

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

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**  
afereant  
**PLANULUI URBANISTIC ZONAL**  
**CONSTRUIRE ANSAMBLU INDUSTRIAL**  
**ȘI DE AGREMENTĂ**  
**mun. Târnăveni, str. 1 Decembrie 1918 f.n.,**  
**jud.MUREȘ**

Proiect nr.6711.0/2013 - Faza: PUZ  
Întocmit: S.C. PROIECT S.R.L. – Tîrgu Mureș

Strada Tineretului nr.2

## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

### I. DISPOZIȚII GENERALE

#### 1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul local de urbanism (denumit prescurtat RLU) aferent PUZ reprezintă piesa de bază în aplicarea PUZ, întărind și detaliind reglementările din PUG. Odată aprobat, împreună cu PUZ, RLU aferent acestuia constituie act de autoritate al administrației publice locale.

#### 2. Baza legală a elaborării

Regulamentul Local de Urbanism se elaborează în conformitate cu Legea 50/1991 (republicată în 1995, 2005 și 2009) privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, cu Ordinul MLPAT nr.91/1991 privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor și HGR nr.525/1996 (cu modificări ulterioare) pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism și cu celelalte acte normative specifice sau complementare domeniului printre care se menționează:

- Codul civil.
- Legea nr.81/1991 a fondului funicar (republicată)
- Legea nr.54/1998 privind circulația juridică a terenurilor
- Legea nr.69/1991 privind administrația publică locală (republicată în 1996, cu modificări ulterioare);
- Legea nr.10/1995 privind calitatea în construcții.
- Legea nr.33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică.
- Legea nr.213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia.

- Legea nr.219/1998 privind regimul concesiunilor.
- Legea nr.137/1995 privind protecția mediului (modificată prin Legea nr.159/1999).
- Legea nr.7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară.
- Legea nr.84/1996 privind îmbunătățirile funciare.
- Legea nr.82/1998 pentru aprobarea OG nr.43/1997 privind regimul juridic al terenurilor.
- Legea nr.453/2002 pentru modificarea și completarea Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor.
- Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, modificată, republicată în 2008.
- Legea nr.43/1998 privind circulația juridică a terenurilor.
- Ordinul MLPAT nr.90/1991.
- Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism, indicativ GM-010-2000, reglementare tehnică aprobată cu Ordinul MLPAT nr.176/N/16.08.2000.

### ***3. Domeniul de aplicare***

Prezentul regulament este întocmit pentru a fi create condiții de amplasare de noi construcții, pe teritoriul aferent zonei studiate, pe terenul situat în intravilanul municipiului Târnăveni. Regulamentul se va aplica în limitele terenului studiat conform Planșei A03 - Reglementări urbanistice.

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

### ***4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit***

Suprafața proprietăților studiate este de 74.700,00mp, adică 7,47HA. Prin aceste propuneri acest teren liber de construcții folosit în prezent ca teren agricol, arabil va fi introdus în UTR 23 din UTR 25 în care este încadrat în prezent. Zona studiată se va atasa la UTR 23.

Pe teritoriul studiat, construcțiile care pot produce efecte de poluare a mediului, amplasamentele se vor stabili pe bază de studii ecologice și studii de impact, avizate de organele de specialitate în protecția mediului și sănătatea publică.

Se interzic construcții de orice fel care produc nocivități sau îndeplinesc funcțiunile vecine existente.

#### ***a) Protecția calității apelor***

Realizarea noilor funcțiuni nu constituie surse de poluare pentru ape. Apele uzate menajere rezultate din activitatea nouă desfășurată în clădiri vor fi evacuate în rețeaua de canalizare proprie, racordată la rețeaua municipală a orașului Tîrnăveni, din apropierea amplasamentului studiat.

#### ***b) Protecția aerului***

Încălzirea clădirilor propuse în cele două Etape se va realiza de la centrala termică proprie, amplasată în clădirea administrativă propusă. Gazele de ardere rezultate, se vor evacua prin coșul de fum. Conținutul de monoxid de carbon din gazele de ardere se vor încadra în prevederile normelor tehnice pentru protecția atmosferei.

#### ***c) Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor***

Noile funcțiuni, industrială, administrativ și agrement, nu vor constitui o sursă de zgomot și vibrații mai mare decât cele prevăzute prin lege. Va exista o sursă de zgomot mai mare doar în timpul executării construcțiilor, la transportul materialelor de construcții cu mijloacele de transport. Aceste surse vor fi temporare și nu vor depăși nivelul acustic admis.

#### ***d) Protecția împotriva radiațiilor***

Nu este cazul.

#### ***e) Protecția solului și subsolului***

La realizarea lucrărilor prevăzute nu se vor utiliza materiale cu caracteristici periculoase. La terminarea lucrărilor terenul va fi degajat de resturi de materiale și deșeuri. În perioada de execuție a lucrărilor se va interveni asupra solului și subsolului pentru pozarea conductelor și amplasarea căminelor. Canalizarea din incintă se va realiza din tuburi

PVC, etanșate cu inele de cauciuc, astfel încât să nu existe pericolul infiltrării apelor uzate menajere în sol sau în pânza freatică. Deșeurile nu se vor depozita pe sol, ci numai în containere.

***f) Protecția ecosistemelor terestre și acvatice***

Amplasamentul se află într-o zonă izolată nefiind nici o construcție în imediata vecinătate a lui. Funcțiunile propuse (industrial, administrativ și de agrement, echipare edilitară) nu vor afecta ecosistemele acvatice sau terestre.

***g) Protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public***

În imediata vecinătate a amplasamentului studiat nu există zonă de locuit. Cea mai apropiată zonă de locuit se află la 14,50 – 15,00m de limita de Nord al amplasamentului blocurile de locuit al ansamblului 1 Decembrie 1918. Ele sunt separate de amplasament printrun canal pluvial și un drum de deservire, zonă verde. Construcțiile propuse pentru amplasarea noilor funcțiuni în cele două Etape, vor avea regimul de înălțime Parter și Parter +1Etaj. Aceste investiții vor întregi zona existentă, și vor aduce noi locuri de muncă în această parte a orașului și nu în ultimul rând va deschide drumul pentru viitoare investiții. Regimul de înălțime mic, de P, P+1E se va înscrie armonios în imaginea existentă a zonei, nu va deranja imaginea ansamblului existent cu caracter industrial.

***h) Gospodărirea deșeurilor generate pe amplasament***

În etapa de realizare a lucrărilor de construcții vor rezulta resturi de materiale de construcții și ambalaje ale principalelor materiale. Aceste deșeuri se vor refolosi pe cât posibil, iar restul se vor colecta și îndepărta prin transport la platforma de gunoi a localității sau în alte locuri autorizate.

***i) Gospodărirea substanțelor toxice și periculoase***

Nu se vor utiliza asemenea substanțe.

Prin realizarea obiectivelor propuse, a construcțiilor cu dotări edilitare, cu respectarea prevederilor din prezenta lucrare, se apreciază că factorii de mediu nu vor fi afectați. Supravegherea calității factorilor de mediu și monitorizarea activităților destinate protecției acestuia, constau în:

- controlul emisiilor de poluanți provenite de la centrala termică;

- supravegherea curentă a stării tehnice a canalizării și exploatarea corespunzătoare a acestuia;
- gospodărirea deșeurilor de orice tip și transport regulat al acestora.

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

Autorizația de construire în zonă se eliberează în conformitate cu competențele stabilite prin Legea nr.69/1991 (republicată cu modificări ulterioare) și Legea nr.50/1991 (republicată în 1997, 2007 și 2009) de Primăria municipiului Târnăveni.

Se propune ca suprafața studiată să întregască și să completeze **zona cuprinsă de UTR 23 - zona care cuprinde unități productive de tip industrial, depozitare dotări, locuințe și terenuri agricole.**

#### **Utilizarea funcțională**

##### **Utilizări funcționale permise**

- Utilizări compatibile cu caracteristicile de funcționare pentru diferite tipuri de unități
- Funcțiuni publice: învățământ, cultură, sănătate, servicii
- Locuințe de serviciu
- 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

##### **Utilizări interzise**

- Unități productive sau depozitare de tip industrial, prestări de servicii a căror rază de poluare depășește limitele parcelei, orice activitate cu efect de incomodare asupra funcțiilor cuprinse.

#### **Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor**

##### **Amplasarea**

- Se vor respecta aliniamentele existente, determinate de vecinătăți, fiind permise retrageri față de aliniament

### ***Circulații și accese***

- Accesul pe amplasamentul atât pietonal cât și cu vehicule se va realiza din drumul de deservire existent în partea de nord a zonei studiate. Accesul pe lot se va face pe un drum cu o lățime de 6,00m mărginit de câte un trotuar de câte 1,50m pentru accesul persoanelor.

### ***Staționarea autovehiculelor***

- Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei în interiorul amplasamentului studiat, deci în afara circulațiilor publice.

### ***Condiții de echipare edilitară***

- Nu se vor autoriza construcții sau recondiționări lșa clădiri care să nu asigure toate utilitățile necesare funcționării (apă, canalizare, energie electrică, încălzire)
- Pentru fondul construit existent se va asigura racordarea la rețelele de apă și canalizare

### ***Parcaje, spații libere și împrejuriri***

- Pentru construcțiile noi se va asigura obligatoriu parcaje și garaje suficiente în interiorul parcelei
- Se va urmări ca mobilierul urban amplasat în zonă să se încadreze în context
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare vor fi înierbate și plantate copaci, pomi.

### ***Împrejuriri***

- Gardurile spre stradă vor avea înălțimea de maxim **2,20m** și minim **1,80m** din care un soclu opac de 0,30m și o parte transparentă din metal sau lemn dublată de gard viu.

### ***Forma și dimensiunile terenurilor și construcțiilor***



- Clădirile noi propuse, cu diferite funcțiuni, de locuit de tip serviciu, vor avea o înălțime maximă de P+4E
- Clădirile de tip industrial sau depozitare vor avea regimul de înălțime conform necesităților tehnologice dar nu mai înalte decât P+4E
- Diferența de înălțime între două construcții alăturate pe parcele diferite nu va fi mai mare de două nivele
- Caracteristici arhitecturale, aspect exterior: la clădiri noi se va urmări înscrierea în contextul urbanistic existent, ca volumetrie, materiale de construcții, astfel încât să se evite rezolvările străine de zonă, dar asigurând aspectul urban de calitate înaltă în conformitate cu zonele învecinate și având în vedere necesitățile tehnologice a clădirilor.
- Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor și garajelor.

### ***Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului***

Procentul maxim de ocupare a terenului (POT) și coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT):

- pentru locuințe de servicii terenuri cu suprafață de 500,00mp sau mai mare:  
 $POT_{max}=50\%$ ,      $CUT_{max}= 1,0$
- pentru activități de tip industrial, depozitare:  
 $POT_{max}=70\%$ ,      $CUT_{max}=$  regim de înălțime conform necesităților tehnologice, dar nu mai mult de P + 4E

Se va urmări dotarea teritoriului cu echipamente tehnico-edilitare, extinderea celor existente în zonă pentru asigurarea tuturor condițiilor necesare funcționării optime ale obiectivelor propuse.

Întocmit  
 arh. Keresztes Géza