



COMUNA TÂRNAVA
STR. 1 DECEMBRIE,
NR. 5
JUD. SIBIU,
ROMÂNIA
CUI 4406029

Telefon: 0269 806775
Fax: 0269 806781
E-mail:
ghiseulunic@primariatirnav.ro



www.primariatirnav.ro

HOTĂRÂRE

privind aprobarea documentației PUZ și RLU pentru "Construire hale producție și locuințe" în Târnava, extravilan f.n., beneficiar Langa Ioan Titus și Langa Anuța

Consiliul Local al Comunei Târnava, întrunit în ședință ordinară la data de 24 iunie 2021,
Având în vedere:

- Referatul de aprobare al Primarului Comunei Târnava nr. 4.688/17.06.2021 la proiectul de hotărâre și raportul întocmit de către Compartiment urbanism din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Comunei Târnava înregistrat sub nr. 4.705/17.06.2021 prin care se propune aprobarea documentației PUZ și RLU pentru "Construire hale producție și locuințe" în Târnava, extravilan f.n., beneficiar Langa Ioan Titus și Langa Anuța,

- avizul comisiei de specialitate B la proiectul de hotărâre înscris la punctul nr. 4 de pe Ordinea de Zi, înregistrat sub nr. 122/23.06.2021,

Având în vedere adresa nr. 4.646/16.06.2021 prin care beneficiarul solicită aprobarea PUZ "Construire hale producție și locuințe" în Târnava, extravilan f.n.,

În conformitate cu prevederile art. 25 alin. (1), art. 56 alin. (1) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată, cu completările și modificările ulterioare, art. 2 din Ordinul MDRT nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism,

În temeiul prevederilor Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare, art. 129 alin. (2) lit. "b" și "c", alin. (6) lit. "c", art. 139 alin. (1), art. 197 alin. (1), (2) și (4), art. 198 alin. (1), art. 200 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

HOTĂRĂȘTE

Art.1. (1) Se aprobă documentația PUZ și RLU pentru "Construire hale producție și locuințe" în Târnava, extravilan f.n., beneficiar Langa Ioan Titus și Langa Anuța, Târnava, f.n., situat în extravilanul Comunei Târnava f.n., înscris în CF Târnava 101054, nr. top 2817/1/2, în suprafață de 14.000 mp, conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Documentația PUZ-lui și RLU-lui aprobată este valabilă 5 ani de la data comunicării hotărârii.

Art.2. Primarul Comunei Târnava, prin Compartimentul urbanism din subordinea sa, va asigura ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri cu respectarea dispozițiilor din actele normative în materie.

Art.3. Secretarul General al Comunei Târnava are responsabilitatea comunicării prezentei hotărâri Primarului Comunei Târnava, Instituției Prefectului Județului Sibiu, Compartimentului urbanism și se aduce la cunoștință publică prin publicarea acesteia la sediul instituției.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Găban Nicolae

Nr. 45/2021

Prezenți la ședință: 12 consilieri

Adoptată în ședință ordinară din data de 24 iunie 2021

Cu un număr de 12 voturi „pentru” din numărul total de 13 consilieri în funcție.

DD/DD 4 ex.



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,
Doina Dragomir



STB I U



Consiliul Județean Sibiu
Str. C. D. 1000
550185 Sibiu
www.cjsibiu.ro
Tel. +40 269 217 733
Fax. +40 269 218 159
e-mail: psc@scjsibiu.ro

DIRECȚIA ARHITECT ȘEF
Serviciul Urbanism și Amenajarea Teritoriului
Nr. 9705 din 05.05.2021+
Ind. Dos. III-A-4

ANEXA LA HCL NR. 45/2021

Aviz Plan Urbanistic Zonal

Ca urmare a cererii adresate de LANGA IOAN TITUS și LANGA ANUȚA cu domiciliul în Jud. Sibiu, mun. Mediaș, str. Mărășești, nr. 19, înregistrată cu nr. 7279 din 01.04.2021.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, în baza art. 22(2) se emite următorul :

AVIZ

Nr. 389 din 05.05.2021

Pentru:

PLAN URBANISTIC ZONAL ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM - „CONSTRUIRE HALE DE PRODUCTIE ȘI LOCUINȚE” – teren situat în extravilanul Comunei Târnava, conform Certificatului de Urbanism nr 4 din 05.02.2020 emis de Primăria Comunei Târnava, identificat prin: C.F. nr. 101153 Târnava, nr. cad. 101153 (S=1300 mp) , C.F. nr. 101154 Târnava, nr. cad. 101154 (S=12700mp) și C.F. nr. 100498 Târnava, nr. cad. 100498 (S=10000mp) , suprafață totală 24000 mp.

Terenurile situate în extravilanul Comunei Târnava, în proprietatea privată a persoanelor fizice Truță Ioan Cosmin și Truță Ioana Sabina conform C.F. nr. 101153 Târnava și Langa Ioan Titus și Langa Anuța conform C.F. nr. 101154 Târnava și C.F. nr. 100498 Târnava și conform Certificatului de Urbanism nr.4 din 05.02.2020, valabil până la data de 04.02.2022, emis de Primăria Comunei Târnava.

Inițiator: **LANGA IOAN MARIUS și LANGA ANUȚA**

Proiectant: **Arh Tudor Alexandru I.V. Ispas - specialist RUR: (Dzo)**

Terenul este amplasat în extravilanul Comunei Târnava, suprafața care a generat documentația P.U.Z. este de 24000,00mp – conform C.F. nr. 101153 Târnava, nr. cad. 101153 (S=1300 mp) , C.F. nr. 101154 Târnava, nr. cad. 101154 (S=12700mp) și C.F. nr. 100498 Târnava, nr. cad. 100498 (S=10000mp) și conform Certificatului de Urbanism nr. 4 din 05.02.2020, valabil până la data de 04.02.2022, emis de Primăria Comunei Târnava.

Prevederi stabilite conform P.U.G. și R.L.U al Comunei Târnava, proiect nr. 26117/1994 aprobat prin HCL 8/2000 , 84/2015 , modificat prin HCL nr. 26/2016 :

- teren situat în extravilanul Comunei Târnava

Indici Urbanistici stabiliți prin P.U.Z. și R.L.U. aferent: „CONSTRUIRE HALE DE PRODUCTIE ȘI LOCUINȚE” Prezenta documentație propune reglementarea terenului situat în extravilanul Comunei Târnava, Jud. Sibiu, în vederea construirii de hale de producție și locuințe .

Utilizare funcțională:

Zona locuințe individuale :

Utilizări admise:

- Locuințe individuale în regim izolat ,cuplat sau înșiruit(P+1+M/R)
- Constructii aferente echipării tehnico-edilitare
- Creșe, grădinițe, centru de supraveghere copii- rezolvate pe lot propriu fără alte funcțiuni pe aceeași parcelă .





- Centru medical, dispensar
- Spații verzi și alei pietonale /rutiere
- Anexe gospodărești cu suprafață desfășurată mai mică de 50mp rezolvate exclusiv pe regim parter

Utilizări admise cu condiționări :

- Funcțiuni comerciale și servicii profesionale, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200mp ADC și să nu afecteze liniștea, securitatea și salubritatea zonei.
- Servicii profesionale la orice nivel al imobilului, cu condiția ca suprafața individuală a acestora să nu depășească 200mp.
- Creșele și grădinițele vor avea acces separat de cel al locatarilor și vor dispune în utilizare exclusivă de o suprafață minimă de teren de 1000,00 mp

Utilizări interzise:

- Orice alte utilizări decât cele admise mai sus
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente.
- Este interzisă orice funcțiune industrială, productivă sau de depozitare sau prestări de servicii poluante de orice natură- reglementare cu caracter definitiv și care nu poate fi modificată prin PUZ.

Subzona mixtă- Producție și servicii :

Utilizări admise:

- Activități de producție nepoluante, care nu generează zgomot, noxe
- Funcțiuni comerciale (tertiare) și servicii tehnice, funcțiuni financiar-bancare, funcțiuni de cultură, funcțiuni de sănătate.
- Funcțiuni sportive, funcțiuni de loisir privat, funcțiuni aferente infrastructurii de transport
- Unități mici și mijlocii specializate în activități de producție abstractă și concretă în domeniile de varf.
- Activități manufacturiere și depozitare mic-gros, parcaje subterane și/sau multietajate
- Spații plantare și spații libere pietonale, pasaje pietonale, etc

Utilizări admise cu condiționări:

- Se admit mansardări, supraetajarea cu etaje retrase cu suprafețe de maxim 60% din suprafața nivelului curent
- Funcțiuni comerciale dispuse la parterul imobilelor cu accese separate și zone de utilizare exclusivă- teren cu suprafață de minim 100 mp
- Platforme de colectare selectivă a deșeurilor
- Se admit stații de întreținere auto cu condiția separării funcționale față de vecinătățile directe prin perdele verzi de protecție cu lățimea de minim 3,00 ,
- Se admite completarea zonei cu clădiri comerciale

Utilizări interzise:

- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități de substanțe inflamabile sau toxice
- Activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice
- Depozitări de materiale re folosibile
- Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane
- Lucrări de terasamente de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente acestora
- Orice lucrări de terasamente care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.





Regimul de înălțime maxim admis:

Zona locuințe individuale : P+E+ER (M)

Înălțime maximă coamă sau atic ultimului nivel = 8,00 m (P+1+M/R)

Înălțime maximă coamă sau atic ultimului nivel = 10,00 m (P+1)

Nivelul mansardat se va înscrie în volumul acoperișului, în suprafață de maxim 80% din aria construită (M). Suprafața mansardei se calculează printr-o secțiune orizontală realizată la 1,40m înălțime de nivelul de călcare a nivelului mansardei.

Do acomonoa oc admitc un nivel retras în suprafață de maxim 00% din aria construită (R), cu condiția de a nu se depăși înălțimea maximă admisă la coamă, 10,00 m (P+1+M)

Subzona mixtă- Producție și servicii: S+P+E

Înălțime maximă coamă sau atic nivel retras = 20,00 m.

Zona locuințe individuale : POT maxim 25%

CUT maxim 0,7

Subzona mixtă- Producție și servicii : POT maxim 60%

CUT maxim 1,2

Parcela este construibilă dacă sunt respectate cumulativ următoarele condiții : suprafață de minim 500 mp și deschidere la stradă de minim 15m.

Suprafață teren 24000,00 mp – generatoare a documentatiei PUZ.

Suprafață teren 24000,00 mp – reglementată prin PUZ - conform avizului de oportunitate 1 din 06.03.2019 .

Retrageri propuse - conform regulamentului local de urbanism și a planșei de reglementări:

Condiții de amplasare – retrageri:

Zona locuințe individuale

Regim de aliniere :

- Se propune retragerea construcțiilor de locuințe față de aliniament cu distanța de min 10,00m.

Anexele gospodărești se vor retrage cu minim 10,00m. Este interzisă construirea la aliniament a anexelor gospodărești.

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor:

- Se propune retragerea clădirilor în regim izolat față de limitele laterale cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt dar nu mai puțin de 3,00 m.

- Se acceptă amplasarea clădirilor în regim înșiruit pe limita laterală doar în cazul existenței unui calcan, acestea urmând a se alipi construcției învecinate.

- Se propune retragerea construcțiilor față de limita posterioară, cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt dar nu mai puțin de 5,00m.

- Anexele gospodărești se vor putea alipii pe limitele laterale sau posterioare cu condiția ca înălțimea la cornișă să nu depășească 2,20 m iar înălțimea la coamă să fie de maxim 3,10 m. În caz contrar, acestea se vor mpla la minim 2,00m față de aceasta.

Subzona mixtă- Producție și servicii

Regim de aliniere:

- Se propune retragerea construcțiilor față de aliniament cu distanța de min 5,00m.

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor:

- Se propune retragerea clădirilor principale, obligatoriu în regim izolat, față de limitele laterale cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțime dar nu mai puțin de 5,00 m.

- Se propune retragerea construcțiilor față de limita posterioară, cu o distanță minimă de 5,00m cu condiția să nu stânjenească înșirirea parcelei vecine.





Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă :

- Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea celei mai înalte.

Acesta distanță poate sa fie egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 5,00m în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre.

Spatii verzi și plantate:

Zona locuințe individuale :

- Se va asigura un procent de minim 20 % spatiu verde plantat din suprafața terenului

Subzona mixtă- Producție și servicii :

- Se va asigura un procent de minim 10% spatiu verde plantat din suprafața terenului

Accesuri și circulații:

- Accesul auto și pietonal pentru **Zona locuințe individuale** se realizează din drumul existent de legătură cu DN14.
- Accesul pentru **Subzona mixtă- Producție și servicii** se va realiza printr-un drum nou creat în partea de nord ce se va conecta la drumul existent.

Spațiile pentru parcaje:

Zona locuințe individuale

- Se vor realiza parcare în interiorul parcelei. Necesarul de parcaje va fi de 1 loc/100mp sau fracțiuni de suprafață desfășurată în cazul unităților locative cu suprafață mai mare de 100 mp Pentru spațiile aferente altor tipuri de activități 1 loc de parcare / 30mp suprafață desfășurată..

Subzona mixtă- Producție și servicii:

- Se vor realiza parcare în interiorul parcelei. Necesarul de parcaje va fi de 1 loc/200mp suprafață spațiu de producție sau 1 loc/300mp suprafață spațiu de depozitare

Reglementări privind echiparea tehnico-edilitară

Alimentarea cu apă :

- Racordare la rețeaua existentă

Canalizarea:

- Racordare la rețeaua existentă

Energie electrică:

- Racordare la rețeaua existentă în variantă subterană

Gaze naturale:

- Racordare la rețeaua existentă în variantă subterană

În urma ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de **22.04.2021** se avizează favorabil Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia,

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z.-ul care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.





JUDEȚUL
SIBIU



Consiliul Județean Sibiu

Str. G. I. Măgălaș 11-13 Sibiu, România 550105-0400

550105-0400 Sibiu, România 550105-0400

www.cjsibiu.ro

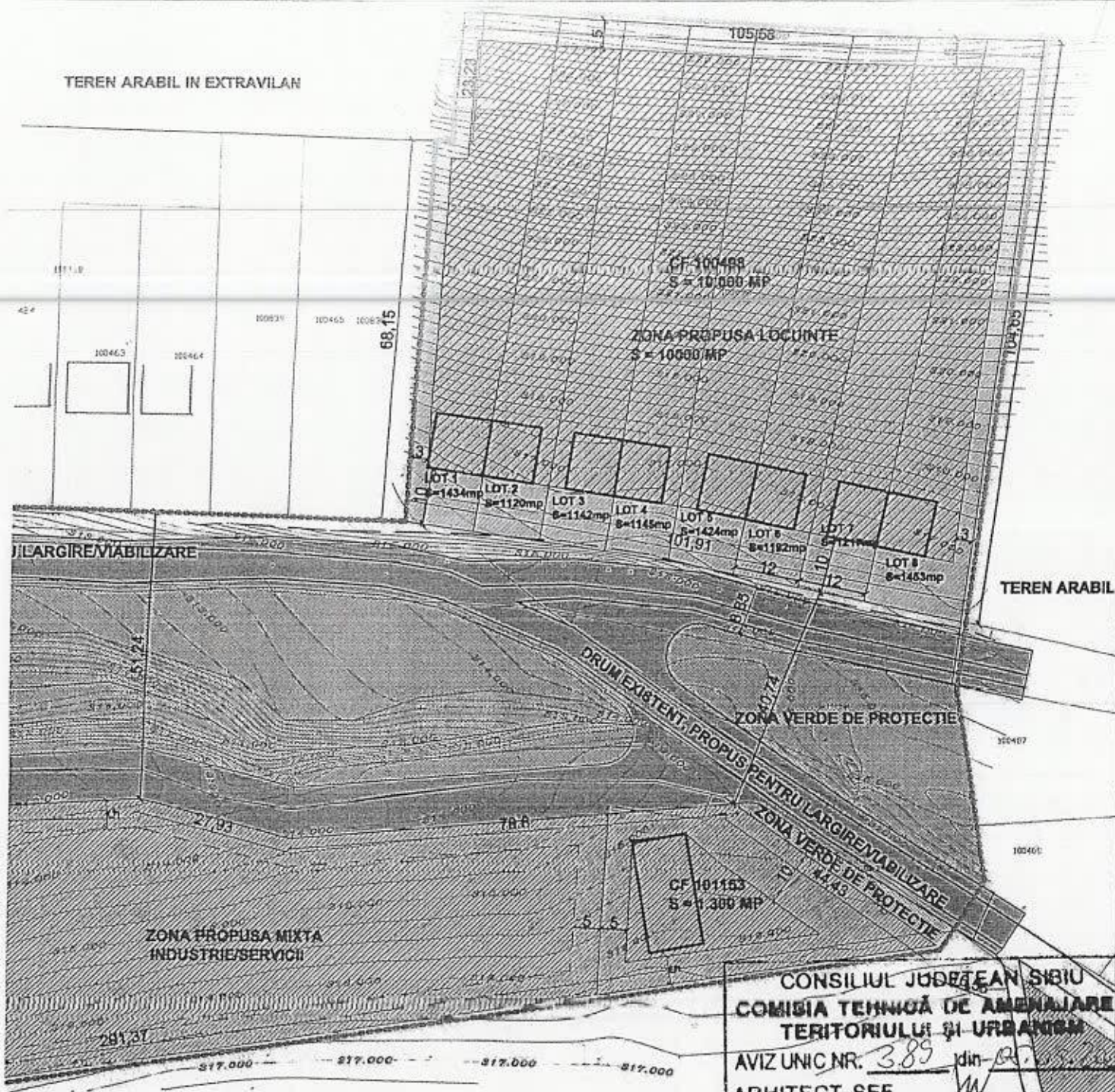
Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z.
Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de Urbanism nr. 4 din 05.02.2020, valabil până la data de 04.02.2022, emis de Primăria Comunei Târnava.

ARHITECT ȘEF,
Arh. Argentina Oana - Laposi



TEREN ARABIL IN EXTRAVILAN



CONSILIUL JUDETEAN SIBIU
COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJAREA
TERITORIULUI ȘI URBANISM

AVIZ UNIC NR. 389 din 27.05.2019
ARHITECT ȘEF

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

EXTRAVILAN

EXISTENT		PROPUS	
MP	%	MP	%
0	0	2.500	25
0	0	2.500	25
0	0	5.000	50
10.000	100	10.000	100

ZONA PROPU SA MIXTA INDUSTRIE/SERVICII

BILANT TEREN	EXISTENT		PROPUS	
	MP	%	MP	%
CONSTRUCTII	0	0	8.400	60
CAROSABIL AUTO/PIETONAL	0	0	4.200	30
SPATII VERZI	0	0	1.400	10
TOTAL	14.000	100	14.000	100

		atelier cristian cristian arhitectura TEL / FAX : 050 665 041 / 050 665 042 e-mail: office@accu.ro		Beneficiar: LANGA IOAN TITUS LANGA ANUTA		Nr. Proiect: ACCA-36U/2019	
SPECIFICATIE	NUME	Scara: 1:1000		Titlul proiectului: INTOCMIRE P.U.Z. S.R.L.U. CONSTRUIRE HALIE PRODUCTIE LOCUINTE		Faza: P.U.Z.	
SEF PROIECT	ARH. ISPAS T.	Data: 12. 2019		Titlul planșei: REGLEMENTARI URBANISTICE		Pl.nr. A02	
PROIECTAT	ARH. ISPAS T.						
DESENAT							



atelier cristian - cristian arhitectura
TEL / FAX - 0369 566 045
e-mail: office@accorhitectura.ro

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z 1.INTRODUCERE

1.1.Date de recunoastere a documentatiei

1.1.a.Denumirea lucrarii: **ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL ȘI R.L.U. PENTRU
CONSTRUIRE HALE PRODUCȚIE ȘI LOCUINȚE**

1.1.b.Beneficiar/inițiator : **PRIMĂRIA COMUNEI TÎRNAVA/
LANGA IOAN TITUS ȘI LANGA ANUȚA**

1.1.c.Proiectantul general :**ATELIER CRISTIAN+CRISTIAN**

1.1.d.Proiectanti de specialitate :

1.1.e.Data elaborării: **IANUARIE 2020**

CUPRINS - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism
2. Baza legală a Regulamentului Local de Urbanism.
3. Domeniul de aplicare a Regulamentului Local de Urbanism

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit
5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public
6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
8. Reguli cu privire la echiparea edilitară
9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor
10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi

III. PRESCRIPTII SPECIFICE LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ

SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

Zona de locuire individuală

Zona mixtă producție și servicii

ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL ȘI R.L.U. PENTRU CONSTRUIRE HALE PRODUCȚIE 147





atelier cristian cristian arhitectura

TEL / FAX - 0369 566 048
e-mail: office@accarhitectura.ro

I DISPOZIȚII GENERALE

1 Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul local de urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal însoțește, explicitează și reglementează modul de aplicare a prevederilor P.U.Z. referitoare la reconfigurarea funcțională și urbanistică precum și amplasarea și amenajarea construcțiilor din trup intravilan propus Tîrnava, în concordanță cu Regulamentul General de Urbanism cu scopul de a realiza un mixaj funcțional ce cuprinde zone rezidențiale individuale, străzi și drumuri de acces, echipamente urbane, viabilizare, o propunere de lotizare în vederea introducerii în intravilan și funcționalizării unei zone industriale situate în imediata apropiere a D.N. 14 Sibiu-Mediaș în aria administrativă a Comunei Tîrnava. Prezentul regulament este în concordanță cu prevederile PUG Tîrnava și reglementează, în conformitate cu acesta, modul de construire, de amplasare a construcțiilor și echipare edilitară pentru terenurile situate în intravilanul orașului.

Terenul generator P.U.Z.-ul se află la aproximativ 500 de metri de D.N. 14, în apropiere de Colonia Tîrnava, într-o zonă unde au existat funcțiuni agricole, dar și o zonă de locuințe individuale mici existentă. În prezent, se propune ca zona de locuințe mici să se extindă cu un teren de 10.000 mp. Pe zona de unități agricole în extravilan se propune viabilizarea acestora cu scopul de a se construi funcțiunile de industrie nepoluantă și servicii. Între aceste două zone nou create se va constitui o zonă verde cu rol de protecție care va avea ca scop asigurarea tuturor condițiilor necesare pentru zona de locuit.

Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate a administrației publice locale și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor, indiferent de proprietarul terenului sau beneficiarul construcției.

2. Baza legală a R.L.U.

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. este întocmit cu respectarea următoarelor acte legislative și normative în vigoare:

- Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- Ordinul 233/2016 - Normele metodologice de aplicare a Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul
- HGR nr.525/1996 (republicata), pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- GM-010/2000, ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al P.U.Z.;
- GM-007/2000, ghid privind elaborarea și aprobarea R.L.U.;

ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL ȘI R.L.U. PENTRU CONSTRUIRE ÎN ZONA DE PRODUCȚIE 2/17





atelier cristian cristian arhitectura

TEL / FAX - 0369 566 045

e-mail: office@accarhitectura.ro

- Ordinul 2701/2010 pentru aprobarea metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;
- Codul civil;
- Legea nr.50/1991 (republicata), privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;
- Ordinul 839/2009 - Normele metodologice republicate ale Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- Legea locuinței nr. 114 /1996 (republicata);
- Legea fondului funciar nr. 18/1991. republicată, cu modificările ulterioare;
- Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr.7/1996. cu modificările ulterioare;
- Legea nr.84/1996 privind îmbunătățirile funciare;
- Legea nr.213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările ulterioare;
- Ordonanța nr.43/2000 privind protejarea patrimoniului arheologic;
- Legea protecției mediului nr. 137/1995, republicată, cu modificările ulterioare;
- Legea apelor nr. 107/1996, republicată;
- Ordinul comun al Ministerului Administrației Publice și MAAP nr. 5120/2001, 441-9/2001 pentru aprobarea regulamentului privind conținutul documentațiilor referitoare la scoaterea terenurilor din circuitul agricol, cu modificările ulterioare;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 - Norme de igienă privind modul de viață al populației completat de Ordinul 994 din 2018.
- H.G.R. nr. 101/1997 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară, republicată;
- Legea drumurilor nr. 13/1974 și HGR nr.36/1996;
- Ordonanța nr.43/1997 și legea 82/1998 privind regimul drumurilor, cu modificările ulterioare;
- H.G.R. nr.540/2000 privind aprobarea încadrării în categorii funcționale a drumurilor publice și a drumurilor de utilitate privată deschise circulației publice, cu modificările ulterioare;
- Ordonanța de urgență nr. 195/2002 privind circulația pe drumurile publice;
- Legea protecției civile nr. 106/1996, cu modificările ulterioare;

ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL ȘI R.L.U. PENTRU CONSTRUIRE HALE PRODUCȚIE 3/17





atelier cristian cristian arhitectura

TEL / FAX - 0369 566 046
e-mail: office@accarhitectura.ro

- Ordonanța Guvernului nr.60/1997 privind apărarea împotriva incendiilor, aprobată și modificată prin Legea nr.212/1997, cu modificările ulterioare;
- Ordinul 602/2003 pentru aprobarea normelor privind avizarea pe linie de protecție civilă a documentațiilor de investiții în construcții;
- Ordonanța Guvernului nr.47/1994 privind apărarea împotriva dezastrelor aprobată prin Legea nr. 124/1995, cu modificările ulterioare;

3. Domeniul de aplicare a RLU

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. cuprinde norme (permisiuni și restricții) pentru autorizarea executării construcțiilor în cadrul zonei studiate.

Reglementarea activității de construire pe baza Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z.-ului se va desfășura după cum urmează:

• Lucrări ce necesită autorizație de construire

Lucrările de construire, extindere, reparații, consolidare, protejare, precum și orice alte lucrări indiferent de valoarea lor, care urmează să fie efectuate, după aprobarea P.U.Z.-ului, la construcțiile private / publice (străzi, trotuare, rețele tehnico-edilitare) se vor realiza pe baza de certificat de urbanism și autorizație de construire emise de Primăria Comunei Tîrnava cu avizele specifice cerințelor de calitate ale construcțiilor potrivit prevederilor legale.

Avizele și acordurile de specialitate se emit de organismele abilitate.

• Lucrări ce nu necesită autorizație de construire

Se pot executa fara autorizatie de construire urmatoarele lucrari care nu modifica structura de rezistenta si/sau aspectul arhitectural al constructiilor:

- a) reparații la îngrămuri, acoperisuri, învelitori sau terase, atunci când nu se schimbă forma acestora și materialele din care sunt executate;
- b) reparații și înlocuiri de tamplărie interioară și exterioară, dacă se păstrează forma, dimensiunile golurilor și tamplăriei, inclusiv în situația în care se schimbă materialele din care sunt realizate respectivele lucrări, cu excepția clădirilor declarate monumente istorice, în condițiile legii;
- c) reparații și înlocuiri de sobe de încălzit;
- d) zugrăveli și vopsitorii interioare;
- e) zugrăveli și vopsitorii exterioare, dacă nu se modifică elementele de fațadă și culorile clădirilor;
- f) reparații la instalațiile interioare, la bransamentele și racordurile exterioare, de orice fel, aferente construcțiilor, în limitele proprietății, montarea sistemelor locale de încălzire și de preparare a apei calde menajere cu cazane omologate, precum și montarea aparatelor individuale de climatizare și/sau de condiționare a consumurilor de utilități;
- g) reparații și înlocuiri la pardoseli;
- h) lucrări de reparații, înlocuiri ori reabilitări fără modificarea calității și formei arhitecturale a elementelor de fațadă, astfel:

1. finisaje interioare și exterioare - tencuieli, placaje, altele asemenea;
2. trotuare, ziduri de sprijin ori scări de acces;

ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL ȘI R.L.U. PENTRU CONSTRUIRE HALE PRODUCȚIE NR. 17





afelier cristian - cristian arhitectura

TEL / FAX - 0369 566 045
e-mail: office@accarhitectura.ro

3. lucrari de reabilitare energetica a anvelopei si/sau a acoperisului - daca nu se schimba sistemul constructiv al acestuia, respectiv terasa/sarpanta - la cladiri de locuit individuale cu cel mult 3 niveluri, care nu sunt monumente istorice clasate sau in curs de clasare, respectiv situate in afara zonelor de protectie a monumentelor si/sau a zonelor construite protejate stabilite potrivit legii;

l) lucrari de intretinere la oadile de comunicatie si la instalatiile aferente,

m) lucrari de compartimentare provizorie nestructurala.

n) schimbarea de destinatie, numai in situatia in care pentru realizarea acesteia nu sunt necesare lucrari de constructie pentru care legea prevede emiterea autorizatiei de construire.

o) lucrari pentru amplasarea de structuri usoare demontabile pentru acoperirea terenurilor de sport existente sau destinate desfasurarii evenimentelor culturale care vor fi realizate in baza unui aviz de amplasare.

(2) Se pot executa fara autorizatie de construire si lucrari pentru amplasarea de tonete, pupitre acoperite sau inchise, destinate difuzarii si comercializarii presei, cartilor si florilor, care sunt amplasate direct pe sol, fara fundatii si platforme, precum si fara racorduri si/sau bransamente la utilitati urbane, cu exceptia energiei electrice, precum si lucrari de reparatii/reabilitari/retehnologizari, inclusiv modificarea, inlocuirea sau adaugarea de echipamente retelelor de comunicatii electronice in cazul in care pentru acestea nu sunt necesare si lucrari asupra infrastructurilor fizice de sustinere, efectuate de beneficiarii regimului de autorizare generala din domeniul comunicatiilor electronice si/sau de operatorii de retea.

Zonificarea functionala este evidentiata in planşa: U03 "Reglementari urbanistice" unde sunt stabilite si conditiile de amplasare si conformare a constructiilor.

II REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. Reguli cu privire la păstrarea integrităţii mediului şi protejarea patrimoniului natural construit

În cazul existenţei unor terenuri cu valori naturale/culturale autorizarea lucrărilor de construire sau orice alte intervenţii care afectează solul şi subsolul se face numai pe baza avizului Ministerului Culturii, Cultelor şi Patrimoniului Naţional sau, după caz, al serviciilor sale deconcentrate, conform prevederilor legale.

• Zone de protecţie / interdicţie:

Zone de protecţie pe baza normelor sanitare sau a altor norme de protecţie:

- zone de protecţie concretizate prin stabilirea zonelor edificabile în conformitate cu avizele legale obtinute.

Zone cu interdicţie temporară de construire

- zona studiată, până la asigurarea gabaritelor conforme cu normele în vigoare pentru circulaţiile rutiere şi pietonale, executarea lucrărilor edilitare necesare funcţionării şi racordării construcţiilor la reţelele edilitare

Zone cu interdicţie totală de construire:

- pentru alte funcţiuni decât cele prevăzute prin PUZ

- în zona verde de protecţie se instituie interdicţie definitivă de construire

5. Reguli cu privire la păstrarea integrităţii mediului şi protejarea patrimoniului natural construit

- Măsurile de protecţie pentru diminuarea / eliminarea surselor de poluare

ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL ŞI R.L.U. PENTRU CONSTRUIRE HALE PRODUCTIE 517





atelier cristian cristian arhitectura

TEL / FAX - 0369 566 045
e-mail: office@accarhitectura.ro

Se vor lua toate masurile necesare pentru diminuarea impactului asupra mediului a obiectivelor propuse prin P.U.Z. Construcțiile vor fi prevăzute cu toate dotările necesare astfel încât să îndeplinească normele de protecție a mediului în vigoare.

Se interzice utilizarea pentru alte scopuri decât cele prevăzute în P.U.Z. a terenurilor rezervate pentru lucrări de utilitate publică.

Acestea sunt:

- Rețele tehnico-edilitare;
- Străzi, trotuare propuse a fi modernizate;
- Spații verzi publice

6. Retrageri minime obligatorii

În funcție de încadrarea în zona funcțională, clădirile se vor amplasa în regim izolat sau cuplat, iar indiferent de funcțiunea stabilită prin prezentul PUZ, retragerea față de limitele laterale va fi de $\frac{1}{2}$ din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 2.0 m pentru fațade fără deschideri și/sau ferestre ale camerelor principale. Se acceptă deschideri pentru: grupuri sanitare, ventilare a zonelor de depozitare, casa scării, și altele asemenea.

Se interzice construirea pe limitele parcelelor cu excepția modului de construire cuplat sau înșiruit acolo unde este posibil, conform plășii de reglementări urbanistice.

Clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță egală cu înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 5.0 m;

Alinierea construcțiilor prezentată în planșa de Reglementări urbanistice-Zonificare este obligatorie susținându-se pe regula ca alinierea pe frontul nedevelopat urbanistic să fie variabilă față de frontul opus – cel puțin înălțimea celei mai înalte, distanță ce reprezintă înălțimea la aliniere.

În cazul clădirilor comerciale se admite regimul compact de construire cu condiția respectării celorlalte prevederi ale regulamentului.

Clădirile având funcțiunea de producție nepoluantă, depozitare controlată se vor amplasa obligatoriu în regim izolat retragerile laterale și posterioare vor fi de minim 5 m în cadrul aceleiași subzone funcționale iar față de limite comune cu loturi cu alte funcțiuni distanța minimă este de 10 m.

Amplasarea față de căile de comunicație a construcțiilor/zonelor de protecție se va face astfel încât să nu fie periclitată vizibilitatea participanților la trafic.

Între zona de industrie/servicii și zona de locuire individuală va exista o distanță minimă de 40 metri, iar între construcțiile de funcțiuni diferite din cele două zone va exista o distanță de minim 50 metri.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

• Accese carosabile

Se vor asigura accese carosabile pentru locuitori și vizitatori precum și pentru colectarea deșeurilor și accesul mașinilor de stingere a incendiilor.

Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere.

• Accese pietonale

Ieșirile din garaje sau parcaje trebuie bine marcate și semnalizate, astfel încât să fie vizibile în orice condiții atmosferice. În dreptul ieșirilor din garaje sau parcaje, trotuarul va fi întrerupt și rotunjit la colțuri; Stratul de uzura al căilor pietonale, va fi astfel rezolvat, încât să împiedice alunecarea, chiar și în condiții de umiditate.

ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL ȘI R.L.U. PENTRU CONSTRUIRE HALE PRODUCȚIE





atelier cristian · cristian arhitectura

TEL / FAX - 0369 566 045

e-mail: office@accarhitectura.ro

Panta căii pietonale va fi în profil longitudinal max. 5%, iar în profil transversal max. 2%.

Rosturile între dalele pavajului sau orificiile de la grătarele pentru ape pluviale, vor fi de max. 1,5 cm.

• Parcaje

Numărul locurilor de parcare obligatoriu pentru obținerea autorizației de construire este conform funcțiunilor propuse și va fi menționat în proiectul de autorizare, fiind de minim 1 loc de parcare / la o unitate locativă cu suprafața utilă de până la 100 mp, 1 loc de parcare/100mp suprafață utilă sau fracțiune pentru unitățile locative cu suprafața utilă peste 100mp. Pentru celelalte funcțiuni se vor respecta prescripțiile prezentului regulament.

Parcajele vor putea fi dezvoltate la sol sau în variantă subterană sub amprenta imobilelor fiind permisă dezvoltarea subsolurilor pe maxim 50% din suprafața totală a terenurilor.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Orice construcție nouă se va racorda la toate rețelele de echipare edilitară propuse în conformitate cu art. 27 din RGU.

Orice intervenție asupra structurii unei clădiri se va efectua concomitent cu schimbarea instalațiilor interioare deteriorate, pentru ridicarea confortului clădirii.

Autorizarea executării construcțiilor în zona studiată, se poate face numai cu condiția asigurării dotărilor tehnico-edilitare minime aferente:

- alimentarea cu energie electrică;
- alimentare cu apă
- colectarea și depozitarea în condiții ecologice a apelor menajere reziduale și a deșeurilor;

Beneficiarii prezentelor reglementări se obligă să racordeze viitoarele construcții potrivit regulilor impuse de Consiliul Local la rețeaua centralizată publică.

Rețelele electrice, de telefonie, tv cablu, internet etc. vor fi amplasate exclusiv în variantă subterană sau în nișe ale clădirilor și se vor masca în tuburi de protecție, pe sub profilele majore, fără a deteriora imaginea clădirilor.

Orice intervenție asupra rețelelor edilitare în vederea contorizării individuale se va efectua în incinta/subteran, cu respectarea normelor în vigoare, astfel încât să nu deterioreze imaginea construcției. Aparatele de măsurare (contoare de apă, gaze, etc) nu se vor amplasa pe fațada spre stradă și nici în eventualele ganguri de acces. Pentru acestea se vor utiliza firide (construcție metalică) încastate în zidărie. Cu ocazia modificărilor sau rețakerilor de rețele sau lucrări de fațadă se vor înlătura toate elementele parazitare sau rețele inutile și suporturile lor.

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliul local. (Conform art. 28 din R.G.U.)

▼ Modul de asigurare a încălzirii. Încălzirea fiecărei construcții se va realiza în sistem individual sau centralizat cu centrale (electrice, pe combustibil solid, pe combustibil lichid, solare, cu pompe geotermale). Se impune ca proiectele de autorizare a construirii să conțină studii privind posibilitatea montării/utilizării unor sisteme alternative de producere a energiei.

9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

• Reguli de utilizare a terenurilor

Parcela se considera construibilă dacă se respecta cumulativ următoarele condiții:

ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL ȘI R.L.U. PENTRU CONSTRUIRE HALE PRODUCȚIE 7/17





atelier cristian - cristian arhitectura

TEL / FAX - 0369 566 045

e-mail: office@accarhitectura.ro

- parcela are suprafata mai mare de 250 mp și deschidere la stradă de minim 12 m- rezidențial individual
- parcela are suprafata mai mare de 200 mp și deschidere minimă la stradă de 10 m- rezidențial înșiruit sau cuplat
- parcela are suprafata mai mare de 500 mp și deschidere la stradă de minim 16 m - structură mixtă (industrie-servicii)
- Parcela este accesibila dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal constituită.

Alinierea:

Retragerile (alinierile) față de aliniamentele propuse (limitele parcelelor) se vor face conform indicațiilor din planșa de Reglementări urbanistice-zonificare.

Indicatori urbanistici:

Autorizația de construire se va elibera în condițiile respectării indicatorilor urbanistici prevăzuți de prezentul regulament pentru fiecare subzonă funcțională.

În cazul dezmembrărilor de parcele sau în cazul construirii pe parcele unde deja există alte construcții, indicatorii P.O.T. și C.U.T. se vor calcula luând în considerare clădirile existente pe parcela inițială, conform planșei de Reglementări urbanistice. La efectuarea dezmembrărilor se va avea în vedere notarea indicatorilor urbanistici și raportarea la suprafața lotului inițial pentru fiecare parcelă rezultată în parte.

Dezmembrările și comasările de parcele sunt permise doar cu condiția ca toate loturile rezultate să respecte în parte condițiile de constructibilitate stabilite prin prezentul regulament, respectiv suprafață minimă, deschidere stradală și acces la o circulație publică.

10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi

• Spații verzi private

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi plantate. Acestea sunt de două feluri:

- spații verzi de agrement
- spații verzi de protecție.

Suprafața spațiilor verzi de pe o parcelă se calculează însumând cele două tipuri de spații și se va calcula în funcție de prevederile din regulament pentru fiecare subzonă în parte. Poziționarea și conformarea spațiilor verzi de agrement poate fi diferită de soluția urbanistică propusă prin planșa de reglementări, în funcție de soluția arhitecturală aleasă.

Împrejurimile se vor realiza conform RLU al Orașului Tîrnava și conform cerințelor tehnice specifice fiecărei funcțiuni în parte avându-se în vedere limitarea afectării vecinătăților.

11. Unități și subunități funcționale

Zona studiată cuprinde următoarele terenuri:

- C.F. 101154 Tîrnava, în suprafață de 12.700 mp,
- C.F. 101153 Tîrnava, în suprafață de 1.300 mp,
- C.F. 100498 în suprafață de 10.000 mp.

La acestea se adaugă parcele situate în domeniul public sau privat cu scopul de a asigura căile de acces, rețele tehnico-edilitare sau zone de protecție.

ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL ȘI R.L.U. PENTRU CONSTRUIRE





atelier cristian cristian arhitectura

TEL / FAX : 0369 566 045

e-mail: office@accarhitectura.ro

Acestea vor fi împărțite în următoarele zone și subzone funcționale:

Zona de locuințe individuale cu max. P+1E+ER(M)

Zona mixtă producție și servicii

III PRESCRIPTII SPECIFICE UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Zonă locuințe individuale cu max. P+1E+ER(M)

Generalități: Caracterul zonei

Zona de locuire individuală se caracterizează printr-o structurare mare a caracterului predominant rezidențial. Funcțiunea de locuire trebuie încurajată și nu va trebui să scadă ca pondere sub 80% din totalul spațiilor utilizate.

În înțelesul prezentului Regulament, zona este definită ca o zonă în care, alături de locuire într-o proporție însemnată, se găsesc dotări de folosință periodică sau rară, servicii care se adresează unei populații mai numeroase decât din zona de servire directă, birouri, restaurante, etc.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Locuințe individuale cu regim de înălțime de maxim P+1+M(R) niveluri în regim de construire discontinuu (izolat)
- Locuințe individuale în regim izolat, cuplat sau înșiruit cu regim de înălțime de maxim P+1+M(R);
- Spații verzi;
- Construcții aferente echipării tehnico-edilitare
- Greșe, grădinițe, centru de supraveghere copii - rezolvate pe lot propriu fără alte funcțiuni pe aceeași parcelă
- Centru medical, dispensar
- Spații verzi private și alei pietonale/rutiere;
- Anexe gospodărești cu suprafața desfășurată mai mică de 50 mp rezolvate exclusiv pe regim parter.

Anexele gospodărești vor asigura o distanță de minim 5 m față de construcțiile de locuit; Acolo unde nu este posibilă păstrarea acestei distanțe, în vederea autorizării construirii se va obține obligatoriu avizul direcției de sănătate publică.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200.00 mp ADC și să nu afecteze liniștea, securitatea și salubritatea zonei;

ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL ȘI R.L.U. PENTRU CONSTRUIRE HALE PRODUCȚIE 9/17





atelier cristian cristian arhitectura

TEL / FAX - 0369 566 045

e-mail: office@accarhitectura.ro

- Se admit servicii profesionale la orice nivel al imobilelor (cabinete de avocatură, birouri de proiectare, birouri notariale, cu condiția ca suprafața individuală a acestora să nu depășească 200 mp;
- Creșele și grădinițele vor avea un acces separat de cel al locatarilor și vor dispune în utilizare exclusivă de o suprafață minimă de teren de 1000.00 mp;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Sunt interzise orice utilizări altele decât cele admise la Art. 1 și Art. 2
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Este interzisă orice funcțiune industrială, productivă sau de depozitare sau prestări de servicii poluante de orice natură – reglementare cu caracter definitiv și care nu poate fi modificată prin PUZ

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Parcela se considera construibilă dacă se respecta cumulativ următoarele condiții:

- parcela are suprafața mai mare de 250 mp și deschidere la stradă de minim 12 m – rezidențial individual
- parcela are suprafața mai mare de 200 mp și deschidere minimă la stradă de 10 m – rezidențial înșiruit sau cuplat

Se admit operațiuni de comasare/divizare a parcelelor, numai cu condiția ca toate parcelele rezultate să fie construite conform prezentului regulament

Zonele edificabile și condiționările de amplasare stabilite de prezentul regulament se păstrează și în urma oricărei operațiuni de dezmembrare sau de comasare.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Alinierea clădirilor se stabilește conform planșei de reglementări urbanistice față de aliniament iar în cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu respectând retragerea de la aliniament.

Este interzisă construirea la aliniament a anexelor gospodărești. Acestea vor avea o retragere de minim 10 m față de aliniament.

Autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al clădirii de pe alinierea opusă.

Amplasarea clădirilor se face obligatoriu pe aliniere.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei se va face respectând condițiile:

Amplasarea construcțiilor se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 119 din 2014 privind aprobarea Normelor de igienă și sănătatea publică privind mediul de viață al populației completat prin Ordinul 994/2018.

Clădirile principale se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limitele laterale va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3.0 m.

Pentru locuințele în regim înșiruit sau cuplat se acceptă amplasarea pe limita laterală a parcelei doar în cazul existenței unui calcan cu condiția ca acesta să se alipească construcției învecinate.

Amplasarea construcțiilor față de limitele posterioare ale parcelelor va respecta următoarele condiții:

Clădirile principale se vor amplasa la o distanță de minim jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 5,00m față de limita de proprietate, cu condiția să nu stânjenească însoțirea pe parcela vecină.

Anexele gospodărești se vor putea amplasa pe limitele laterale sau posterioare de proprietate cu condiția ca înălțimea la cornișă să nu depășească 2,20m, înălțimea maximă (la coamă) să nu depășească înălțimea de

ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL ȘI R.L.U. PENTRU CONSTRUIRE HALE PRODUCTIE





atelier cristian cristian arhitectura

TEL / FAX - 0369 566 045

e-mail: office@accarhitectura.ro

3,10m iar pantele acoperișului să fie paralele cu respectiva limită, în caz contrar acestea se vor amplasa la minim 2,0 m față de această limită.

Amplasarea unei construcții principale în spatele unei alte construcții existente aflate la stradă se va face doar cu condiția ca prin înălțimea și volumetria ei să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al clădirii existente sau al străzii și să nu fie perceptibilă din stradă.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanțele minime dintre clădirile de pe aceeași parcelă trebuie să asigure :

- întreținerea clădirilor;
- accesul mijloacelor de stingerea incendiilor;
- accesul mijloacelor de salvare în caz de calamități;
- iluminarea naturală;
- securitatea;
- salubritatea , etc .

Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea celei mai înalte;

Această distanță se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3.0 m numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală.

Pentru autorizarea construcțiilor ce necesită distanțe reduse se va solicita elaborarea unui studiu local de însorire.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.0 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități locomotorii în conformitate cu prevederile Normativului privind adaptarea clădirilor civile și a spațiului urban la nevoile individuale ale persoanelor cu handicap NP051-2012 Rev. 051-2015.

Pentru configurarea aleilor de acces rutier și pietonal aferent locuințelor colective se admite realizarea acestora fără diferențiere verticală (borduri) dar cu marcaje specifice și prin tratare diferită (coloristică, textură, etc.) și utilizarea învelitorilor permeabile.

Se interzice restricționarea accesului pe aleile private a vehiculelor specifice situațiilor de urgență (pompieri, ambulanță)

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;

Necesarul locurilor de parcare se stabilește:

1 loc de parcare/unitate locativă cu suprafața de până la 100mp

1 loc de parcare/100mp sau fracțiune de suprafață desfășurată în cazul unităților locative cu suprafața mai mare de 100mp.

1 loc de parcare/30 mp suprafață desfășurată de spații aferente altor tipuri de activități .

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL ȘI R.L.U. PENTRU CONSTRUIRE HALE PRODUCȚIE 1147





atelier cristian cristian arhitectura

TEL / FAX - 0369 566 041
e-mail: office@accarhitectura.ro

Stabilirea înălțimii construcțiilor s-a efectuat în corelare cu parametrii ce definesc condițiile de construibilitate ale terenurilor pe care acestea vor fi amplasate, astfel:

- protejarea și punerea în valoare a mediului natural existent;
- respectarea regulilor de compoziție arhitectural-urbanistică a zonei;
- asigurarea compatibilității funcționale a construcțiilor cu funcțiunea dominantă din zonă propusă prin PUZ;
- respectarea cerințelor tehnice de asigurare a securității, stabilității și siguranței în exploatare, în conformitate cu prevederile legii, pentru construcția respectivă cât și pentru construcțiile învecinate.

Pentru locuințele individuale în regim continuu sau discontinuu:

Înălțimea maximă a clădirilor la coamă sau la aticul ultimului nivel = 8 m (P+1+M, P+1+R).

Înălțimea maximă a clădirilor la coamă sau la aticul ultimului nivel = 10 m (P+1).

Nivelul mansardat se va înscrie în volumul acoperișului, în suprafață de maxim 80% din aria construită (M). Suprafața mansardei se calculează printr-o secțiune orizontală realizată la 1,40 metri înălțime de nivelul de călcare al nivelului mansardei. De asemenea, se admite un nivel retras în suprafață de maxim 80% din aria construită (R), cu condiția de a nu se depăși înălțimea maximă admisă la coamă, 10 m. (P+1+M).

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje, vor exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și vor răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerență" și "elegantă". Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 45°. Cornișele vor fi de tip urban. Raportul plin-gol va fi apropiat de cel predominant în zonă. Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – țiglă ceramică pentru acoperișuri înclinate, tencuieli pentru fațade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale. Pentru tâmplării (uși și ferestre) se recomandă lemnul. Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală. Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor, sau folosirea culorilor stridente din gama roșu, galben sau albastru la finisajele exterioare. Pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii și avize suplimentare.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente se va face în conformitate cu art. 27 din RGU. Toate clădirile vor fi în mod obligatoriu racordate la toate tipurile de rețele publice tehnico – edilitare existente cât și posibilitatea de racordare la viitoare rețele publice proiectate. Rețelele electrice, de telefonizare și racordurile la clădiri cât și iluminatul public se vor executa exclusiv în variantă subterană. Toate clădirile noi vor fi dotate cu electricitate și instalații de apă – canal în sistem public, proiectate și executate în conformitate cu normele sanitare. Aparatele de măsurare (contoare de apă, gaze, etc) nu se vor amplasa pe fațada spre stradă. Pentru acestea se vor utiliza firide (construcții metalice) încastate în zidărie sau subteran. Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local Tîrnava. (Conform art. 28 din R.G.U.)

ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL ȘI R.L.U. PENTRU CONSTRUIRE HALE PRODUCȚIE 12/17





atelier cristian / cristian arhitectura

TEL / FAX - 0369 566 045
e-mail: office@accarhitectura.ro

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe fiecare parcela spațiile verzi vor ocupa minim 20% din suprafața totală.

Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă.

Spațiile neconstruite dintre construcție și aliniamentul parcelei vor fi plantate cu min. 60% din suprafața respectivă cu plantații arboricole înalte sau medii.

Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta în interiorul aceleiași parcele, minimum trei arbori, din specia careia i-a aparținut arborele tăiat. Dacă în interiorul parcelei respective nu se poate realiza acest lucru, atunci se poate găsi, de comun acord cu administrația publică, în intravilanul orașului, o altă suprafață pe care să poate fi realizate plantațiile de compensare respective.

Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor.

Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și se vor armoniza cu mobilierul urban prevăzut, materialele folosite fiind de natură să nu contrasteze cu aspectul exterior general al zonei de locuit. Se vor folosi banci din lemn, însoțite în unele cazuri de pergole tot din lemn.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

Spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafele etc.

În spațiile nou amenajate se pot amplasa obiecte de mobilier de ambient exterior, iar aspectul împrejmuirilor, clădirilor de orice fel, nu trebuie să intre în contradicție cu aspectul general al zonei.

Împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 1.80 metri cu soclu de 60 cm și vor fi transparente/semitransparente, dublate eventual cu gard viu la interior. Gardurile spre limitele separate ale parcelelor vor fi din lemn, zidarie sau metalice, cu înălțime de maxim 2.20 metri.

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- P.O.T. maxim = 25%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- CUT maxim = 0,7

M1 - Subzona mixtă - producție și servicii

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Activități productive nepoluante, care nu generează zgomot, noxe sau care nu perzilează zona de locuire;
- Funcțiuni comerciale (terțiare) și servicii tehnice, funcțiuni financiar-bancare, funcțiuni de cultură, funcțiuni de sănătate;
- Funcțiuni sportive, funcțiuni de loisir privat, funcțiuni aferente infrastructurii de transport
- Unități mici și mijlocii specializate în activități de producție abstractă și concretă în domenii de vârf;
- Activități manufacturiere și depozitare mic-gros, parcaje subterane și/sau multietajate;
- Spații plantate (scuaruri, grădini de cartier, etc) și spații libere pietonale, pasaje pietonale, etc.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Se admit mansardări, supraetajarea cu etaje retrase cu suprafețe de maxim 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber $\geq 1,40$ m)

ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL ȘI R.L.U. PENTRU CONSTRUIRE HALE PRODUCȚIE 13/17





atelier cristian cristian arhitectura

TEL / FAX - 0369 566 041
e-mail: office@accarhitectura.ro

- Se admit funcțiuni comerciale dispuse la parterul imobilelor (comerț de proximitate, farmacii, ș.a.) cu accese separate și zone de utilizare exclusivă – teren cu suprafața de minim 100 mp; să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală; activitatea să se desfășoare numai în interiorul clădirii; să se asigure 1-2 locuri de parcare în interiorul parcelei pentru vizitatorii ocazionali.
- Platforme de colectare selectivă a deșeurilor amplasate în conformitate cu prevederile Ord. 119/2014 completat prin Ord. 994/2018.
- Se admit stații de întreținere auto (spălătorii auto, detailing sau mici ateliere de reparații) cu condiția asigurării separării funcționale față de vecinătățile directe prin perdele verzi de protecție cu lățime de minim 3,0 m plantate cu vegetație medie/înaltă și cu condiția utilizării exclusive a parcelei pentru funcțiune fără a fi utilizat spațiul public
- Se admite completarea zonei cu clădiri comerciale cu condiția să se mențină accesele carosabile și trecerile pietonale necesare și să se respecte cerințele de protecție a clădirilor existente.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise următoarele tipuri de activități și de lucrări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- lucrări de terasamente de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente acestora;
- orice lucrări de terasamente care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Parcela se considera construibilă dacă se respecta cumulativ următoarele condiții:

- parcela are suprafața mai mare de 500 mp și deschidere la stradă de minim 15 m
- Se admit operațiuni de comasare/divizare a parcelelor, numai cu condiția ca toate parcelele rezultate să fie construibile conform prezentului regulament

~~Zonele edificabile și condiționările de amplasare stabilite de prezentul regulament se păstrează și în urma oricărei operațiuni de dezmembrare sau de comasare.~~

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Alinierea clădirilor se stabilește conform planșei de reglementări urbanistice la minim 5 m față de aliniament iar în cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu respectând retragerea de la aliniament.

Amplasarea clădirilor se face obligatoriu pe aliniere.

ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL ȘI R.L.U. PENTRU CONSTRUIRE HALE PRODUCȚIE 14/17





atelier cristian • cristian arhitectura

TEL / FAX - 0369 566 045

e-mail: office@accarhitectura.ro

Autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei se va face respectând condițiile:

- Clădirile principale se vor amplasa în regim izolat, retragerea față limitele laterale vor fi egale cu $h/2$ dar nu mai puțin de 5m

Amplasarea construcțiilor față de limitele posterioare ale parcelelor va respecta următoarele condiții:

Clădirile principale se vor amplasa la o distanță de minim 5,00m față de limita posterioară de proprietate, cu condiția să nu stânjenească însoirea pe parcelele vecine (asigurarea unui minim de 1,5 ore la solstițiul de iarnă).

Amplasarea unei construcții principale în spatele unei alte construcții existente aflate la stradă se va face doar cu condiția ca prin înălțimea și volumetria ei să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al clădirii existente sau al străzii și să nu fie perceptibilă din stradă.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanțele minime dintre clădirile de pe aceeași parcelă trebuie să asigure :

- întreținerea clădirilor;
- accesul mijloacelor de stingerea incendiilor;
- accesul mijloacelor de salvare în caz de alte calamități;
- iluminarea naturală;
- securitatea;
- salubritatea , etc .

Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea celei mai înalte;

Această distanță se poate reduce la jumătate din această distanță, dar nu mai puțin de 5.0 m numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.0 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități locomotorii în conformitate cu prevederile Normativului privind adaptarea clădirilor civile și a spațiului urban la nevoile individuale ale persoanelor cu handicap NP051-2012 Rev. 051-2015.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;

Necesarul locurilor de parcare se stabilește:

1 loc de parcare /200 mp suprafață spațiu de producție

1 loc de parcare/300 mp spațiu de depozitare

ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL ȘI R.L.U. PENTRU CONSTRUIRE HALE PRODUCȚIE 15/12





afeller cristian cristian arhitectura

TEL / FAX - 0369 566 044
e-mail: office@accarhitectura.ro

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Stabilirea înălțimii construcțiilor s-a efectuat în corelare cu parametrii ce definesc condițiile de construibilitate ale terenurilor pe care acestea vor fi amplasate, astfel:

- respectarea regulilor de compoziție arhitectural-urbanistică a zonei;
- asigurarea compatibilității funcționale a construcțiilor cu funcțiunea dominantă din zona propusă prin PUG;
- respectarea cerințelor tehnice de asigurare a securității, stabilității și siguranței în exploatare, în conformitate cu prevederile legii, pentru construcția respectivă cât și pentru construcțiile învecinate.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 20 m. Fac excepție turnurile capelelor, coșurile de fum, antenele și alte instalații tehnice specifice funcțiunii.

Regim maxim de înălțime: S+P+E

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje, vor exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și vor răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerență" și "eleganță"

Se interzice folosirea azbocimentului pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor, sau folosirea culorilor stridente din gama roșu, galben sau albastru la finisajele exterioare.

Pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii și avize suplimentare.

Dimensiunea maximă a firmelor publicitare va fi de 1m înălțime x 2 m lungime amplasate strict pe fațadă. Nu se admit firme luminoase sau în culori stridente

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente se va face în conformitate cu art. 27 din RGU.

Toate clădirile vor fi în mod obligatoriu racordate la toate tipurile de rețele publice tehnico – edilitare existente. Rețelele electrice, de telefonizare și racordurile la clădiri cât și iluminatul public se vor executa exclusiv în variantă subterană.

Toate clădirile noi vor fi dotate cu electricitate și instalații de apă – canal în sistem public, proiectate și executate în conformitate cu normele sanitare.

Aparatele de măsurare (contoare de apă, gaze, etc) nu se vor amplasa pe fațada spre stradă. Pentru acestea se vor utiliza firme (construcții metalice) încastrată în zidărie sau subteran. Cu ocazia modificărilor sau refacerilor de rețele sau lucrări de fațadă se vor înlătura toate elementele parazitare sau rețele inutile și suporturile lor.

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local Timna. (Conform art. 28 din R.G.U.)

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe fiecare parcelă spațiile verzi vor ocupa minim 10% din suprafața totală.

Pentru clădirile de locuit se vor aplica prevederile cu privire la spațiile libere și plantate aferente subzonei locuințe pentru fiecare tip de locuință în parte.

Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă.

Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta în interiorul aceleiași parcele, minimum trei arbori, din specia careia i-a aparținut arborele tăiat. Dacă în interiorul parcelei

ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL ȘI R.L.U. PENTRU CONSTRUIRE HALE PRODUCȚIE 16/17





atelier cristian - cristian arhitectura

TEL / FAX - 0369 564 045

e-mail: office@accarhitectura.ro

respectiv nu se poate realiza acest lucru, atunci se poate gasi, de comun acord cu administratia publica, in intravilanul orasului, o alta suprafata pe care sa poate fi realizate plantatiile de compensare respective.

Eliminarea vegetatiei inalte mature este interzisa, cu exceptia situatiilor unde aceasta reprezinta un pericol iminent pentru siguranta persoanelor sau bunurilor.

Spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si se vor armoniza cu mobilierul urban prevazut, materialele folosite fiind de natura sa nu contrasteze cu aspectul exterior general al zonei de locuit. Se vor folosi banci din lemn, insozite in unele cazuri de pergole tot din lemn.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

Spatiile de locuire colectiva, spatiile comerciale permise si alte servicii retrase de la alinament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii etc.

In spatiile nou amenajate se pot amplasa obiecte de mobilier de ambient exterior, iar aspectul imprejmuirilor, cladirilor de orice fel, nu trebuie sa intre in contradictie cu aspectul general al zonei.

Împrejmuirile spre strada vor avea inaltimea de maxim 2,20 si vor fi transparente/semi-transparente, dublate eventual cu gard viu la interior.

Pentru functiunile cu caracter sportiv se permit suprainaltari locale ale imprejmuirilor pana la 4,5 metri, cu conditia ca acestea sa fie transparente.

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

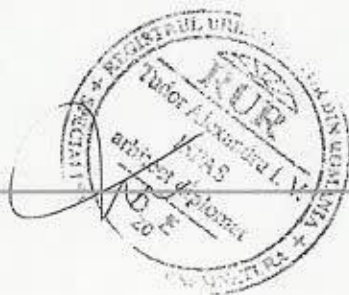
P.O.T. maxim = 60% - functiuni de servicii, industrie

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 1,2 - functiuni servicii, industrie

INTOCMIT,

ARH ISPAS TUDOR ALEXANDRU



ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL ȘI R.L.U. PENTRU CONSTRUIRE HALE PRODUCTIE 17/17

PREȘEDINTE
C.A.A.R.

SECRETAR
NICOLAE

SECRETAR
DOMIT

