU art.25.

**Art.10 - accese pietonale** - conform RGU art.26 .

### **III.3 Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor aferente**

**Art.11 - parcelare** - conform RGU art.30 , pentru constructiile aferente cailor de comunicatie.

**Art.12 - inaltimea constructiilor** - conform RGU art.31 , pentru constructiile aferente cailor de comunicatie.

**Art.13 - aspectul exterior al constructiilor** aferente cailor de comunicatie - conform RGU art.32 :

- sa se realizeze o amenajare minima peisagistica pe intreg traseul zonei feroviare care are contact cu intravilanul municipiului;
- organizarea incintelor sa tina cont de imaginea prezentata catre drumurile publice.

**Art.14 - parcaje** - conform RGU art.33 .

**Art.15 - imprejmuiiri** - conform RGU art.35 .

- parcajele publice sa fie plantate si inconjurate de garduri vii de 1,20m inaltime.



## **IV.10 ZS - ZONA CU DESTINATIE SPECIALA**

### **CAPITOLUL I - generalitati**

**Art.1 - Tipurile de subzone functionale : ZS - subzone existente cu terenuri pentru activitati cu caracter militar si special.**

**Art.2 - Functiunea dominanta a zonei : activitati cu profil special .**

**Art.3 - Functiunile complementare admise ale zonei sunt :**

- locuinte de serviciu;
- accese pietonale si carosabile;
- retele tehnico-edilitare.

### **CAPITOLUL II - utilizare functionala**

**Art.4 - Utilizarile permise - in zona ZS sunt permise activitati cu caracter militar si special si functiunile complementare acestora.**

### **CAPITOLUL III privind conditiile de amplasare si conformare a constructiilor**

**Art.5 - In conformitate cu art.2, aliniatul (2) din RGU , constructiile si amenajarile cu caracter militar si special, se autorizeaza si se executa in conditiile stabilite prin **Ordinul nr. 3.376/MC/M3.556/2102/667/C1/4.093/ 2.012/14.083D-821 din 1996 al MLPAT, MAPN, MI, Ministerul Justitiei, SRI , SIE, STS si SPP** pentru aprobarea conditiilor de autorizare a constructiilor cu caracter militar.**

## **IV.11 ZTSE - ZONA TERENURI PENTRU EXPLOATARI**

### **CAPITOLUL I - generalitati**

**Art.1 - ZTSE** - zona existent cu terenuri pentru exploatarea resurselor subsolului  
- cariera ORKO.

**Art.2 - Functiunea dominanta a zonei** : activitati legate de exploatarea resurselor.

**Art.3 - Functiunile complementare admise ale zonei** :  
- nu se recomanda

### **CAPITOLUL II - utilizare functionala**

**Art.4 - Utilizarile permise** - in zona **ZS** sunt permise activitati necesare exploatarei pietrei.

**Art.5 - Utilizari permise cu conditii**  
- lucrari ingineresti necesare protectiei perimetrului de exploatare.

**Art.6 - Utilizari interzise**  
- orice fel de constructii cu caracter definitiv, cu exceptia celor necesare exploatarei si transportului pietrei.

### **CAPITOLUL III privind conditiile de amplasare si conformare a constructiilor**

Autorizarea executarii constructiilor in zona Carierei ORKO, va trebui sa tina seama de prevederile art.6 din RGU.

#### **IV.12 ZTA - ZONA TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE**

Autorizarea executarii constructiilor in albia minora si majora a raului Olt va trebui sa tina seama de prevederile art.7 din RGU si de prevederile Legii apelor nr.107/1996, Anexa 2 si de datele din cadastrul apelor tinut la zi de Regia Autonoma "Apele Romane".

**Delimitarea zonelor de protectie** pentru albiile minore ale cursurilor de apa, inclusiv raul Olt, se realizeaza de Regia Autonoma "Apele Romane" impreuna cu autoritatea de cadastru funciar si cu detinatorii terenurilor riverane.

In zonele lipsite de lucrari de consolidare si amenajare a malurilor se recomanda autorizarea constructiilor in afara albiei majore.

Tinand cont de propunerile PUG-ului privind amenajarea albiei minore a raului Olt pe baza Proiectului de amenajare a raului Olt in perimetrul municipiului Sf. Gheorghe - C.N.A. - I.C.P.G.A., FILIALA SIBIU - 1987, amenajarea spatiilor verzi si de agrement propuse in albia majora, va putea fi executata ulterior realizarii acesteia.

## **V. ANEXA**

### **CONDITII DE PROTECTIE A RETELELOR TEHNICO-EDILITARE SI SERVITUTILE IMPUSE DE CATRE ACESTEA VECINATATILOR**

#### **\* RETELE ALIMENTARE CU APA SI CANALIZARE**

- **STAS 8591/1-91** - "Amplasarea in localitati a retelelor edilitare subterane executate in sapatura " stabileste distantele minime intre retele, de la retele la fundatiile constructiilor si drumuri , functie de asigurarea executiei lucrarilor , exploatarii lor eficiente, precum si pentru asigurarea protectiei sanitare.

Din prescriptiile acestui STAS mentionam :

- Conductele de apa se vor poza subteran, la adancimea minima de inghet ;

- Conductele de apa se vor amplasa la o distanta de min. 3 m. de fundatiile constructiilor, iar in punctele de intersectii la min. 40 cm. si totdeauna deasupra canalizarii.

- **Decretul nr. 1059 / 1967** emis de Ministerul Sanatatii impune asigurarea zonei de protectie sanitara ( 10 m. ) pentru sursa de apa si puturi de medie adancime.

- Din prescriptiile "**Normelor de igiena** "privind mediul de viata al populatiei aprobate prin Ordinul Ministerului Sanatatii nr.981/ 1994 mentionam ca:

- Statiile de epurare ale apelor uzate menajere se vor amplasa la o distanta minima de 300 m. de zona de locuit .

#### **\* RETELE ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA**

De-a lungul liniilor electrice aeriene este necesar a se respecta un culoar de protectie de :

- 20 m. - pentru LEA 20 kv

- 30 m. - pentru LEA > 20 kv

Pentru amplasarea unor noi obiective energetice , devierea unor linii electrice existente sau executarea oricaror lucrari in apropierea obiectivelor energetice existente (statii si posturi de transformare , linii si cabluri electrice s.a.) se va consulta proiectantul de specialitate RENEL-FRE SF. GHEORGHE

Retelele electrice existente si propuse in localitatile studiate respecta normele RENEL precum si cele din domeniile conexe.

In principal se face referinta la :

- **PE 101/85 + PE 101a/85** - Normativ pentru construirea instalatiilor electrice de conexiuni si transformare , cu tensiuni peste 1kv.

- **PE 104/93** - Normativ pentru constructia liniilor aeriene de energie electrica , cu tensiuni peste 1kv.

- **PE 106 /95** - Normativ pentru construirea liniilor de joasa tensiune.

- **PE 107 /89** - Normativ pentru proiectarea si executia retelelor

de cabluri electrice.

- **PE 125 / 89** - Instructiuni privind coordonarea coexistentei instalatiilor electrice cu liniile de telecomunicatii.

- **I Li - Ip5 - ICEMENERG 89** - Instructiuni de proiectare a incrucisarilor si apropiierilor LEA m.t. si LEA j.t. fata de alte linii , instalatii si obiective.

- **STAS 8591 /1-91** - Amplasarea in localitati a retelelor editare subterane executate in sapatura.

- **ID 17-86** - Ministerul Chimiei si Petrochimiei - Normativ pentru proiectarea ,executia , verificarea si receptionarea de instalatii electrice in zone cu pericol de explozie.

- **PE 122-82** - Instructiuni privind reglementarea coexistentei liniilor electrice aeriene cu tensiuni peste 1kv cu sistemele de imbunatatiri funciare.

- **PE 123 -78** - Normativ privind sistematizarea , amplasarea , construirea si repararea liniilor electrice care trec prin paduri si terenuri agricole .

#### **\* RETELE DE GAZE NATURALE**

In conformitate cu "**Normativul Departamental nr. 3915-94 privind proiectarea si construirea conductelor colectoare si de transport gaze naturale**" intrat in vigoare la 01.01.1996 , distantele dintre conductele magistrale de gaze naturale si diversele obiective sunt urmatoarele:

- depozite carburanti si statii PECO	-	60 m
- instalatii electrice de tip exterior cu tensiunea nominala de 110 KV sau mai mare , inclusiv statiile	-	55 m
- instalatii electrice de tip interior si de tip exterior , cu tensiunea nominala mai mica de 110 kv , posturi de transformare	-	50 m
- centre populate si locuinte individuale	-	65 m
- paralelism cu linii CF , ecartament normal	-	80 m
- paralelism cu drumuri:		
- nationale	-	52 m
- judetene	-	50 m
- comunale	-	48 m
- balastiere in rauri	-	530 m
- depozite de gunoaie	-	80 m

In ceea ce priveste distantele minime dintre conductele de gaze de presiune medie si presiune redusa si alte instalatii , constructii sau obstacole subterane , acestea sunt normate de normativul I6-86 si STAS 8591/91 , din care se anexeaza un extras.

Distantele de siguranta de la statiile de reglare-masurare ( cu debit pana la 6000mc/h si presiunea la intrare peste 6 bar ):

- la cladirile civile cu grad I-II



de rezistenta la foc	-	12 m
- la cladirile civile cu grad III-IV	-	15 m
de rezistenta la foc	-	15 m
- fata de marginea drumurilor	-	8 m
carosabile	-	8 m

In cazul amplasarii unor constructii in zona conductelor de gaze se vor cere avize de la ROMGAZ - Sectia de exploatare conducte magistrale gaze naturale.

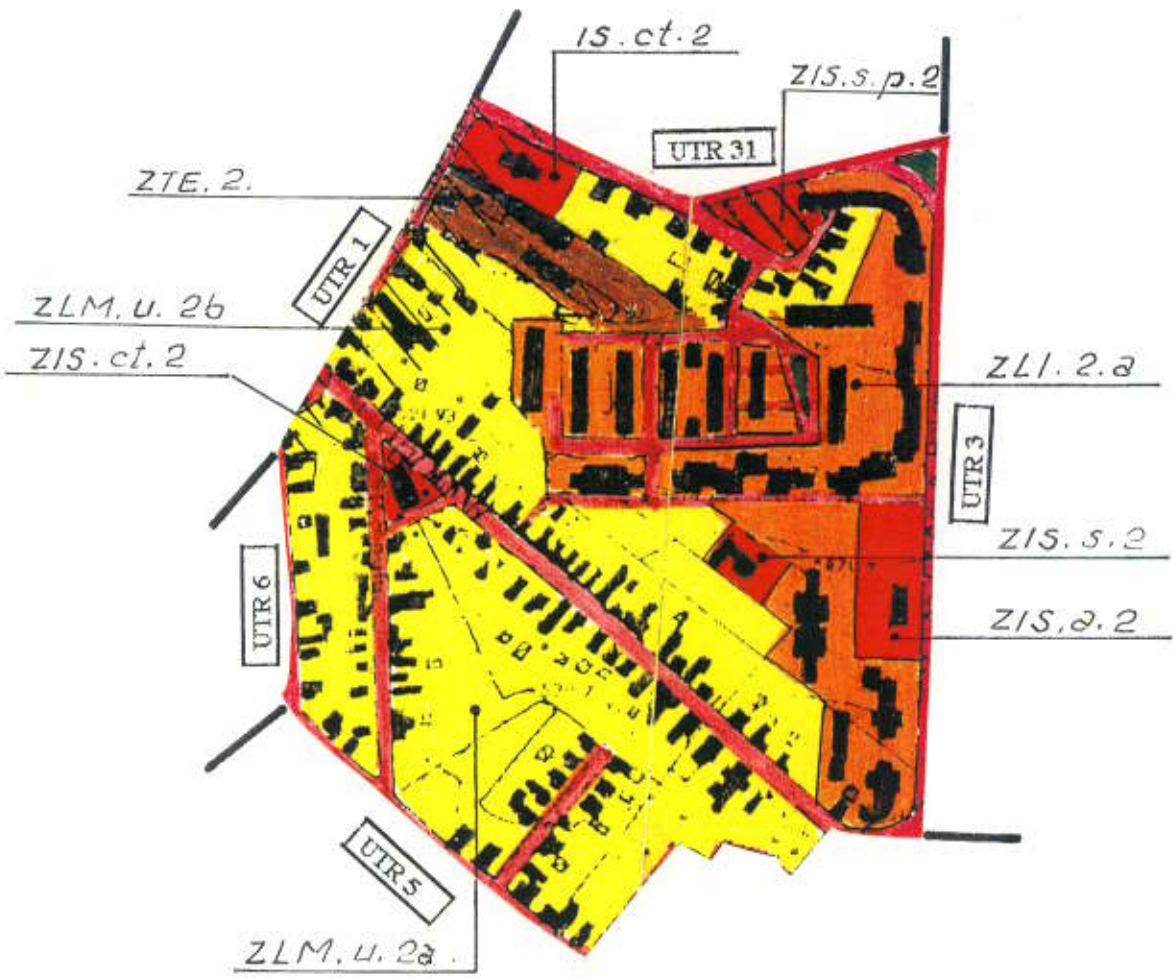
**Distante minime intre conductele de gaze si alte instalatii , constructii sau obstacole subterane - normativ I6-86 si STAS 8591/1-91**

Instalatia, constructia sau obstacolul subteran	Distanta minima/m	
	presiune redusa	presiune medie
Cladiri cu subsoluri sau terenuri propuse pentru constructii	3,0	3,0
Cladiri fara subsoluri	1,5	2,0
Canale pentru retele termice, canale pentru instalatii telefonice	1,5	2,0
Conducte de canalizare	1,0	1,5
Conducta de apa, cabluri de forta, telefonice si caminele acestor instalatii	0,6	0,6
Camine pentru retele termice, canalizare, telefonice	1,0	1,0
Copaci	1,5	1,5
Stalpi	0,5	0,5
Linii de cale ferata : - rambleu - debleu	5,5	5,5

**VI. UNITATI TERRITORIALE DE REFERINTA**

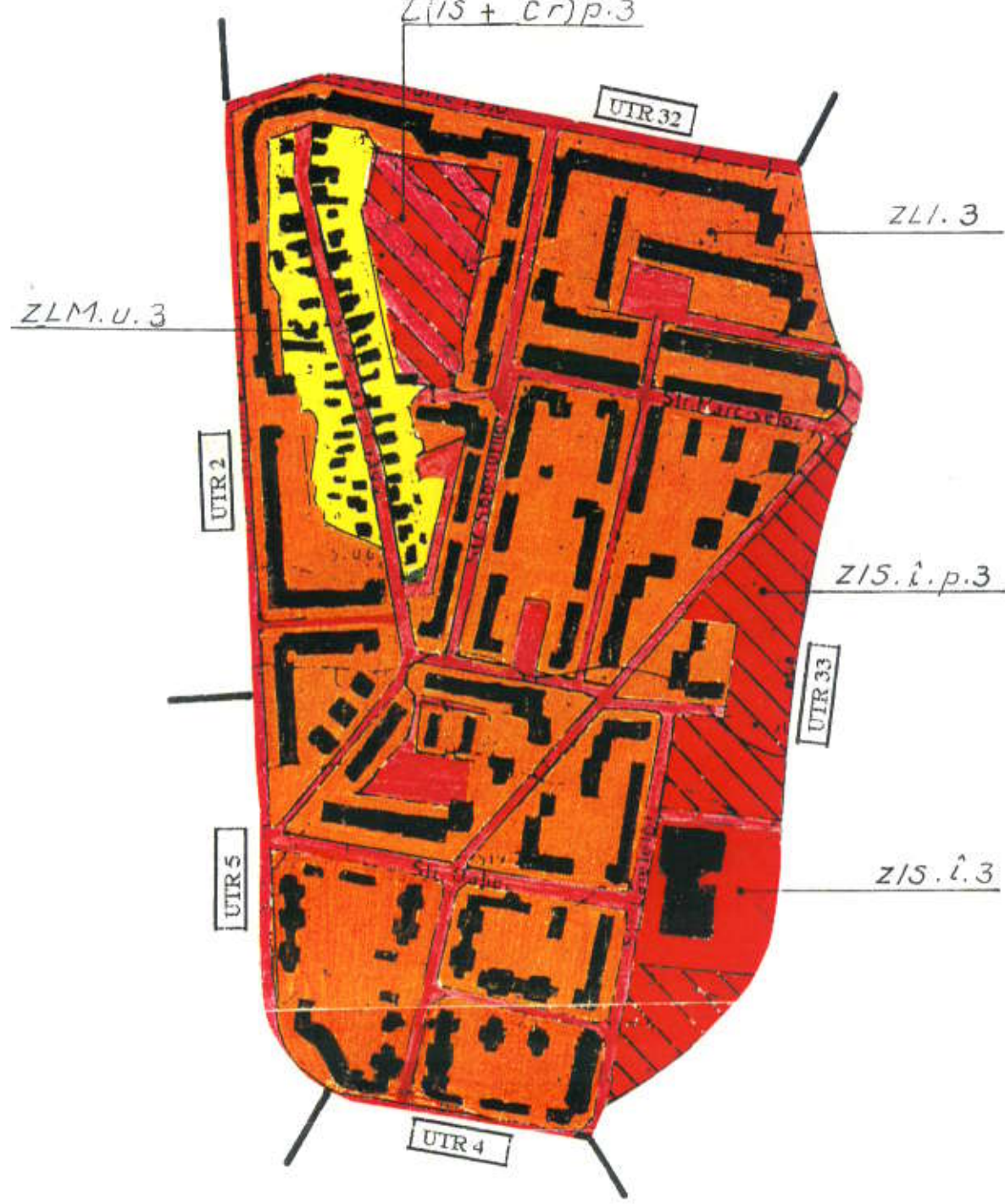




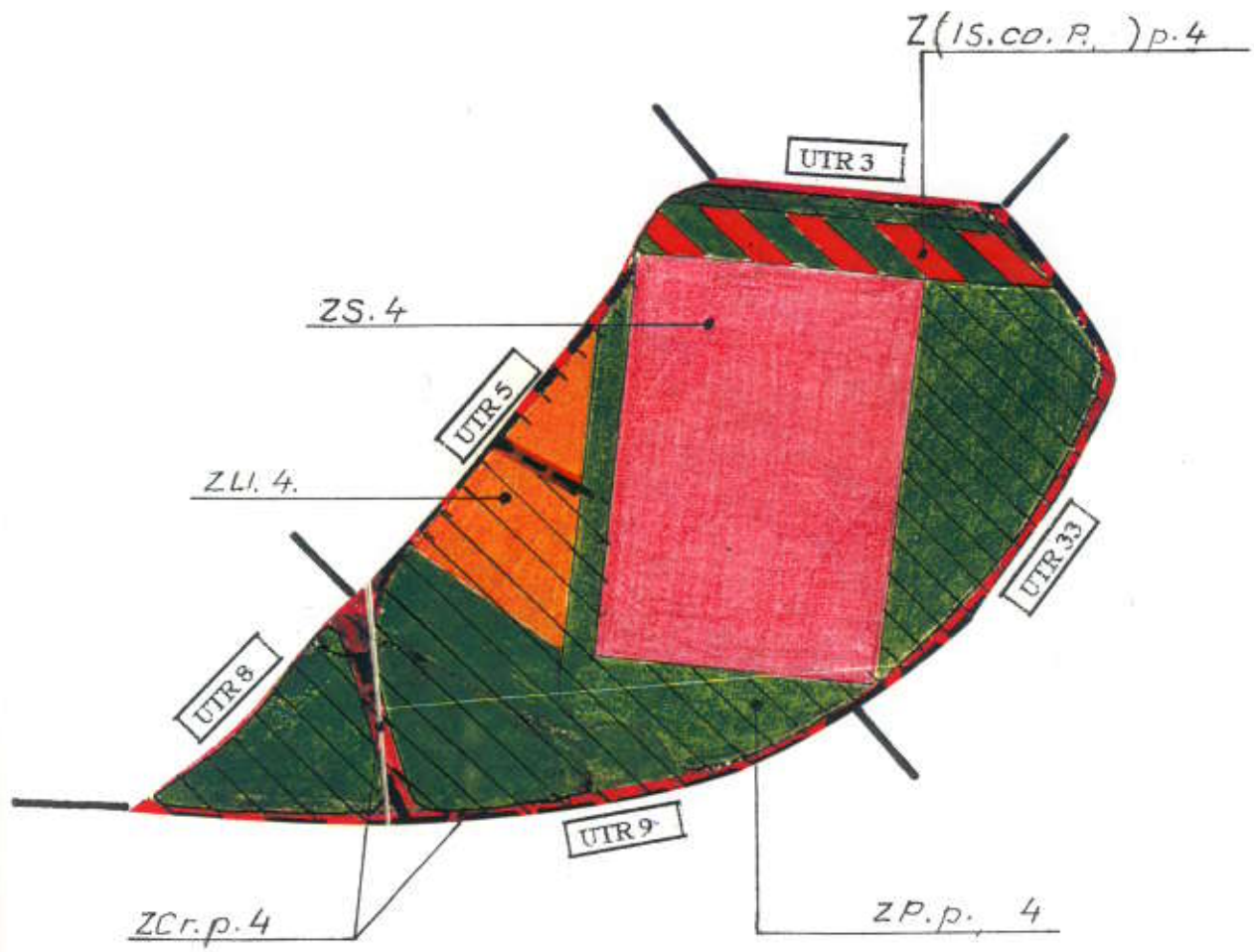


UTR 3

Z(15 + cr)p.3

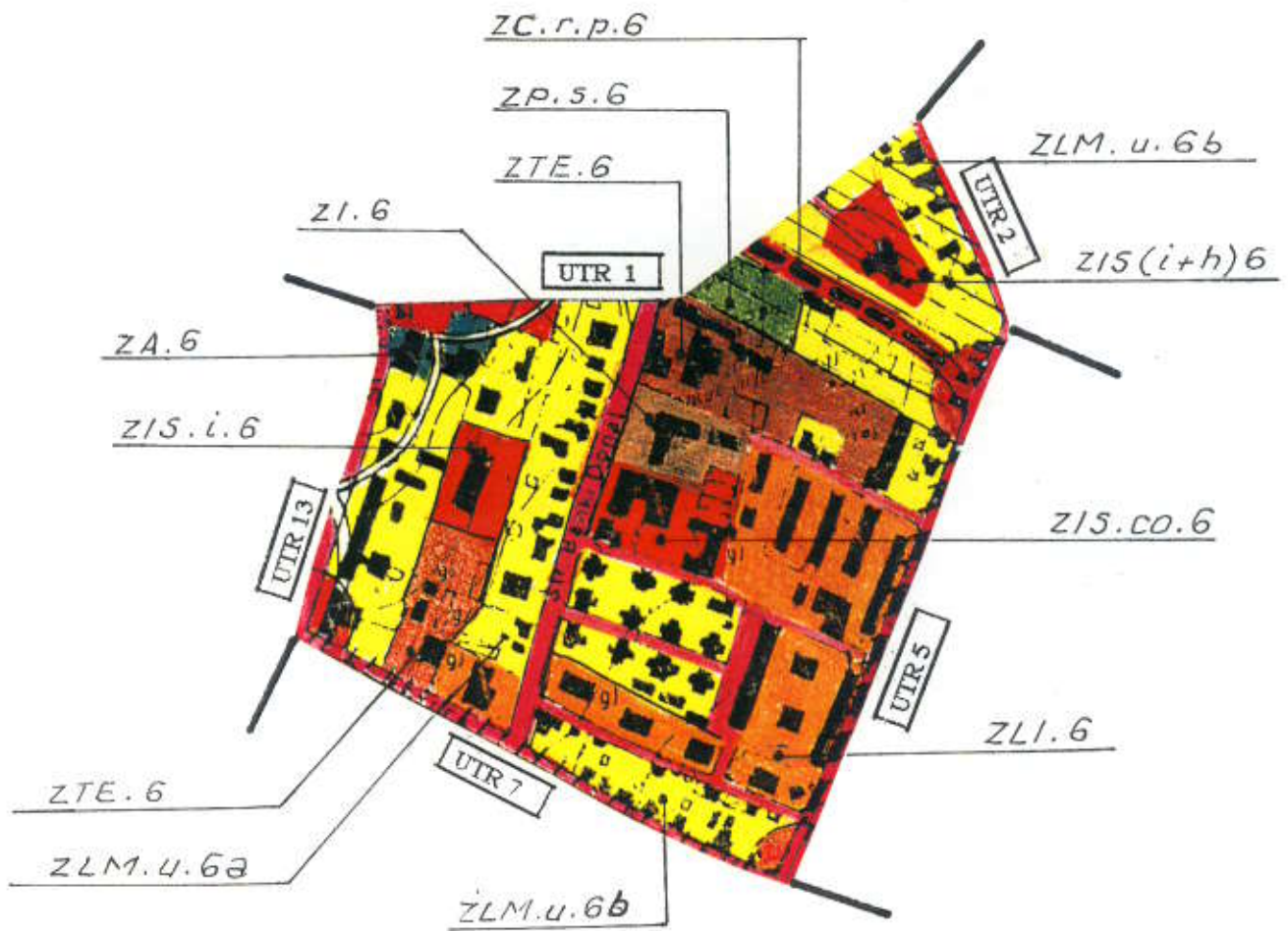




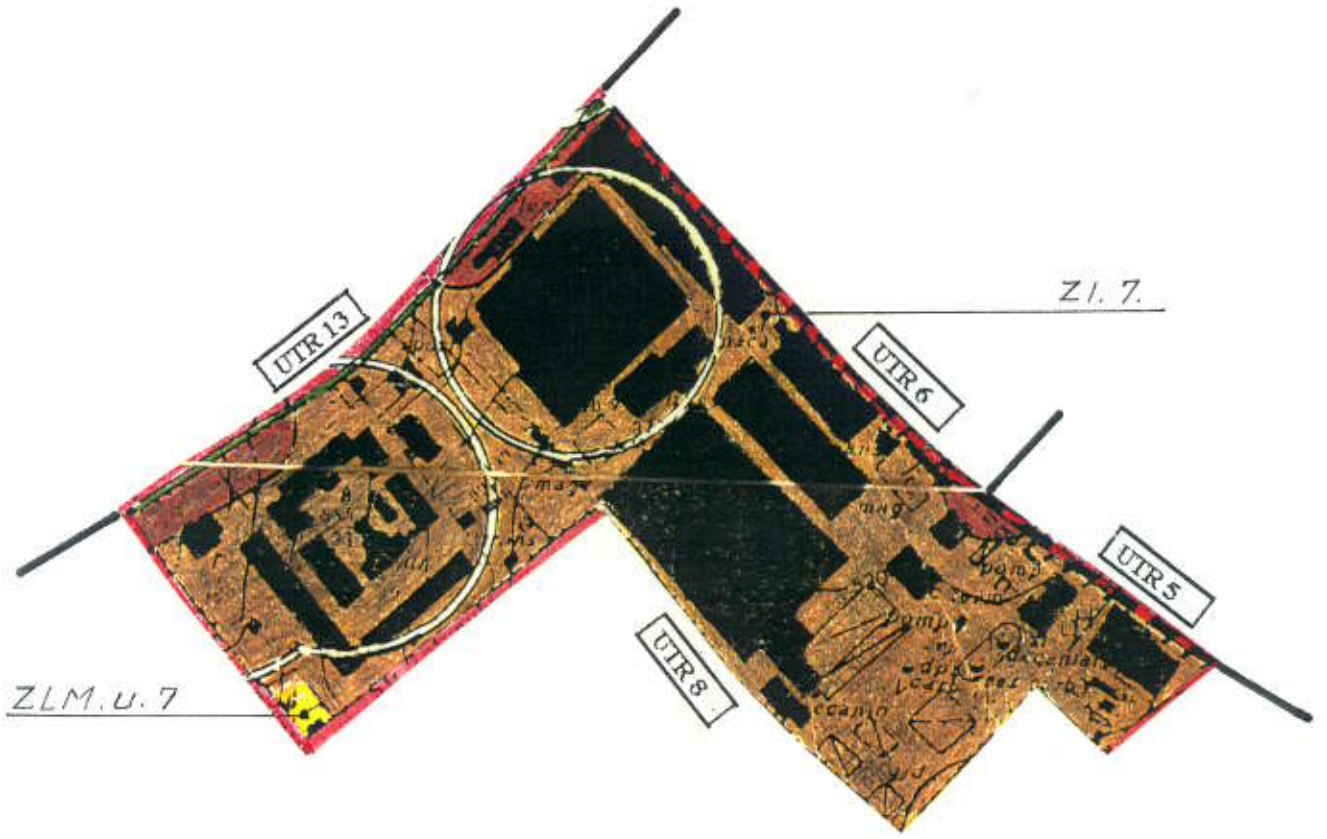


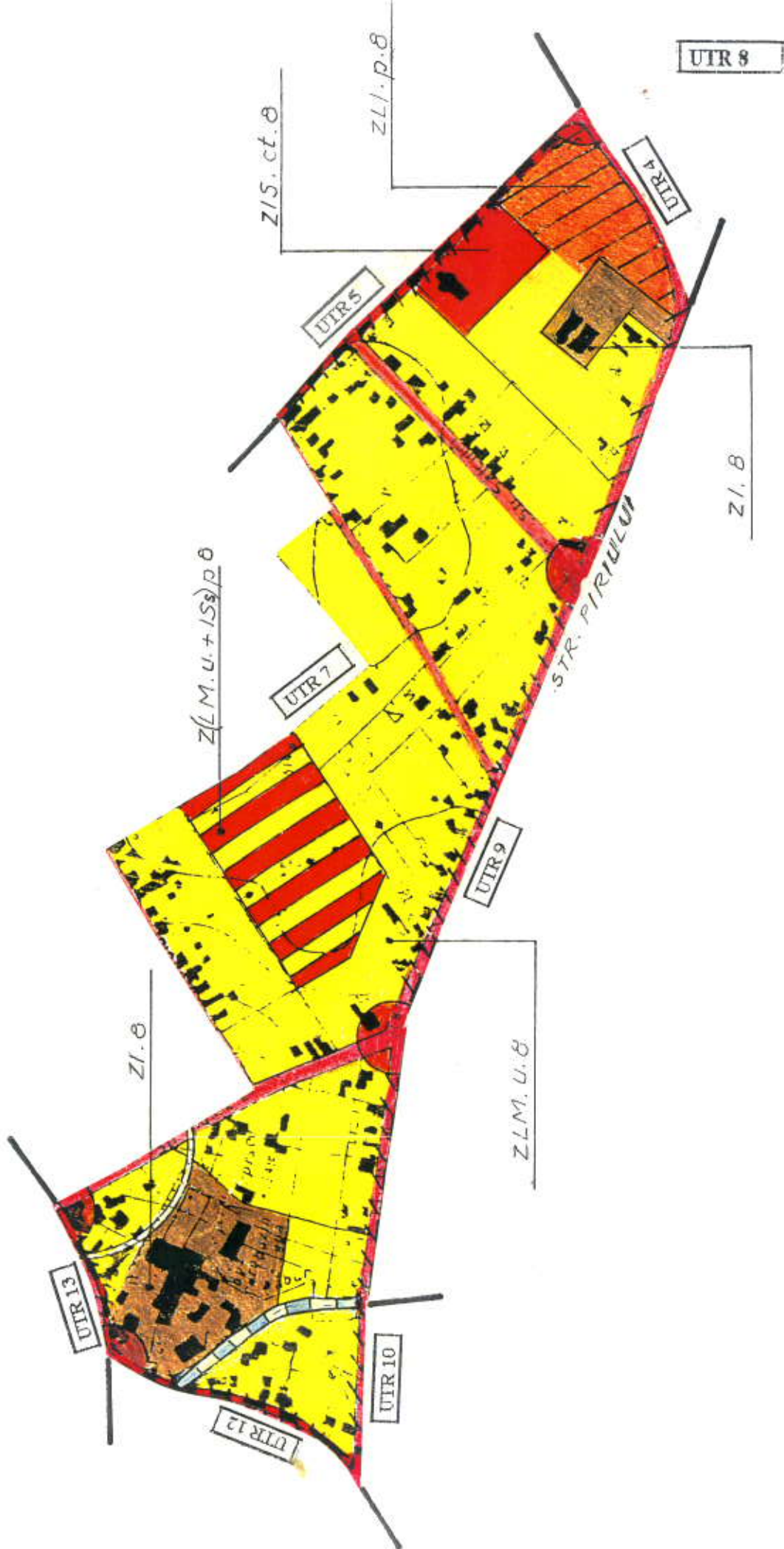
UTR 5



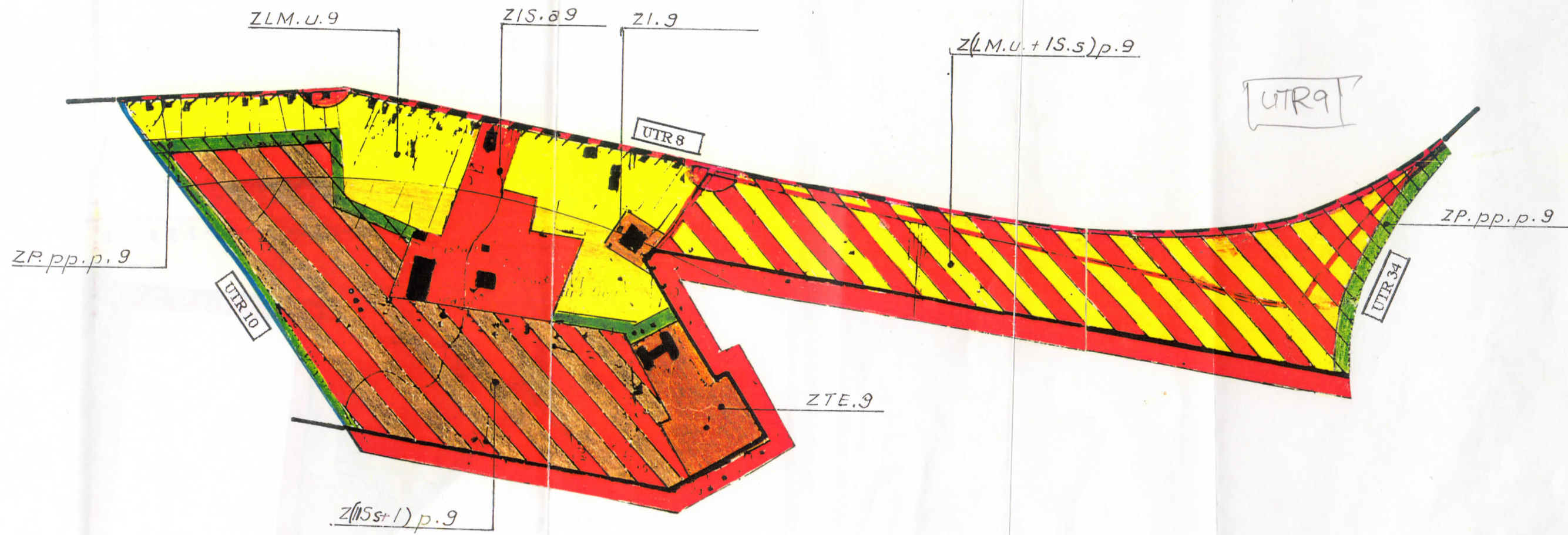


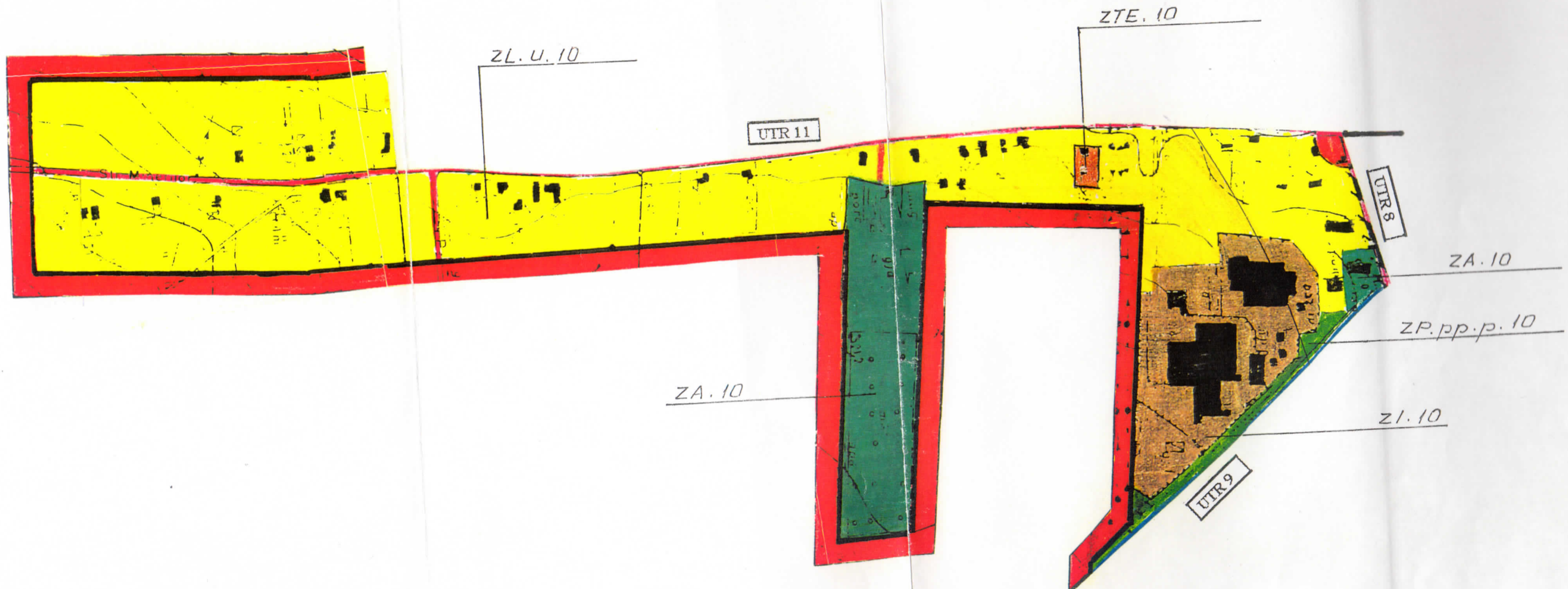








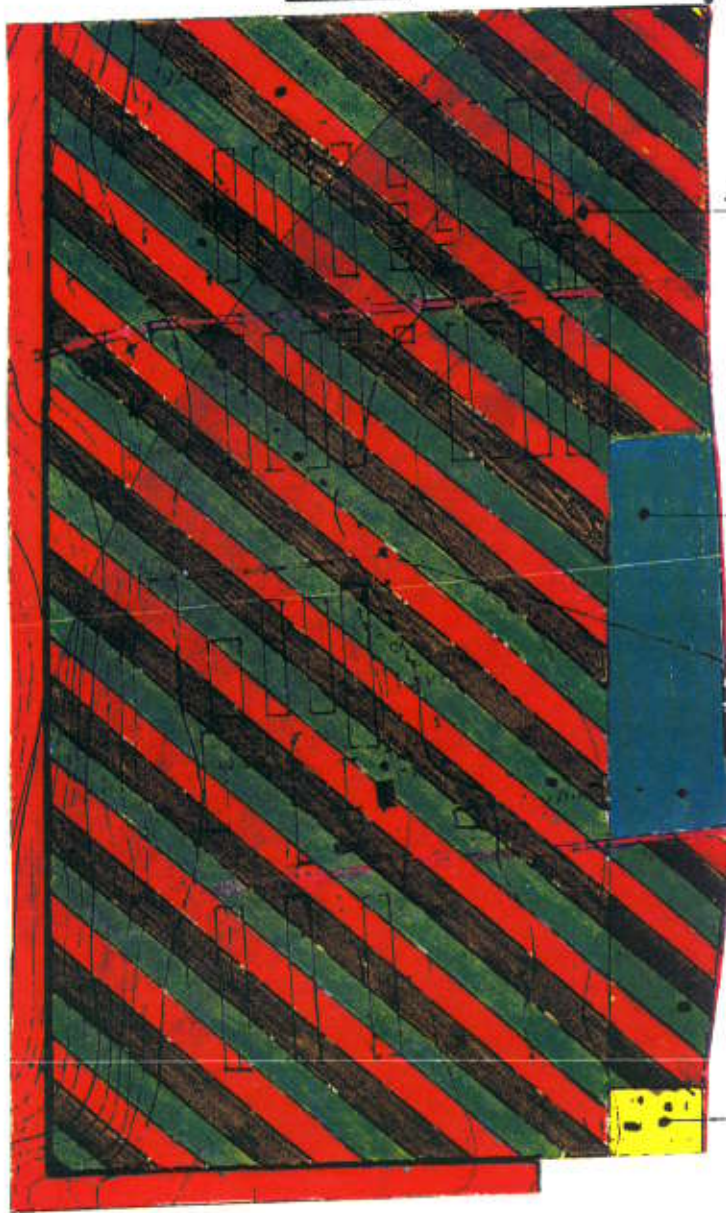






UTR 11

UTR 12



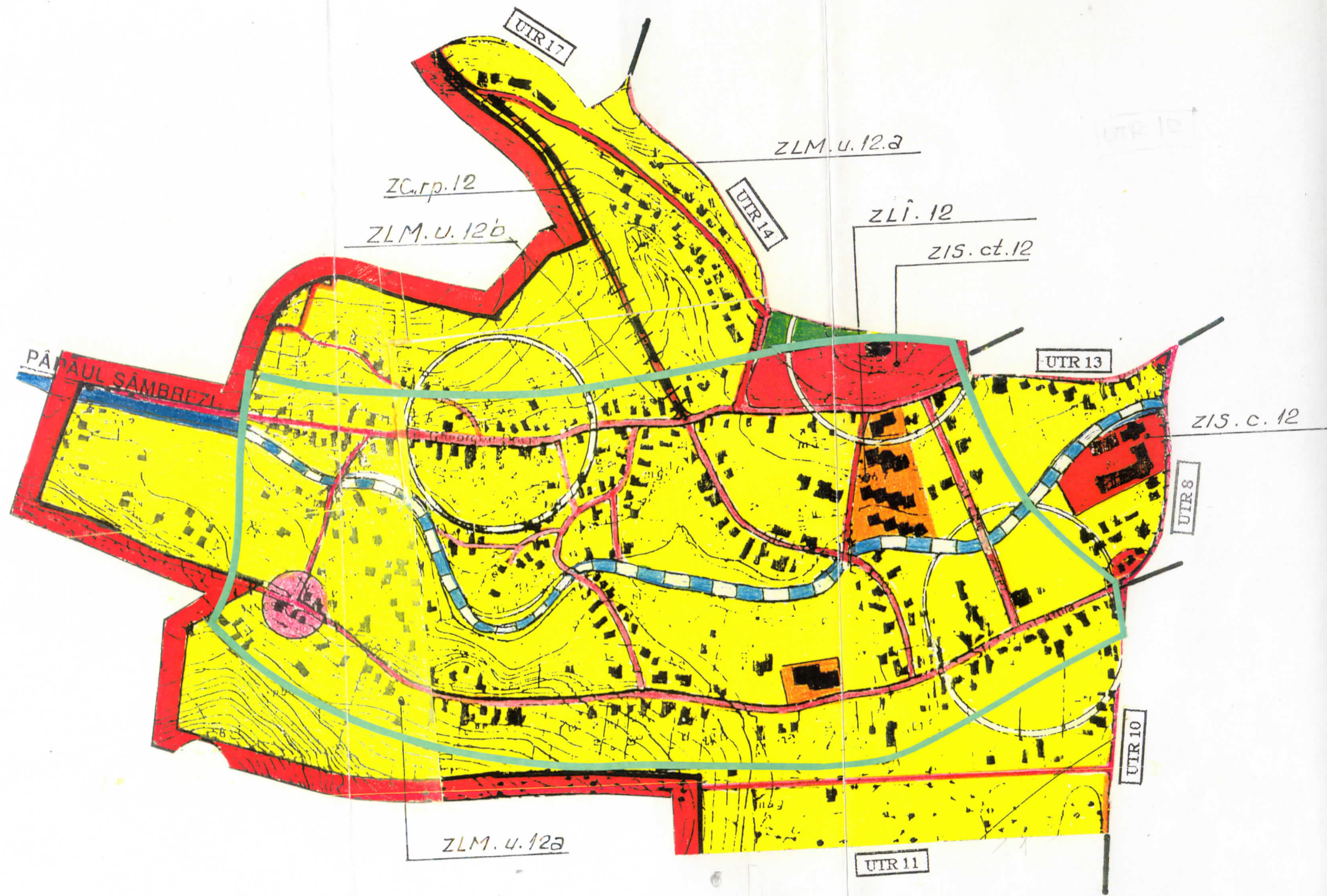
Z. (15 + 1 + A) p. 11

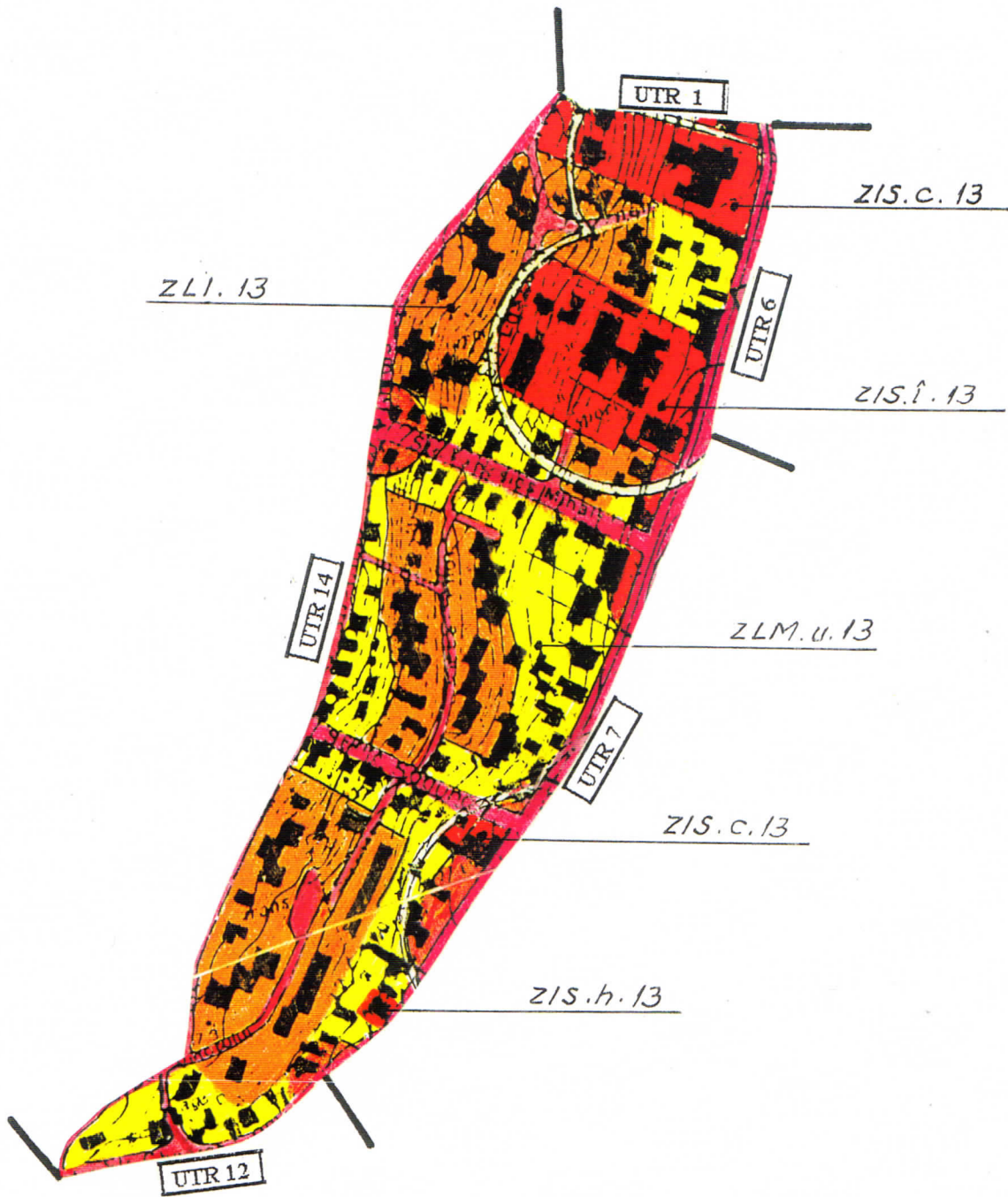
ZA. 11

UTR 10

ZLM. 11



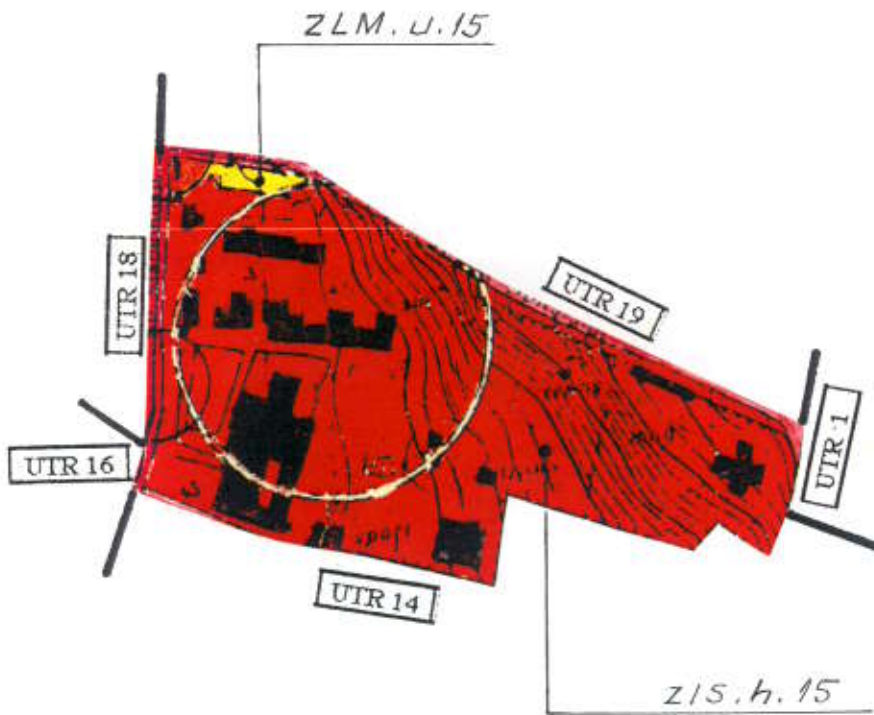






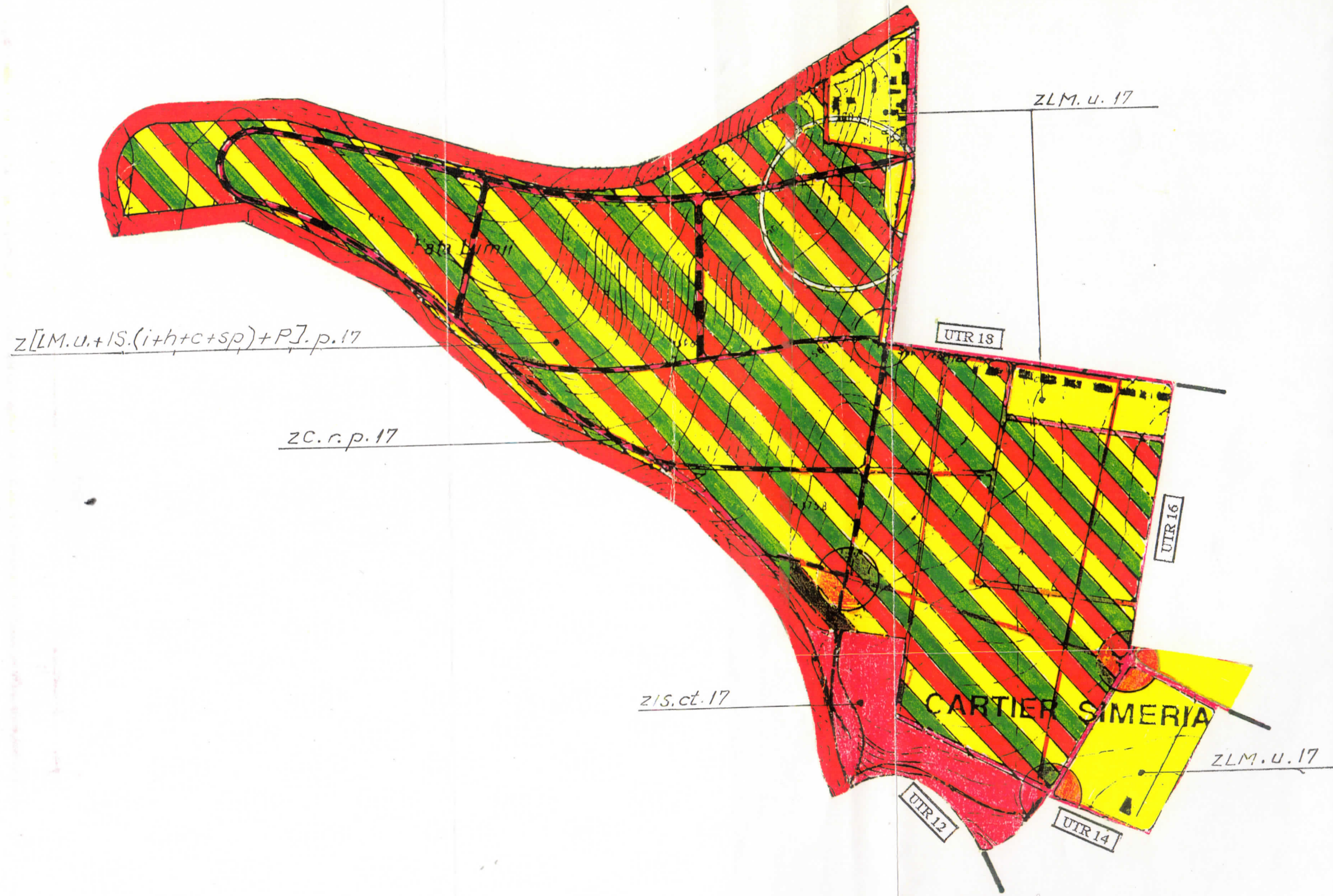
UTR 14







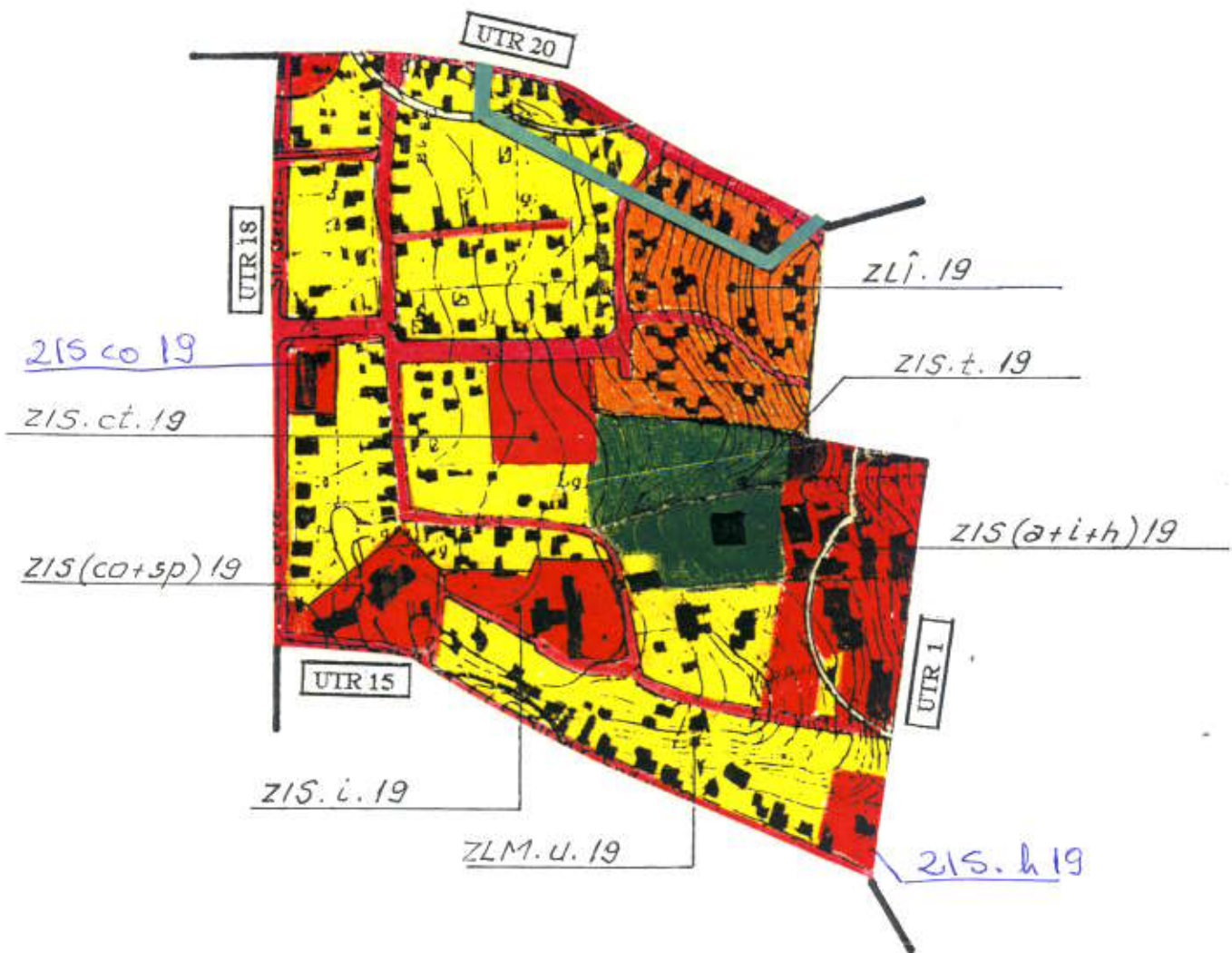




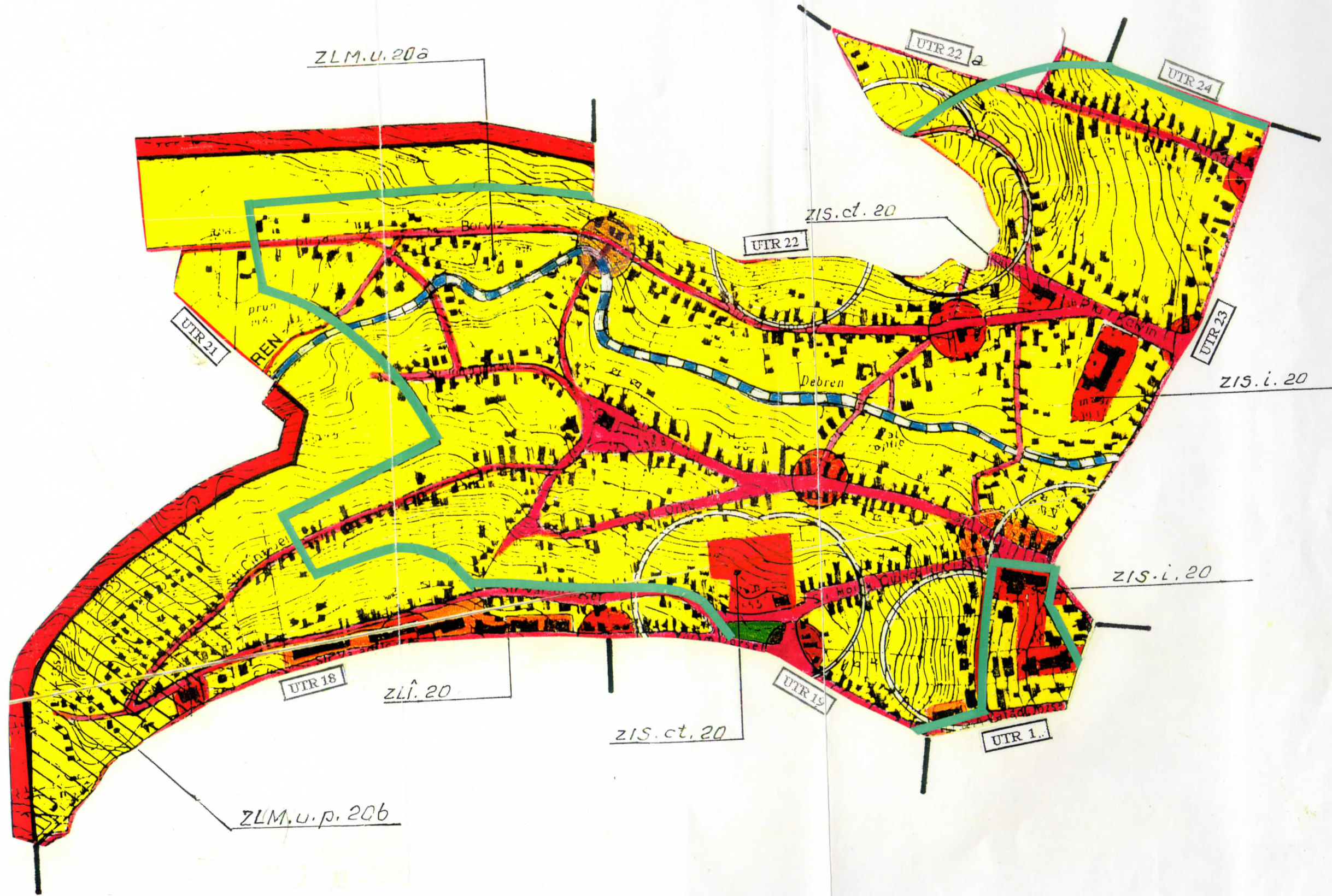




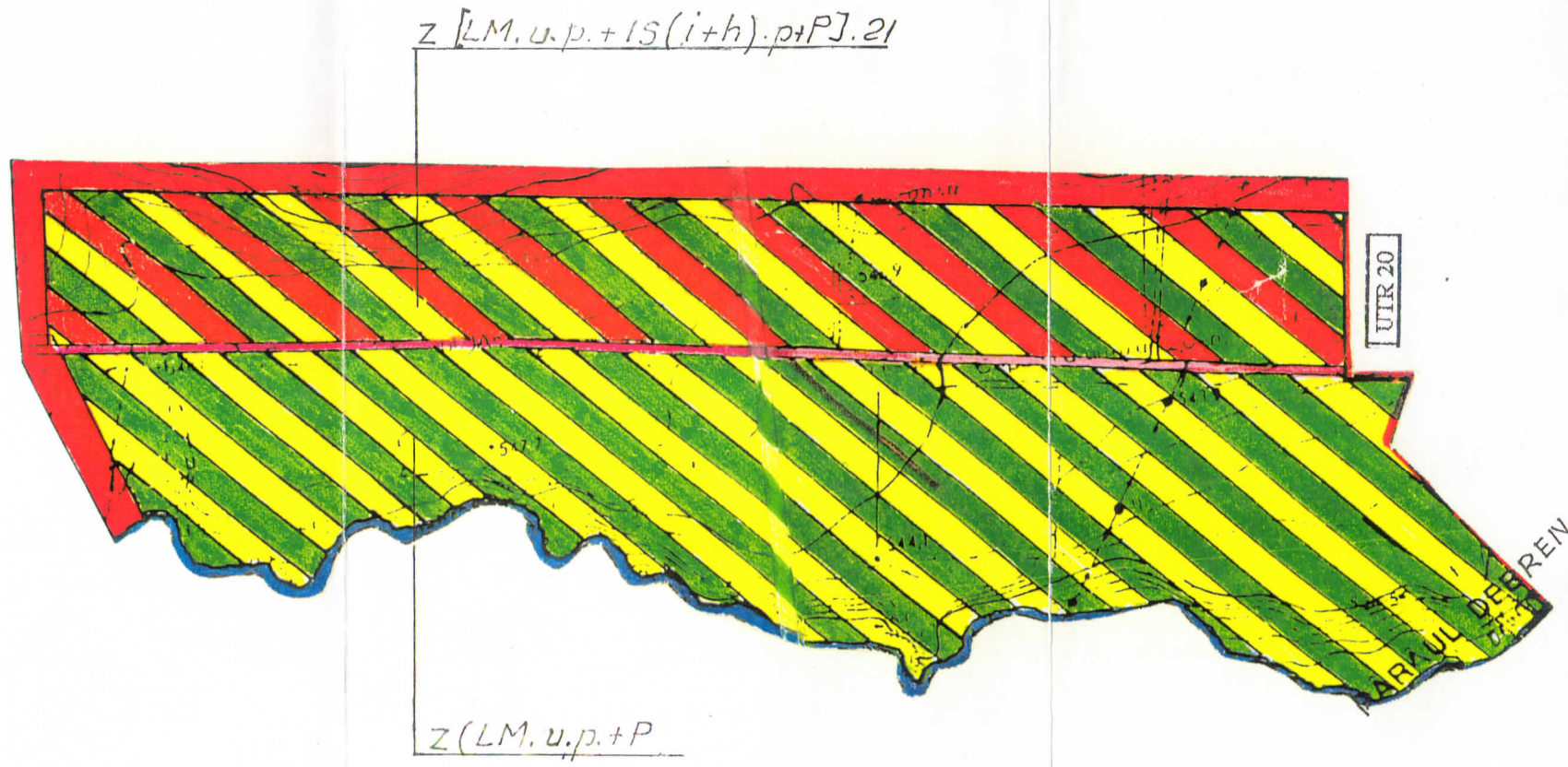






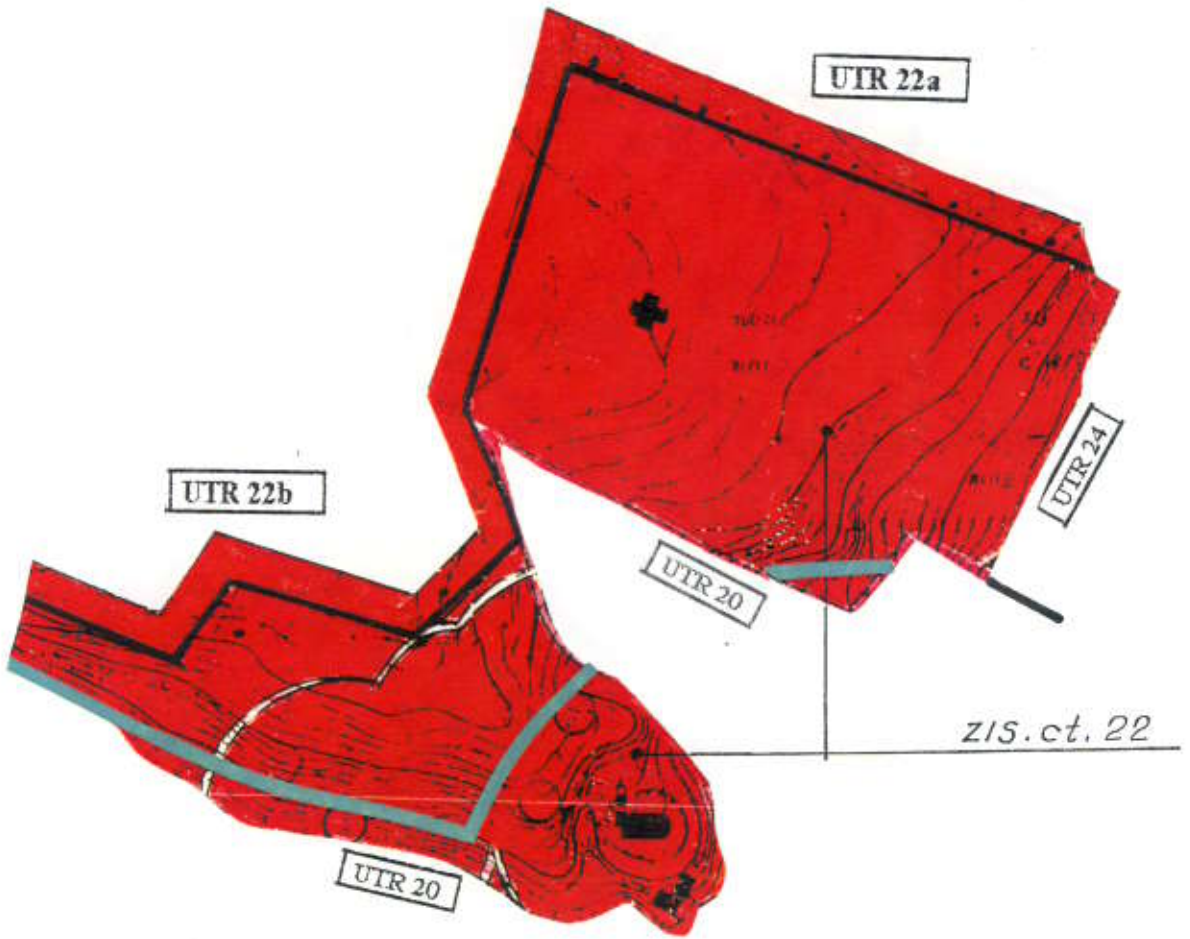




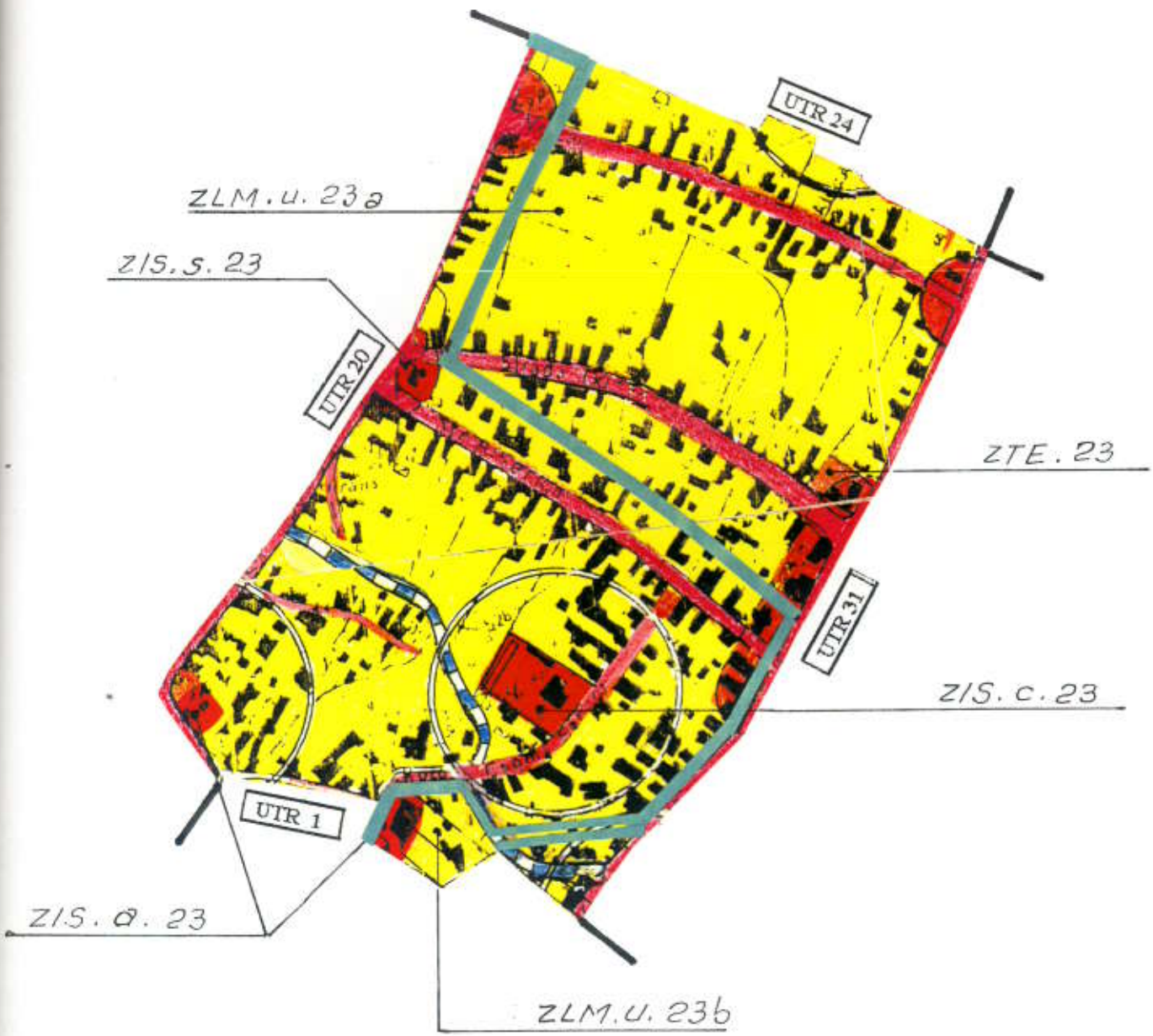


UTR 22a

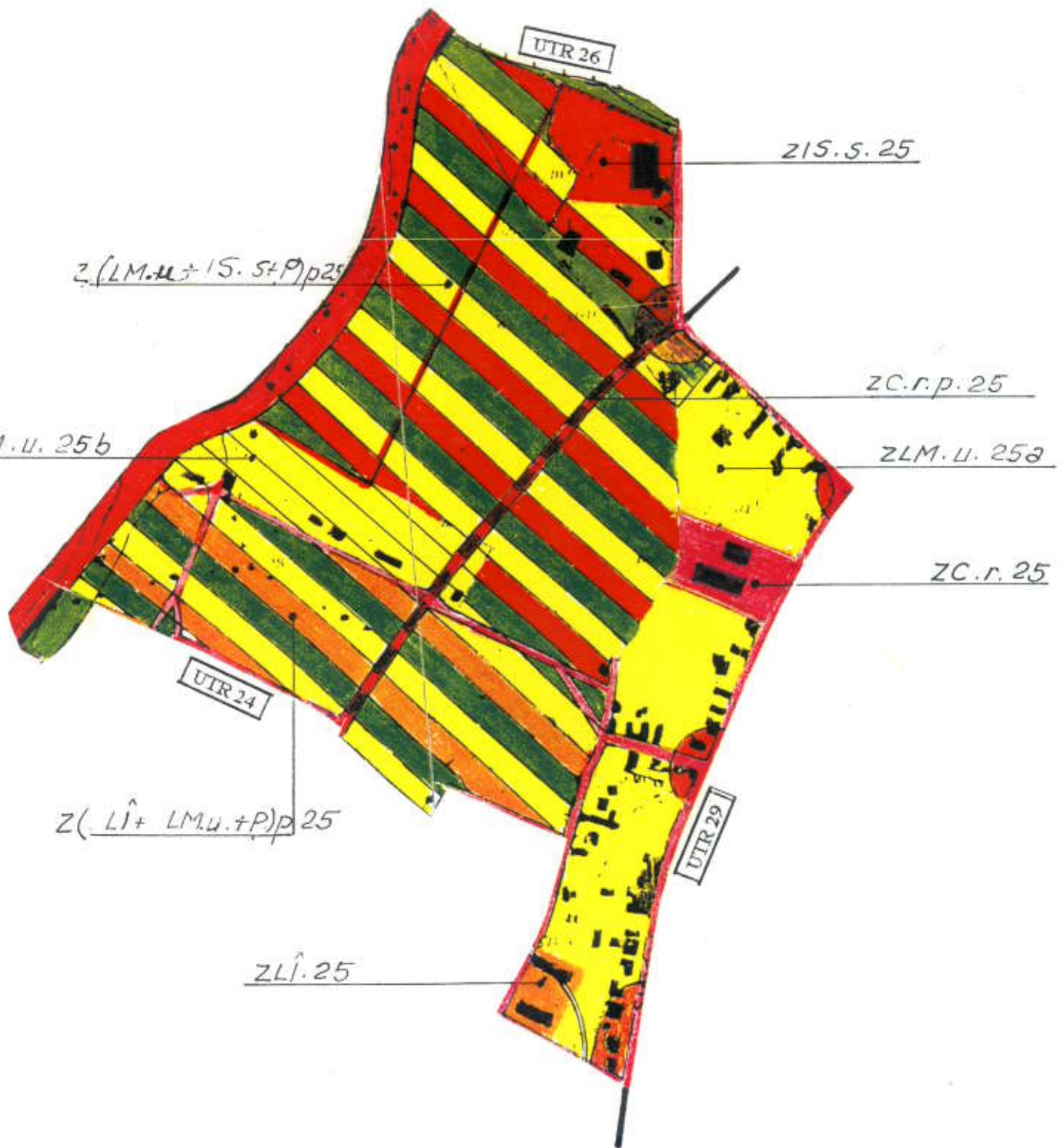
UTR 22b



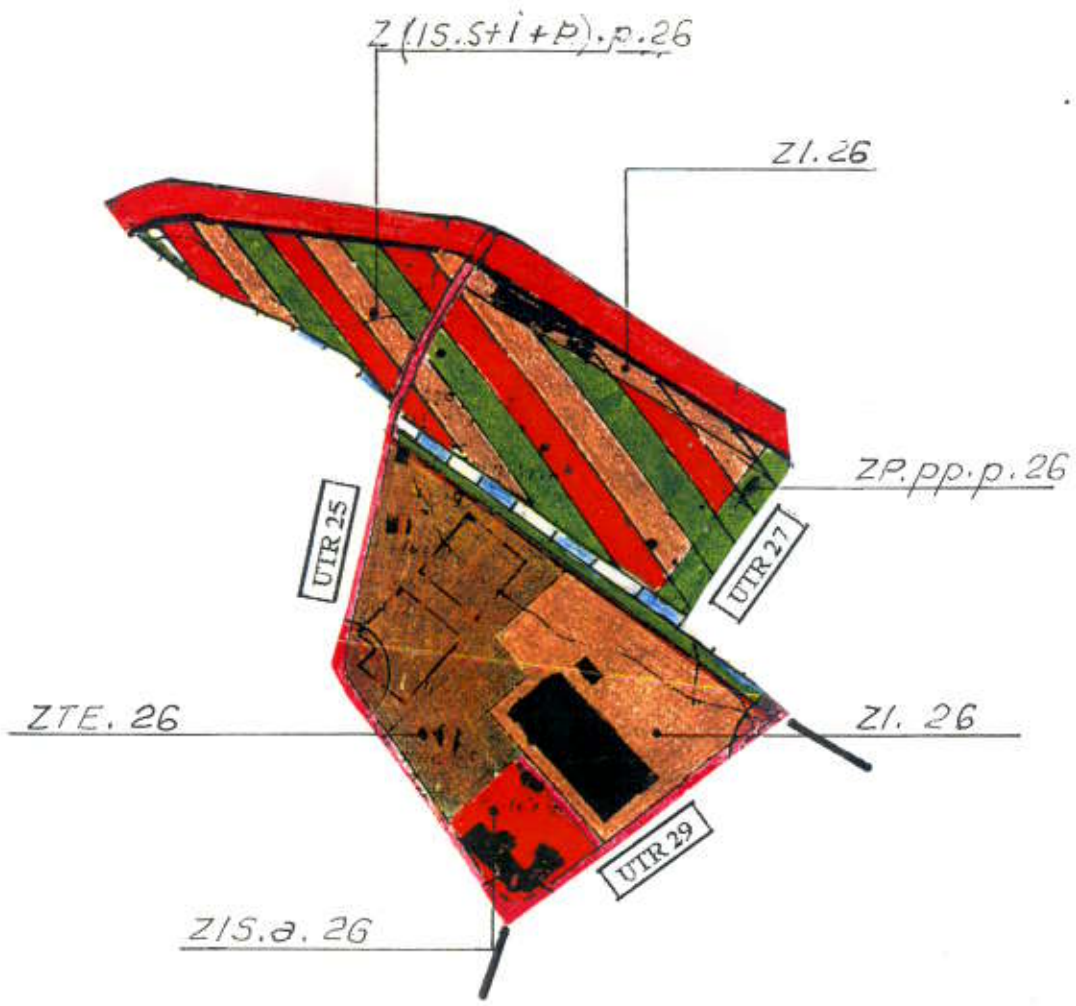






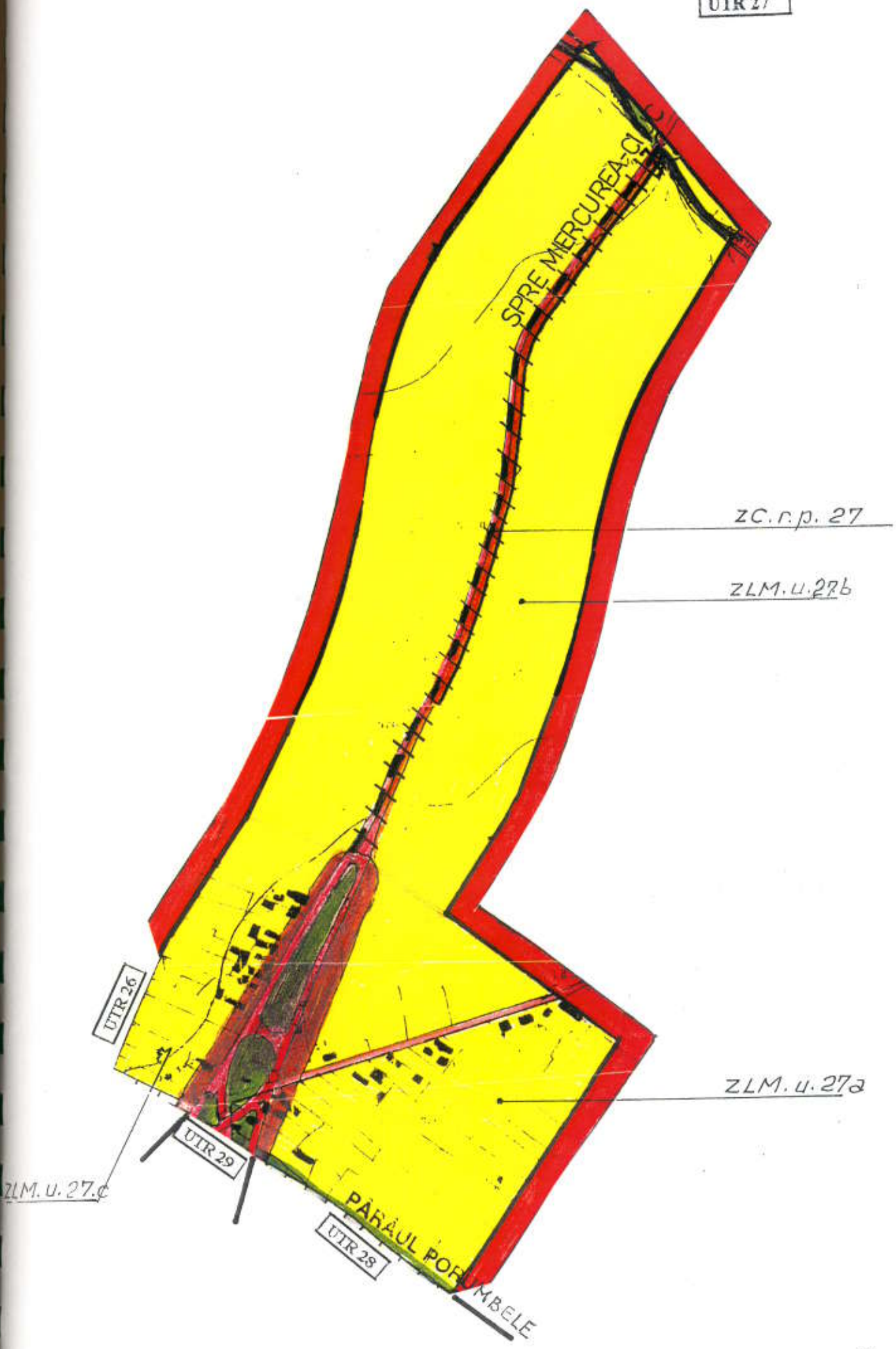


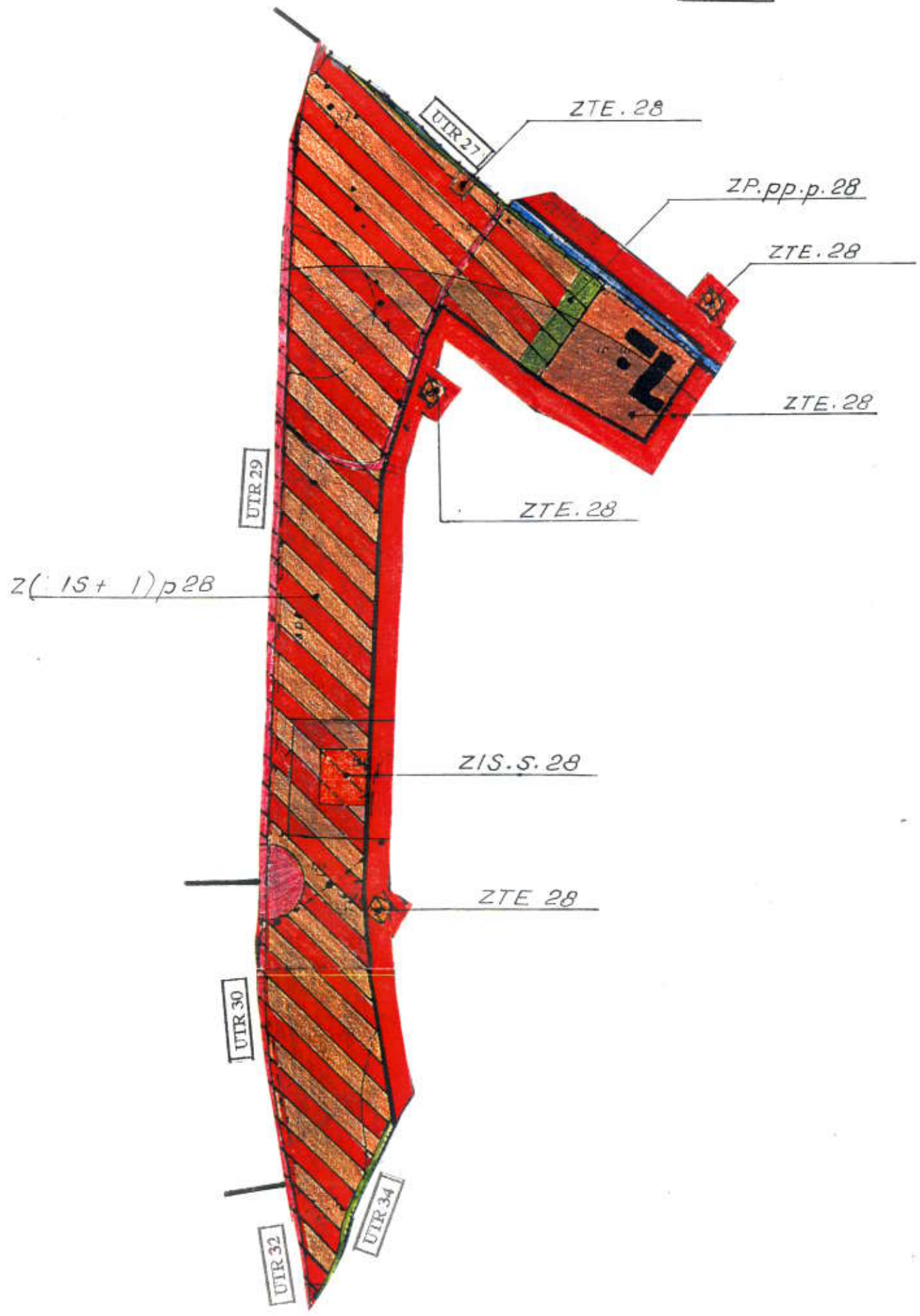


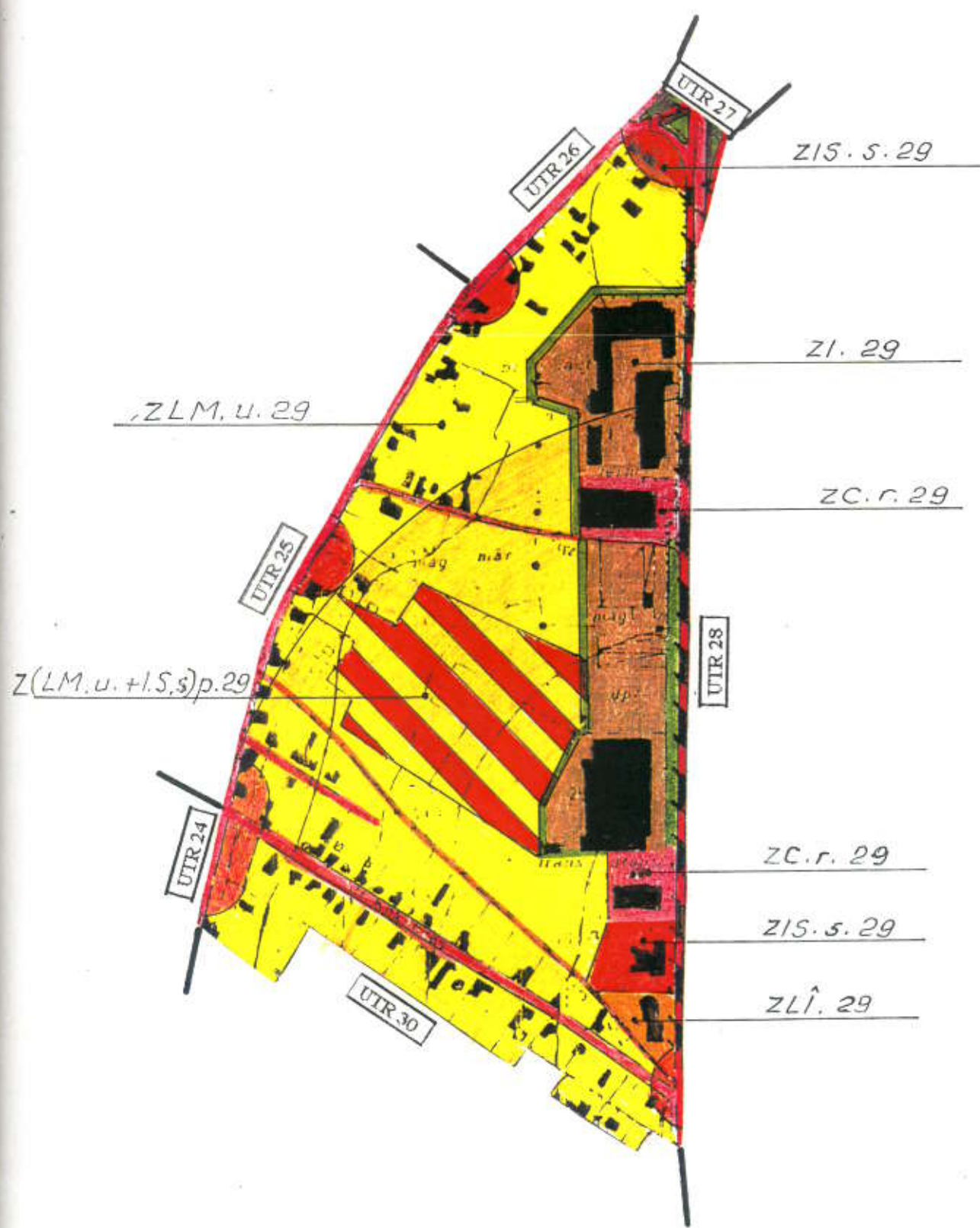




UTR 27





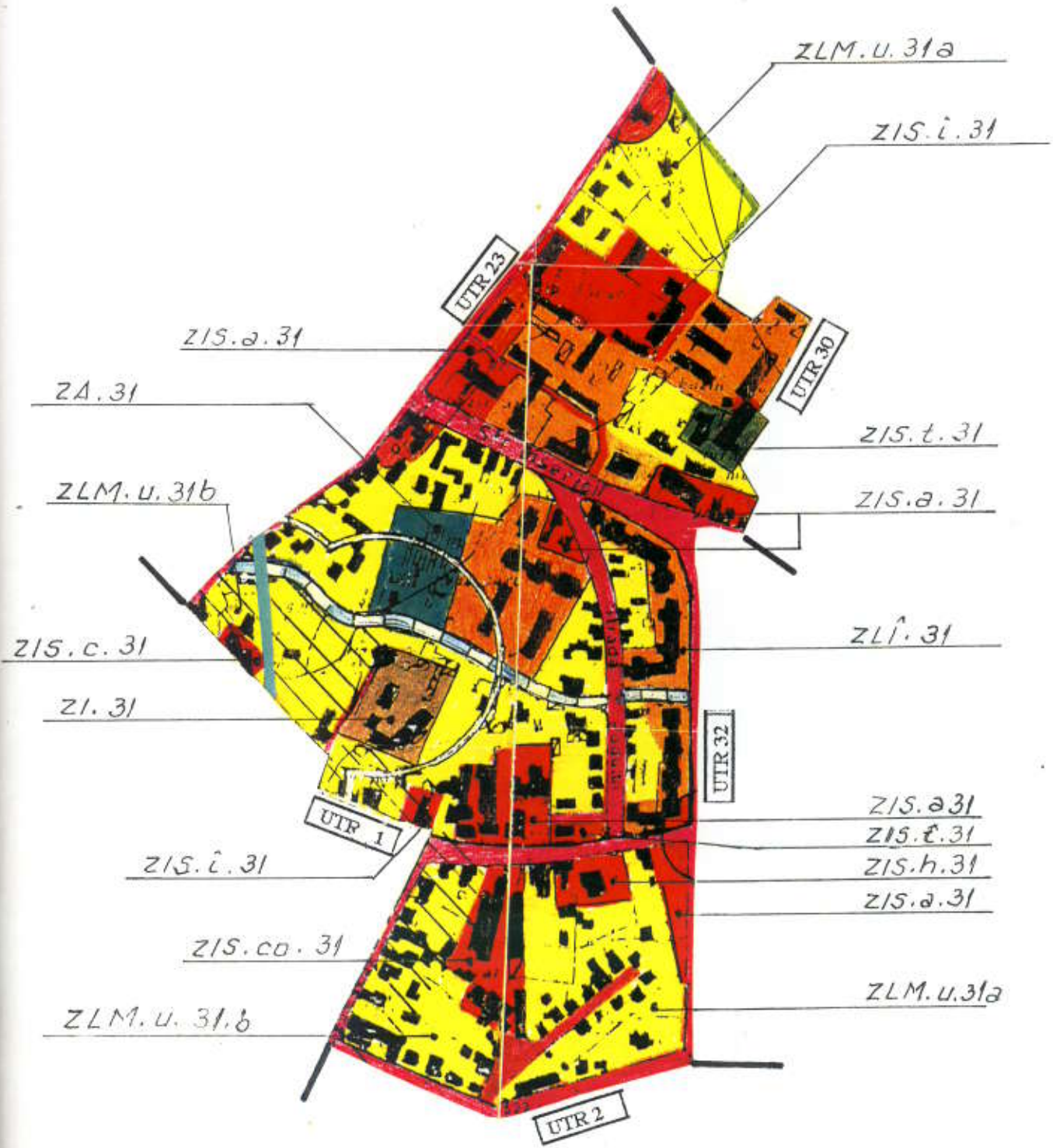


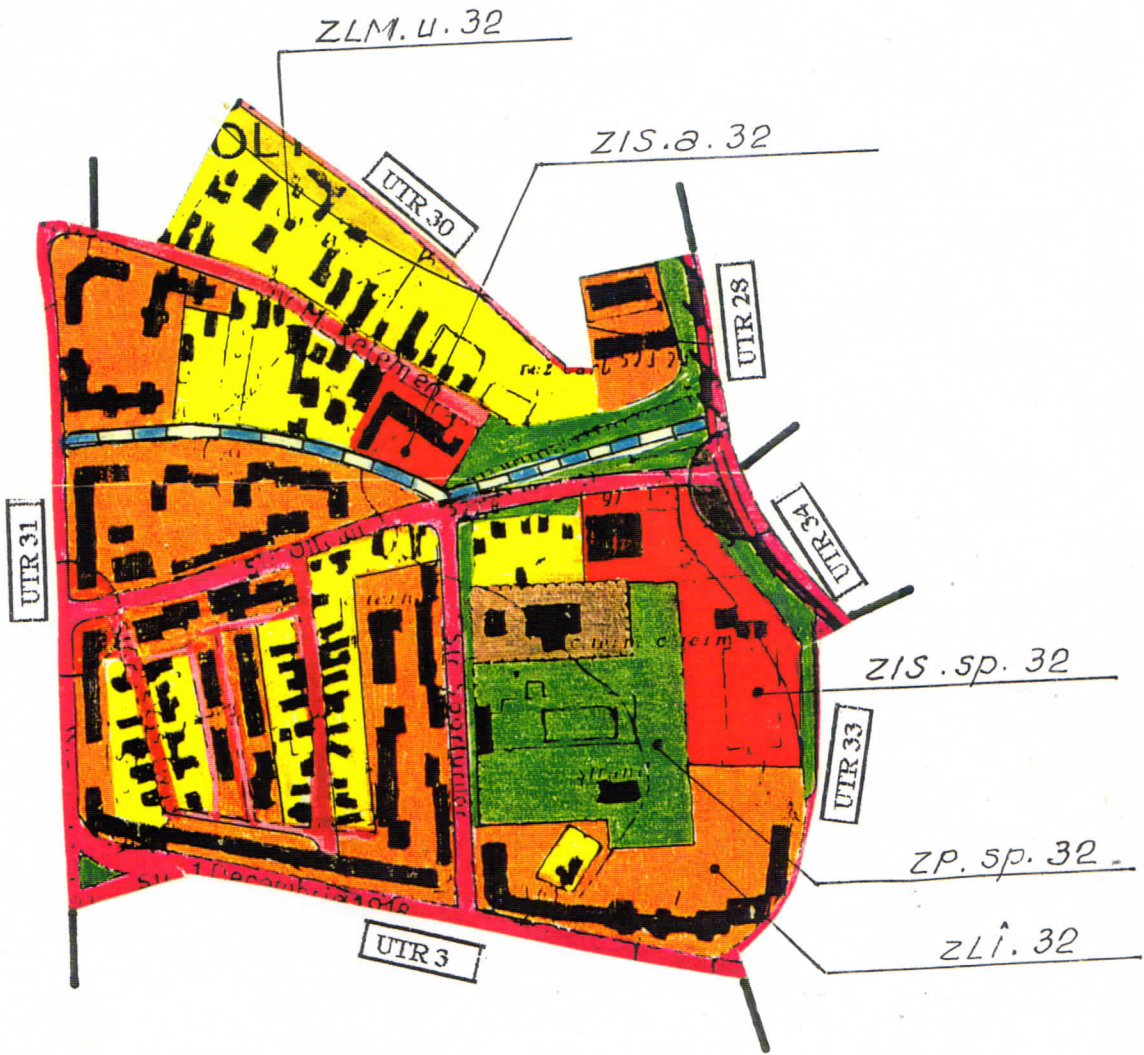




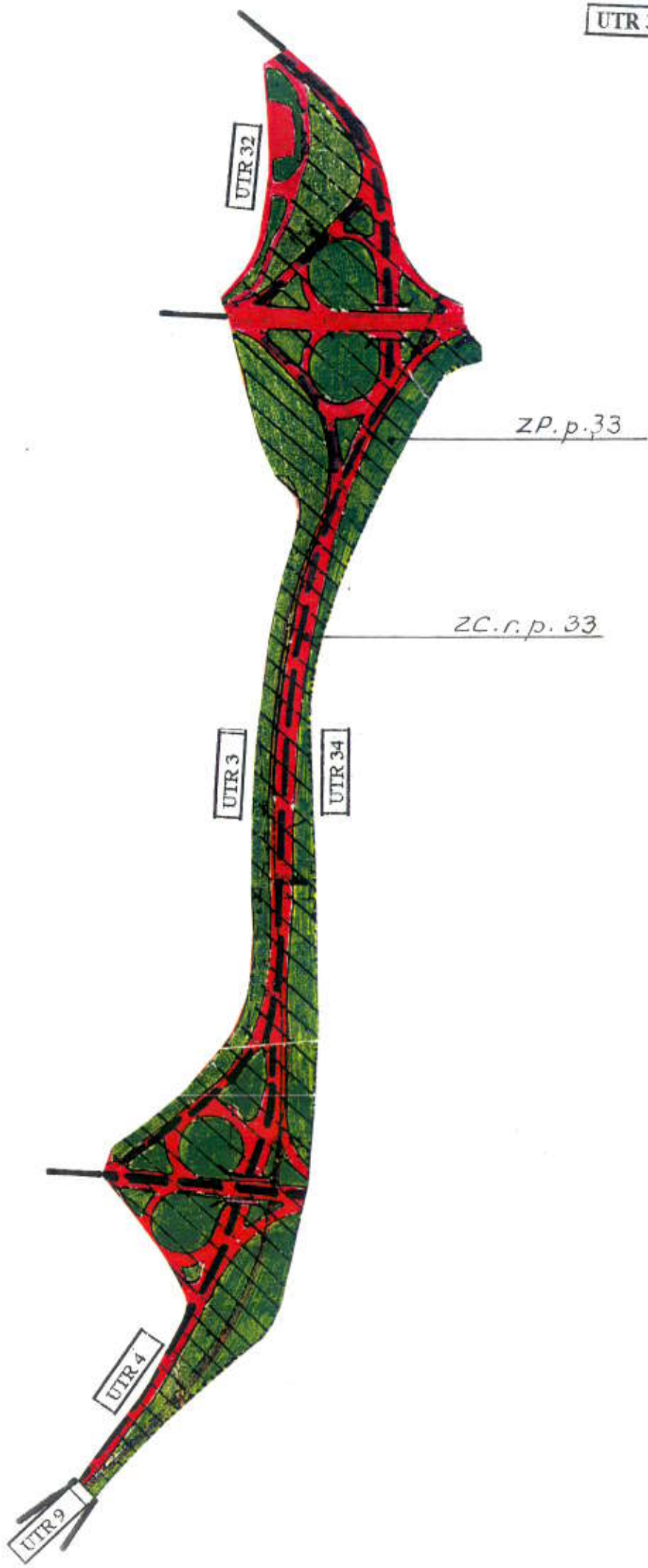


UTR 31

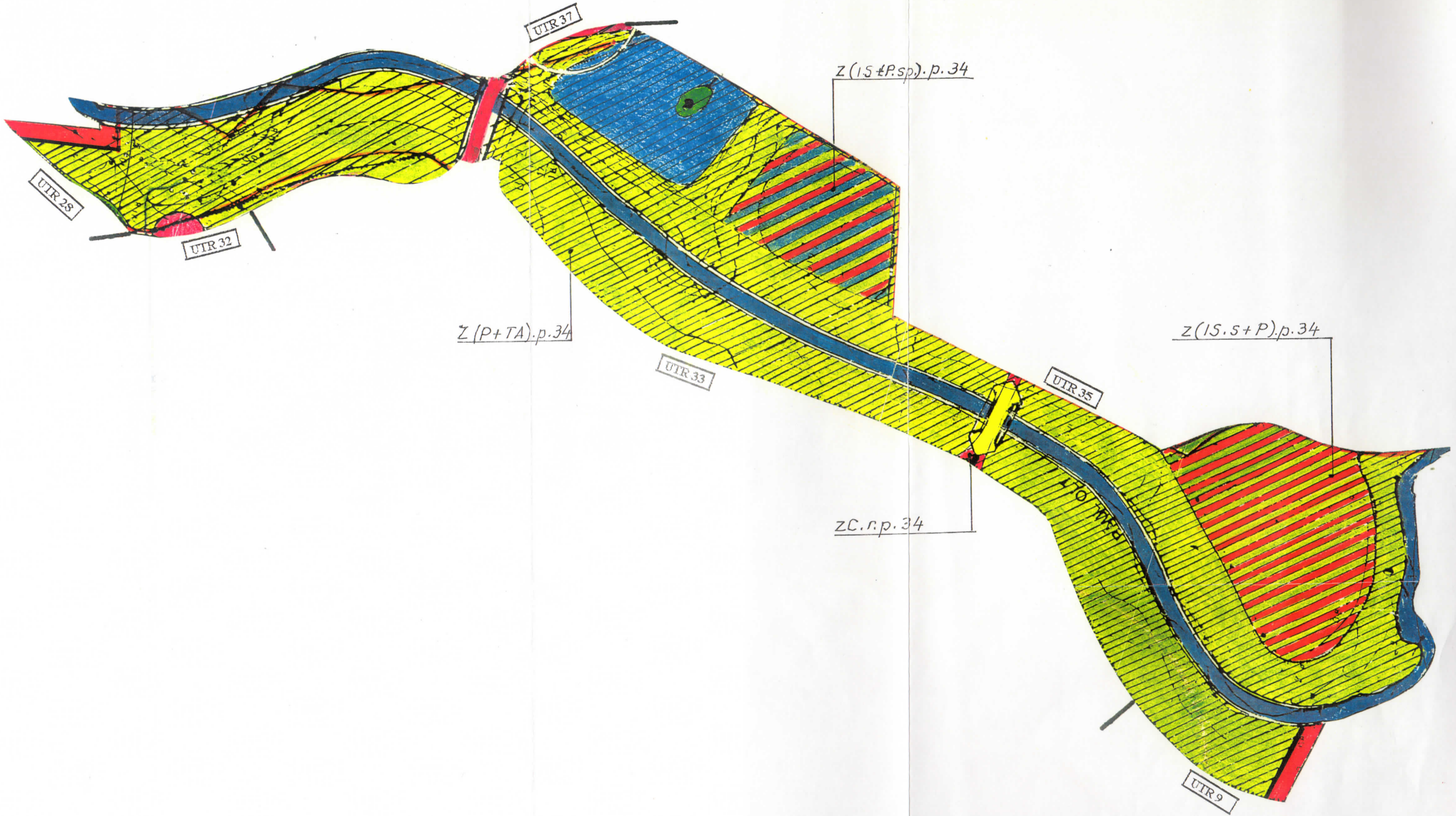
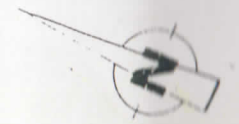




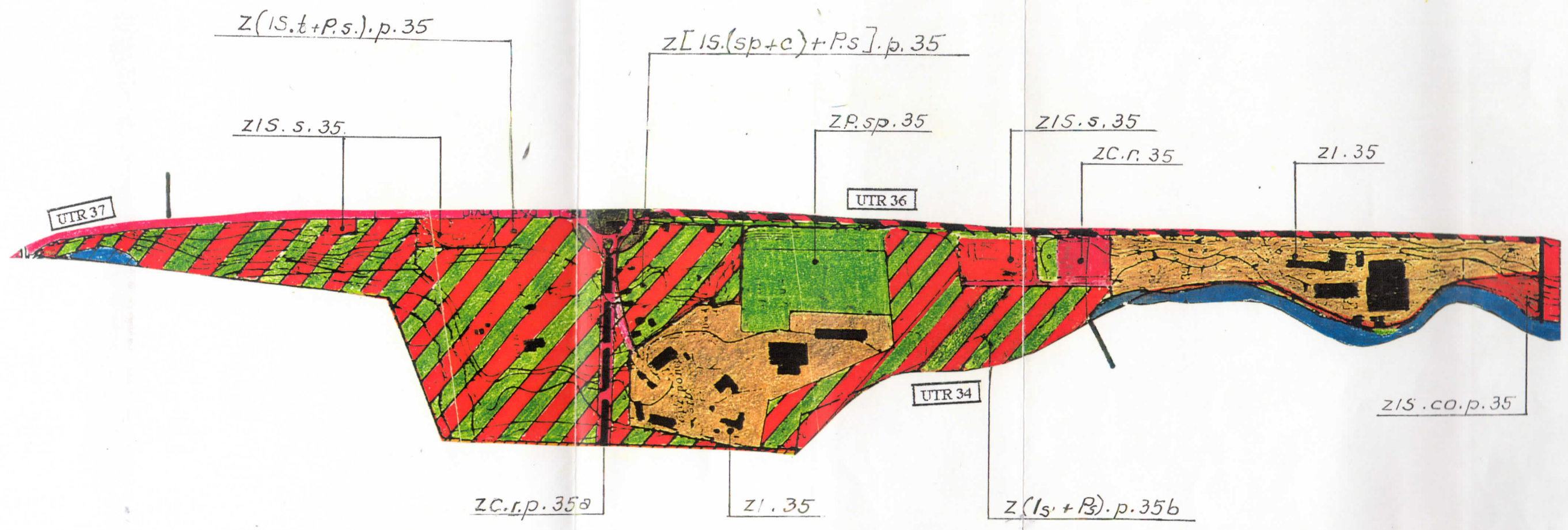
UTR 33



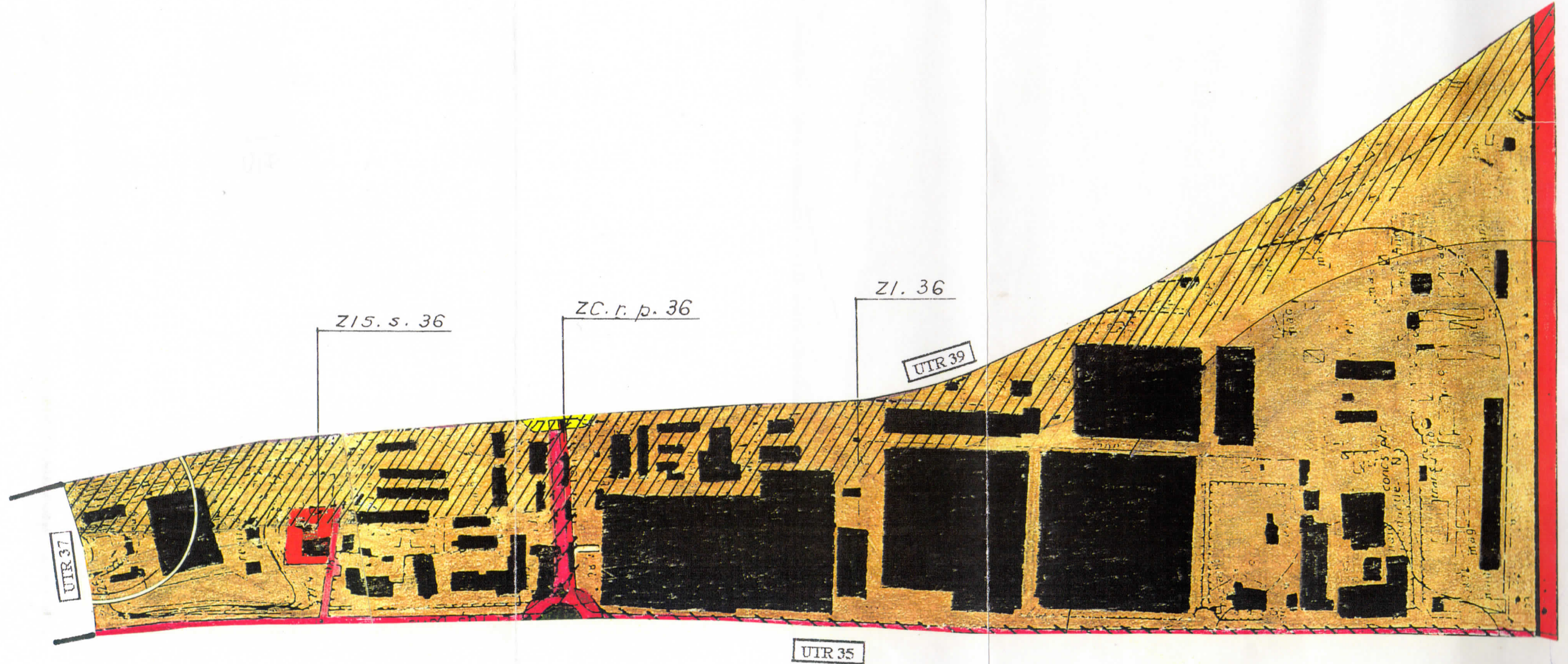












Z15.s. 36

ZC.r. p. 36

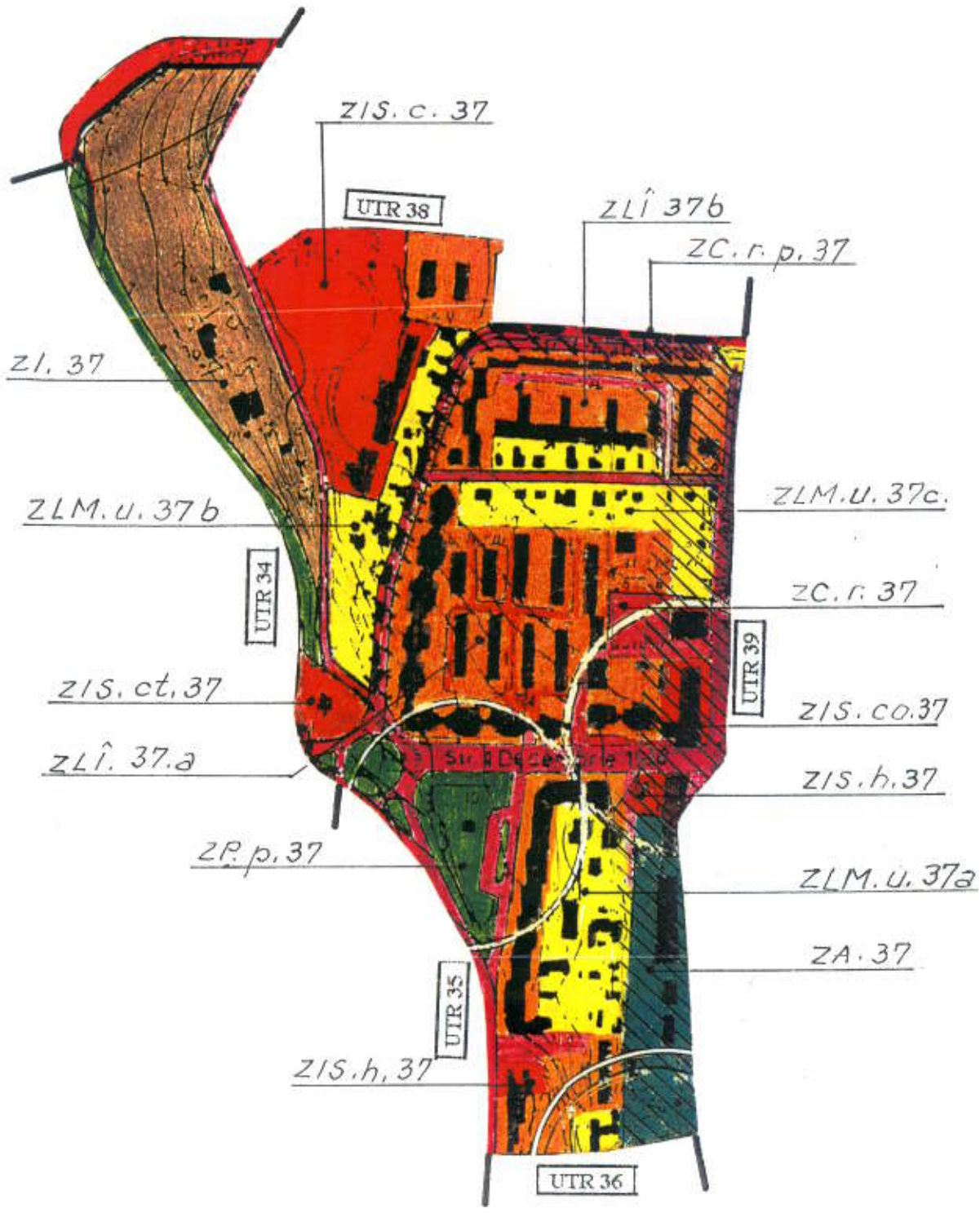
ZI. 36

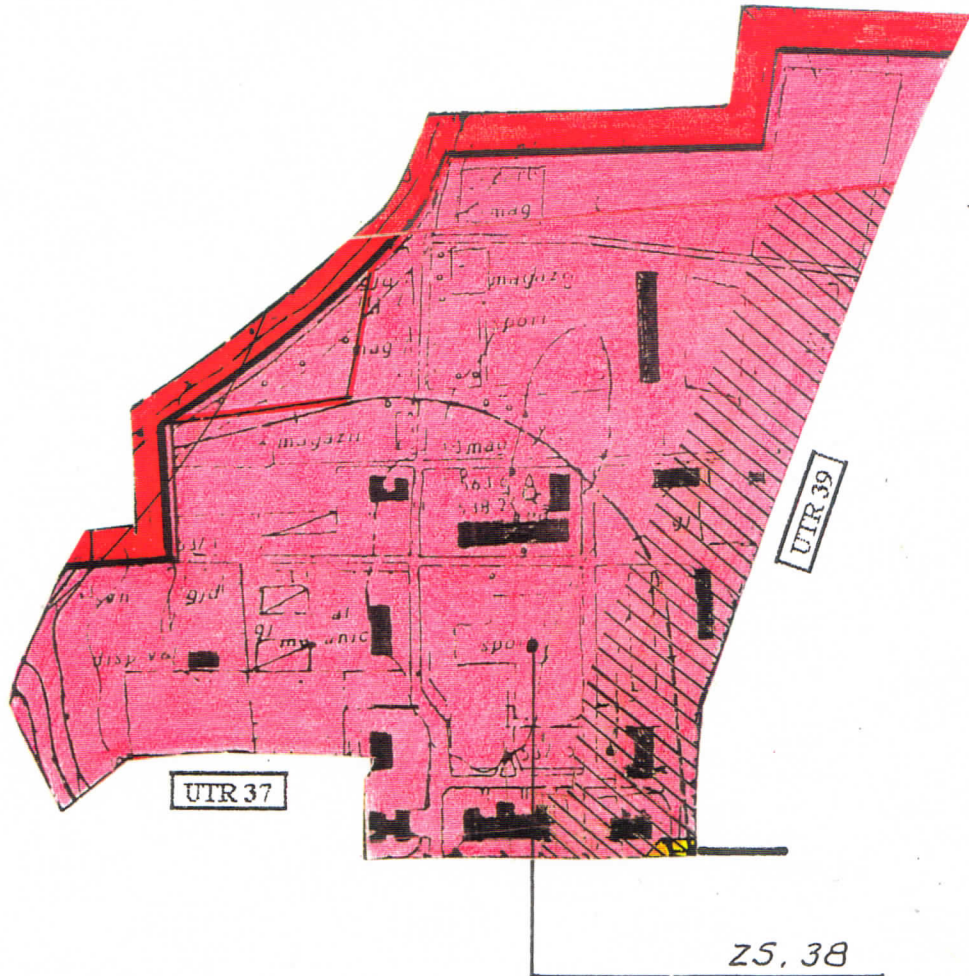
UTR 37

UTR 39

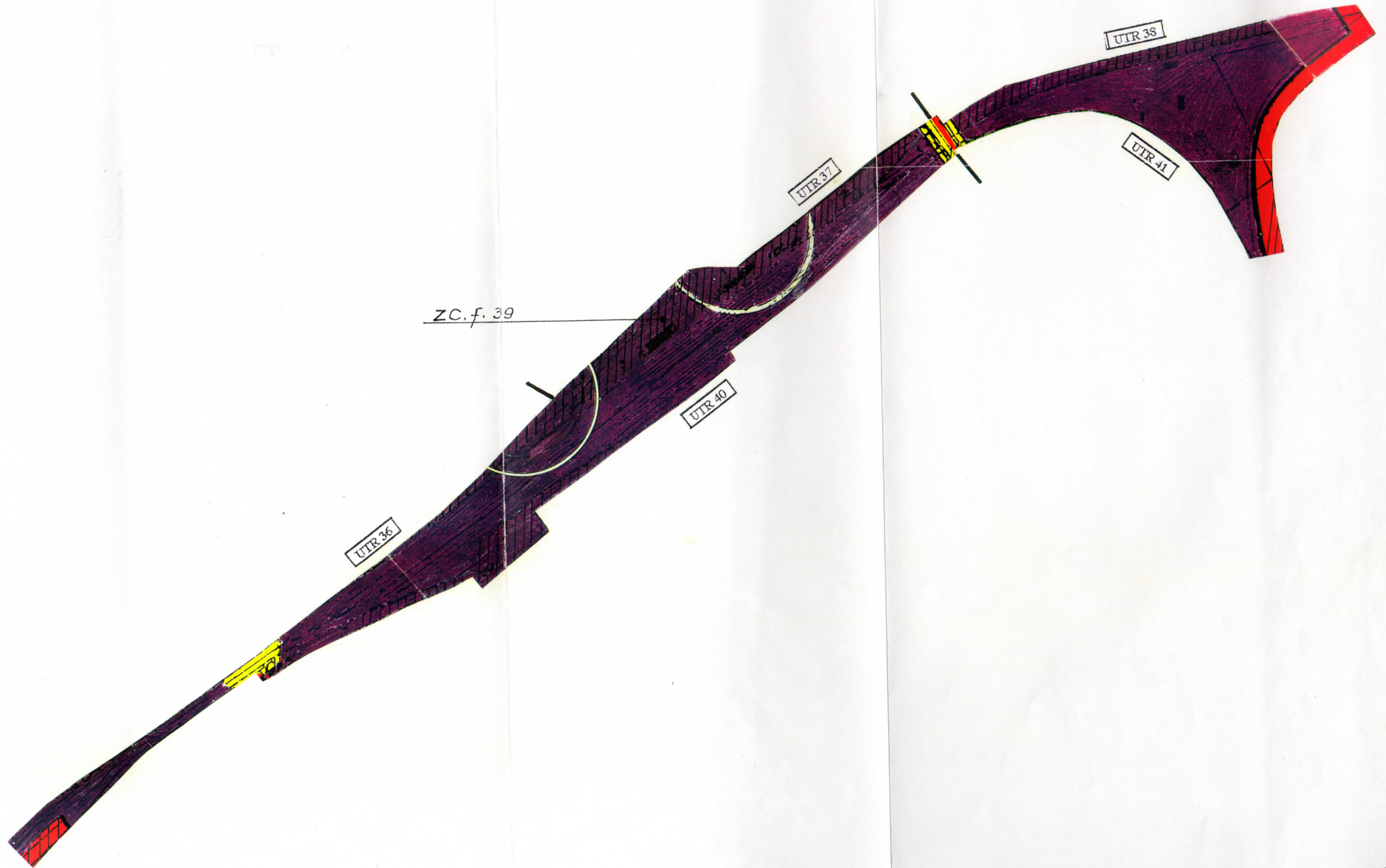
UTR 35







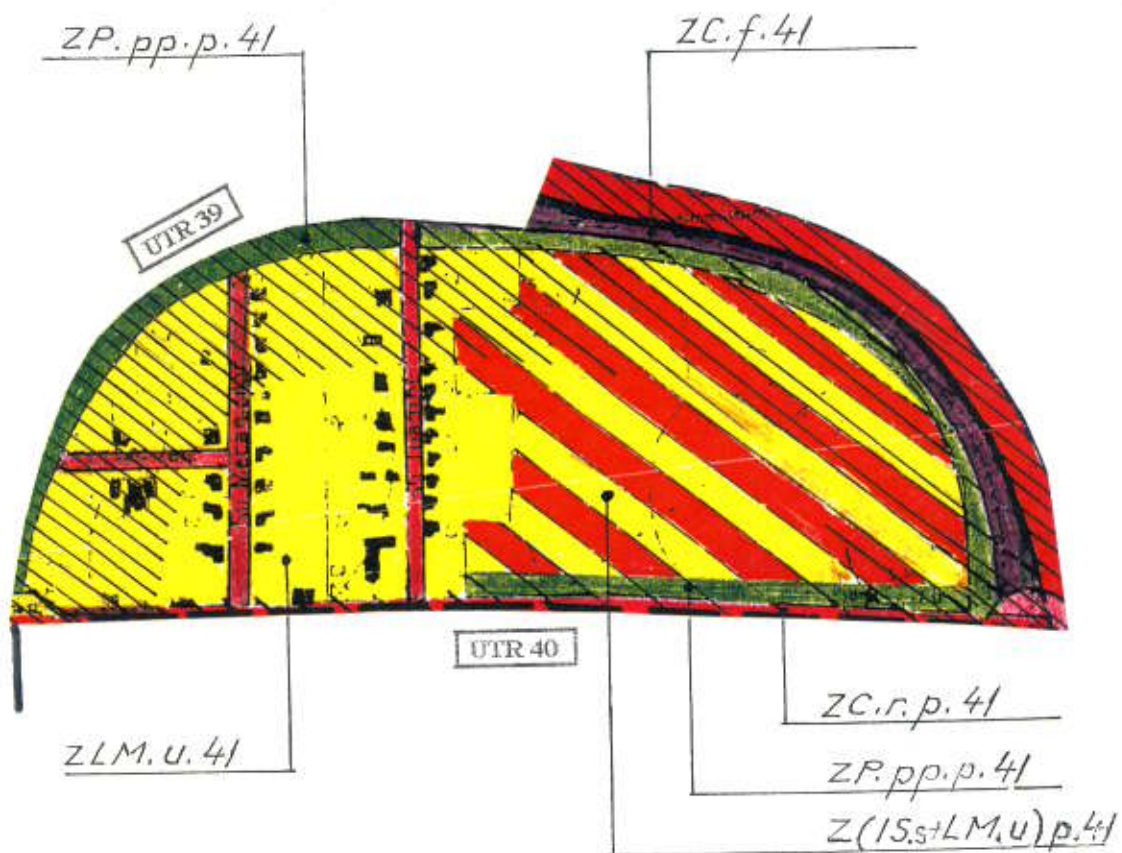














UTR 42

TRUP A1



ZTSE42

UTR 43

TRUP A2

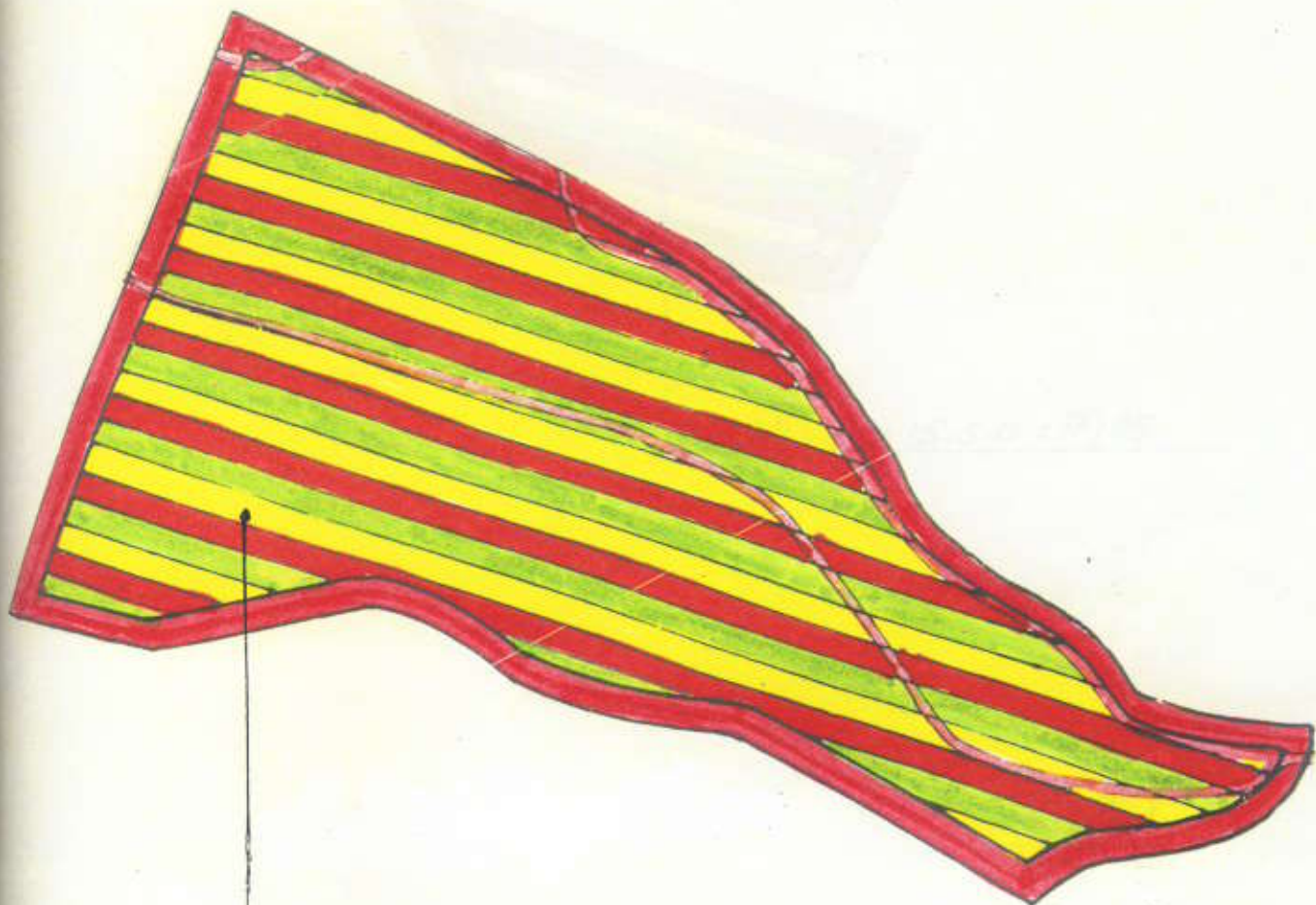
D.J. 121



Z15.S.43

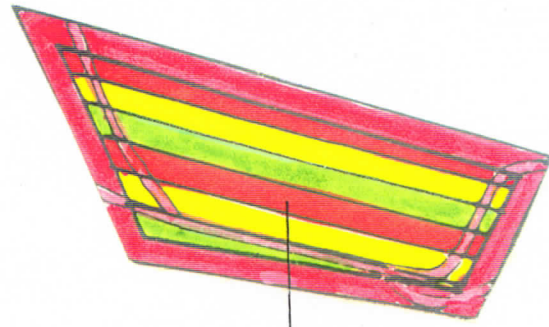
UTR 44

TRUP A3



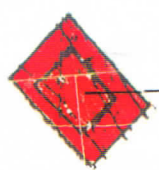
Z(LM.v.p. + 15.s.p. + P)44

UTR 45  
TRUP A4



z(LM.v.p. + 15.s.p.+P)45

UTR 46  
TRUP A5



z15.co.46



UTR 47

TRUP A6



$z[LM(v+r)+15.s.p+P]47$

UTR 48

TRUP A7



Z.A.48

Z.A.50

UTR 50

TRUP A9

UTR 51  
TRUP A10

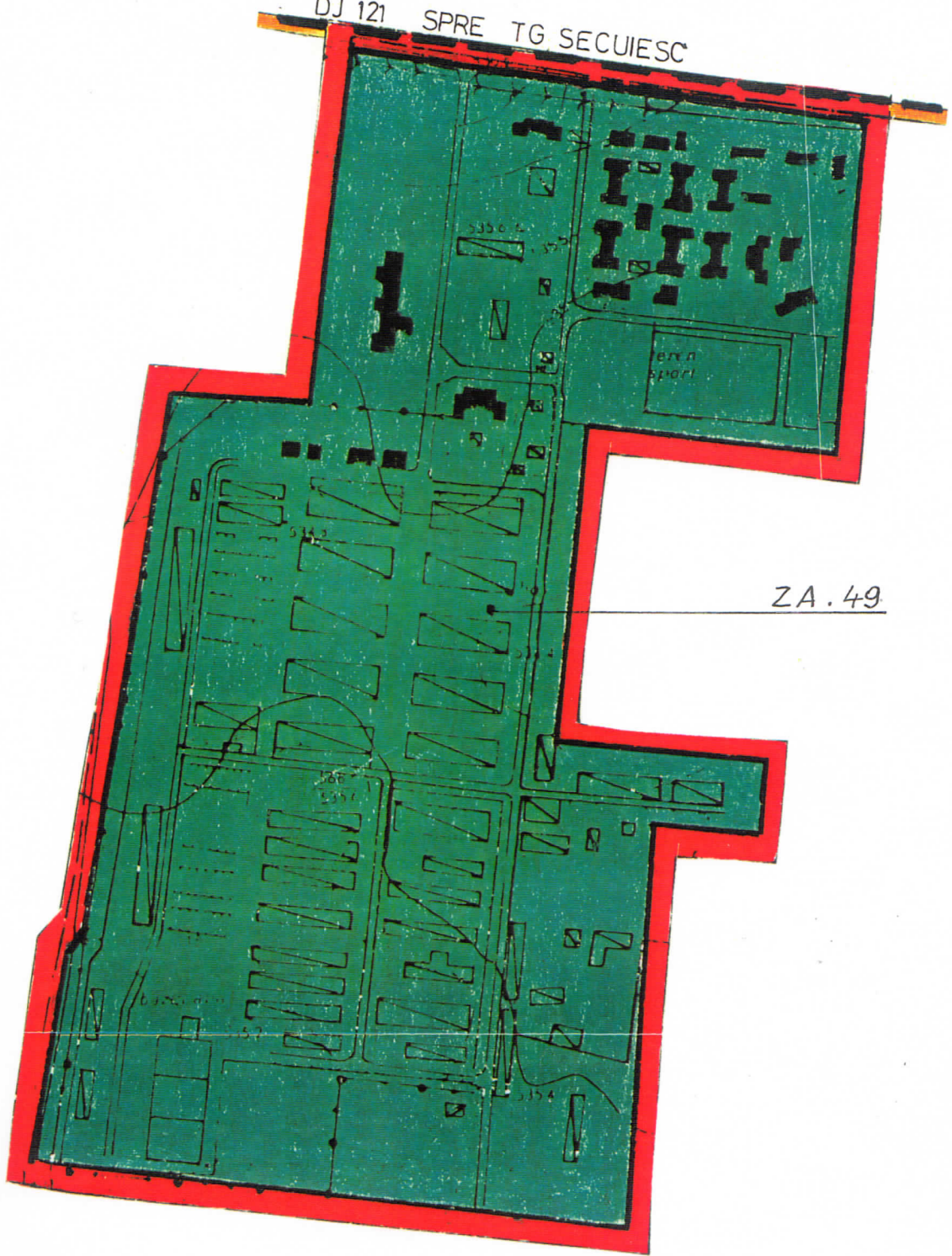


ZGC.51

UTR 49

TRUP A8

DJ 121 SPRE TG SECUIESC

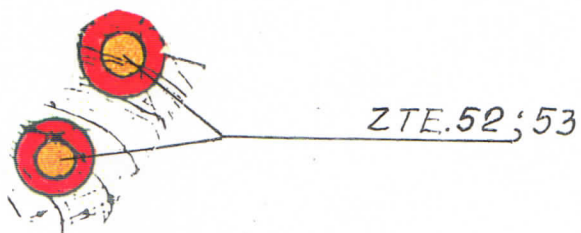


ZA.49

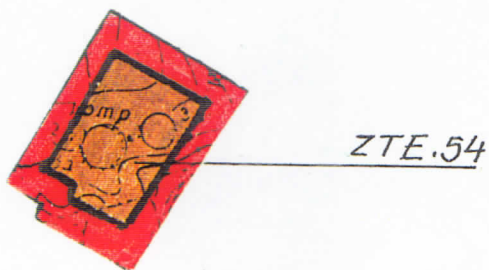


UTR 52 TRUP A11

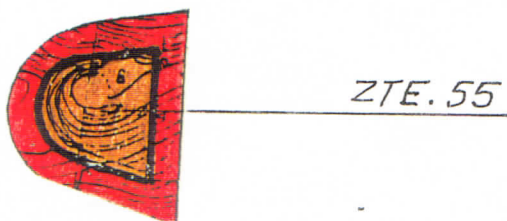
UTR 53 TRUP A12



UTR 54 TRUP A14

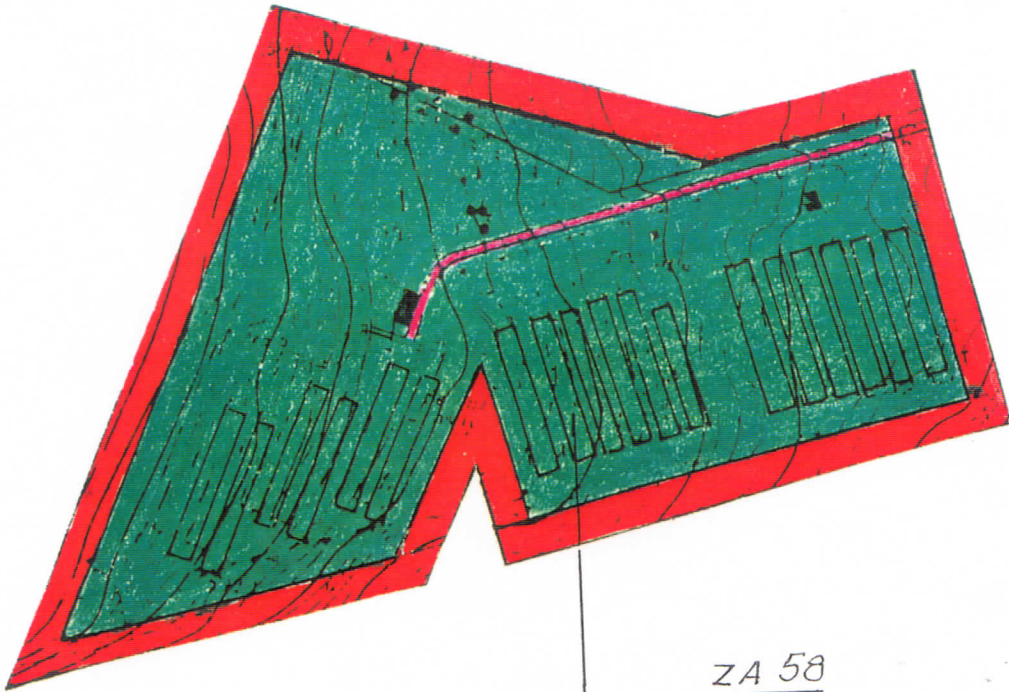


UTR 55 TRUP A13



UTR 56 TRUP A15

POLIGON GÄRZI



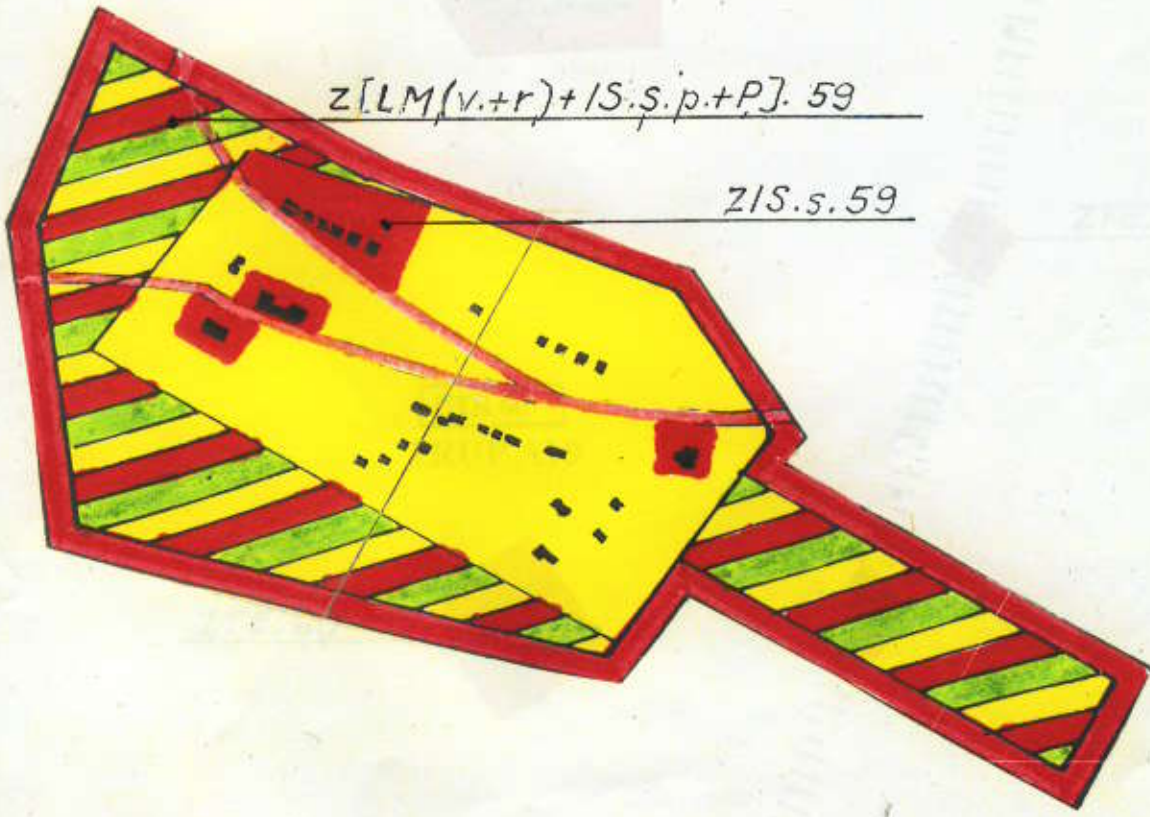
ZA 58

UTR 59  
TRUP A18

UTR 59  
TRUP A18

z[LM(v.+r)+IS.s.p.+P]. 59

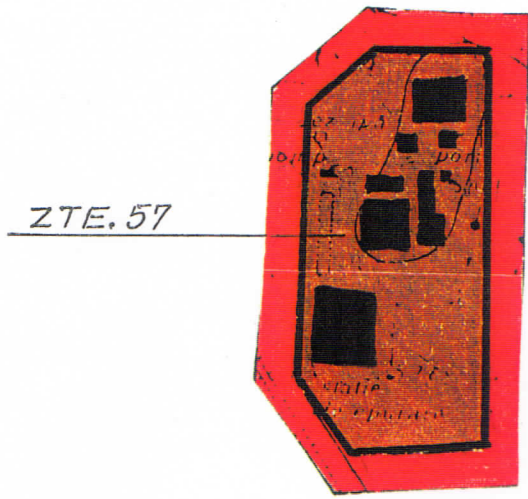
zIS.s.59



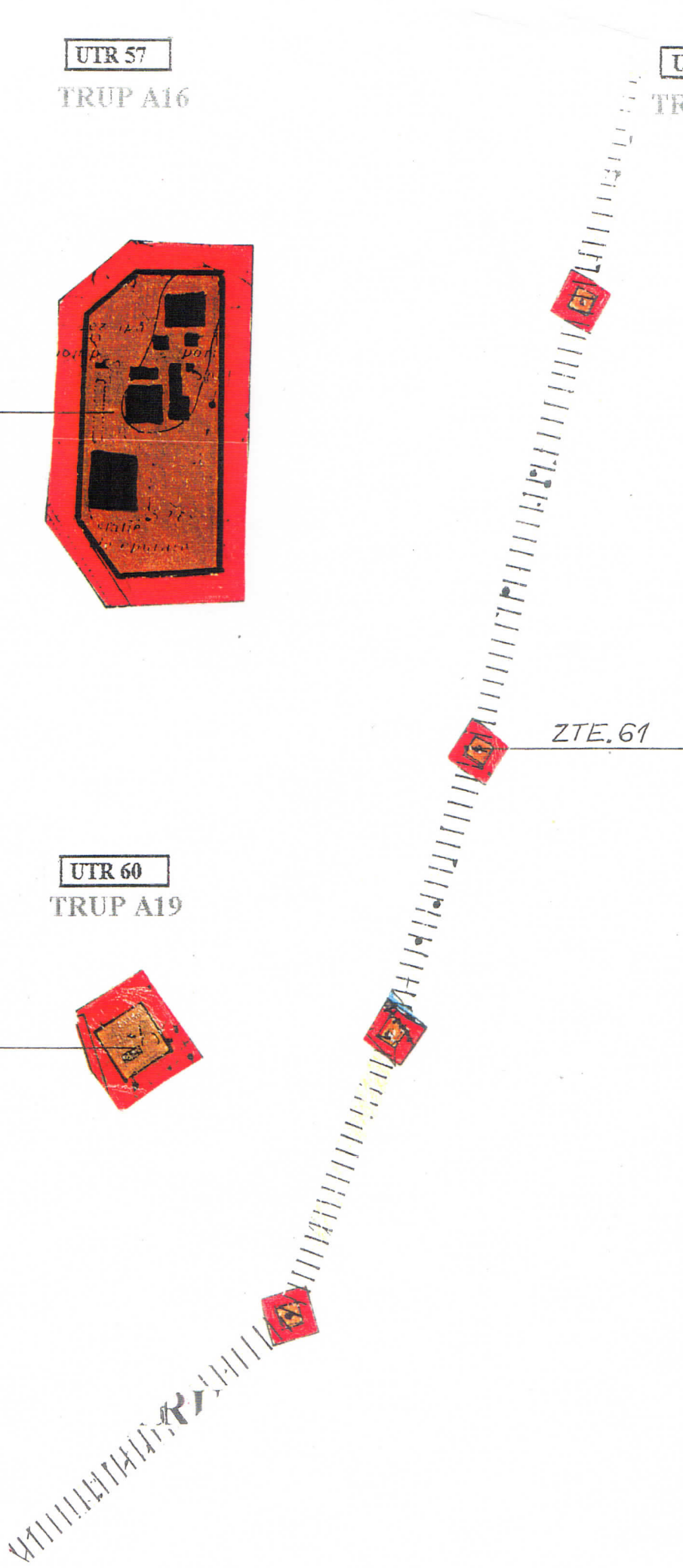


UTR 57  
TRUP A16

UTR 61  
TRUP A2



UTR 60  
TRUP A19





Z(1S.s.+LM.r).p.62b

ZA.62

ZA.62

ZI.62b

ZIS.ct.62

ZIS.c.62

ZTE.62

ZP.pp.p.62

Z(1S+LM.r).p.62

ZP.sp.62

ZI.62a

ZP.pp.p.62

ZIS.ct.62

ZIS.ct.62

ZIS.ct.62

ZIS.ct.62

ZIS.ct.62

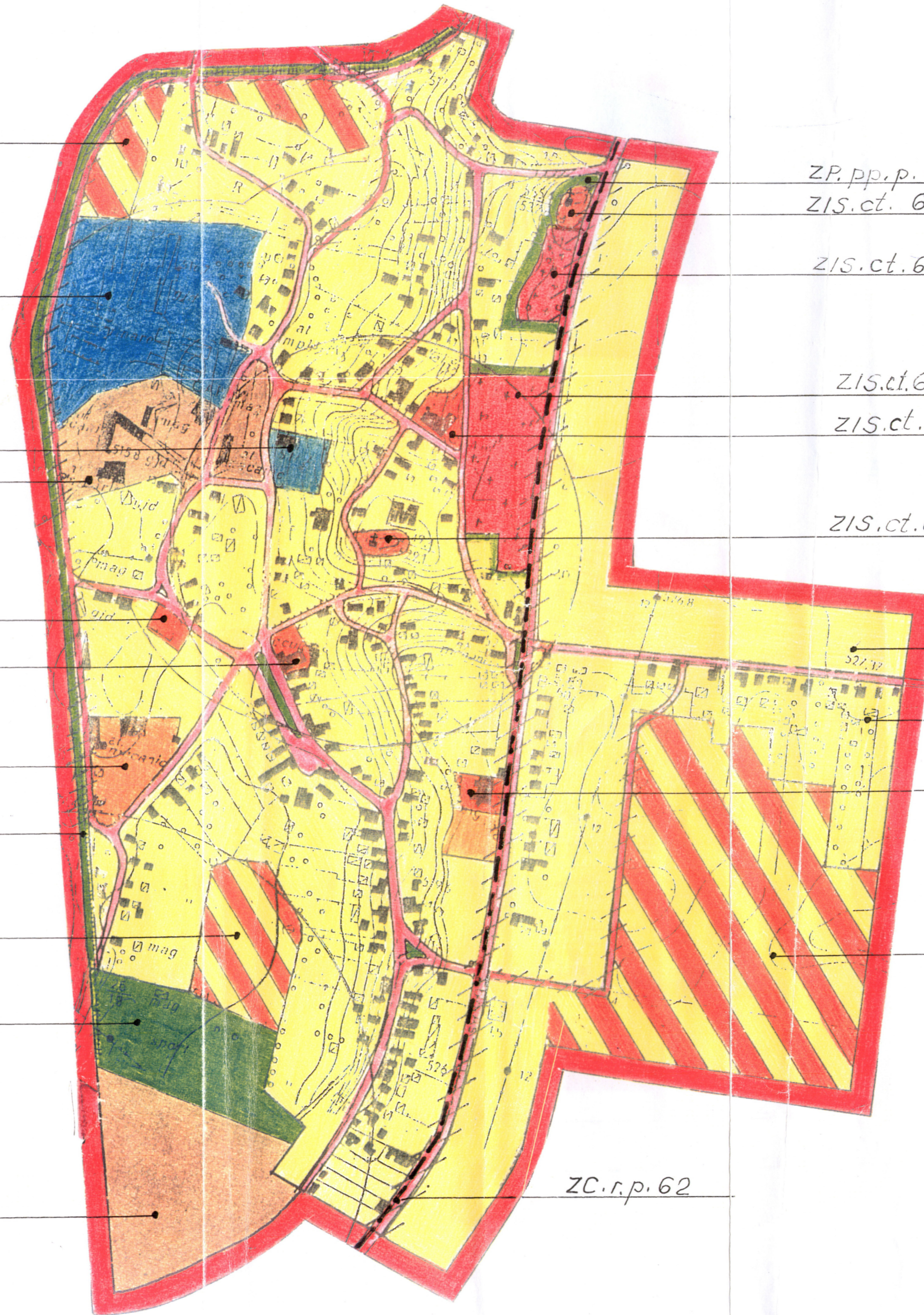
ZLM.r.p.62

ZLM.r.62

ZIS.co.62

Z(1S.s.+LM.r).p.62a

ZC.r.p.62



16



UTR 63

TRUP B1



ZTE.63

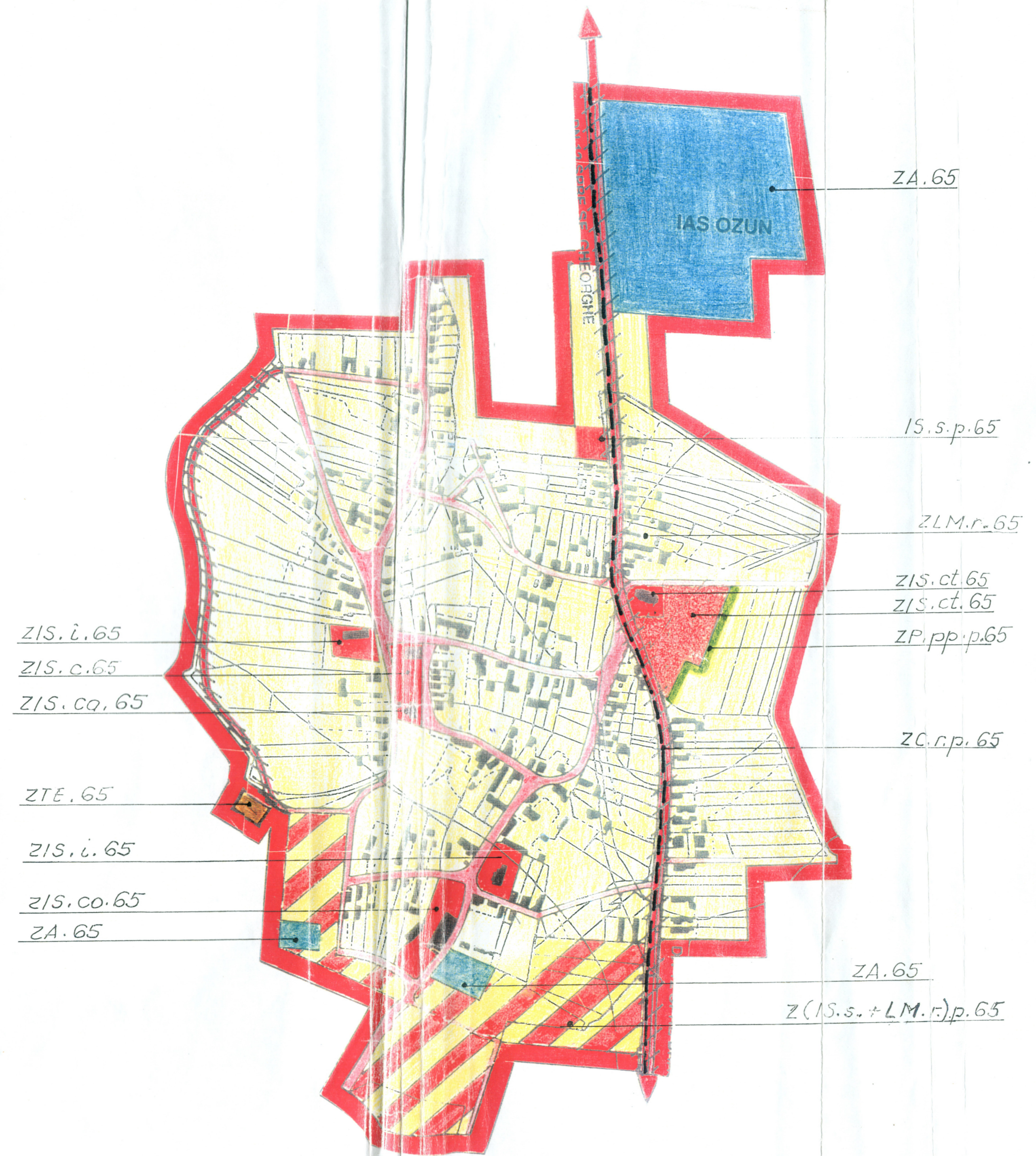
UTR 64

TRUP B2



ZI.64





12