

**P.U.Z.- CONSTRUIRE STATIE AUTOMATA DE  
DISTRIBUTIE CARBURANTI**

**Tirgu Mures  
Str. Gh.Doja nr.66**

**BENEFICIARI:** S.C.BIOROMOIL AUTOMATIC STATIONS S.R.L.

**AMPLASAMENT:** TG.MURES, STR. GH.DOJA NR. 66

**DATA ELABORARII:** 01.2012

**P.U.Z.- CONSTRUIRE STATIE AUTOMATA DE DISTRIBUTIE CARBURANTI**

Beneficiar : S.C. BIOROMOIL AUTOMATIC STATIONS S.R.L.

Adresa : str. Gh.Doja nr.66, mun.Tg.Mures, jud. Mures

Faza : P.U.Z.

Data: 01.2012

## **LISTA DE SEMNATURI**

### **SEF PROIECT**

ARH. KOVACS ANGELA \_\_\_\_\_

### **PROIECTANTI URBANISM**

ARH. KOVACS ANGELA \_\_\_\_\_

T.ARH. GALFI ILDIKO \_\_\_\_\_

# **BORDEROU ARHITECTURA**

## **I. PIESE SCRISE**

1. BORDEROU
2. PAGINA DE TITLU

## **A - MEMORIU GENERAL**

### **1 – Introducere**

- 1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI
- 1.2 OBIECTUL PUZ
- 1.3 SURSE DE DOCUMENTARE

### **2 – Studiul actual al dezvoltării**

- 2.1 EVOLUTIA ZONEI
- 2.2 INCADRARE IN LOCALITATE
- 2.3 ELEMENTE DE CADRU NATURAL
- 2.4 CIRCULATIA
- 2.5 OCUPAREA TERENURILOR
- 2.6 ECHIPARE EDILITARA
- 2.7 PROBLEME DE MEDIU
- 2.8 OPTIUNI ALE POPULATIEI

### **2 – Propuneri de dezvoltare urbanistică**

- 3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE
- 3.2 PREVEDERILE P.U.G.
- 3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL
- 3.4 MODERNIZAREA CIRCULATIEI
- 3.5 ZONIFICARE FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL,  
INDICI URBANISTICI
- 3.6 DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE
- 3.7 PROTECTIA MEDIULUI
- 3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

### **4 – Concluzii – măsuri în continuare**

## **B – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

### **Dispoziții generale**

SECTIUNEA I - Utilizare funcțională

SECTIUNEA II - Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor

SECTIUNEA III - Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenurilor

## **II. PIESE DESENATE**

1. PLAN DE ÎNCADRARE – P.U.G.	A-01
2. PLAN - ORTO FOTO	A-02
3. PLAN DE INCADRARE IN ZONA	A-03
4. PLAN DE SITUATIA EXISTENTA	A-04
5. PLAN DE SITUATIE PROPUA	A-05
6. PLAN DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR	A-06
7. PLAN DE REGLEMENTARI URBANISTICE	A-07

## **III. AVIZE SI ACORDURI**

1. CERTIFICAT DE URBANISM nr. 1947 din 02.10.2011
2. EXTRAS CARTE FUNCIALA
3. STUDIU GEOTEHNIC
4. AVIZE

Intocmit :

Arh. KOVACS ANGELA

**P.U.Z. - CONSTRUIRE STATIE AUTOMATA DE DISTRIBUTIE CARBURANTI**

Beneficiar : S.C. BIOROMOIL AUTOMATIC STATIONS S.R.L.

Adresa : str. Gh.Doja nr.66, mun.Tg.Mures, jud. Mures

Faza : P.U.Z.

Data: 01.2012

**P.U.Z.- - CONSTRUIRE STATIE AUTOMATA DE DISTRIBUTIE  
CARBURANTI**

**Tirgu Mures**

**Str. Gh. Doja NR.66**

<b>P.U.Z.- CONSTRUIRE STATIE AUTOMATA DE DISTRIBUTIE CARBURANTI</b> Beneficiar : S.C. BIOROMOIL AUTOMATIC STATIONS S.R.L. Adresa : str. Gh.Doja nr.66, mun.Tg.Mures, jud. Mures	Faza : P.U.Z. Data: 01.2012
---	--------------------------------

## **MEMORIU GENERAL**

### **Planului Urbanistic Zonal – CONSTRUIRE STATIE AUTOMATA DE DISTRIBUTIE CARBURANTI**

#### **1.INTRODUCERE :**

##### **1.1 DATE GENERALE**

<b>Denumire lucrarea:</b>	P.U.Z. – CONSTRUIRE STATIE AUTOMATA DE DISTRIBUTIE CARBURANTI
<b>Amplasament</b>	mun.Tirgu Mures, str. Gh.Doja nr.66, parcare KAUFLAND
<b>Beneficiar:</b>	S.C. BIOROMOIL AUTOMATIC STATIONS S.R.L.
<b>Faza de proiectare:</b>	P.U.Z.
<b>Proiectant general:</b>	S.C. ARHITECTON S.R.L.– Tirgu Mures Arh. KOVACS ANGELA
<b>Data elaborării:</b>	01.2012

##### **1.2 OBIECTUL LUCRARI**

Conform temei de proiectare, beneficiarul doreste construirea unei statii automate de distributie carburanti in parcare magazinului Kaufland, situat in Tg.Mures, str. Gh.Doja nr. 66.

Incinta este proprietatea S.C. KAUFLAND ROMANIA, societate in comandita, evidentiata in C.F. nr.121106/Tg.Mures, nr.cad.215/1/2; 215/1/3; 215/1/5, 1133/1/2, 1522; 1523; 1524/2; 4800/8/2; 4800/8/6; 4800/8/5; 4800/8/7/2 , cu terenu intravilan in suprafata de 20.314 mp si un edificat constructie comerciala cu S= 6570mp.

Aceasta a fost reglementata prin P.U.D.-str. Gh.Doja 64-68 in vederea amplasarii obiectivului Supermarket, aprobat prin H.C.L. nr. 40/26.02.2004. La acel moment a fost pastrata unitatea functionala propusa in P.U.G.-Tg.Mures si anume AI2a+b – Zona activitatilor productive si de servicii .

Urmarea solicitarii beneficiarului, autoritatea locala a emis avizul prealabil de oportunitate nr.17/25.11.2011privind intocmirea documentatiei de urbanism P.U.Z. – stabilire reglementari pentru amplasare statie automata de distribuire carburanti, str. Gh.Doja nr. 64 – 68, prin modificare P.U.D. aprobat. Arealul de studiu este zona studiata prin P.U.D.aprobat ( incinta Kaufland), cu delimitarea perimetrelor celor 2 obiective.

De asemenea s-s emis C.U. nr. 1947/02.12.2011 pentru intocmire P.U.Z.- stabilire reglementari pentru amplasarea de statie automata de distribuire carburanti, prin care se impune corelarea cu Reglementarile Urbanistice aprobate prin documentatiile de urbanism intocmite in vecinatate:

- P.U.Z. – Construire Centru Comercial in Tg.Mures, str. Gh.Doja nr. 62, beneficiar S.C. NOVUM OMEGA S.R.L.
- P.U.Z. – construire Centru Comercial „PLAZA”.

## **1. SITUATIA EXISTENTA**

### **2.1 EVOLUTIA ZONEI**

Zona studiată se afla pe una din cele mai importante artere de circulație din Targu Mures, str. Gh.Doja, care asigura iesirea spre Cluj-Napoca, in apropierea garii CFR. In ultimii ani zona a suferit puternice reconversii, din zona industrială și depozitare (fosta întreprindere IMATEX, fostul depozit Frigorifer) a devenit o importantă zonă comercială. A fost demolat parțial IMATEX-ul și s-a construit Magazinul KAUF LAND, a fost demolat Frigoriferul și se propune un Centru Comercial tip „MALL” pentru S.C.NOVUM OMEGA S.R.L.și altul pentru S.C.MOUNTAIN GATE S.R.L. De asemenea „E-on Gaz” și Banca Raiffeisen au sediul in același areal.

Triajul CFR, ca și gara, au pierdut din importanța de acum 20 ani. De asemenea, linia de cale ferată îngustă, care avea stația in spatele amplasamentului studiat nu mai funcționează.

### **2.2 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE**

Amplasamentul studiat se afla in zona semicentrală a mun.Targu Mures, in apropierea garii, delimitat de str.Gh. Doja, liniile de cale ferată aferente triajului și liniile înguste, magazinul Kaufland, proprietăți private.

Situarea lui pe axa transversală Cluj-Reghin a municipiului, cit și apropierea garii, îl fac interesant pentru investitori.

Zona a fost pînă in 1990 dedicată industriei, cu întreprinderi cu volum mare, cu afluența de persoane, trafic greu și poluare. Treptat funcțiunea industrială a dispărut, făcînd loc la clădiri comerciale – KAUF LAND. Au fost demolate clădirile industriale și propuse centre noi comerciale.

### **2.3 CIRCULATIA**

Str.Gh.Doja este una din cele mai aglomerate artere ale orașului. Accesul la incinta S.C.KAUF LAND S.R.L. se face din str. Gh.Doja.

Apariția supermarketului a influențat considerabil circulația in zonă, aceasta echilibrîndu-se cu timpul, Parcarea generoasă a acestuia oferă spațiu de manevră și staționare corespunzătoare.

### **2.4 OCUPAREA TERENURILOR**

Fosta zonă industrială a avut un Procent de Ocupare mai mare de 50%, prevăzut in PUG. Actualele investiții – KAUF LAND, E-ON GAZ, se înscriu in 50% ca ocupare la sol, cu parcarile pe sol.

Restul incintelor, instituii, locuințe, au un procent estimat de 65%-70%, pe un nivel construit.

### **2.5 ECHIPARE EDILITARA**

Zona are toate utilitățile necesare pe amplasament sau lînga. Pentru noua investiție se vor face studii separate de aprovizionare pe fiecare specialitate.

### **2.6 PROBLEME DE MEDIU**

Deoarece întreprinderea IMATEX și Frigoriferul nu mai funcționează, problemele create de fostele proceduri de producție nu mai sînt actuale.

Noxele sînt date de traficul de pe str. Gh.Doja și de circulația de calea ferată și triajul aflat in apropiere. Acestea se încadrează in normele specifice.

### **2.7 OPTIUNI ALE POPULATIEI**

Consultarea populației se va face prin intermediul anunțurilor și dezbaterilor publice organizate de forurile abilitate.

### **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

#### **3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE**

Zona a fost studiata in documentatii succesive de urbanism care au reglementat frontul str. Gh.Doja de la P.ta Garii pina la str. Turda.

a.) Incinta Kaufland a fost studiata in P.U.D. – amplasare supermarket in Tg.Mures, str.Gh.Doja nr.64-68, aprobat prin H.C.L. 40/26.02.2004.

Reglementarile urbanistice stabilite de acesta sunt urmatoarele :

S. teren = 20.314mp

Ac = 6.570mp

POT = 35%

CUT = 0,21

Regim de inaltime P+1

Aliniament – fara conditii

b.) Zona cuprinsa intre sediul E-on Gaz si P.ta Garii a fost studiata de P.U.D. si P.U.Z.- construire centru comercial in Tg.Mures, str. Gh.Doja nr.62, beneficiar S.C. NOVUM OMEGA S.R.L., aprobate prin H.C.L. 252/28.05.2009.

Documentatia propune reconversia functionara a zonei aprobate in P.U.G.-Tg.Mures la AI2a+b- zona unitatilor industriale, implanturilor IMM productive si de servicii in CA2 – subzona centrala cu functiuni comerciale si de servicii cu cladiri de inaltime medie si regim de construire continuu sau discontinuu.

Reglementarile urbanistice stabilite in aceasta documentatie sunt urmatoarele :

- P.O.T. – 78%

- C.U.T. – 2,88

c.) Zona cuprinsa intre Kaufland si str. Turda a fost studiata in P.U.Z.- construire centru comercial PLAZA str. Gh.Doja nr. 64-68, aprobat prin HCL 272/29.07.2010.

Documentatia propune reconversia functionala a zonei aprobate in P.U.G. –Tg.Mures ca AI2a+2b – zona unitatilor industriale, implanturilor IMM productive si de servicii, in Cc – zona centrelor de cartier continind echipamente publice, servicii de interes general ( manegment, tehnice, profesionale, sociale, colective si personale, comert, restaurant, loisir) activitati productive mici, nepoluante, locuinte.

Reglementarile urbanistice ale acestei documentatii sunt :

P.O.T. – 80%

C.U.T. – P+3,4 – 2,0

- P+5 si peste – 2,2.

#### **3.2 PREVEDERILE P.U.G.**

Amplasamentul studiat este incadrat ca AI2a+b – zona de activitati productive si de servicii, subzona unitatilor predominant industriale si subzona implantarilor IMM productive si de servicii.

### **Secțiunea I : UTILIZARE FUNCTIONALA**

#### **Art.1 - Utilizări admise :**

Pentru toate UTR sunt admise utilizari compatibile cu caracteristicile de functionare pentru diferitele tipuri de unitati; in cazul ca aceste caracteristici nu permit dezvoltarea activitatilor si/ sau este necesara schimbarea destinatiei, se cere PUZ (reparcelare/conformare zona).

**AI2a** – Activitati industriale productive si de servicii, IMM cu profil nepoluant desfasurate in constructii industriale mari si mijlocii;

- distributia si depozitarea bunurilor si materialelor produse;

- cercetarea industriala care necesita suprafete mari de teren.

**AI2b** - Activitati productive desfasurate in constructii industriale mici si mijlocii;



**P.U.Z.- CONSTRUIRE STATIE AUTOMATA DE DISTRIBUTIE CARBURANTI**

Beneficiar : S.C. BIOROMOIL AUTOMATIC STATIONS S.R.L.

Adresa : str. Gh.Doja nr.66, mun.Tg.Mures, jud. Mures

Faza : P.U.Z.

Data: 01.2012

- distributia si depozitarea bunurilor si materialelor;
- cercetare industriala;
- anumite activitati comerciale ( dar nu de vinzare cu amanuntul) care nu necesita suprafete mari de teren.

**Art. 2 – Utilizări admise cu condiționări :****AI - Conform P.U.Z.**

- activitatile actuale vor fi permise in continuare cu conditia diminuarii cu cel puțin 50% a poluarii actuale in termen de 5 ani extinderea sau conversia activitatilor actuale va fi permisa cu conditia sa nu agraveze situatia poluarii.

**Art.3 – Utilizări interzise :****AI - Conform PUZ :**

- in toate unitatile teritoriale de referinta ale zonei **AI** se interzice amplasarea unitatilor de invatamint si orice alte servicii de interes general in interiorul limitelor in care poluarwa depaseste CMA.

**AI 2 – se interzice amplasarea locuintelor;**

- se interzice amplasarea unitatilor de invatamint si alte servicii de interes general, a oricaror alte servicii nespecificate la punctul art.2

**AI – in toate unitatile de referinta ale zonei A sunt permise in mid exceptional urmatoarele :**

- Spital
- Cabinete medicale
- Spatii incluzind servicii pentru oricare din utilizarile de mai sus

**Secțiunea II - CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR****Art.4 - Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)****AI 2 – Conform P.U.Z. dar nu sub dimensiunile de la aliniatul urmator.**

- Pentru a fi construibile parcelele vor avea un front minim la strada de **40,0m** in toate UTR din zona **A** si o suprafata minima de **3000mp**. Parcelele cu dimensiuni si suprafete mai mici ca cele anterior specificate nu sunt construibile pentru activitati productive.

- Dimensiunile se pastreaza si in cazul parcelelor nou aparute prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, instrainare, etc.). In cazul in care in momentul aprobarii prezentului regulament parcelele au dimensiuni mai mici decit cele specificate anterior, este necesara relocarea unitatilor productive respective in termen de 2 ani de la data aprobarii prezentului regulament.

**Art. 5 - Amplasarea cladirilor fata de aliniament**

**AI 2 – Prin P.U.Z. se vor preciza retragerile de la aliniamente spre strazile perimetrare si interioare, ele vor fi in sa obligatoriu mai mari de :**

- **10,0m** pe strazile de categoria a II –a
- **6,0 - 8,0m** pe strazile de categoria a III- a

**Art.6 – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor**

**AI 2 – în cazul cladirilor amplasate pe parcele situate catre alte unitati teritoriale de referinta decit **A**, se interzice amplasarea cladirilor pe limita parcelei.**

- se vor respecta distantele minime egale cu jumatate din inaltimea cladirii dar nu mai puțin de **6,0m** fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor. Nu se admite amplasarea, pe fatadele spre alte unitati teritoriale de referinta, a calcanelor sau a ferestrelor cu parapetul sub **1,90m** de la nivelul solului.

- in toate celelalte cazuri, din considerente geotehnice, cladirile se dispun izolat de limitele laterale si posterioare ale parcelei la o distanta egala cu jumatate din inaltimea, dar nu mai puțin de **6,0m**.

**P.U.Z.- CONSTRUIRE STATIE AUTOMATA DE DISTRIBUTIE CARBURANTI**

Beneficiar : S.C. BIOROMOIL AUTOMATIC STATIONS S.R.L.  
Adresa : str. Gh.Doja nr.66, mun.Tg.Mures, jud. Mures

Faza : P.U.Z.  
Data: 01.2012

**Art.7 – Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă**

**AI 2** – distanta intre cladirile va fi egala sau mai mare decit media inaltimeilor fronturilor opuse, dar nu mai putin de **6,0m**.

- distanta de mai sus se poate reduce la jumatate daca nu sunt accese in cladire si/ sau daca nu sunt ferestre care sa lumineze incaperi in care se desfasoara activitati permanente.

- in toate cazurile se va tine seama de conditiile de protectie fata de incendii si alte norme tehnice specifice.

**Art.8 - circulații și accese**

**AI 2** - Conform P.U.Z.

- pentru a fi construibile toate parcelele trebuie sa aiba acces dintr-o cale publica ori privata, sau sa beneficieze de servitute de trecere, legal instituita, dintr-o proprietate adiacenta strazii – cu latime de minim **4,0m** pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor si a mijloacelor de transport grele.

**AI 2** - se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice si grele.

- accesese in parcele din strazile de categoria I si II vor fi la minimum **40m** distanta, iar daca aceasta nu este posibil, accesese se vor asigura dintr-o dublura a cailor principale de circulatie.

**Art.9 – staționarea autovehiculelor**

**AI 2** – Conform P.U.Z.

- stationarea vehiculelor atit in timpul lucrarilor de constructii – reparatii cat si in timpul functionarii cladirilor se va face inafara drumurilor publice, fiecare unitate avind prevazute in interiorul paecelei, spatii de circulatie, incarcare si intoarcere.

- in spatiul de retragere fata de aliniament, maxim 30% din teren poate fi rezervat parcajelor, cu conditia inconjurarii acestora cu gard viu avind inaltimea de minimum 1,20m.

**Art.10 – înălțimea maximă admisă a clădirilor**

**AI 2** – Conform P.U.Z.

- se vor respecta inaltimi maxime ale cladirilor de 20,0m.

**ART.11 - aspectul exterior al clădirilor**

**AI 2** – Volumele construite vor fi simple si se vor armoniza cu caracterul zonei si cu vecinatatile imediate;

- fatadele posterioare si laterale vor fi tratate arhitectural la acelasi nivel cu fatada principala;

- tratarea acoperirii cladirilor va tine seama de faptul ca acestea se percep de pe inaltimele incojuratoare;

**Art.12 – condiții de echipare edilitară**

**AI 2** –Toate cladirile vor fi racordate la retelele publice de apa si canalizare si se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din intretinerea si functionarea instalatiilor, din parcaje, circulatii si platforme exterioare;

**Art.13 – spații libere și spații plantate**

**AI 2** –Orice parte a terenului incintei, vizibila dintr-o circulatie publica, inclusiv de pe calea ferata, vor fi astfel amenajate incit sa nu altereze aspectul general al localitatii.

- suprafetele libere din spatiul de retragere fata de aliniament vor fi plantate cu arbori in proportie de minim **40%** formind de preferinta o perdea vegetala pe tot frontul incintei;

- suprafetele libere neocupate cu circulatii, parcaje si platforme functionale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **200,00mp**.

**P.U.Z.- CONSTRUIRE STATIE AUTOMATA DE DISTRIBUTIE CARBURANTI**

Beneficiar : S.C. BIOROMOIL AUTOMATIC STATIONS S.R.L.  
Adresa : str. Gh.Doja nr.66, mun.Tg.Mures, jud. Mures

Faza : P.U.Z.  
Data: 01.2012

**Art.14 - împrejuriri**

**AI 2** - împrejuririle spre strada vor fi transparente cu inaltime de maxim **2,20m** , din care un soclu de **0,30m**, vor fi dublate cu gard viu. In cazul necesitatii unei protectii suplimentare se recomanda dublarea spre interior la **4,0m** distanta cu un al doilea gard transparent de **2,20m** inaltime, intre cele doua garduri fiind plantati dens arbori si arbusti;

- portile de intrare vor fi retrase fata de aliniament pentru a permite stationarea vehiculelor tehnice inainte de admiterea lor in incinta, pentru a nu incomoda circulatia pe drumurile publice;

**Sectiunea III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI****Art.15 – procent maxim de ocupare a terenului ( POT- % mp AC /mp teren)**

**AI** – Conform P.U.Z., dar nu peste **50%**

**Art.16 – coeficient maxim de utilizare a terenului ( CUT- mpADC/mp teren)**

**AI 2** - se va respecta un coeficient volumetric de utilizare a terenului care sa nu depaseasca **10 mc/mp teren**.

**3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL**

Zona se afla in intravilanul construit traditional al mun.Targu Mures si nu are valori naturale.

**3.4 MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI**

Amplasamentul studiat a fost reglementat prin documentatia P.U.D.-Supermarket si prin documentatiile de autorizare a construirii magazinului si a platformei de parcare si acces din str. Gh.Doja.

In principiu accesul se face prin doua parti, direct din str. Gh.Doja, initial gindite pentru aprovizionare si separate clienti. In momentul actual, pe aceste doua accese circula atat clientii cit si masinile de aprovizionare.

Platforma de parcare este generoasa, cu un numar de 296 locuri.

Conform Regulamentului general de Urbanism – H.G.525/1996, numarul de locuri de parcare necesar functionarii comerciale este de 1 loc la 40mp arie construita. Aria magazinului este de 6570mp, rezultind un numar de 165 parcare necesare. Se constata ca sunt suficiente locuri de parcare in incinta.

Investitia propusa in aceasta documentatie- "Statia automata de distribuire carburanti," va fi amplasata pe platforma de parcare a magazinului, in zona limitrofa strazii Gh.Doja. Accesul la aceasta se va face strict din parcare a magazinului. Construirea ei va afecta un numar de 28 locuri de parcare, maximum. Pentru parcare generala ramine un numar de 268 locuri, mult peste cerintele legislatiei in vigoare.

Acesul in statia de carburanti nu va crea aglomeratie suplimentara, estimindu-se ca numarul de clienti va fi de 20/ora.

Amplasarea statiei este facuta in asa fel incit nu incomodeaza circulatia , si nu duc la blocarea zonei de parcare.

**3.5 ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI**

Documentația de față , solicitata pentru crearea cadrului legislativ necesar autorizarii unei statii de distribuire carburanti, trebuie sa reglementeze intreaga incinta a magazinului Kaufland, ramasa, denumita ca unitate functionala.

Zona de activitati productive, cu folosinta zona de comert si servicii, conform HCL 40/2004.

Conform legislatiei urbanistice actuale si pentru armonizarea cu documentatia de urbanism aprobate limitrof, documentatia de fata propune reconversia zonei din AI2a+b- subzona unitatilor predominant industriale si a implantarilor IMM productive si de servicii in CC- zona centrelor de cartier continind echipamente publice, servicii de interes general (manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective si personale, comert, restaurante, loisir), activitati productive mici, nepoluante si locuinte.

**P.U.Z.- CONSTRUIRE STATIE AUTOMATA DE DISTRIBUTIE CARBURANTI**

Beneficiar : S.C. BIOROMOIL AUTOMATIC STATIONS S.R.L.

Adresa : str. Gh.Doja nr.66, mun.Tg.Mures, jud. Mures

Faza : P.U.Z.

Data: 01.2012

Adoptam aceasta unitate functionala deoarece este cea aprobata pentru incinta viitorului Mall „PLAZA” a proprietarului Mountain Gate, la numarul administrativ , str.Gh.Doja nr.64-68, prin HCL 272/29.07.2010.

Consideratiile sunt aceleasi adoptate pentru documentatia „Plaza”, ca aceasta este singura unitate teritoriala de referinta convenabila, care poate caracteriza zona ca una de centru de cartier, cu importanta municipala.

La data intocmirii P.U.G.-Tg.Mures, functiunea de centru comercial de o asa insemnatate si volum, nu exista, de aceea consideram ca aceasta reglementare o putem asimila cu functiunea propusa.

In regulamentul propus se vor prelua indicatorii urbanistici aprobati pentru construirea magazinului Kaufland, prin HCL 40/26.02.2004. Acesta se va completa cu functiunea admisa de Statie distributie carburanti, de mici dimensiuni, ca functiune diversificata si complementara, necesara bunei desfasurari a comertului in incinta supermarketului.

**- Caracteristicile constructiei propuse**

- Functiunea **STATIE AUTOMATA DISTRIBUTIE CARBURANTI (fara personal de deservire)**
- Dimensiunile maxime la teren 20x10.60m
- Regim de inaltime Parter
- Hmax sub copertina= H=4.52m
- Hmax = H=5.21m
- Suprafata construita statie Sc=19.50mp
- Suprafata inchiriată statie Sd=203mp
- Categoria “C” de importanta
- Clasa “III” de importanta

**- Descrierea functionala**

- Pe terenul pe care se va realiza statia de distributie carburanti, vor fi amplasate urmatoarele obiecte:
- cladire statie in constructie prefabricata avand in dotare o pompa de livrare produse petroliere tip multiprodus si echipamente automate pentru incasarea banilor si cu scop comercial.
  - copertina metalica generala
  - rezervor de produse petroliere, cu pereti dubli, montat ingropat;
  - bloc guri aerisire rezervor;
  - separator produse petroliere;
  - platforma carosabila, trotuare;

Accesul si iesirea automobilelor din statie se poate realiza fara a incomoda circulatia. Intrarea si iesirea in si din statie au fost amplasate a.i. sa nu conduca la o blocare a zonei de acces in parcare.

Alimentarea cu combustibili a statiilor se va face o data pe saptamana, in afara orelor de program.

Cisterna va stationa pe suprafata delimitata special pentru aceasta pe timpul descarcarii.

Se apreciaza ca pompa (unitatea de livrare) multiprodus poate deservi, intr-o ora de virf maxim 20 de autoturisme.

**- Depozitul de produse petroliere**

Stocarea produselor petroliere se efectueaza intr-un rezervor ecologic cu manta dubla, avand capacitatea de 60 mc, cu trei compartimente, montat ingropat pe radier de beton si acoperit cu nisip.

Carburantii sunt repartizati astfel:

- un compartiment 1x 20mc – benzina fara plumb CO 95

**P.U.Z.- CONSTRUIRE STATIE AUTOMATA DE DISTRIBUTIE CARBURANTI**

Beneficiar : S.C. BIOROMOIL AUTOMATIC STATIONS S.R.L.  
Adresa : str. Gh.Doja nr.66, mun.Tg.Mures, jud. Mures

Faza : P.U.Z.  
Data: 01.2012

- un compartiment 1x 20mc – benzina fara plumb CO 98
- un compartiment 1x 20mc – motorina euro 5

Produsele petroliere aprovizionate de la rafinarii sunt descarcate in rezervor sistem cadere libera) de unde, prin intermediul pompelor distribuitorului, sunt livrate la autovehicule.

Cele 3 guri de descarcare Dn 80 (cate una pentru fiecare compartiment) sunt amplasate intr-un camin montat adiacent rezervorului. In acelasi camin sunt amplasate si gurile pentru recuperare vapori. Gurile pentru descarcare si gurile de recuperare vapori au prevazute la partea superioara cuple rapide.

Imbunatatirea fluxului tehnologic ales consta in folosirea unui sistem de recuperare si colectare a vaporilor de hidrocarburi degajati in timpul incarcarii rezervorului de depozitare al statiei si ale autovehiculelor. Sistemul de recuperare si colectare a vaporilor, pe langa problema poluarii mediului inconjurator, rezolva, in mare parte, problema pierderii prin evaporare in timpul descarcarii cisternei, depozitarii si livrarii produselor petroliere in statie, apreciat la aproximativ 1/1000 cantitatea livrata.

Cisterna auto ce aprovizioneaza statia cu produse petroliere parcheaza in dreptul instalatiei unde sunt montate gurile de descarcare si gurile de colectare vapori.

Se formeaza liniile de descarcare si anume: legatura dintre gura de descarcare a cisternei si cu gura de incarcare a rezervorului subteran si legatura intre spatiile de vapori ale cisternei si rezervorului subteran ce se incarca si se porneste descarcarea, prin cadere libera. Conductele de aerisire sunt independente, cele de la compartimentele de benzina fiind legate la un colector ce se afla la nivelul blocului gurilor de aerisire, in atmosfera iesind doua conducte cu inaltimea de 4m prevazute partea superioara astfel : cu opritor de flacari si supapa de respiratie pe conducta vapori de benzina si cu opritor de flacari conducta de vapori de motorine.

### **Pompele de distributie**

Livrarea produselor petroliere se va realiza printr-o pompa (distribuitor) de alimentare auto tip multiprodus cu un debit de 40 l./min./modul (furtun). Pompa multiprodus este dotata cu sase furtunuri, amplasate cate trei pe fiecare parte, ce poate livra la doua furtunuri simultan, doua din cele trei produse ca: motorina euro 5, benzina fara plumb CO 95 si benzina fara plumb CO 98-100 (conform schemei tehnologice).

Atat cantitatea de produse petroliere livrate cat si contravaloarea acestora sunt evidentiata de un calculator dotat cu soft de gestiune, amplasat in camera tehnica a cladirii benzinariei.

## **Solutii constructive si de finisaj**

---

### **1 Sistemul constructiv**

Din punct de vedere structural, fundația constă într-un radier din beton armat cu dimensiunile de 1.80 m x 4.20 m și grosimea de 0.60 m, din care se ridică doi cuzineți din beton armat cu dimensiunile de 0.90 m x 0.90 m și

înălțimea de 1.00 m, în care se găsesc încastrate piesele de prindere ale stâlpilor metalici. Cuzineții sunt legați între ei cu o diafragma de beton având secțiunea de 0.90 x 0.50 m. Radierul este coborât la cota -1.60m față de teren și este așezat pe un beton de egalizare de 10 cm grosime .

**Suprastructura este alcătuită din trei ansambluri principale :**

**-Ansamblul 1 cuprinde doi stâlpi metalici din profile HEA 400, legați între ei cu o grindă metalică HEA;**

**-Ansamblul 2 cuprinde doi stâlpi înclinați realizați din profil HEA 400, care susțin platelajul acoperișului;**

**-Ansamblul 3 cuprinde elementele metalice ale platelajului.**

<b>P.U.Z.- CONSTRUIRE STATIE AUTOMATA DE DISTRIBUTIE CARBURANTI</b> Beneficiar : S.C. BIOROMOIL AUTOMATIC STATIONS S.R.L. Adresa : str. Gh.Doja nr.66, mun.Tg.Mures, jud. Mures	Faza : P.U.Z. Data: 01.2012
---	--------------------------------

Toate cele trei ansambluri, montate împreună, formează suprastructura metalică a stației de distribuție carburanți.

## 2 Inchiderile exterioare si compartimentarile interioare

Inchiderile exterioare sunt realizate din structura metalica tevi rectangulare 30x30 mm, respectiv 40 x 40 mm, pe care se fixeaza casetele de bond.

Compartimentarile interioare cuprind:

- compartimentare tabla intre pompa si echipamentul de plata
- panouri termoizolante cu spuma poliuretunica, clasa reactie la foc B-s2-d0 (50 mm grosime) pentru camera tehnica.

## 3 Finisajele interioare

Nu este cazul.

## 4 Finisajele exterioare

Finisajele exterioare vor fi realizate conform normativului NP 004/2003 din materiale clasa C1 si C0 in cazul copertinei, din material compozit tip bond in culorile: negru, gri deschis si galben.

## 5 Acoperisul si invelitoarea

Copertina de protectie a insulei stației de distribuție carburanti va fi acoperita in 2 ape, precipitatiile fiind colectate de o rigola legata la doua tevi pluviale de scurgere. Invelitoarea va fi realizata din tabla cutata, sistemul asigurand o foarte buna hidroizolatie, termoizolatie nefiind necesara. Panta va fi realizata cu ajutorul unei structuri metalice usoare din pane – tevi rectangulare cu inaltimi variabile.

## BILANT TERITORIAL

NR. CRT.	TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPOS	
		ha	%	ha	%
1.	Zonă institutii publice si servicii	0,672	29,57	0,692	30,44
2.	Zonă constructii tehnicoedilitare	0,001	0,04	0,001	0,04
3.	Zona cai de comunicatii rutiere	1,110	48,83	1,090	27,96
4.	Zona verde	0,490	21,56	0,490	21,56
	<b>TOTAL</b>	<b>2,273</b>	<b>100 %</b>	<b>2,273</b>	<b>100 %</b>

## 3.6 DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Aprovizionarea cu utilitati se va face dupa cerinte, conform proiectelor insusite de fiecare furnizor din rețelele interne existente in incinta Kaufland.

## 3.7 PROTECTIA MEDIULUI

### Refacerea si protectia mediului

#### Protectia calitatii apelor:

Apele uzate sunt reprezentate de apele uzate menajere, apele uzate care provin din spalarea platformei pompelor de distribuție produse petroliere care vor antrena eventualele pierderi de combustibili si ulei, apele

**P.U.Z.- CONSTRUIRE STATIE AUTOMATA DE DISTRIBUTIE CARBURANTI**

Beneficiar : S.C. BIOROMOIL AUTOMATIC STATIONS S.R.L.

Adresa : str. Gh.Doja nr.66, mun.Tg.Mures, jud. Mures

Faza : P.U.Z.

Data: 01.2012

uzate din zona de stationare a autocisternei la descarcare. Se apreciaza la maximum 100 dm<sup>3</sup>/luna cantitatile de produse petroliere recuperate din separatoare.

Apele uzate provenite din spalarea platformei betonate a pompei de sub copertina, a zonei de stationare a autocisternei la descarcare vor fi colectate de rigole si dirijate de canalizarea de incinta catre separatorul de produse petroliere din cadrul statiei, unde acestea sunt epurate si evacuate la canalizarea pluviala. Tinand cont de cele mentionate, se estimeaza ca impactul produs asupra factorului de mediu apa de catre acest poluant este neglijabil.

Protectia aerului:

Noxele ce vor fi evacuate in atmosfera vor rezulta din urmatoarele operatii:

- incarcarea rezervoarelor subterane;
- livrarea produselor petroliere la pompe;
- gazele de ardere produse de masinile care se vor alimenta la statie, precum si de autovehiculele parcate.

Aceste noxe sunt reprezentate in principal din compusi organici volatili (hidrocarburi, aldehide etc.), oxizi de carbon si de azot, compusi organici cu plumb.

Concentratiile principalelor substante poluante din gazele de evacuare pentru diferite tipuri de motoare si regimuri de functionare sunt prezentate in tabelul urmator:

Poluant	Concentratie	Mers in gol		Accelerare		Decelare	
		MAS	MAC	MAS	MAC	MAS	MAC
oxid de carbon	%	7,0	urme	1,8	urme	2,0	urme
hidrocarburi	%	0,5	0,04	0,1	0,01	1,0	0,03
oxid de azot	ppm	30,0	60,00	650,0	250,00	20,0	30,00
aldehide	ppm	10,0	20,00	10,0	10,00	200,0	30,00

**MAS** - motor cu aprindere prin scanteie;

**MAC** - motor cu aprindere prin compresie.

Nu se cunosc datele cu privire la compusii organici cu plumb.

Influenta asupra calitatii aerului se datoreaza evacuarii in atmosfera a compusilor organici volatili rezultati din operatiile de incarcare rezervoare subterane, stocare si livrare catre consumatori a produselor petroliere: benzine auto si motorina.

Poluantii caracteristici acestor surse sunt compusi organici volatili reprezentati de hidrocarburi, in principal din grupa benzinelor (heptan).

Provenienta acestor poluanti se datoreaza pierderilor prin evaporare, fenomen inerent activitatilor de depozitare si distribuire a produselor petroliere.

O sursa secundara de impurificare a atmosferei, adiacenta amplasamentului propriu-zis al benzinariei, o constituie gazele de esapament de la autovehiculele care vin la alimentare. Avand in vedere fluenta activitatii de distribuire a carburantilor si nefunctionarea motoarelor in timpul stationarii si alimentarii, gazele de esapament ale acestor autovehicule nu constituie un pericol major de impurificare a atmosferei din zona.

Pentru limitarea poluarii aerului datorata pierderilor prin evaporare s-au luat urmatoarele masuri:

- colectarea vaporilor de benzina evacuati la incarcarea rezervoarelor subterane si introducerea lor printr-un sistem de conducte in spatiul de vapori al autocisternelor;
- montarea unor pompe de alimentare auto, care sunt prevazute cu un compresor de gaze care aspira gazele degajate in timpul alimentarii autovehiculelor si le pompeaza in masa de lichid a rezervoarelor de benzina.

**P.U.Z.- CONSTRUIRE STATIE AUTOMATA DE DISTRIBUTIE CARBURANTI**

Beneficiar : S.C. BIOROMOIL AUTOMATIC STATIONS S.R.L.

Adresa : str. Gh.Doja nr.66, mun.Tg.Mures, jud. Mures

Faza : P.U.Z.

Data: 01.2012

Prin adoptarea acestei tehnologii de recuperare a vaporilor, practic s-a eliminat aceasta sursa de poluare a aerului.

Protectia impotriva zgomotului si vibratiilor:

Sursele de zgomot și vibrații sunt reprezentate de traficul vehiculelor.

Măsurile adoptate pentru limitarea impactului negativ al activității asupra zonelor învecinate au vizat organizarea incintei și a fluxului de autovehicule.

Protectia impotriva radiatiilor:

În desfășurarea activității nu se folosesc materiale sau echipamente cu proprietăți radioactive.

Protectia solului si a subsolului:

Deseurile menajere provenite din activitatea comerciala ce se desfasoara in incinta statiei vor fi colectate in pubele metalice, amplasate intr-un loc special amenajat si care vor fi in mod ritmic evacuate prin intermediul serviciilor de salubritate.

Colectarea si evacuarea periodica a deseurilor si reziduurilor provenite din activitatea statiei, reduce la minimum posibilitatile de poluare a solului.

Pentru a nu polua solul cu produse petroliere, rezultate prin scurgeri accidentale, s-au luat urmatoarele masuri:

- montarea de valve de preaplin pe conductele de incarcare ale rezervoarelor, care opresc incarcarea la atingerea a 95% din capacitatea rezervorului;
- montarea gurilor de aerisire la o inaltime de 4 m., superioara inaltimii autocisternelor de alimentare;
- evitarea eventualelor deversari in timpul umplerii rezervoarelor autovehiculelor, prin utilizarea unor pistoale speciale de umplere, prevazute cu dispozitive care inchid alimentarea automat, la umplerea rezervorului;
- impermeabilizarea prin betonare a tuturor zonelor unde exista posibilitatea unor deversari accidentale.

Pentru reducerea la minimum a posibilitatii de poluare a subsolului si a calitatii apei din panza freatica, in cazul unor defectiuni ale rezervoarelor sau conductelor s-au prevazut urmatoarele masuri:

- a. rezervoarele montate vor avea manta dubla, vor fi protejate cu izolatie foarte intarita (sau un alt sistem de izolatie) si dotate cu sistem de detectie scurgeri;
- b. programarea calculatorului de proces si gestiune cu posibilitatea semnalizarii optice si acustice a aparitiei oricarei pierderi in sistemul format de rezervoare, conducte transport si pompe livrare, prin masura si comparatia continua, automata a cantitatilor de produse existente in rezervor si celor livrate la pompa

Protectia ecosistemelor terestre si acvatice:

Amplasamentul aparține unei zone situate în intravilan, cu amenajări caracteristice mediului urban, în apropiere de situri comerciale dezvoltate și zone rezidențiale cu densitate mare de populație. În aceste condiții, în zonă diversitatea biologică este inhibată, elementele naturale fiind diminuate.

Protectia asezarilor umane si a altor obiective de interes public:

Amplasarea statiei s-a realizat conform distantelor de siguranta prevazute in normativul NP 004/2003, tabelul 4.5 si tabelul 4.6 si conform diagramei de zonare a distribuitorului **SK700 Gilbarco** .

Gospodarirea deseurilor generate pe amplasament:

Deseurile sunt reprezentate de:

- deseuri menajere;
- reziduuri industriale reprezentate de produse petroliere rezultate din operatia de curatire a rezervoarelor de depozitare.

Deseurile menajere se vor colecta in cosuri de gunoi amplasate intr-un loc special amenajat, pentru evitarea poluarii fondului peisagistic. In mod ritmic, aceste deseuri se vor evacua la rampa de gunoi.



**P.U.Z.- CONSTRUIRE STATIE AUTOMATA DE DISTRIBUTIE CARBURANTI**

Beneficiar : S.C. BIOROMOIL AUTOMATIC STATIONS S.R.L.  
Adresa : str. Gh.Doja nr.66, mun.Tg.Mures, jud. Mures

Faza : P.U.Z.  
Data: 01.2012

Reziduurile industriale sunt constituite din slamuri depuse pe fundul rezervoarelor de depozitare si sunt constituite din deseuri lichide, semisolide si solide.

Cantitatile de reziduuri industriale sunt estimate a fi:

- depuneri lichide si semisolide cca. 50 dmc./5 ani;
- depuneri solide imbibate cu combustibil cca. 50 dmc./5 ani.

Cantitatile reale urmeaza a fi determinate in timpul exploatarei obiectivului

In urma lucrarilor de executie, rezulta 1mc de deseuri, care vor fi evacuate la groapa de gunoi de catre firma de salubritate contractata ulterior.

Gospodarirea substantelor toxice si periculoase:

Stocarea produselor petroliere se efectueaza intr-un rezervor ecologic cu manta dubla avand capacitatea de 60 mc, cu trei compartimente, montat ingropat pe radier de beton si acoperit cu nisip.

Carburantii sunt repartizati astfel:

- un compartiment 1x 20mc – benzina fara plumb CO 95
- un compartiment 1x 20mc – benzina fara plumb CO 98
- un compartiment 1x 20mc – motorina euro 5

Produsele petroliere aprovizionate de la rafinarii sunt descarcate in rezervor sistem cadere libera) de unde, prin intermediul pompelor distribuitorului, sunt livrate la autovehicule.

Cele 3 guri de descarcare Dn 80 (cate una pentru fiecare compartiment) sunt amplasate intr-un camin montat adiacent rezervorului. In acelasi camin sunt amplasate si gurile pentru recuperare vapori. Gurile pentru descarcare si gurile de recuperare vapori au prevazute la partea superioara cuple rapide.

Imbunatatirea fluxului tehnologic ales consta in folosirea unui sistem de recuperare si colectare a vaporilor de hidrocarburi degajati in timpul incarcarii rezervorului de depozitare al statiei si ale autovehiculelor. Sistemul de recuperare si colectare a vaporilor, pe langa problema poluarii mediului inconjurator, rezolva, in mare parte, problema pierderii prin evaporare in timpul descarcarii cisternei, depozitarii si livrarii produselor petroliere in statie, apreciat la aproximativ 1/1000 cantitatea livrata.

Cisterna auto ce aprovizioneaza statia cu produse petroliere parcheaza in dreptul instalatiei unde sunt montate gurile de descarcare si gurile de colectare vapori. Se formeaza liniile de descarcare si anume: legatura dintre gura de descarcare a cisternei si cu gura de incarcare a rezervorului subteran si legatura intre spatiile de vapori ale cisternei si rezervorului subteran ce se incarca si se porneste descarcarea, prin cadere libera. Conductele de aerisire sunt independente, cele de la compartimentele de benzina fiind legate la un colector ce se afla la nivelul blocului gurilor de aerisire, in atmosfera iesind doua conducte cu inaltimea de 4m prevazute partea superioara astfel : cu opritor de flacari si supapa de respiratie pe conducta vapori de benzina si cu opritor de flacari conducta de vapori de motorine.

Livrarea produselor petroliere se va realiza printr-o pompa (distribuitor) de alimentare auto tip multiprodus cu un debit de 40 l./min./modul (furtun). Pompa multiprodus este dotata cu sase furtunuri, amplasate cate trei pe fiecare parte, ce poate livra la doua furtunuri simultan, doua din cele trei produse ca: motorina euro 5, benzina fara plumb CO 95 si benzina fara plumb CO 98-100 (conform schemei tehnologice).

Se apreciaza ca pompa (unitatea de livrare) multiprodus poate deservi, intr-o ora de virf maxim 20 de autoturisme.

Considerand cantitatea medie livrata unui autoturism de 25 l., reiese o capacitate maxima de livrare intr-o ora de varf de cca. 500 l carburanti.

Atat cantitatea de produse petroliere livrate cat si contravaloarea acestora sunt evidentiata de un calculator dotat cu soft de gestiune, amplasat in camera tehnica a cladirii benzinariei.

**P.U.Z.- CONSTRUIRE STATIE AUTOMATA DE DISTRIBUTIE CARBURANTI**

Beneficiar : S.C. BIOROMOIL AUTOMATIC STATIONS S.R.L.

Adresa : str. Gh.Doja nr.66, mun.Tg.Mures, jud. Mures

Faza : P.U.Z.

Data: 01.2012

**Prevederi pentru monitorizarea mediului:**

Pentru reducerea la minimum a posibilitatii de poluare a subsolului si a calitatii apei din panza freatica, in cazul unor defectiuni ale rezervoarelor sau conductelor s-au prevazut urmatoarele masuri:

- a. rezervoarele montate vor avea manta dubla, vor fi protejate cu izolatii foarte intarita (sau un alt sistem de izolatii) si dotate cu sistem de detectie scurgeri;
- b. programarea calculatorului de proces si gestiune cu posibilitatea semnalizarii optice si acustice a aparitiei oricarei pierderi in sistemul format de rezervoare, conducte transport si pompe livrare, prin masura si comparatia continua, automata a cantitatilor de produse existente in rezervor si celor livrate la pompa.

**3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA**

Funciunile existente (sedii firme, banci, gara) sunt publice, iar investitia propusa este de asemenea publica, la categoria servicii, comert.

**4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE**

Documentația de față se aliniaza la tendinta manifestata in zona prin construirea magazinului Kaufland, a sediilo E-ON Gaz si Raiffeisen Bank, precum si a propunerii de „MALL” de la fostul Frigorifer.

Zona se contureaza ca un puternic centru de cartier, constituit in vecinatatea Garii C.F.R. calatori Targu Mures, care, cu toate ca si-a pierdut din insemnatate, a contribuit la dezvoltarea spectaculoasa a zonei.

Intocmit :  
Arh. KOVACS ANGELA

**P.U.Z.- CONSTRUIRE STATIE AUTOMATA DE DISTRIBUTIE CARBURANTI**

Beneficiar : S.C. BIOROMOIL AUTOMATIC STATIONS S.R.L.  
Adresa : str. Gh.Doja nr.66, mun.Tg.Mures, jud. Mures

Faza : P.U.Z.  
Data: 01.2012

**B. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

AFERENT P.U.Z. CONSTRUIRE STATIE AUTOMATA DE DISTRIBUTIE CARBURANTI  
TARGU MURES, STR. GH.DOJA NR. 66

**DISPOZITII GENERALE**

Baza legală a elaborării este dată de următoarele documentații :

- PUG – S.C.ARHITEX INTELISOFT S.R.L.-București, aprobat prin H.C.L. 276/2000
  - Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru pr. PUZ aprobat prin Ord. Nr.176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.
  - Legea 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismului.
- Documentația propune schimbarea funcțiunii industriale AI2a+b de pana acum in :

**CC - Zona centrelor de cartier continind echipamente publice, servicii de interes general ( manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective si personale, comert, restaurante, loisir ), activitati productive mici, nepoluante si locuinte.**

**GENERALITATI : CARACTERUL ZONEI**

Zona se compune din urmatoarele subzone si unitati teritoriale de referinta :

**CC** – Subzona centrelor de cartier existente.

Pentru fiecare dintre centrele de cartier este necesar sa se elaboreze P.U.Z., tinindu-se seama de rolul acestora in satisfacerea necesitatilor locuitorilor, in reducerea deplasarilor si in descongestionarea zonei centrale.

**Secțiunea I : UTILIZARE FUNCTIONALA****Art. 1 – utilizari admise**

**CC** – in cazul centrelor realizate in interiorul tesutului urban existent, utilizarile admise vor tine seama de modul de localizare a centrelor de cartier existente, partial configurate in conditii foarte limitate de teren, se admit extinderile de spatii comerciale de la parterul blocurilor de locuit.

- in cazul centrelor din noile extinderi se permite o larga diversitate de servicii publice si de interes general, inclusiv posibilitatea de localizare a unor mici unitati productive manufacturiere nepoluante si a locuintelor cu partiu normal sau adecvat pentru servicii profesionale;
- **CC** – sunt admise urmatoarele utilizari :
  - Institutii, servicii si echipamente publice la nivel de cartier ;
  - Lacasuri de cult ;
  - Sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, agentii imobiliare, consutanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;
  - Edituri, media ;

**P.U.Z.- CONSTRUIRE STATIE AUTOMATA DE DISTRIBUTIE CARBURANTI**

Beneficiar : S.C. BIOROMOIL AUTOMATIC STATIONS S.R.L.  
Adresa : str. Gh.Doja nr.66, mun.Tg.Mures, jud. Mures

Faza : P.U.Z.  
Data: 01.2012

- Servicii sociale, colective si personale ;
- Activitati asociative diverse ;
- Comert cu amanuntul si piata agro-alimentara ;
- Depozitare mic-gros pentru aprovizionare la domiciliu si pentru aprovizionarea comertului cu amanuntul ;
- Hoteluri, pensiuni, restaurante, agentii de turism ;
- Loisir si sport in spatii acoperite ;
- Parcaje la sol si multietajate, intretinere autovehicule mici ;
- Statii de distribuire carburanti pentru autovehicule mici, integrate in sistemele de functionare ale supermagazinelor existente
- Grupuri sanitare publice si anexe necesare pentru gestionarea si intretinerea spatiilor publice.

**CC** – locuinte colective cu parterul si eventual etajele inferioare destinate functiunilor comerciale si serviciilor diverse intr-o proportie de **30%** din aria construita desfasurat continuta in cadrul unei operatiuni urbanistice care face obiectul unui P.U.Z. ;

**CC** – toate cladirile vor avea parterul orientat spre strada sau spre spatiile pietonale, functiuni care admit accesul publicului in mod permanent sau conform unui program de functionare specific ;

**Art. 2 - utilizări admise cu condiționări**

**CC** - se admite la etajele superioare ale unor cladiri de birouri numai locuinte cu partiu special, incluzind spatiu pentru profesii libere ;

- se permit la parterul cladirilor activitati in care accesul publicului nu este liber numai in conditia ca sa nu fie alaturate mai mult de doua de astfel de cladiri si sa nu prezinte la strada sau pe traseele pietonale un front mai mare de **40,0m**.

**Art. 3 - utilizări interzise**

**CC** – se interzic urmatoarele utilizari :

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin trafic generat ;
- constructii provizorii de orice natura ;
- depozitare en-gros ;
- depozitare materiale re folosibile ;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane ;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice ;

**P.U.Z. - CONSTRUIRE STATIE AUTOMATA DE DISTRIBUTIE CARBURANTI**

Beneficiar : S.C. BIOROMOIL AUTOMATIC STATIONS S.R.L.

Adresa : str. Gh.Doja nr.66, mun.Tg.Mures, jud. Mures

Faza : P.U.Z.

Data: 01.2012

- 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 împiedica evacuarea și colectarea apelor meteorice;

**Sectiunea II : CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR****Art. 4 - caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)****CC** - conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

- in cazul constructiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de **1000mp.** cu un front la stradă de minim **30,0m.**

- pentru celelalte categorii de functiuni, se recomanda lotizarea terenului in parcele avind minim **500mp** si front la strada de minim **15,0m**, incazul constructiilor dispuse in regim continuu si de minim **18,0m** in cazul constructiilor cuplate la un calacan lateral sau independent ; in functie de necesitatile investitorilor, vor putea fi concesionate sau cumparate una sau mai multe parcele adiacente.

**Art. 5 - amplasarea clădirilor față de aliniament****CC** - conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

- clădirile publice vor fi retrase de la aliniament cu minim **4 – 10m** sau vor fi dispuse pe aliniament in finctie de profilul activitatii, de normele existente si de situatia caracteristica de pe strazile adiacente ;

- clădirile care nu au functia de institutii, servicii sau echipamente publice se amplaseaza cu retrageri de minim **4,0m** de la aliniament pe strazile cu trotuare avind latimi de maxim **3,0m** sau se pot dispune pe aliniament in cazul trotuarelor cu latime de peste **3,0m**, cu conditia ca inaltimea maxima la cornise a cladirilor sa nu depaseasca distanta dintre acesta si aliniamentul de pe latura opusa a strazii sau circulatiei pietonale ;

- daca inaltimea cladirii depaseste distanta dintre aliniamente, cladirea se va retrage de la aliniament cu o distanta minima egala cu plusul de inaltime al cladirii, dar nu cu mai putin de **4,0m** ; fac exceptie de la aceasta regula numai situatiile de marcare prin plus de inaltime a intersectiilor si intoarcerile si racordarile de inaltime a cladirilor pe strazile laterale conform Art. 10 ;

- clădirile care alcatuiesc fronturi continue vor avea o adincime fata de aliniament care nu va depasii **20,0m** (aliniament posterior) cu exceptia perterului care poate ocupa **85%** din suprafata parcelei.

**Art. 6 - amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor****CC** - conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

- clădirile publice se vor amplasa in regim izolat, cladirile care adapostesc restul functiunilor se recomanda sa fie realizate predominant in regim continuu sau discontinuu ;

- cladirile vor alcatui fronturi continue prin alipire de calcanele cladirilor invecinate, dispuse pe limitele laterale ale parcelelor ;

- in cazul fronturilor discontinue, in care cladirea se alipeste numai pe una dintre limitele laterale de o cladire avind calcan pe limita de proprietate iar pe cealalta latura se invecineaza cu o

**P.U.Z.- CONSTRUIRE STATIE AUTOMATA DE DISTRIBUTIE CARBURANTI**

Beneficiar : S.C. BIOROMOIL AUTOMATIC STATIONS S.R.L.  
Adresa : str. Gh.Doja nr.66, mun.Tg.Mures, jud. Mures

Faza : P.U.Z.  
Data: 01.2012

cladire retrasa de la limita laterala a parcelei si avind pe fatada laterala ferestre, noua cladire se va retrage obligatoriu de la aceasta limita la o distanta egala cu jumătate din înălțimea dar nu mai puțin de **4,0m** ; in cazul in care aceasta limita separa centrul de cartier de subzona preponderent rezidentiala, de o functiune publica sau de o biserica, distanta se majoreaza la **5,0m** ;

- se interzice construirea pe limita parcelei daca aceasta este si linia de separatie a subzonei centrului de cartier de subzona predominant rezidentiala precum si daca este limita care separa orice functiune de o parcela rezervata echipamentelor publice sau unei biserici; in aceste cazuri se va respecta o retragere cel puțin egala cu jumătate din înălțimea cladirii dar nu mai puțin de **4,0m**.

- clădirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel puțin jumătate din înălțimea cladirii masurata la cornise dar nu mai puțin de **5,0m** ;

- se recomanda ca la cladirile cu activitati productive, ferestrele de pe fatadele orientate spre parcelele laterale ocupate de locuinte situate la mai puțin de **10,00m** distanta, parapetul ferestrelor sa aiba înălțimea minima de **1,90m** de la pardoseala incaperilor ;

- in cazul cladirilor comerciale si de productie se admite regimul compact de construire cu conditia respectarii celorlalte prevederi ale regulamentului; se admite amplasarea cladirilor pe limitele de proprietate, cu acordul vecinilor.

- se admite construirea de elemente singulare, punctuale in platformele de parcare, pentru deservirea clientilor ( statii carburanti,afisaj,reclame).

**Art. 7 - amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcela**

**CC** - conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimii fronturilor opuse ; la cornișe a celei mai înalte dintre ele;

- distanță se poate reduce la **1/2**, dar nu mai puțin de **6,0m** numai in cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură iluminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală.

**Art. 8 - circulații și accese**

**CC** - conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **4,0m** latime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut printr-una din proprietățile învecinate; se recomanda ca accesele dintr-o strada principala cu transport in comun sa fie asigurate printr-o bretea locala de dublura ;

- in cazul fronturilor continue la strada se va asigura un acces carosabil in curtea posterioara printr-un pasaj astfel dimensionat incit sa permita accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanta maxima dintre aceste pasaje masurata pe aliniament nu va depasi **30,0m**.

- este necesar ca prin P.U.Z. sa fie clar delimitate circulatiile publice pietonale – strazi si  
- se pot realiza pasaje si curti comune private accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de functionare sau numai pentru accese de serviciu ;

- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.

**Art. 9 - staționarea autovehiculelor**

**P.U.Z. - CONSTRUIRE STATIE AUTOMATA DE DISTRIBUTIE CARBURANTI**

Beneficiar : S.C. BIOROMOIL AUTOMATIC STATIONS S.R.L.  
Adresa : str. Gh.Doja nr.66, mun.Tg.Mures, jud. Mures

Faza : P.U.Z.  
Data: 01.2012

**CC** - conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice și a parcajelor publice ;
- gruparea prin cooperare a parcajelor la sol se va face în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate, fără a se diminua funcționalitatea și aspectul centrului de cartier ;
- parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la **4** mașini și vor fi înconjurate de un gard viu de **1,20m** înălțime.

**Art. 10 - înălțimea maximă admisibilă a clădirilor**

**CC** - conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

- se recomandă înălțimi maxime în planul aliniamentului de **P+10** pe strazile cu **6** fire de circulație, **P+6** pe strazile cu **4** fire de circulație și **P+3** pe strazile cu **2** fire de circulație ; nu se limitează înălțimea maximă admisibilă dar aceasta condiționează retragerea de la aliniament în cazul în care înălțimea clădirii depășește distanța dintre aliniamente conform Art.5 ;
- pentru asigurarea coerenței imaginii cadrului construit, înălțimea clădirilor de pe o stradă principală cu fronturi continue sau discontinue se va întoarce și pe strazile secundare care debusează în aceasta pe o lungime de **50,0m** pe strazile de **6** și **4** fire de circulație și pe o lungime de **25m** pe strazile cu **2** fire de circulație ; în acest spațiu se recomandă racordarea în trepte a înălțimii clădirilor de pe strada secundară dacă diferența dintre acestea este mai mare de două niveluri ;
- se admite ca la intersecții înălțimea maximă să fie depășită cu cel mult două niveluri pe o distanță de maxim **25,0m** de la intersecția aliniamentelor cu condiția să nu se realizeze calcane ;
- se recomandă ca înălțimea maximă pentru clădirile comerciale și cele pentru servicii profesionale, colective și personale să nu depășească **P+3** niveluri din considerente comerciale și de accesibilitate a publicului.

**Art. 11 - aspectul exterior al clădirilor**

**CC** - conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

- aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor dar cu condiția realizării unor ansambluri componențiale care să țină seama de rolul social al centrelor de cartier, de necesitatea creării unei identități proprii fiecărui centru de cartier, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate ;
- aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerentă" și "eleganță";

**Art. 12 - condiții de echipare edilitară**

**CC** - conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- se va asigura racordarea la sistemele moderne de telecomunicații ;
- data fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și în spațiile înierbate ;

**P.U.Z. - CONSTRUIRE STATIE AUTOMATA DE DISTRIBUTIE CARBURANTI**

Beneficiar : S.C. BIOROMOIL AUTOMATIC STATIONS S.R.L.

Adresa : str. Gh.Doja nr.66, mun.Tg.Mures, jud. Mures

Faza : P.U.Z.

Data: 01.2012

**Art. 13 - spații libere și spații plantate****CC** - conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

- se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste **4,0metri** înălțime și diametrul tulpinii peste **15cm**; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți **5** arbori în perimetrul centrului de cartier;
- în grădinile de fatada ale echipamentelor publice minim **40%** din suprafața va fi prevăzută cu plantații înalte iar din spațiul liber rezervat pietonilor **30%** va fi amenajat ca spațiu plantat decorativ ;
- pentru alegerea speciilor adecvate se va cere un aviz de specialitate ;

**Art. 14 - împrejuriri****CC** - conform P.U.Z. cu următoarele condiționări;

- se recomandă separarea centrului de cartier față de zona rezidențială adiacentă dacă nu există între acestea o stradă deschisă circulației publice cu garduri transparente de maxim **2,20m** și minim **1,80m** înălțimea, din care **0,30m** soclu opac, dublate de gard viu ; în același mod vor fi împrejurite și echipamentele publice situate în interiorul centrului de cartier .

**Sectiunea III : POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI****Art. 15 - procent maxim de ocupare a terenului (POT)****CC** – conform P.U.Z., cu următoarele condiționări:

- **POT<sub>max</sub> = 35%**

**Art. 16 - coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)**

- **CUT maxim = 0,31**