

**PLAN URBANISTIC ZONAL**  
**CONSTRUIRE HALĂ DE PRODUCȚIE MASE PLASTICE,**  
**SPAȚII DEPOZITARE ȘI BIROURI**  
mun. Tîrgu Mureș str. Dealului nr.10  
**jud. Mureș**

**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, 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 funciar (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 pentru CONSTRUIRE HALĂ DE PRODUCȚIE MASE PLASTICE, SPAȚII DEPOZITARE ȘI BIROURI, în municipiul Târgu Mureș strada Dealului nr.10, pe teritoriul aferent zonei studiate, pe terenul situat intravilanului municipiului Târgu-Mureș. Regulamentul se va aplica în limitele terenului studiat conform Planșei A04 - 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 5.507,00mp, adică 0,55HA. Prin aceste propuneri acest teren construit va fi mai intens folosit cu ajutorul amplasării halei de producție și depozitare cu spații administrative, având regimul de înălțime P+E(parțial deasupra zonei administrative de la parter, spre domeniu public). Pe teritoriul studiat, construcțiile care pot produce efecte de poluare a mediului, amplasamentele se vor stabili pe bază de studii ecologice, avizate de organele de specialitate în protecția mediului și sănătatea publică.

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

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

Realizarea halei de producție nu constituie sursă de poluare pentru ape. Apele uzate menajere rezultate din activitatea nouă propusă în construcția halei, vor fi evacuate în rețeaua de canalizare publică în apropierea amplasamentului, aflată în strada Dealului.

#### **b) Protecția aerului**

Încălzirea halei se va realiza de la centrala termică proprie, amplasată la parterul construcției. Gazele de ardere rezultate, se vor evacua prin coșul de fum. Conținutul de monoxid de carbon din gazele de

ardere se încadrează în prevederile normelor tehnice pentru protecția atmosferei.

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

Funcțiunea propusă, nu va constitui o sursă de zgomot și vibrații. Va exista o sursă de zgomot în timpul executării construcției, 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 în imediata vecinătate a zonelor de locuit și a zonei de producție, depozitare existente, cu case de locuit unifamiliale și hale de producție și depozitare. Funcțiunea propusă (hală de producție, depozitare cu spații administrative, echipare edilitară) nu vor afecta ecosistemele acvatice sau terestre.

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

În vecinătatea amplasamentului se află zona de locuit și zonă de depozitare, producție, din strada Dealului respectiv strada Sudului, constituită din locuințe individuale, amplasate pe loturi cu regim de înălțime P, P+ 1E(mansardă) și hale de producție, depozitare cu același regim de înălțime. Regimul de înălțime propus de P+1E se va înscrie în imaginea existentă a zonei, nu va deranja aspectul general al ansamblului.

***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.

### ***j) Gospodărirea substanțelor toxice și periculoase***

Nu se vor utiliza asemenea substanțe.

Prin realizarea obiectivului propus, a halei de producție și depozitare și racordarea acesteia la rețelele tehnico-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 Târgu-Mureș.

Se propune ca suprafața cuprinsă în limita amplasamentului studiat, să se încadreze în **Subzona LM – Subzona mixtă conținând locuințe individuale și colective mici și activități productive și de servicii compatibile cu locuirea, conform Regulamentului LOCAL DE Urbanism aferent PUG Tîrgu Mureș, aprobat.**

#### UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire grupat sau izolat;
- echipamente publice de nivel rezidențial;
- lăcașuri de cult.

#### UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se admite mansardarea clădirilor existente, cu o suprafață desfășurată pentru nivelul mansardei de maxim **60%** din aria unui nivel curent;
- se admit activități productive desfășurate în micro-întreprinderi (max. 10 angajați) și asociații familiale, funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească **500mp** ADC și să nu genereze transporturi grele;

- pentru terenurile situate pe pante mai mari de **5%** se vor efectua studii geotehnice în vederea stabilirii riscurilor de alunecare, a măsurilor de stabilizare a terenului și a condițiilor de realizare a construcțiilor, inclusiv a celor terasate.

## UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22<sup>00</sup>, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau orice fel de transport greu), prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- lucrări de terasament de natura să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- ori ce lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

## CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

### 1. dimensiuni minime:

Regimul de construire	Dimensiune minimă în cazul concesiunii terenului*		Dimensiune minimă în alte zone	
	suprafața (mp)	front (m)	suprafața (mp)	front (m)
<b>Grupat</b>	200	12	250	12
<b>Izolată</b>	200	12	350	14
<b>Parcelă de colț</b>	-	-	reducere cu 50mp	reducere front cu 25% pentru fiecare fațadă

\*conform Regulamentului General de Urbanism

2. adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia;

#### AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim **4,0metri** pe străzi de categoria III și **5,0metri** pe străzi de categoria II și I;
- în cazul clădirilor înșiruite pe parcelele de colt nu se admit decât clădiri cu fațade pe ambele străzi (semi-cuplate sau izolate).

#### AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- *în regim izolat* clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișe dar nu cu mai puțin de 3,0metri;
- *în regim grupat* clădirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren dar nu cu mai puțin de 3,0metri; în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat.
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 5,0metri.;
- în cazul loturilor puțin adânci se acceptă poziționarea clădirilor izolate pe latura posterioară a parcelei numai în cazul în care pe această limită există deja calcanul unei clădiri principale de locuit iar adosarea respectă înălțimea și lățimea acestui calcan, prevederea nefiind valabilă în cazul unor anexe și garaje.

#### AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA

- distanță minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de **4,0metri**;

#### CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **4,0metri** lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

## STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

## ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea maximă a clădirilor va fi P+1.
- se admit depășiri de **1-2** metri numai pentru alinierea la cornișa clădirilor învecinate în cazul regimului de construire cuplat.

## ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- se interzice folosirea azbocimentului pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.

## CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- la clădirile dispuse pe aliniament se recomandă ca racordarea burlanelor la canalizarea pluvială să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

## SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare **100mp**;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- în zonele de versanți se recomandă plantarea speciilor de arbori

ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenurilor.

#### ÎMPREJMUIRI

- împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim **2,20** metri și minim **1,80** metri din care un soclu opac de **0,30m** și o parte transparentă dublată cu gard viu;
- gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim **2,20** metri.

#### PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

$$\mathbf{POT_{max} = 35\%}$$

#### COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

- pentru înălțimi P+1 **CUT<sub>max</sub> = 0,60**

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