

**Beneficiar:**  
**S.C. RUCK VENTILATOARE S.R.L.**  
**mun. Tîrnăveni, strada 1 Decembrie 1918 nr. 44,**  
**jud.Mureş**

**PLAN URBANISTIC ZONAL**  
**CONSTRUIRE ANSAMBLU**  
**INDUSTRIAL ŞI DE AGREMENT**  
**mun. Târnăveni, str. 1 Decembrie 1918 f.n.,**  
**jud.MUREŞ**

Proiect nr.6711.0/2013 - Faza: PUZ  
Întocmit: S.C. PROIECT S.R.L. – Tîrgu Mureş  
Strada Tineretului nr.2

## **BORDEROU**

### **A. Piese scrise**

- Foaie de gardă
- Listă de semnături
- Memoriu de prezentare

### **1. INTRODUCERE**

- 1.1. Date de recunoaștere a documentației
- 1.2. Obiectul lucrării
- 1.3. Surse de documentare

### **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

- 2.1. Evoluția zonei
- 2.2. Incadrarea în localitate
- 2.3. Elemente ale cadrului natural
- 2.4. Circulația
- 2.5. Ocuparea terenurilor
- 2.6. Echiparea edilitară
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Opțiuni ale populației

### **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Prevederi ale PUG
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulației
- 3.5. Zonificarea funcțională, reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici
- 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.7. Protecția mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publică

### **4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE**

## Studiul geotehnic

SC PROIECT SRL  
TIRGU MURES

Proiect nr. 6711.0 din 2013  
PLAN URBANISTIC ZONAL  
**CONSTRUIRE ANSAMBLU INDUSTRIAL ȘI DE  
AGREMENT**  
*mun. Târnăveni, str. 1 Decembrie 1918 f.n.,  
jud.Mureș*  
Faza: P.U.Z.

### **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

#### I. DISPOZIȚII GENERALE

#### II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

### **5. ANEXE**

- Certificat de urbanism 210 din 10.10.2012 – eliberat de Primăria municipiului Târnăveni – copie.
- Aviz Prealabil de Oportunitate nr. 153 din 30.01.2013 eliberat de Primăria municipiului Târnăveni – copie.
- Extras de Carte Funciară nr. 51791 – copie
- Extras de Carte Funciară nr. 51739 – copie
- Aviz R.A. AQUASERV Târnăveni nr. 79 din 30.06.2010 – copie
- Nota R.A. AQUASERV Târnăveni din data de 20.02.2013
- Aviz S.C. ELECTRICA TRANSILVANIA SUD S.A. Tîrgu Mureș nr. 70301206651 din 14.11.2012 – copie
- Aviz S.C. EON GAZ ROMÂNIA S.A. – Luduș nr. 113 din 29.10.2012 – copie
- Aviz de Gospodărire a Apelor nr. 316 din 29.01.2013 - copie
- Aviz ANIF nr.3 din 16.01.2013 – copie
- Aviz Direcția de sănătate publică a județului Mureș nr. 128 din 06.02.2013 – copie
- Aviz Ministerul Culturii – Direcția județeană pentru Cultură Mureș nr. 7 din 31.01.2013 – copie
- Declarație proprietar

## **B. Piese desenate**

A01	Plan de încadrarea în PUG Târnăveni	sc. 1 : 5000
A02	Situația existentă	sc. 1 : 1000
A03	Reglementări urbanistice	sc. 1 : 1000
A04	Reglementări edilitare	sc. 1 : 1000
A05	Regimul juridic al terenurilor	sc. 1 : 1000

Intocmit  
arh.Keresztes Géza

## FOAIA DE GARDĂ

Denumirea lucrării	:	<b>CONSTRUIRE ANSAMBLU INDUSTRIAL ŞI DE AGREMENT</b> municipiul Târnăveni, str. 1 Decembrie 1918, Fn. judeţul Mureş
Faza de proiectare	:	<b>PLAN URBANISTIC ZONAL</b>
Beneficiar:		<b>S.C. RUCK VENTILATOARE S.R.L.</b> Târnăveni, str. 1 Decembrie 1918, nr. 44, judeţul Mureş
Proiectant	:	<b>S.C. PROIECT S.R.L.</b> strada Tineretului nr.2 , mun. Tîrgu Mureş

## LISTA DE SEMNĂTURI

Director	cons.jr. Simó Istvan	.....
Şef proiect	arh. Keresztes Géza	.....
Proiectanţi	arh. Keresztes Géza	.....
	teh. Pozna Tókos László	.....

## MEMORIU TEHNIC

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării : **CONSTRUIRE ANSAMBLU INDUSTRIAL  
ȘI DE AGREMENT**  
municipiul Târnăveni, str. 1 Decembrie  
1918, Fn. județul Mureș

Faza de proiectare : **PLAN URBANISTIC ZONAL**  
Beneficiar: **S.C. RUCK VENTILATOARE S.R.L.**  
Târnăveni, str. 1 Decembrie 1918, nr. 44,  
județul Mureș

Proiectant : **S.C. PROIECT S.R.L.**  
strada Tineretului nr.2 , mun. Tîrgu Mureș

*Data elaborării* : **2013**

#### 1.2. Descrierea investiției

În programul de dezvoltare a localităților orășenești se prevede necesitatea asigurării terenurilor destinate dezvoltării zonelor funcționale, a unor obiective pe terenuri libere, fără construcții.

Prezenta documentație a fost întocmită la solicitarea proprietarului de teren. Se dorește schimbarea regimului juridic al amplasamentului studiat, care este încadrat în UTR25 la UTR 23, fiind învecinat cu terenul studiat, având funcțiunea dominantă unități productive de tip industrial și depozitare, dotări, locuințe și terenuri agricole.

Zona studiată de prezenta documentație se compune din două loturi, destinația acestora se va modifica astfel:

- LOT I. – cu suprafața de 41.300,00mp se află în intravilanul municipiului Tîrnăveni, liber de construcții fiind folosit în prezent ca teren agricol, arabil. Se propune amenajarea acestuia cu o hală de producție și corp administrativ în etapa I. de dezvoltare, și un corp administrativ care va funcționa ca centru de instruire personal în etapa a II-a, al dezvoltării.
- LOT II – cu suprafața de 33.400,00mp se află în intravilanul municipiului Tîrnăveni, liber de construcții fiind folosit în prezent ca teren agricol, arabil. Se propune a se amplasa pe acest lot o hala de producție, în etapa a II-a. al dezvoltării ansamblului industrial și de agrement.

Construcțiile vor fi cu regimul de înălțime Parter, respectiv centrul de instruire a personalului va avea regimul de înălțime P+1E (etapa a II-a de dezvoltare).

Terenul studiat se află în intravilanul municipiului Tîrnăveni, zona cartier 1 Decembrie 1918, conform Planului Urbanistic General proiect nr.6300.0, întocmit de SC PROIECT SA Târgu-Mureș în anul 2006.

Prin Certificatul de Urbanism nr. 210 din 10.10.2012, eliberat de Primăria municipiului Tîrnăveni și a Avizului prealabil de Oportunitate nr. 153 din 30.01.2013, eliberat de Primăria municipiului Tîrnăveni, beneficiarul a primit acordul de principiu pentru amplasarea a două hale de producție, a unui corp administrativ, a unei clădiri care să adăpostească instruirea de personal, amplasarea, amenajarea zonelor adiacente acestor clădiri, cum ar fi alei pietonale, alei de circulație pentru autoturisme, autocamioane, parcări, clădire pentru control persoane și acces (cabină portar) etc. și solicitarea întocmirii unei documentații în fază de plan urbanistic zonal, pentru a analiza:

- posibilitățile de acces;
- posibilitățile de echipare cu utilități;
- funcțiunea de bază și funcțiuni complementare pentru zona studiată;
- întocmirea regulamentului de urbanism pentru teren.

Planul urbanistic zonal stabilește reglementări specifice pentru o zonă din teritoriul administrativ, trasează căile de circulație, propune zonificarea teritoriului, asigurarea dotărilor și infrastructurii necesare. Scopul lucrării este de a pune la dispoziția autorităților locale, a avizatorilor, o metodologie unitară și concretă, în vederea identificării și delimitării terenurilor destinate construirii unor obiective, precum și stabilirea condițiilor de utilizare.

Prin prezenta documentație s-au urmărit în principiu următoarele:

- amplasarea noilor construcții și a amenajărilor de teren propuse în conformitate cu tema de proiectare;
- rezolvarea circulației carosabile și pietonale;
- echiparea cu utilități;
- asigurarea condițiilor privind protecția mediului.

OBIECTIVELE URMĂRITE PRIN PROIECT sunt:

1. stabilirea terenului aferent propunerilor și schimbarea regimului juridic al terenului care este încadrat în UTR 25 în UTR 23, care se învecinează cu amplasamentul studiat;
2. asigurarea accesului la parcele;
3. asigurarea funcționalității prin crearea de dotări tehnico-edilitare proprii;
4. măsuri și acțiuni pentru protejarea și conservarea mediului;
5. zonificarea funcțională a terenurilor.

### **1.3. Surse documentare**

- Baza topografică utilizată pentru elaborarea PUZ este ridicarea topografică avizată de OCPIM - la scara 1:1000.
- Planul Urbanistic General al municipiului Tîrnăveni, proiect nr. 6300.0, elaborat de SC PROIECT SA Târgu Mureș în 2006.
- date culese pe teren;
- date privind rețelele tehnico-edilitare de la deținătorii și administratorii acestora;
- avizele solicitate prin certificatul de urbanism;
- studiul geotehnic.



## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

Zona studiată este teren agricol, arabil, liber de construcții, situată în intravilanului municipiului Tîrnăveni, pe partea dreaptă a drumului DJ 142 în sensul de mers spre Tîrgu Mureș. Terenul este plat, fără denivelări mari și este accesibil din drumul de deservire existentă în apropierea zonei studiate, care asigură acces și la locuințele colective existente, cel care deservește și cartierul de locuit „1 Decembrie 1918”.

### **2.1. Evoluția zonei**

Terenul se află în partea sud, sud-estică a municipiului Tîrnăveni pe partea dreapta a DJ 142, în imediata apropiere a cartirului de locuit 1 Decembrie 1918, în intravilanul municipiului. Zona studiată se află în UTR 25 conform Planului Urbanistic General aprobat.

### **2.2. Încadrarea în localitate**

Zona studiată se află în intravilanul municipiului Tîrnăveni, la limita sud, sud-estică a acestuia spre ieșirea din localitate (DJ 142) în direcția Tîrgu Mureș. Face parte dintr-o zonă agricolă, care se împarte în loturi individuale, folosite în scopuri agricole ca teren arabil, pășune, pășune.

### **2.3. Elemente ale cadrului natural**

Suprafața zonei din care face parte amplasamentul, este central nord estică a Depresiunii Transilvaniei, localizat pe subunitatea geomorfologică a podișului Târnavelor, sector central sud vestic de foaia Tîrgu Mureș, malul stîng a râului Târnavă Mică, curs mediu.

În conformitate cu morfologia regiunii, principalul factor hidrologic în regiune îl constituie râul Târnavă Mică, traversând perimetrul dinspre nord est spre vest, sud-vest, și tributarul lui stînga Pârâul Sîrat, ce străbate dinspre sud-est spre vest, formând zone de luncă și terase bine dezvoltate, asimetrice pe cursul lor.

Conform temei de proiectare pentru stabilirea naturii terenului de fundare în zonă au fost executate 4 foraje geotehnice în sistem uscat semimecanic, prin care până la adîncimea de cercetare s-a identificat diferite tipuri de straturi prezentate în studiul Geotehnic atașat prezentei lucrări.

Amplasamentul se află din punct de vedere al valorilor caracteristice seismice în zona - accelerația de vârf pe direcție orizontală  $a_g=0,12$ , perioada de colț  $T_c=0,70$  sec (conform normativ P100-1/2006).

## **2.4. Circulația**

Zona studiată se află în intravilanului municipiului Târnăveni, în imediata vecinătate a cartierului de locuit 1 Decembrie 1918. cu diferite drumuri de deservire a acesteia. Majoritatea drumurilor au o lățime de 4,50m lățime cu trotuare pe ambele laturi ale drumului.

Aceste drumuri de deservire se bifurcă din drumul județean 142 care leagă centrul orașului Târnăveni cu zonele învecinate, cu Tîrgu Mureș, fiind un drum cu lățimea de 7,00m, două benzi de circulație

## **2.5. Ocuparea terenurilor, principalele disfuncționalități**

Terenul studiat se află în intravilanul municipiului Târnăveni, la limita sud, sud-estică a acestuia, în direcția de mers spre Mîrgu Mureș.

Zona are o singură funcțiune, este teren agricol, arabil, conform extrasului de Carte Funciară, iar în prezent este liber de construcții și este în proprietate particulară. În vecinătatea zonei există construcții de locuințe colective (blocuri de locuit) și individuale (case de locuit cu puține nivele P, P+1E, P+M), iar această zonă face parte din intravilanul localității Târnăveni. Terenul oferă condiții bune pentru amplasarea halelor industriale și clădirilor administrative propuse, oferind o privelistă frumoasă. Drumurile de deservire asigură accesul și legătura cu zonele învecinate, cu centrul municipiului.

### ***Disfuncționalități***

Din analiza situației existente rezultă următoarele disfuncționalități:

- amplasamentul studiat, cu suprafața totală de 74.700,00mp, se află în intravilanului municipiului Târnăveni, la marginea acestuia drumurile asigură accesul pe terenul studiat dar sunt puține și în prezent nu vor asigura condiții bune pentru circulația de materii prime și produse finite, care vor genera o circulație intensă după realizarea viitoarei investiții.
- lipsă dotări tehnico-edilitare - apă și canalizare, gaze naturale, alimentare cu energie electrică pe amplasamentul studiat.

## **2.6. Echiparea edilitară**

Amplasamentul studiat se află în intravilanul municipiului Tîrnăveni, folosit ca teren agricol, arabil, este liber de construcții. Nu este dotat cu rețele tehnico-edilitare, dar există rețea de alimentare cu apă și canalizare, energie electrică și gaz metan la limita nordică a amplasamentului, la blocurile de locuit care alcătuiesc cartierul 1 Decembrie 1918, la prelungirea acestora se poate racorda și noua investiție propusă de prezenta documentație.

## **2.7. Probleme de mediu**

- relația cadru natural - cadru construit: terenul este teren agricol, arabil, liber de construcții;
- existența riscurilor naturale și antropice: nu este pericol de inundație, pe teritoriul studiat nu există alunecări active de teren;
- evidența valorilor de patrimoniu ce necesită protecție: terenul studiat nu are valori de patrimoniu și nu se află în zona de protecție a vreunui monument;
- evidența potențialului balnear și turistic: nu este cazul.

## **2.8. Opțiuni ale populației**

Proprietarul terenului dorește valorificarea amplasamentului studiat prin construirea a două hale industriale și a două clădiri administrative unul pentru asigurarea funcționii societății și unul pentru instruirea personalului, agrement etc, intenție acceptată de administrația locală municipală și de cea județeană, care au emis Certificatul de Urbanism pentru întocmirea unei documentații în fază de Plan Urbanistic Zonal, în vederea amplasării obiectivelor propuse în municipiului Tîrnăveni. Astfel se va schimba funcțiunea terenului din teren agricol extravilan, în zonă *de activități productive industriale nepoluante, depozitarea bunurilor și materialelor*, situată în intravilanul municipiului Tîrnăveni.

# **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

## **3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare**

Studiul topografic atestă pe baza calculelor analitice suprafața corpurilor de proprietate, dovedește deținerea legală a terenului.

Studiul geotehnic prezintă stratificația terenului, arată că, construcțiile proiectate pe amplasament pot fi fondate, respectând adâncimea de îngheț, pe straturile, respectând adâncimea de îngheț, pe

stratul, având  $P_{conv} = 305$  kPa și  $P_{conv} = 295$  kPa. Terenul de fundare se va calcula pe baza STAS 3300-2/85. Caracteristicile seismice ale zonei sunt - accelerația de vânt pe direcția orizontală  $a_g=0,12$ , perioada de colț  $T_c=0,70$ , conform normativ P100-1/2006.

### 3.2. Descrierea soluției propuse

Terenul studiat se situează în intravilanul municipiului Târnăveni. Este folosit ca teren agricol, arabil, fiind liber de construcții.

Amplasamentul studiat are suprafața de 74.700,00mp adică 7,4Ha și în prezent face parte din UTR 25 care prevede ca funcțiune dominantă - zonă de locuit cu dotările aferente, echipamente. Permite amplasarea unor funcțiuni publice, servicii comerciale adecvate zonei, activități productive manufacturiere nepoluante cu fluxuri reduse de persoane și transport, zone verzi plantate, schimbări funcționale cu caracterul zonei.

*Prin prezenta documentație în fața de Plan Urbanistic Zonal se propune schimbarea regimului juridic al amplasamentului studiat, care este încadrat în UTR25 la UTR 23, care se învecinează cu terenul studiat. În aceasta, Regulamentul stabilește ca funcțiune dominantă unități productive de tip industrial, depozitare dotări, locuințe și terenuri agricole, conform PUG Târnăveni elaborat de S.C. PROIECT S.R.L. proiect nr. 6300.0 din 2006, documentație avizată și aprobată de forurile competente.*

În această zonă UTR 23 sunt permise următoarele funcțiuni

- Utilizări compatibile cu caracteristicile de funcționare pentru diferite tipuri de unități
- Funcțiuni publice: învățământ, cultură, sănătate, servicii
- Locuințe individuale și colective
- Servicii comerciale
- Activități productive manufacturiere nepoluante
- **Zone verzi plantate, de agrement și recreere**
- **Activități productive industriale nepoluante, depozitarea bunurilor și materialelor**
- Activități de servicii, întreprinderi mici și mijlocii nepoluante activități comerciale en-gros și en-detail
- Activități terțiare transporturi, depozitare comercială, servicii legate de transporturi și depozitare

Amplasamentul studiat cu suprafața de 74.700,00mp în prezent este teren liber de construcții fiind folosit ca teren agricol.

La solicitarea investitorului, S.C. RUCK VENTILATOARE S.R.L., cu sediul la Târnăveni, s-a studiat posibilitatea, oportunitatea, amplasării unui ansamblu industrial și de agrement, pe terenul de proprietate privată a beneficiarului. Ansamblul propus va fi format din 4 corpuri de clădire și

alte construcții care vor asigura funcționalitatea ansamblului și buna desfășurare a activității din incinta complexului propus.

Clădirile principale vor fi următoarele:

- **Zona de producție**

C1 – Hală de producție – 19.000,00mp(190,00m x 100,00m), cu regim de înălțime P

C2 – Hală de producție – 14.000,00mp(140,00m x 100,00m), cu regim de înălțime P

C3 – Clădire administrativă – 1.000,00mp(50,00m x 20,00m), cu regim de înălțime P+E

- **Zona de agrement**

C4 – Clădire pentru instruirea personalului – 720,00mp(40,00m x 18,00m), cu regim

de înălțime P+E, și alte funcțiuni de agrement, sport, recreere, zone verzi.

Pe lângă aceste clădiri principale se mai propune amplasarea unui punct de control acces, ieșire, o cabină poartă.

Zona de producție va avea două hale, de diferite dimensiuni, care vor avea sistemul constructiv format din travei industriale modulate, pe cadre de beton armat (stâlpi și rigle din b.a.). Zidurile exterioare și de compartimentare vor fi executate din zidărie de cărămidă. Acoperișul va fi realizat pe ferme metalice cu pane metalice, învelitoara din tablă tip LINDAB, izolat termic. Finisajul exterior și interior va fi tencuială obișnuită.

Clădirile propuse vor fi dotate cu utilitățile tehnico-edilitare existente din zonă, vor fi legate la prelungirea dotărilor existente. Construcțiile propuse se vor integra armonios în fondul construit existent al zonei, ca funcțiune, aspect și finisaje.

Alimentarea cu apă se va realiza din rețeaua centralizată de apă potabilă rece a municipiului Tîrnăveni, aflat în imediata apropiere a amplasamentului studiat. Conductă ce în prezent deservește și cartirul 1 Decembrie 1918.

Apele uzate se vor colecta în bazine etanșe vidanjabile, amplasate în apropierea clădirilor propuse. De unde se vor goli în rețeaua centralizată a orașului.

Vor fi făcute lucrări de sistematizare verticală pentru realizarea drumului de incintă, a parcărilor, a trotuarului și amenajarea zonei verzi pe suprafața de teren rămasă liberă, pentru crearea unui peisaj plăcut.

Condițiile de realizare a construcțiilor sunt cuprinse în capitolul REGULAMENT LOCAL DE URBANISM - parte componentă a acestei lucrări.

### **3.3. Valorificarea cadrului natural**

Proprietarul amplasamentului studiat dorește construirea a două hale de producție cu un corp de clădire administrativ și a unui corp de clădire pentru instruirea de persoanl, pe terenul aflat în proprietatea sa. Construcțiile propuse vor avea regim de înălțime Parter (cele două hale de producție și corpul administrativ) și Parter + 1 Etaj corpul de clădire pentru instruirea personalului.

Prin amplasarea construcțiilor prevăzute de această documentație se propune o folosire mai rațională și mai intensivă a loturilor, separând cele două funcțiuni , industrial – producție, administrativ respectiv agrement. Terenul oferă condiții optime pentru amplasarea acestor noi construcții, conform studiului geotehnic efectuat.

Condițiile de fundare sunt bune, se asigură o amenajare rațională, fără restricții. Prin propunerile făcute se încearcă valorificarea la maximum al condițiilor oferite de cadrul natural al zonei.

### **3.4. Modernizarea circulației**

Accesul pe loturile studiate este asigurat din drumurile de deservire existente în zonă. Care eu o lățime de 4,50m cu două trotuare pe ambele laturi aleacestua. În funcție de dezvoltarea zonei se propune lărgirea drumurilor de deservire la 6,00m cu un singură alee peietonală cu lățimea de 1,20m.

Se propune ca în interiorul amplasamentului studiat să se amenajeze un drum de incintă cu lățimea de 6,00m care va asigura accesul autocamioanelor, desărcarea și încărcarea materiei prime și a unor produse finite la halele de producție. Pentru circulația pietonală se propune un trotuar de 1,50m care va asigura accesul personalului pe amplasamentul studiat și la obiectivele propuse.

### **3.5. Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanisitici**

Prin prezenta documentație se propune schimbarea regimului juridic al terenurilor studiate, scoterea zonei din UTR 25 și introducerea în UTR 23 care permite amplasarea unor unități productive de tip industrial, depozite, dotări, conform Regulamentului Local întocmit pentru PUG Tîrnăveni, elaborat de S.C. PROIECT S.R.L. proiect nr. 6300.0 din 2006.

Terenul are suprafața de 74.700,00 mp adică 7,47HA, și va avea ca funcțiunea dimonantă a zonei - activități productive industriale nepoluante, depozitarea bunurilor și materialelor - Zone verzi plantate, de agrement și recreere

Pe aceste terenuri se vor amplasa: două hale de producție cu un corp administrativ și o clădire pentru instruirea personalului și de agrement, terenul rămas liber se va amenaja ca zonă verde cu copaci, pomi fructiferi pentru a crea o atmosferă relaxantă. Se propune deasemenea amenajarea unui drum de incintă cu trotuar și parcaje, lucrări de echipare tehnico-edilitare, circulații pietonale etc.

### ***3.5.1. Zonificarea teritoriului***

Amplasamentul studiat este compus din două parcele, care vor avea destinații diferite, legate de funcțiunea propusă. Tuturor terenurilor a fost stabilită destinația. Suprafața amplasamentului studiat este de 74.700,00mp, adică 7,47HA, care se va schimba regimul juridic din UTR 25 în UTR 23 din teren agricol în teren pentru industrie și agrement, aflat în intravilanul municipiului Tîrnăveni.

Pe primul lot, cu suprafața de 41.300,00mp se va amplasa clădirea administrativă pentru instruirea personalului cu regimul de înălțime P+1E și va avea suprafața construită de 720,00mp. În etapa a doua de dezvoltare în timp ce în prima etapa de dezvoltare se va amplasa o hală de producție cu suprafața de 14.000,00mp și corpul administrativ cu suprafața de 1.400,00mp abele cu regimul de înălțime Parter.

Pe lotul dou cu suprafața de 33.400,00mp se propune amplasarea unei noi hale de producție în etapa a 2-a de dezvoltare. Hala va avea suprafața de 19.000,00mp cu regimul de înălțime Parter.

Pe aceste două loturi unificate, concomitent cu amplasarea construcțiilor se va amenaja un drum de incintă, flancat de troture pentru asigurarea accesului pietonal. În imediata vecinătate a accesului în incintă se propune amenajarea unor parcări (64 de bucăți) pentru personalul care va lucra în incintă și pentru clientii firmei, etc.

Terenul rămas liber se va amenaja ca zonă verde, livadă, cu copaci și pomi fructiferi de diferite soiuri, și amenajări de agrement care vor crea

un aspect peisajer frumos. Terenul studiat, funcțiunile lor, se completează, adăpostesc funcțiuni care împreună vor asigura funcționarea complexă și în bune condiții a acestei zone de producție, administrativ și de agrement.

### **3.5.2. Bilanț teritorial și indicii maximi admiși și realizați**

<b>BILANȚ TERITORIAL – AMPLASAMENT STUDIAT</b>					
<b>Nr. crt.</b>	<b>Teren aferent</b>	<b>Existent</b>		<b>Propus</b>	
		<b>mp</b>	<b>%</b>	<b>mp</b>	<b>%</b>
1	<b>Clădiri propuse</b>	---	---	34,720,00	46,47
2	<b>Alei carosabile, pietonale și platforme pavate</b>	---	---	26.390,00	35,32
3	<b>Teren arabil, zone verzi</b>	74.700,00	100,00	13.589,30	18,21
<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>74.700,00</b>	<b>100,00</b>	<b>74.700,00</b>	<b>100,00</b>

Din bilanțul situației existente se poate observa că, terenul este liber de construcții. Funcțiunea acestuia în prezent fiind cea de teren agricol, arabil.

<b>PROCENT DE OCUPARE TEREN (POT) COEFICIENT DE UTILIZARE TEREN (CUT)</b>	
Procent de ocupare al terenului (POT) maxim, conform PUG municipiul Tîrnăveni	<b>70,00%</b>
Procent de ocupare al terenului (POT) pentru loturile studiate	<b>46,47</b>
Coeficient de utilizare al terenului (CUT) maxim, conform PUG municipiul Tîrnăveni	nu mai mult de P+4E
Coeficient de utilizare al terenului (CUT) pentru loturile studiate	<b>0,48</b>

### **Indici maximi propuși și indici realizați**

- Suprafața teren studiat **74.700,00 mp**
- Suprafața construită realizată **34.720,00 mp**



### **3.5.3. Regimul de înălțime**

Regimul maxim propus – PARTER și PARTER +1 ETAJ, conform cererii beneficiarului respectând prescripțiile Regulamentului Local de Urbanism.

### **3.5.4. Regimul de aliniere a construcțiilor**

Se propune un aliniament cu retragere față de domeniu public cu o distanță ce variază între 21,45 – 23,00m pentru a păstra zona din față în vederea rezolvării unei zone de agrement, care va fi realizat în etapa de perspectivă.

În cazul limitelor laterale aceste distanțe variază între 13,00 – 61,00m, în funcție de necesitățile de amenajare a lotului.

Putem observa că amplasarea construcțiilor sa făcut în așa fel încât sa se incadreze în prevederile regulamentului urbanistic aferent PUG Tîrnăveni adiacente zonei sutiare, UTR 23.

### **3.6. Dezvoltarea echipării edilitare - propunere**

Pe amplasamentul studiat, loturile studiate nu sunt rețele de edilitare la care sa se poată efectua racordarea noilor clădiri propuse de prezenta documentație.

În apropierea amplasamentului studiat există aceste utilități edilitare, care să asigure buna funcțiune a acctivităților preconizate.

Astfel noile clădiri propuse vor fi conectate la rețelele care deservesc cartirul 1 Decembrie 1918 aflat în imediata apropiere a amplasamentului margina nordică a amplasamentului studiat.

Alimentarea cu energie electrică și gaz metan, se va asigura de la rețeaua existentă, la prelungirea acestuia

Alimentarea cu apă se va asigura din rețeaua centralizată a municipiului Tîrnăveni care deservește în prezent cartierul de locuit, acesta va asigura debitului necesar bunei funcțiuni a clădirilor.

Apele uzate se vor colecta în bazine etanș vidanjabile amplasate pentru fiecare construcție în parte. Aceste bazine vor fi golite prin vidanjare periodică în rețeaua centralizată a miunicipiului Tîrnăveni. Apele pluviale se vor colecta în mod natural în șanțurile de pe marginea drumului de incintă.

Iluminatul electric, alimentarea cu energie electrică, se va rezolva din rețeaua existentă, care trece în imediata apropiere a amplasamentului studiat. Branșarea clădirilor se va face prin intermediul unor firide electrice de branșament, amplasate pe zidul exterior al clădirilor propuse.

Alimentarea cu gaz metan se va face prin prelungirea rețelei existente din cartierul 1 Decembrie 1918. De aici se va face alimentarea centralei termice amplasat în clădirea corp administrativ alipit de hala de producție din etapa 14 de dezvoltare.

Gunoii menajeri va fi colectat, selecționat și transportat periodic la groapa de gunoi ecologic, prin contract cu o firmă de salubritate atestată de primăria municipiului Târnăveni.

### **3.7. Protecția mediului**

Se pune problema protecției mediului față de sursele potențiale de poluare:

- apele uzate menajere și de la grupurile sanitare vor fi canalizate în rețeaua proprie de canalizare, care sa va lega la cea existentă din zone blocurilor de locuit;
- deșeurile vor fi depozitate pe o platformă special amenajată, de unde vor fi transportate pe baza unui contract la locurile special amenajate.

### **3.8. Obiective de utilitate publică**

Halele de producție, clădirea administrativă, clădirea pentru instruirea personalului și cabina de portar vor fi racordate la extinderea rețelelor publice de apă rece, canalizarea menajeră, canalizarea pluvială, energie electrică și de gaz metan.

#### **3.8.1. Tipul de proprietate a terenurilor**

Amplasamentul se află în intravilanul municipiului Târnăveni, cu deschidere pe strada 1 Decembrie 1918. Terenul este proprietatea privată a lui S.C. RUCK VENTILATOARE S.R.L., având suprafața totală de 74.700,00mp, conform extras de Carte Funciară nr. 51791cu număr cadastral nr.997 și suprafața de 41.300,00mp, respectiv extras de Cartea Funciară nr. 51739 cu număr cadastral nr.51739, având suprafața de 33.400,00mp – vezi copia extraselor de Carte Funciară anexate

#### **3.8.2. Circulația terenurilor**

Tipul de proprietate al terenurilor nu se modifică, se schimbă doar funcțiunea și statutul juridic, din teren agricol intravilan, în zonă de activități productive industriale nepoluante, depozitarea bunurilor și materialelor respectiv zone verzi plantate, de agrement și recreere, teren în intravilanul municipiului Tîrnăveni, din UTR 25 în UTR 23.

#### **4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE**

Zona studiată de 74.700,00mp (7,47HA) cuprinde și amplasamentul studiat, teren în proprietate privată - care în prezent este de folosință agricolă, arabil, teren intravilan. Proprietarul două loturi, amplasamentului studiat, a celor dorește amplasarea a două hale de producție cu un corp administrativ și o clădire pentru instruirea personalului, cu scopul înființării unei zone de producție, depozitare și de agrement propusă.

Zona studiată se află în partea sud, sud-estică a municipiului Tîrnăveni în imediata vecinătate a cartirului de locuit 1 Decembrie 1918, fiind în prezent teren agricol, arabil. Prezenta documentație propune o rezolvare cadru a incintei studiate, aflată în proprietatea beneficiarului. Planul Urbanistic General al localității Tîrnăveni, proiect nr.63000 - elaborat de SC PROIECT SA Târgu-Mureș în anul 2006, cu această ocazie, prin aprobarea documentației prezente în fază de PUZ, propunem schimbarea regimului juridic al terenului care este încadrat în prezent în UTR 25 și introducerea amplasamentului studiat în UTR 23, cu suprafața de 74.700,00mp, 7,47HA. În acest mod parcelele propuse pentru zonă de producție, administrație și agrement vor fi parte integrantă a intravilanului localității Tîrnăveni. Certificatul de urbanism nr. 210 din 10.10.2012, eliberat de primăria Municipiului Tîrnăveni, este acordul de principiu pentru realizarea propunerilor făcute pe terenul studiat.

Conform documentului susamintit, pentru autorizarea construcției este necesară întocmirea unei documentații de urbanism în fază de Plan Urbanistic Zonal - în care să fie studiate condițiile de amplasare, accesul carosabil, asigurarea utilităților, condițiile geotehnice.

Pe baza Planului Urbanistic Zonal, se vor emite Certificatul de Urbanism-CU și Autorizația de Construire-AC, pentru construcțiile propuse. Pentru realizarea propunerilor se va introduce în intravilanul municipiului Tîrnăveni suprafața de teren de 74.700,00mp.

Se vor realiza următoarele obiective:

- accesul și împrejmuirea amplasamentului studiat - a celor două loturi;
- amplasare a două hale de producție cu regimul de înălțime P, amplasarea unui corp administrativ și a unui corp pentru instruirea personalului respectiv agrement cu regimul de înălțime P+1E. Clădirile propuse, ca funcțiune, aspect, volumetrie și finisaje, vor cuprinde funcțiunile propuse, vor avea o imagine arhitecturală în conformitate cu modul de organizare și de construire ale construcțiilor cu funcțiuni similare, dotate corespunzător;
- se propune asigurarea clădirii propuse cu utilități;
  - alimentarea cu energie electrică - prin branșare la rețeaua existentă în apropierea zonei studiate;
  - alimentarea cu gaz metan - prin branșare la rețeaua existentă în apropierea zonei studiate
  - alimentarea cu apă potabilă – din rețeaua centralizată a municipiului Tîrnăveni;
  - colectarea apelor uzate menajere în bazine etanș vidanjabile, și racordate la rețeaua centralizată a municipiului Tîrnăveni.
- Amenajarea zonelor libere, ca zonă verde livadă cu pomi fructiferi și copaci de diferite soiuri.

Împreună cu realizarea construcției propuse, se vor executa lucrările de sistematizare verticală, lucrările exterioare, dotarea cu rețele tehnico-edilitare.

Pentru implementarea obiectelor preconizate este necesară cooperarea între:

- proprietarul terenului;
- Primăria municipiului Tîrnăveni;
- furnizorii echipamentelor și dotărilor necesare.

Prin propunerile formulate în Planul Urbanistic Zonal va crește potențialul economic, arhitectural și ambiental al zonei. Amenajarea zonei, schimbarea funcțională vor oferi noi posibilități de ocupare a terenurilor din zona studiată. ***Pentru realizarea propunerilor formulate de beneficiar se propune schimbarea regimului juridic al amplasamentului studiat, care este încadrat în UTR25 la UTR 23***, care se învecinează cu terenul studiat, suprafața de 74.700,00mp - adică 7,47HA, care va avea funcțiunea de zonă cu activități productive industriale nepoluante, depozitarea bunurilor și materialelor, zone verzi

plantate, de agrement și recreere, cu regimul de înălțime P și P+1E, situate pe teren particular, în condiții de densitate redusă.

Intocmit  
arh.Keresztes Géza