

PLAN URBANISTIC ZONAL

la lucrarea

RECONVERSIE ZONĂ FUNCȚIONALĂ PENTRU CONSTRUIRE STAȚIE DE COMERCIALIZARE A PRODUSELOR PETROLIERE, PARCARE AUTO ȘI ÎMPREJMUIRE

Mun. Tg. Mureş, în vecinătatea sensului giratoriu de Sud Tg.Mureş
parte din Autostrada Braşov - Tîrgu Mureş - Cluj – Oradea,
Lotul 1: Tîrgu Mureş, Ungheni și drum de legătură, km 0+390m

(langa viitoarea autostrada Brasov-Cluj-Bors, sectiunea 1C Sighisoara –
Tg.Mures, subsectiunile 2 si 3 Tg.Mures – Ungheni – Ogra si drum de legatura)

Beneficiar:
S.C. DALCON S.R.L.
Tîrgu Mureş

Elaborator:
S.C. ARHIGRAF S.R.L.
Căluşeri

Data:
OCTOMBRIE, 2021

COLECTIV ELABORATOR

Şef proiect: arh. Octavian LIPOVAN

ing. SZŐCS Angéla

ing. Adela MEGHEŞAN

urb. JAKAB Szabolcs

BORDEROU

PIESE SCRISE

Pagina de titlu
Colectiv elaborator
Borderou
Certificat de urbanism nr. 1211 / 14.08.2020
C.F. nr. 130766 / Tg. Mureş
C.F. nr. 140915 / Tg. Mureş
C.F. nr. 120989 / Tg. Mureş
Aviz C.T.A.T.U. nr. 36 / 36 / 12.02.2021
Aviz de oportunitate nr. 12 / 20.04.2021
Aviz S.C. AQUASERV S.A nr. 759 din 15.06.2021
Aviz Distribuție Energie Electrică nr. 7030210504375/18.08.2021
Aviz S.C. DELGAZ grid S.A nr. 213045946/24.05.2021
Aviz TELEKOM nr. 273/26.05.2021
Aviz TRANSGAZ nr. 62550/1465/19.08.2021
Aviz ROMGAZ nr. 98/2021
Aviz Direcția Tehnică nr. 169 din 14.10.2021
Aviz ADP
Adresă ISU nr. 3760433 din 14.10.2021
Notificare DSP nr. 1535 din 30.09.2021
Aviz CNAIR - DRDP Braşov nr. 78/598/16.09.2020
Aviz Directia Judeteana pentru Cultura Mures nr.54/22.09.2021
Aviz ANIF nr. 88 din 21.10.2021
Aviz de gospodarire a apelor nr.205 din 19.10.2021
Decizie de încadrare APM nr.11033 din 08.11.2021
Aviz CTATU pt. PUZ nr. 1/121/12.11.2021
Adresă Serviciul Fond Funciar și Registrul Agricol nr. 76396/17.11.2021
Declaratii proprietari
Acorduri vecini
Panouri de informare
Proces verbal dezbateri publică, anunț de informare
Studiu geotehnic
Studiu de circulație
Memoriu de prezentare
Regulament local de urbanism
Planul de acțiune pentru implementarea investițiilor propuse prin planul de urbanism zonal
GLOSAR DE TERMENE

PIESE DESENATE

U 001.1	Plan de încadrare în zonă	sc. 1:5000
U 001.2	Plan de încadrare în P.U.G. Tg.Mures si PUZ Centura Tg.Mures	sc. 1:5000
	Plan de situație vizat OCPI	sc. 1:2000
U 002	Situație existentă. Disfuncționalități	sc. 1:1000
U 003	Reglementări urbanistice. Zonificare	sc. 1:1000
U 004	Reglementări echipare edilitară.	sc. 1:1000
U 005	Proprietatea asupra terenurilor	sc. 1:1000
U 006	Posibilitate de mobilare	sc. 1:1000

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaştere a documentaţiei

1.1.1 Denumire lucrare: **PUZ – RECONVERSIE ZONĂ FUNCŢIONALĂ PENTRU CONSTRUIRE STAŢIE DE COMERCIALIZARE A PRODUSELOR PETROLIERE, PARCARE AUTO ŞI ÎMPREJMUIRE**

În vecinătatea sensului giratoriu de Sud Tg.Mureş parte din Autostrada Braşov - Tîrgu Mureş - Cluj – Oradea, Lotul 1: Tîrgu Mureş, Ungheni şi drum de legătură, km 0+390

1.1.2 Beneficiar: **S.C. DALCON S.R.L.**
Sediul: Mun. Tg.Mureş, str. Poştei, nr.1, jud. Mureş

1.1.3 Proiectant general: **S.C. ARHIGRAF S.R.L.**
Sediul: Loc. Căluşeri, nr. 252, jud. Mureş
Punct de lucru: Tîrgu Mureş, str. Gh. Doja, nr. 28-30
Tel/fax: 0265-261.187

1.1.5 Subproiectanţi,
colaboratori -

1.1.6 Data elaborării 2021

1.2 Obiectul PUZ

1.2.1 Solicitări ale temei program

Prezenta lucrare s-a elaborat la cererea beneficiarului, în baza Certificatului de Urbanism nr. 1211 din 14.08.2020 şi a Avizului de oportunitate nr.12 din 20.04.2021.

Amplasamentul care face obiectul P.U.Z. are o suprafaţă totală de 9.500 mp şi este compus din trei parcele identificate prin:

- C.F. nr. 130766 cu suprafaţa de 4.070 mp, categoria de folosinţă „arabil”,
- C.F. nr. 140915 cu suprafaţa de 730 mp, categoria de folosinţă „arabil”,
- C.F. nr. 120989 cu suprafaţa de 4.700 mp, categoria de folosinţă „arabil”.

Conform „PUZ - Prelungire Calea Sighişoarei - Zona Mureşeni”, aprobat prin HCL nr.301/06.09.2007, terenurile sunt încadrate în:

UTR CB Zone dispersate care grupează funcţiuni complexe de importanţă supramunicipală şi municipală

- Subzonele
- **CB4** - funcţiuni comerciale mari în clădiri cu Sc mai mare de 1500mp, zona de conferinţe şi expoziţii de importanţă supramunicipală şi municipală;
 - **CB4 X** - funcţiuni comerciale mari în clădiri cu Sc mai mare de 1500mp, zona de conferinţe şi expoziţii de importanţă supramunicipală şi municipală, situate în zona de protecţie a infrastructurii edilitare.

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal este necesară pentru reglementarea zonei din punct de vedere urbanistic, în vederea stabilirii condiţiilor de construire pentru o staţie de comercializare produse petroliere.

Se propune reconversia urbanistică a terenurilor din UTR „CB4” și „CB4X” în:

UTR CB4z – subzona cu funcțiuni comerciale și de servicii specifice pentru domeniul auto – reprezentante, showroomuri, stații de alimentare cu carburanți (energie), spații pentru întreținere, etc. – caracteristice

pentru artere de circulație de importanță municipală și extramunicipală.

Porțiunile de teren situate în UTR „V5” se reconformează în concordanță cu devierile de conducte și rețele edilitare existente pe amplasament.

Planul Urbanistic Zonal stabilește reglementările specifice pentru zona studiată, stabilește obiectivele, acțiunile și măsurile de rezolvare a acestora, pe baza analizei multicriteriale a situației existente coroborată cu intențiile și direcțiile de dezvoltare propuse de beneficiar și aprobate de autoritatea publică locală.

Analiza organizării terenului s-a făcut pornind, în principal, de la:

- solicitările beneficiarului,
- situația juridică a terenului,
- caracteristicile terenului de amplasament,
- posibilitățile de echipare tehnico-edilitară,
- criteriile urbanistice și arhitecturale,
- criteriile de funcționalitate,
- oportunitatea investiției propuse.

1.2.2 Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată

Conform „PUG - Municipiul Tîrgu Mureș” aprobat prin HCL nr. 257/19.12.2002 și „P.U.Z. - Prelungire Calea Sighișoarei - Zona Mureșeni” aprobat prin HCL nr. 301/06.09.2007, terenul studiat se încadrează în următoarele categorii funcționale:

Conform PUG în vigoare:

- UTR „CB3” – centru de conferințe și expoziții internaționale,
- UTR „V4” – spații verzi pentru protecția cursurilor de apă și zonelor umede,
- UTR „V5” – culoare de protecție față de infrastructura tehnică.

Conform P.U.Z. – Prelungire Calea Sighișoarei - Mureșeni

- UTR „CB” – zone dispersate care grupează funcțiuni de importanță supramunicipală și municipală:

Subzonele:

- UTR „CB4”- funcțiuni comerciale mari în clădiri cu suprafața construită mai mare de 1500mp, zonă de conferințe și expoziții de importanță supramunicipală și municipală,
- UTR „CB4X” – funcțiuni comerciale mari în clădiri cu suprafața construită mai mare de 1500mp, zonă de conferințe și expoziții de importanță supramunicipală și municipală, situate în zona de protecție a infrastructurii edilitare,
- UTR „V1X” – spații verzi publice cu acces nelimitat aflate în zona de protecție a infrastructurii.

1.3 Surse documentare

1.3.1 Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUZ

Regulamentul General de Urbanism,
Ghid privind Metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal,
Planul Urbanistic General al municipiului Tg. Mureș,
Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G Tg. Mureș,
P.U.Z. – Prelungire Calea Sighișoarei - zona Mureșeni, aprobat prin H.C.L. nr. 301/06.09.2007

1.3.2 Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ

Studiul topografic al zonei,
Studiul geotehnic al amplasamentului,
Studiu de soluție pentru alimentare cu energie electrică.

1.3.3 Date statistice

Municipiul Tîrgu Mureș se află în categoria orașelor de mărime mijlocie la nivel național (între 100.000 – 199.000 locuitori), fiind ca mărime, al șaisprezecelea oraș al țării.

Conform ultimului comunicat al Institutului Național de Statistică, orașul avea la 1 ianuarie 2009 o populație de 145 151 locuitori și o rată de descreștere constantă începând cu anul 1992 (164 445 locuitori).

1.3.4 Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei

În zonă sunt în derulare proiecte de investiții care privesc dezvoltarea infrastructurii rutiere:

- Autostrada Brașov - Tîrgu Mureș - Cluj - Oradea, Lotul 1: Tîrgu Mureș, Ungheni și drum de legătură, km 0+390 (în curs de finalizare);
- Centura Sud ocolitoare a municipiului Tg. Mureș

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 Evoluția zonei

2.1.1 Date privind evoluția zonei

Terenurile studiate sunt situate în intravilanul municipiului Tîrgu Mureș, în partea de sud-vest a localității.

Terenurile fac parte dintr-o zonă reglementată pentru dezvoltarea de funcțiuni comerciale, de conferințe și expoziții de importanță supramunicipală și municipală.

Dotările de interes public dezvoltate și propuse în zonă sunt: drumul de legătură, parte din Autostrada Brașov - Tîrgu Mureș - Cluj - Oradea, Lotul 1: Tîrgu Mureș, Ungheni și drum de legătură, km 0+390 (în curs de finalizare) și traseul pentru centura de sud a municipiului Tg. Mureș (în fază de proiect).

2.1.2 Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Zona de sud-vest a localității s-a transformat în timp din zonă agricolă în zonă pentru comerț și servicii prin dezvoltarea marilor complexe comerciale, (Metro Cash &, Promenada Mall), activităților de prestări servicii, showroom etc.

Rezervele de teren existente au potențial pentru dezvoltarea de funcțiuni civile (comerciale și de servicii) de interes municipal și extramunicipal.

2.1.3 Potențial de dezvoltare

Terenul, situat în vecinătatea unor căi majore de circulație, dispune de potențial de dezvoltare, fiind favorabil pentru dezvoltarea de investiții cu funcțiuni specifice pentru transporturi auto (reprezentanțe, show-roomuri, stații de alimentare cu carburanți, energie, etc.)

2.2 Încadrarea în localitate

2.2.1 Poziția zonei față de intravilanul localității

Zona studiată care face obiectul acestei documentații este situată în intravilanul municipiului Tîrgu Mureș, în partea de sud-vest a localității, în vecinătatea sensului giratoriu de Sud Tg.Mureș parte din Autostrada Brașov - Tîrgu Mureș - Cluj - Oradea, Lotul 1: Tîrgu Mureș, Ungheni și drum de legătură, km 0+390, conform planului de încadrare anexat.

2.2.2 Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general, etc

Terenurile studiate sunt amplasate în partea de sud – vest a localității, într-o zonă cu accesibilitate bună. Zona este deservită de Lotul 1: Tîrgu Mureș, Ungheni și drum de legătură, km 0+390, parte din Autostrada Brașov – Oradea, care face legătura cu str. Gh.Doja. De asemenea, în vecinătatea amplasamentului este prevăzut culoarul rezervat pentru centura ocolitoare a municipiului Tg. Mureș.

Zona este slab echipată din punct de vedere edilitar. În zonă există doar rețea electrică, restul rețelelor de utilități se găsesc de-a lungul strazilor Gh. Doja și 8 Martie.

În lungul traseului de legătură dintre autostradă și str. Gh.Doja, pe fiecare parte a benzilor de circulație au fost prevăzute zone cu lățimea de 9,0.....13,0 m pentru asigurarea extinderii rețelelor edilitare la terenurile adiacente. Subtraversarea drumului de către rețele se va face prin foraje orizontale.

2.3 Elemente ale cadrului natural

Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică: relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale

Din punct de vedere morfologic, amplasamentul se află în podișul Tg. Mureș, care face parte din Podișul Târnavelor și care se caracterizează prin interfluvii netede, orientate est-vest, prin prezența domurilor gazeifere, a văilor largi, cu terase dezvoltate, adică un ținut deluros, ușor ondulat, relief cu crește și versanți asimetrici, afectați de alunecări de teren.

Amplasamentul studiat, construibil, este cvaziorizontal și se află pe lunca aluvionară și terasele joase ale Mureșului, la circa 1600 de m de albie, la 312-313 m altitudine cote RNMN.

Din punct de vedere geologic, formațiunile de mică adâncime sunt alcătuite din depozite panoniene și pleistocene. Depozitele panoniene cuprind un orizont marnos în bază, și un altul nisipos cu intercalții de argile marnoase, în partea superioară. Ca formațiuni acoperitoare apar depozite deluviale, cu granulație fină, alcătuite din prafuri argiloase, argile, argile nisipoase, plastic consistente la plastic vârtoase, care au luat naștere prin procese erozionale asupra stratului de bază, reprezentat prin marne (argiloase) compacte.

Pleistocenul inferior este reprezentat prin depozite de terasă și luncă, cu altitudini relative în jurul a 100 m, în lungul văii Mureșului, alcătuite din pietrișuri și nisipuri, între care, spre nord de Tg. Mureș, au fost remarcate și intercalații loessoide.

În unele locuri apar depozite lagunare prin schimbarea meandrelor râurilor și în zonele inundabile unde stătea apa mult din cauza morfologiei

Principalul emisar al zonei este râul Mureș cu afluenții săi din zonă, cu un bazin hidrografic foarte extins.

Din punct de vedere climatic, zona aparține sectorului cu climă continental moderată, în care iernile sunt reci, umede și mai lungi decât în mod obișnuit, iar verile sunt răcoroase, cu zile călduroase puține la număr și cu precipitații abundente.

Adâncimea de îngheț în terenul natural, conform STAS 6054-77, este de 80-90 cm.

Din punct de vedere seismic, conform STAS 11.100/1-1993 zona orașului Tg. Mureș se încadrează în gradul I=71 (MSK) de intensitate seismică, cu o valoare a accelerației seismice $a_g = 0,15g$ (P100-1-2013) și o perioadă de colț $T_C = 0,7$.

Pentru investigarea terenului de fundare s-au efectuat 3 foraje geotehnice, prin care s-a evidențiat următoarea stratificație locală:

RECONVERSIE ZONĂ FUNCȚIONALĂ PENTRU CONSTRUIRE STAȚIE DE COMERCIALIZARE A PRODUSELOR PETROLIERE, PARCARE AUTO ȘI ÎMPREJMUIRE - Proiect nr. 625 / 2020, Faza: P.U.Z.

F.1		F.2		F.3	
0,00-0,30m	sol vegetal	0,00-0,30m	sol vegetal	0,00-0,30m	sol vegetal
0,30-1,00m	argilă prăfoasă cafenie închisă, consistentă	0,30-1,00m	argilă prăfoasă cafenie închisă, consistentă	0,30-1,00m	argilă prăfoasă cafenie închisă, consistentă
1,00-3,90m	argilă prăfoasă nisipoasă, gălbuie, consistentă	1,00-2,80m	argilă prăfoasă nisipoasă, gălbuie, consistentă	1,00-3,50m	argilă prăfoasă nisipoasă, gălbuie, consistentă
3,90-9,50m	nisip mediu și fin, gălbui, mediu îndesat	2,80-6,00m	nisip mediu și fin, gălbui, mediu îndesat	3,50-6,00m	nisip mediu și fin, gălbui, mediu îndesat
9,50-10,00m	pietriș cu nisip, cenușiu, mediu îndesat				

Apa subterană a fost interceptată la adâncimi de – 4,00m.

2.4 Circulația

Terenul este accesibil direct din sensul giratoriu și drumul de legătură parte din Autostrada Brașov - Tîrgu Mureș - Cluj – Oradea, Lotul 1: Tîrgu Mureș, Ungheni și drum de legătură, km 0+390 (în curs de finalizare) care limitează terenul în partea de Nord, Nord-Vest. Conform Avizului C.N.A.I.R. - DRDP Brașov nr. 78/598/16.09.2020, prin acest drum se face legătura amplasamentului cu strada Gheorghe Doja (DN15/E60).

În vecinătatea amplasamentului este prevăzut și traseul pentru centura sud, ocolitoare a municipiului Tg.Mureș, care se va racorda la sensul giratoriu.

2.5 Ocuparea terenurilor

Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

Amplasamentul studiat are o suprafață totală de 9500 mp și este compus din trei parcele evidențiate în următoarele cărți funciare:

- C.F. 130766, suprafața 4.070 mp, proprietar – Ormenișan Maria
- C.F. 140915, suprafața 730 mp, proprietari – Ormenișan Dan Lucian și Ormenișan Viorica;
- C.F. 120989, suprafața 4.700 mp, proprietari – Trif Adrian Vasile și Trif Mircea Victor.

În prezent, terenurile sunt libere de construcții și au categoria de folosință de terenuri arabile.

Relaționări între funcțiuni

Funcțiunile propuse nu afectează dezvoltarea localității și vecinătățile.

Terenurile din imediata vecinătate sunt terenuri agricole, libere de construcții.

Gradul de ocupare a terenului cu fond construit

Terenul este liber de construcții (POT, CUT = 0).

Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine

În prezent zona nu oferă servicii.

Asigurarea cu spații verzi

Terenuri arabile, neîntreținute, cu vegetație spontană.

Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

Nu este cazul. Zona nu este inundabilă, iar terenurile nu prezintă pericol de alunecare.

Principalele disfuncționalități

DISFUNCȚIONALITĂȚI	PRIORITĂȚI
CIRCULAȚII	
<ul style="list-style-type: none"> - căi de circulație rutieră cu trafic important, in curs de finalizare - drumuri de incintă și platforme inexistente 	<ul style="list-style-type: none"> - reglementarea circulației auto prin asigurare de accese rutiere in / din incinta - asfaltare drum de acces, betonare șanțuri - amenajarea drumurilor si platformelor de incinta în concordanță cu noua activitate
FOND CONSTRUIT ȘI UTILIZAREA TERENURILOR	
<ul style="list-style-type: none"> - zonă studiată nereglementată din punct de vedere urbanistic pentru funcțiuni comerciale si de servicii specifice pentru domeniul auto - zona nu este dotată cu utilități tehnico-edilitare corespunzătoare 	<ul style="list-style-type: none"> - reglementarea urbanistică a zonei în corelare cu noile direcții de dezvoltare urbană conturate în zonă - extinderea utilităților tehnico-edilitare până la amplasament
SPAȚII PLANTATE ȘI DE PROTECȚIE	
<ul style="list-style-type: none"> - zone cu vegetație spontană, neglijată - terenuri agricole in intravilan, neutilizate 	<ul style="list-style-type: none"> - reglementarea modului de asigurare a spatiilor plantate cu rol ambiental si de protecție
PROBLEME DE MEDIU	
<ul style="list-style-type: none"> - noxe și zgomot provenite de la căile de circulație rutieră - depozitarea deșeurilor neorganizată și necontrolată 	<ul style="list-style-type: none"> - nu se vor propune funcțiuni protejate destinate locuirii - amenajarea de facilitati de colectare a deșeurilor, pentru funcțiunile viitoare - indepartarea controlată a deșeurilor din zona
PROTEJAREA ZONELOR	
<ul style="list-style-type: none"> - nu este cazul 	<ul style="list-style-type: none"> - reglementarea zonei din punct de vedere urbanistic va conduce si la protejarea zonei

2.6 Echiparea edilitară

Stadiul echipării edilitare a zonei în corelare cu infrastructura localității (debite și rețele de distribuție apă potabilă, rețele de canalizare, rețele de transport energie electrică, rețele de telecomunicație, surse și rețele alimentare cu căldură, posibilități de alimentare cu gaze naturale, după caz)

Zona nu este echipată din punct de vedere edilitar.

Alimentarea cu apă și canalizare

Conform avizului de amplasament eliberat de Compania Aquaserv S.A., în zona studiată nu sunt rețele de alimentare cu apă și canalizare.

Acestea se găsesc pe străzile Gheorghe Doja și 8 Martie.

Alimentarea cu gaze naturale

Conform avizului de principiu emis de S.C. Delgaz Grid S.A., în zona amplasamentului studiat nu există conductă de distribuție gaze naturale.

Acestea se găsesc pe străzile Gheorghe Doja și 8 Martie.

Conducte de transport gaze naturale

Conform avizului emis de SNTGN Transgaz S.A., amplasamentul este traversat de 2 conducte de transport gaze naturale:

- conducta de transport gaze naturale DN500 Grup 12 Tîrgu Mureș – SRM CIC Tîrgu Mureș;
- conducta de transport gaze naturale DN500 Ernei – CIC Tîrgu Mureș;

Față de aceste conducte se impune respectarea următoarelor distanțe minime de amplasare a obiectivelor:

- de **30 m**, în cazul stației de comercializare a produselor petroliere;
- de **6 m**, în cazul parcarilor auto, platformelor betonate sau a căminelor de vizitare;
- de **6 m**, în cazul paralelismului cu drumuri de utilitate privată, de incintă și a aleilor pietonale (din margine);
- de **5 m** pentru paralelismul cu rețelele de utilități (apă, canalizare, cabluri electrice sau de telecomunicații).

Alimentarea cu energie electrică

Conform avizului de amplasament emis de S.D.E.E. Mureș în zona amplasamentului studiat există rețea electrică de distribuție de medie tensiune.

Amplasamentul este traversat de următoarele linii electrice:

- LEA 20 kV Prodcomplex cuprinsă între stâlpii 53-54
- LEA 20 kV Cristești cuprinsă între stâlpii 48-50

Față de rețelele electrice ale S.D.E.E. Mureș se vor respecta: Ordinul A.N.R.E. nr. 239/2019 (modificat prin Ordinele A.N.R.E. nr. 67/2020 și 225/2020) pentru aprobarea Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice, PE 106/03 Normativ pentru proiectarea și executarea liniilor electrice aeriene de j.t. și NTE 007/08/00 Normativ pentru proiectarea și execuția rețelelor de cabluri electrice.

Rețea de telecomunicații

Conform avizului emis de TELEKOM România, în zona studiată nu există rețea de cabluri de telecomunicații.

2.7 Probleme de mediu

Relația cadrul natural – cadrul construit

În zona studiată nu sunt semnalate probleme deosebite din punct de vedere al mediului, zona fiind lipsită de factori de poluare majori.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Amplasamentul este situat în zona de influență a societății AZOMUREȘ S.A.

Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă

Nu este cazul.

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

Nu este cazul.

2.8 Opțiuni ale populației

Opțiunile populației, și punctele de vedere ale administrației publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistică a zonei

Investiția este oportună deoarece oferă servicii specifice pentru autovehiculele care tranzitează zona.

Emiterea Certificatului de Urbanism și a Avizului de Oportunitate pentru elaborarea acestei documentații, confirmă interesul comunității locale pentru dezvoltarea în zonă de funcțiuni de comerciale și servicii.

Pe parcursul derulării procedurilor de avizare și aprobare a PUZ se face consultarea populației prin intermediul anunțurilor și dezbaterilor publice prevăzute de legislația de profil, în cadrul cărora cei interesați își pot exprima opțiunile și părerile cu privire la realizarea aceste investiții în concordanță cu funcționalitatea UTR-ului stabilit prin PUG.

Punctul de vedere al elaboratorului privind solicitările beneficiarului și felul cum urmează a fi soluționate acestea în cadrul PUZ

Având în vedere situarea amplasamentului în vecinătatea unui nod rutier care face legătura cu două artere majore de circulație: Autostrada A3 și drumul de centură Calea Sighișoarei, se consideră oportună și viabilă reglementarea amplasamentului pentru funcțiunea propusă.

Amplasamentul acestei stații de distribuție carburanți, situat la marginea localității, într-unul din punctele majore de acces în oraș la intersecția a două căi rutiere majore, permite alimentarea autovehiculelor înainte de intra în oraș și reduce presiunea pentru amplasarea unor astfel de stații în zonele dens construite și populate din interiorul orașului.

Prin acest Plan urbanistic Zonal se propune reconversia urbanistică a terenurilor:

- din **UTR CB4** și **CB4X** în: **UTR CB4z – subzona cu funcțiuni comerciale și de servicii specifice pentru domeniul auto – reprezentante, showroomuri, stații de alimentare cu carburanți (energie), spații pentru întreținere, etc. – caracteristice pentru artere de circulație de importanță municipală și extramunicipală**
- se instituie **UTR V – zona spațiilor plantate, V4z – subzona spații verzi pentru protecția cursului de apă, aferentă pârâului Cocoș, și V5z – subzona culoar de protecție față de infrastructura tehnică, rețele de transport a energiei electrice, rețele de transport gaze naturale, în lungul obiectivelor pentru care se instituie zonele de protecție, conform legii.**

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Pentru elaborarea PUZ au fost întocmite studiul topografic (cu delimitarea zonei, identificarea imobilelor vecine și a căilor de comunicație), studiul geotehnic, studiul de alimentare cu energie electrică.

Totodată au fost analizate modul de echipare edilitară și căile de circulație care deserveșc zona.

Studiile și analizele făcute conduc la concluzia că amplasamentul care face obiectul acestui PUZ poate fi reglementat din punct de vedere urbanistic, în vederea construirii.

3.2 Prevederi ale PUG pentru zona studiată

Conform „PUG - Municipiul Tîrgu Mureș” aprobat prin HCL nr. 257/19.12.2002 și „P.U.Z. - Prelungire Calea Sighișoarei - Zona Mureșeni” aprobat prin HCL nr. 301/06.09.2007, terenul studiat se încadrează în următoarele categorii funcționale:

Conform PUG - Municipiul Tîrgu Mureș în vigoare:

- **UTR „CB3”** – centru de conferințe și expoziții internaționale,
- **UTR „V4”** – spații verzi pentru protecția cursurilor de apă și zonelor umede,
- **UTR „V5”** – culoare de protecție față de infrastructura tehnică.

Conform P.U.Z. – Prelungire Calea Sighișoarei - Mureșeni

- **UTR „CB”** – zone dispersate care grupează funcțiuni de importanță supramunicipală și municipală:

Subzonele:

- **UTR „CB4”**- funcțiuni comerciale mari în clădiri cu suprafața construită mai mare de 1500mp, zonă de conferințe și expoziții de importanță supramunicipală și municipală,
- **UTR „CB4X”** – funcțiuni comerciale mari în clădiri cu suprafața construită mai mare de 1500mp, zonă de conferințe și expoziții de importanță supramunicipală și municipală, situate în zona de protecție a infrastructurii edilitare,
- **UTR „V1X”** – spații verzi publice cu acces nelimitat aflate în zona de protecție a infrastructurii

Conform PUG, „CB3” prevede o zonă cu funcțiuni de importanță supramunicipală și municipală, centru de conferințe și expoziții internaționale. Prin planurile urbanistice zonale aprobate, precum și prin obiectivele deja realizate această zonă a devenit preponderent comercială fiind dezvoltate unități comerciale mari, cu spații de vânzare cu suprafața mai mare de 1500 mp, de importanță supramunicipală și municipală (supermarket, complexe comerciale, showroom, etc). Practic, CB4 păstrează caracteristicile specifice CB3 corelate și completate cu caracteristicile specifice zonelor comerciale cu unități de capacitate foarte mare.

În UTR – „CB4” și „CB4X” sunt valabile următoarele utilizări funcționale

Utilizari admise

- centru de conferințe,
- centru de formare-informare,
- pavilioane de expoziție, platforme de expunere, birouri, ateliere, restaurante, loisir în spații acoperite și în spații libere, alte servicii, parcaje multietajate,
- centre și complexe comerciale de importanță municipală și supramunicipală,
- pentru amplasarea obiectivelor noi se va întocmi studiu de amplasament PUD.

Utilizări admise cu condiționări

- conform P.U.Z., cu următoarele recomandări:

întrucât realizarea acestor obiective se va derula în timp, se recomandă ca prin P.U.D. terenurile rămase neafectate să fie amenajate ca un spațiu plantat accesibil locuitorilor, vegetația importantă urmând să facă parte din amenajarea definitivă a zonei.

CB4X – conform P.U.Z – studiu de amplasament – cu respectarea condițiilor impuse de către normele specifice aplicabile zonei de protecție a infrastructurii edilitare în care se situează terenul.

Utilizări interzise

- orice alte activități care nu corespund caracterului zonei și prin aceasta prezintă riscul îndepărtării investitorilor interesați;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitări de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze utilizarea terenurilor învecinate;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea și colectarea apelor meteorice.

CB4X - orice activități care nu corespund normelor specifice aplicabile zonei de protecție a infrastructurii edilitare în care se situează se afla terenul.

Procent maxim de ocupare și utilizare a terenului (POTmaxim și CUTmaxim)

POTmax recomandat = 50%,

CUT max = 1

3.3 Valorificarea cadrului natural

În zona studiată nu există vegetație cu potențial peisagistic sau alte elemente ale cadrului natural ce pot fi afectate prin realizarea investițiilor propuse.

Terasamentele, lucrările de modificare a formei naturale a terenului, vor fi efectuate numai în interiorul amplasamentului studiat, în așa fel încât să nu fie afectate, de nici un fel, terenurile învecinate.

Zonele neconstruite vor fi amenajate ca spații verzi.

3.4 Modernizarea circulației

Organizarea circulației și a transportului în comun (modernizarea și completarea arterelor de circulație, asigurarea locurilor de parcare + garare: amplasarea stațiilor pentru transportul în comun, amenajarea unor intersecții: sensuri unice, semaforizări, etc)

Accesul în incinta stației de distribuție carburanți se va realiza prin breteaua de legătură cu sensul giratoriu, iar ieșirea din incinta stației se va face în drumul de legătură cu autostrada, cu obligativitatea virării spre dreapta și parcurgerea sensului giratoriu.

Circulația autovehiculelor în incinta stației de distribuție carburanți se va organiza prin drumuri de incintă și platforme prevăzute cu marcaje speciale, care vor permite circulația în incintă, staționarea pe timpul alimentării cu carburanți și ieșirea din incinta stației în condiții de siguranță.

Parcățile necesare personalului și clienților sunt amplasate în totalitate pe terenul beneficiarului.

Organizarea circulației feroviare – după caz (construcții și instalații necesare circulației specifice: devieri de linii, linii noi, depozități, locuri de parcare-garare, etc)

Nu este cazul.

Organizarea circulației navale – după caz (lucrări, instalații și construcții specifice necesare extinderii și modernizării transportului de mărfuri și călători, amenajări portuare, etc)

Nu este cazul.

Organizarea circulației aeriene – după caz (condiții impuse amplasării și modernizării aeroporturilor, servituți impuse zonelor construite limitrofe, reducerea poluării fonice, etc)

Nu este cazul.

Organizarea circulației pietonale (trasee pietonale, piste pentru bicicliști, condiții speciale pentru handicapați)

În incinta se vor asigura circulații pietonale corelate cu funcțiunile adăpostite și cu circulațiile auto.

3.5 Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici

3.5.1 Reglementări

Planul Urbanistic Zonal propune reconversia urbanistică a terenurilor studiate:

- din UTR „CB4” și „CB4X” în **UTR CB4z – subzona cu funcțiuni comerciale și de servicii specifice pentru domeniul auto – reprezentante, showroomuri, stații de alimentare cu carburanți (energie), spații pentru întreținere, etc. – caracteristice pentru artere de circulație de importanță municipală și extramunicipală; și**

- se instituie **UTR V – zona spațiilor plantate, V4z – subzona spații verzi pentru protecția cursului de apă, aferentă pârâului Cocos, și V5z – subzona culoar de protecție față de infrastructura tehnică, rețele de transport a energiei electrice, rețele de transport gaze naturale.**

UTILIZĂRI FUNCȚIONALE

Utilizări admise

- unitati comerciale si servicii pentru domeniul auto:
 - showroom-uri, reprezentante,
 - statii de alimentare cu carburanti / energie
 - spatii pentru intretinere autovehicule, service-uri,
 - spălătorii auto.

Utilizări admise cu condiționări

- spatii pentru cazare temporara,
- alimentație publică,
- platforme pentru expunere,

- parcuri pentru autovehicule (inclusiv pentru cele de mare tonaj – TIR-uri)
- parcaje multietajate
- activități cu caracter industrial – producție, depozitare.

Utilizări interzise

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea și colectarea apelor meteorice.

În UTR V – zona spațiilor plantate, V4z – subzona spații verzi pentru protecția cursului de apă, aferentă pârâului Cocoș, și V5z – subzona culoar de protecție față de infrastructura tehnică (rețele de transport a energiei electrice, rețele de transport gaze naturale) – vor fi prevăzute zone verzi, înierbate.

3.5.1.1 Prevederi cu caracter general

Terenuri agricole în intravilan

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții admise de lege și de regulamentul din PUG. După aprobare, prevederile acestui PUZ vor fi preluate în PUG Tîrgu Mureș.

Asigurarea compatibilității funcțiunilor

Pe loturile studiate se propune amplasarea de clădiri din categoria serviciilor în condițiile stabilite prin prezentul PUZ, funcțiunea propusă fiind compatibilă cu zona și cu vecinătățile (drumul de legătură cu Autostrada A3 și cu Centura ocolitoare a orașului).

3.5.1.2 Prevederi privind condițiile de amplasare și conformare

Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni):

Pentru a fi constructibilă o parcelă trebuie să îndeplinească simultan următoarele condiții:

- a) să aibă suprafața minimă de 1000 mp
- b) acces direct dintr-o stradă publică sau dintr-o cale de servitute cu lățimea de minim 4 m
- c) lățimea parcelei să fie mai mică sau cel puțin egală cu adâncimea ei.

Amplasarea față de drumuri publice

Conform art. 18 al R.G.U., prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție. Amplasarea construcțiilor și împrejmuirilor va ține cont de prevederile OG 43/1997 privind regimul drumurilor, cu modificările aduse de OG 7/2010, aprobată prin Legea nr. 198/2015.

În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice, obiective de utilitate publică, construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare, parcaje, conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, rețele termice, electrice, de telecomunicații.

Se interzice amplasarea construcțiilor care prin configurație sau exploatare împiedică buna desfășurare, a traficului sau prezintă riscuri de accidente în zonele de siguranță sau protecție a drumului.

Amplasarea construcțiilor față de aliniament

Aliniamentul este limita între domeniul public și cel privat (limita spre stradă a parcelei).

În zona studiată, construcțiile noi vor fi amplasate retrase de la aliniament în condițiile stabilite prin prezentul Regulament, la minim 10,0 m distanță față de aliniament.

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- față de limitele laterale ale parcelei clădirile se vor amplasa cu o retragere minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 5,0 m
- față de limita posterioară a parcelei clădirile se vor amplasa cu o retragere minimă de 5,0 m.

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

În interiorul parcelei construcțiile se vor amplasa astfel încât să respecte prevederile Codului Civil și să asigure distanțele necesare intervențiilor în caz de incendiu și / sau distanțele tehnologice.

Construcțiile vor respecta între ele distanțe prevăzute în NP 004-05 Normativ pentru proiectarea, executarea, exploatarea, dezafectarea și postutilizarea stațiilor de distribuție carburanți la autovehicule.

Se recomandă orientarea spre nord a zonelor de depozitare, atelierelor de întreținere, anexelor.

3.5.1.3 Prevederi cu privire la circulații și asigurarea acceselor obligatorii

Accese carosabile

Loturile sunt construibile numai dacă au un acces la un drum public, direct sau prin servitute de trecere cu latimea minima de 4,0m.

Accesele la drumurile publice trebuie să permită intervenția autospecialelor (pompieri, salvare, colectare deșeuri, etc.).

Racordurile la drumurile / strazile publice vor avea o structura rutiera similară cu cea a drumurilor / strazilor publice la care se racordează.

Marcajele și indicatoarele de semnalizare rutiera se vor prevedea în conformitate cu SR 1848/2004.

Accese pietonale

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel se va face numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcțiilor.

Se vor prevedea trasee / alei pietonale pentru acces la clădiri.

Circulația pietonilor, de regula, va fi separată de circulația autovehiculelor.

Incrucisările cailor de circulație a pietonilor cu cele ale autovehiculelor se vor reduce la minim.

3.5.1.4 Prevederi cu privire la echiparea tehnico-edilitară și gestionarea deșeurilor

- toate clădirile vor fi racordate la infrastructura edilitară existentă în zona amplasamentului;
- se va asigura racordarea la sistemele moderne de telecomunicații prin fibră optică sau radio;
- se vor prevedea locuri de depozitare a deșeurilor, cu acces din domeniul public. Dimensiunile spațiilor de depozitare vor fi dimensionate corespunzător pentru a asigura colectarea selectivă a deșeurilor.

Noile branșamente se vor realiza cu acceptul furnizorilor de utilități.

Alimentarea cu apă a noilor obiective se va asigura din rețeaua publică.

Canalizare ape uzate – în incintă se va rezolva în sistem separativ format din:

- rețea de incintă pentru apele menajere
- rețea de incintă pentru apele pluviale convențional curate
- rețea de incintă pentru apele meteorice potențial poluate cu hidrocarburi, trecute prin separator de hidrocarburi înainte de evacuare în rețeaua de incintă pentru ape convențional curate.

Apele meteorice curate vor fi canalizate și evacuate prin rigole și guri de scurgere.

Alimentarea cu energie electrică și telecomunicații va fi asigurată din rețelele publice din zona, în condițiile stabilite de furnizorul de utilități.

În toate cazurile, racordurile și branșamentele vor fi realizate conform soluției tehnice date de furnizorii de utilități la faza de proiect tehnic de execuție.

Realizarea de rețele

Beneficiarii sunt obligați să execute toate lucrările edilitare de echipare necesare în incintă: alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică, telecomunicații etc, lucrări ce se vor racorda la rețelele publice existente.

Extinderea rețelelor publice de apă și canalizare din zona strazii Gh.Doja se va realiza de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile stabilite cu administrația domeniului public Tg.Mures.

Traseul rețelelor extinse se va asigura în spațiile adiacente bretelei de centura, prevăzute special în acest scop de către proprietarul drumului (C.N.A.I.R.). Subtraversarea drumului de centura se va face prin foraje orizontale, astfel încât să nu afecteze structura drumului realizat.

Evacuarea deșeurilor

În interiorul incintei, se va asigura un spațiu destinat colectării selective a deșeurilor, accesibil din drumul public. Evacuarea deșeurilor se va face organizat, prin contract cu firme specializate.

3.5.1.5 Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

POT_{max} = 50%, CUT_{max} = 1, Regim maxim de înălțime clădiri: P+3

3.5.1.6 Aspectul exterior al construcțiilor

Aspectul exterior al clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice programului arhitectural/funcțiunii clădirii. Volumele construite vor fi simple, de factură modernă. Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care prin conformare volumetrică, materiale utilizate sau paleta cromatică depreciază valoarea peisajului, este interzisă. Fațadele clădirilor vor avea un aspect unitar: fațadele laterale și posterioare vor fi tratate în mod obligatoriu la același nivel calitativ cu cele principale.

3.5.1.7 Prevederi cu privire la amenajarea de parcaje, spații verzi și realizarea de împrejuriri

Parcaje

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare, se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în domeniul privat.

Pentru construcțiile noi se vor asigura obligatoriu parcaje / garaje suficiente în interiorul parcelei, în conformitate cu normele specifice pentru fiecare tip de funcțiune în parte.

Pentru funcțiunea propusă se vor asigura parcaje pentru autoturisme, autocamioane și pentru autospeciale de transport combustibil.

Pot fi amenajate spații de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.

Staționarea autovehiculelor

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice;
- pentru staționarea autovehiculelor se vor organiza platforme de parcare la sol
- numărul de parcări:
 - se prevăd minim 6 locuri de parcare pentru autoturisme;
 - pentru construcții cu alte funcțiuni, se vor lua în calcul normele de dimensionare a parcarilor specifice pentru fiecare funcțiune, iar numărul total de locuri de parcare se va stabili prin cumularea numărului locurilor de parcare stabilite pentru fiecare funcțiune, conform RGU.

Spații libere și spații plantate

- spațiile neconstruite vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 50m².
- toate zonele plantate vor fi amenajate adecvat din punct de vedere peisagistic;
- se vor planta arbuști ornamentali și/sau pomi fructiferi, ce vor realiza și o perdea de protecție față de carosabil și în aceeași măsură față de vecinătăți.

Împrejuriri și porți de acces

- Nu este obligatorie realizarea de împrejuriri către drumul public.

Împrejuririle de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor avea maxim 2,00 m înălțime. Se recomandă împrejuriri vegetale sau împrejuriri transparente îmbrăcate în vegetație.

3.5.2 Bilanțul teritorial

CATEGORII DE UTILIZARE A TERENULUI	Existent		Propus	
	Suprafața (mp)	%	Suprafața (mp)	%
CLĂDIRI	0,00	0,00	600,00	6,32
CAROSABIL, PLATFORME, TROTUARE,	0,00	0,00	4.237,00	44,60
SPATII LIBERE, SPATII VERZI	9.500,00	100,00	4.663,00	49,08
APE	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL	9.500,00	100,00	9.500,00	100,00

3.5.3 Indicatori urbanistici pentru zona studiată

Procent maxim de ocupare a terenului (POT - % m² AC / m² teren)

$$POT_{\text{maxim}} = 50 \%,$$

Coefficient maxim de utilizare a terenului (CUT - m² ADC / m² teren)

$$CUT_{\text{maxim}} = 1$$

3.6 Dezvoltarea echipării edilitare

În prezent, în zona amplasamentului există parțial infrastructură edilitară.

Alimentare cu apă

Alimentarea cu apă pentru consum igienico-sanitar va fi asigurată din rețeaua publică existentă în zonă.

Canalizarea

Apele uzate menajere rezultate de la grupurile sanitare vor fi colectate printr-o rețea de canalizare de incintă și deversate în rețeaua publică.

Apele pluviale din parcuri, platforme de circulație și din zona platformelor de alimentare – vor fi colectate separat prin intermediul rețelelor de canalizare din incintă și trecute printr-un separator de uleiuri și hidrocarburi înainte de a fi deversate în rețea publică / emisar.

Apele pluviale neimpurificate colectate de pe acoperișul clădirilor vor fi colectate prin rețeaua de canalizare de incintă și conduse în rețea publică / emisar.

Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică va fi asigurată prin racordare la rețeaua existentă în zonă.

Racordul va fi dimensionat la nevoile obiectivului.

Soluția de racordare se stabilește prin studiu de soluție de alimentare cu energie electrică.

Racordarea la rețeaua publică se va face pe baza avizului de specialitate emis de proprietarul rețelei.

Pentru îndeplinirea condițiilor de coexistență între obiectivul propus și instalațiile electrice existente în zona amplasamentului vor fi executate lucrări de eliberare a amplasamentului prin relocarea tonsoanelor de LEA în LES, pe marginea limitei de construcții a digului.

Obiectivul nu este amplasat în zona de siguranță a rețelelor electrice de distribuție publică și se încadrează în distanțele normate față de acestea.

Alimentarea cu gaze naturale

Se va face, dacă va fi cazul, în baza avizului emis de administratorul rețelei de distribuție a gazelor naturale.

Gospodărie comunală

Toate construcțiile vor fi racordate la rețelele publice de echipare edilitară existente, sau vor dispune de echipamente rezolvate în sistem individual care respectă în totalitate condițiile impuse de legislația în vigoare, normele sanitare și de protecție a mediului precum și prevederile Codului Civil.

Racordarea clădirilor propuse la rețelele publice stradale se va face prin bransamente individuale, în condițiile legii, pe baza avizelor de specialitate emise de furnizori.

Toate racordurile vor fi subterane.

Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu destinat colectării selective a deșeurilor, beneficiarii fiind obligați să dețină un contract cu o firmă specializată de colectare a deșeurilor autorizată conform legii.

Rețelele de transport utilități (energie electrică, gaze naturale) de pe amplasament pot fi deviate / relocalate în baza avizelor de specialitate emise de administratorii rețelelor.

3.7 Protecția mediului

Zona nu are valoare naturală deosebită și nu este protejată. Realizarea investiției nu va ridica probleme deosebite din punctul de vedere al mediului.

Se vor lua măsuri pentru limitarea impactului asupra mediului pe care îl poate genera activitatea de exploatare a stației de distribuție a carburanților, conform normativelor în vigoare.

Protecția aerului

Toate construcțiile realizate pentru funcțiunile propuse vor respecta prevederile legale impuse pentru protecția mediului.

În cazul stațiilor de distribuție carburanți, deoarece în urma operațiilor de încărcare rezervoare subterane, stocare și livrare către consumatori a produselor petroliere se pot degaja în atmosferă vapori de benzină și motorină (compusi organici volatili), se vor prevedea sisteme de recuperare a vaporilor de carburanți atât la încărcarea rezervoarelor, cât și la pompele de distribuție.

Protecția apelor

Din activitatea investiției propuse vor rezulta următoarele categorii de ape uzate:

- *apele uzate menajere* de la grupurile sanitare - vor fi colectate prin intermediul rețelelor de incintă și vor fi evacuate în rețeaua de canalizare a localității;
- *ape pluviale convenționale curate* - vor fi colectate prin intermediul rețelelor de canalizare din incintă și vor fi dirijate și deversate în rețeaua publică / emisar;
- *ape pluviale din parcuri, platforme de circulație și din zona platformelor de alimentare* – vor fi colectate separat prin intermediul rețelelor de canalizare din incintă și trecute printr-un separator de uleiuri și hidrocarburi înainte de a fi deversate în rețeaua publică / emisar.

Protecția solului și subsolului

Pentru toate construcțiile și amenajările se vor lua măsuri de protecție a solului și subsolului.

În cazul stațiilor de distribuție carburanți, pentru a se elimina orice posibilitate de impact asupra solului și subsolului se vor lua următoarele măsuri:

- montarea de rezervoare cu pereți dubli și dotarea cu aparate de detectare a scurgerilor în vederea înlăturării oricărei posibilități de poluare a subsolului;
- montarea de valve de preaplin pe conductele de încărcare ale rezervorului, care opresc încărcarea la atingerea a 95% din capacitatea rezervorului;
- utilizarea de conducte cu pereți groși, preizolate, cu pante în direcția rezervoarelor.

Depozitarea și evacuarea deșeurilor

- deșeurile menajere rezultate vor fi colectate în puștele și depozitate în spații special amenajate. Preluarea și transportarea lor la depozitul de deșeuri se va face în baza contractului încheiat cu societatea care asigură serviciile de salubritate la nivelul localității;
- deșeurile reciclabile vor fi colectate separat și predate unei societăți autorizate în vederea reciclării/valorificării;
- alte tipuri de deșeuri rezultate din activitățile desfășurate pe amplasament vor fi gestionate conform legislației în vigoare;
- proprietarii / administratorii investițiilor / amenajărilor realizate și aflate în exploatare vor respecta legislația comunitară privind condițiile de protecția mediului.

3.8 Obiective de utilitate publică - Circulația terenurilor

Terenurile studiate din PUZ sunt proprietate privată.

Forma de proprietate a acestor terenuri nu se modifică, circulația terenurilor fiind practic nulă.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Prin aprobarea acestui Plan Urbanistic Zonal, zona studiată va fi reîncadrată în:

UTR CB4z – subzona cu funcțiuni comerciale și de servicii specifice pentru domeniul auto – reprezentante, showroomuri, stații de alimentare cu carburanți (energie), spații pentru întreținere, etc. – caracteristice pentru artere de circulație de importanță municipală și extramunicipală.

Realizarea unei stații de distribuție carburanți va determina o valorificare superioară a locației față de situația actuală, investiția integrându-se în direcția de dezvoltare a acestei părți a orașului.

De asemenea, investiția va contribui la crearea de noi locuri de muncă și va genera venituri noi la bugetul local al municipiului Tg. Mureș.

Verificat,
arh. Octavian LIPOVAN

Întocmit,
ing. SZŐCS Angela
ing. Adela Megheșan

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

afereant

PUZ – RECONVERSIE ZONĂ FUNCȚIONALĂ PENTRU CONSTRUIRE STAȚIE DE COMERCIALIZARE A PRODUSELOR PETROLIERE, PARCARE AUTO ȘI ÎMPREJMUIRE

UTR CB4z – subzona cu funcțiuni comerciale și de servicii specifice pentru domeniul auto – reprezentante, showroomuri, stații de alimentare cu carburanți (energie), spații pentru întreținere, etc. – caracteristice pentru artere de circulație de importanță municipală și extramunicipală.

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism are caracter de reglementare și cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pentru zona studiată.

2. Baza legală

La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism afereant Planului Urbanistic Zonal stau Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG 525/27.06.1996, Ghidul de aplicare al RGU, aprobat prin Ordinul nr.21/N/10.04.2000, Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările ulterioare și Regulamentul Local de Urbanism afereant Planului Urbanistic General al localității Tg. Mureș, precum și prezentul Regulament Local de Urbanism afereant P.U.Z.

Planul Urbanistic Zonal, împreună cu Regulamentul Local de Urbanism afereant devin, odată cu aprobarea lor, acte de autoritate ale administrației publice locale, cu valoare juridică.

3. Domeniul de aplicare

Prezentul Regulament Local de Urbanism cuprinde norme obligatorii care stau la baza emiterii Certificatelor de Urbanism și a Autorizațiilor de Construire sau Desființare pentru construcțiile și instalațiile de orice fel ce se vor edifica sau desființa în zona studiată.

4. Caracterul zonei

Amplasamentul studiat include loturile identificate prin:

- C.F. 130766, suprafața 4070 mp, categoria de folosință „arabil”,
- C.F. 140915, suprafața 730 mp, categoria de folosință „arabil”,
- C.F. 120989, suprafața 4700 mp, categoria de folosință „arabil”.

având suprafața totală de 9.500 mp.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenul studiat, se supune prevederilor Legii 50/1991 (republicată), precum și tuturor prevederilor legale conexe acestei legi.

2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

Autorizarea lucrărilor de construcții de orice fel se va face cu respectarea normelor de protecția mediului și de protecție a sănătății și siguranței publice.

Autorizarea executării tuturor construcțiilor va ține seama de zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, apă, gaze naturale conform prevederilor legale în vigoare.

III. UTILIZAREA TERENURILOR

Utilizari admise

- unitati comerciale si servicii pentru domeniul auto:
 - showroom-uri, reprezentante,
 - statii de alimentare cu carburanti / energie
 - spatii pentru intretinere autovehicule, service-uri,
 - spălătorii auto.

Utilizări admise cu condiționări

- spatii pentru cazare temporara,
- alimentație publică,
- platforme pentru expunere,
- parcuri pentru autovehicule (inclusiv pentru cele de mare tonaj – TIR-uri)
- parcaje multietajate
- activități cu caracter industrial – producție, depozitare.

Utilizări interzise

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea și colectarea apelor meteorice.

IV. PREVEDERI PRIVIND CONDIȚIILE DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni):

Pentru a fi constructibilă o parcelă trebuie să îndeplinească simultan următoarele condiții:

- d) să aibă suprafața minimă de 1000 mp;
- e) acces direct dintr-o stradă publică sau dintr-o cale de servitute cu lățimea de minim 4 m;
- f) lățimea parcelei să fie mai mică sau cel puțin egală cu adâncimea ei.

Amplasarea față de drumuri publice

Conform art. 18 al R.G.U., prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție. Amplasarea construcțiilor și împrejmuirilor va ține cont de prevederile OG 43/1997 privind regimul drumurilor, cu modificările aduse de OG 7/2010, aprobată prin Legea nr. 198/2015.

În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice, obiective de utilitate publică, construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare, parcaje, conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, rețele termice, electrice, de telecomunicații.

Se interzice amplasarea construcțiilor care prin configurație sau exploatare împiedică buna desfășurare, a traficului sau prezintă riscuri de accidente în zonele de siguranță sau protecție a drumului.

Amplasarea construcțiilor față de aliniament

Aliniamentul este limita între domeniul public și cel privat (limita spre stradă a parcelei). În zona studiată, construcțiile noi vor fi amplasate retrase de la aliniament în condițiile stabilite prin prezentul Regulament, la minim 10,0 m distanță față de aliniament.

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- față de limitele laterale ale parcelei clădirile se vor amplasa cu o retragere minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 5,0 m
- față de limita posterioară a parcelei clădirile se vor amplasa cu o retragere minimă de 5,0 m.

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

În interiorul parcelei construcțiile se vor amplasa astfel încât să respecte prevederile Codului Civil și să asigure distanțele necesare intervențiilor în caz de incendiu și / sau distanțele tehnologice.

Construcțiile vor respecta între ele distanțe prevăzute în NP 004-05 Normativ pentru proiectarea, executarea, exploatarea, dezafectarea și postutilizarea stațiilor de distribuție carburanți la autovehicule.

Se recomandă orientarea spre nord a zonelor de depozitare, atelierelor de întreținere, anexelor.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor

POT_{max}=50%, CUT_{max}=1, Regim maxim de înălțime clădiri: P+3

Aspectul exterior al construcțiilor

Aspectul exterior al clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice programului arhitectural/funcțiunii clădirii. Volumele construite vor fi simple, de factură modernă. Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care prin conformare volumetrică, materiale utilizate sau paleta cromatică depreciază valoarea peisajului, este interzisă. Fațadele clădirilor vor avea un aspect unitar: fațadele laterale și posterioare vor fi tratate în mod obligatoriu la același nivel calitativ cu cele principale.

V. PREVEDERI CU PRIVIRE LA CIRCULAȚII ȘI ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Accese carosabile

Loturile sunt construibile numai dacă au un acces la un drum public, direct sau prin servitute de trecere cu lățimea minimă de 4,0m.

Accesele la drumurile publice trebuie să permită intervenția autospecialelor (pompieri, salvare, colectare deșeuri, etc.).

Racordurile la drumurile / strazile publice vor avea o structura rutiera similară cu cea a drumurilor / strazilor publice, la care se racordează.

Marcajele și indicatoarele de semnalizare rutiera se vor prevedea în conformitate cu SR 1848/2004.

Accese pietonale

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel se va face numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcțiilor.

Se vor prevedea trasee / alei pietonale pentru acces la clădiri.

Circulația pietonilor, de regula, va fi separată de circulația autovehiculelor.

Incrucisările cailor de circulație a pietonilor cu cele ale autovehiculelor se vor reduce la minim.

VI. PREVEDERI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ ȘI GESTIONAREA DEȘEURILOR

- toate clădirile vor fi racordate la infrastructura edilitară existentă în zona amplasamentului;
- se va asigura racordarea la sistemele moderne de telecomunicații prin fibră optică sau radio;
- se vor prevedea locuri de depozitare a deșeurilor, cu acces din domeniul public. Dimensiunile spațiilor de depozitare vor fi dimensionate corespunzător pentru a asigura colectarea selectivă a deșeurilor.

Noile branșamente se vor realiza cu acceptul furnizorilor de utilități.

VII. PREVEDERI CU PRIVIRE LA AMENAJAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI REALIZAREA DE ÎMPREJMUIRI

Parcaje

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare, se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în domeniul privat.

Pentru construcțiile noi se vor asigura obligatoriu parcaje / garaje suficiente în interiorul parcelei, în conformitate cu normele specifice pentru fiecare tip de funcțiune în parte.

Pentru funcțiunea propusă se vor asigura parcaje pentru autoturisme, autocamioane și pentru autospeciale de transport combustibil.

Pot fi amenajate spații de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.

Staționarea autovehiculelor

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice;
- pentru staționarea autovehiculelor se vor organiza platforme de parcare la sol
- numărul de parcări:
 - se prevad minim 6 locuri de parcare pentru autoturisme;
 - pentru construcții cu alte funcțiuni, se vor lua în calcul normele de dimensionare a parcărilor specifice pentru fiecare funcțiune, iar numărul total de locuri de parcare se va stabili prin cumularea numărului locurilor de parcare stabilite pentru fiecare funcțiune, conform RGU.

Spații libere și spații plantate

- spațiile neconstruite vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 50m².
- toate zonele plantate vor fi amenajate adecvat din punct de vedere peisagistic;
- se vor planta arbuști ornamentali și/sau pomi fructiferi, ce vor realiza și o perdea de protecție față de carosabil și în aceeași măsură față de vecinătăți.

Împrejmuiri și porți de acces

Nu este obligatorie realizarea de împrejmuire către drumul public.

Împrejmuirile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor avea maxim 2,00 m înaltime. Se recomandă împrejmuiri vegetale sau împrejmuiri transparente îmbrăcate în vegetație.

VIII. COEFICIENȚI URBANISTICI

Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

$$POT_{\text{maxim}} = 50\%,$$

Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

$$CUT_{\text{maxim}} = 1$$

Verificat,
arh. Octavian LIPOVAN

Întocmit,
ing. SZŐCS Angéla

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

aferent

PUZ – RECONVERSIE ZONĂ FUNCȚIONALĂ PENTRU CONSTRUIRE STAȚIE DE COMERCIALIZARE A PRODUSELOR PETROLIERE, PARCARE AUTO ȘI ÎMPREJMUIRE

UTR V – zona spațiilor plantate

V4z – subzona spații verzi pentru protecția cursului de apă

V5z – subzona culoar de protecție față de infrastructura tehnică

Caracterul zonei

Zona spațiilor plantate se compune din următoarele categorii:

V4z – spații verzi pentru protecția cursului de apă, *aferentă pârâului Cocoș*

V5z – culoar de protecție față de infrastructura tehnică, *rețele de transport a energiei electrice, rețele de transport gaze naturale*

Utilizare funcțională

Utilizări admise:

V4z – conform legilor și normelor în vigoare

V5z – conform legilor și normelor în vigoare

Utilizări admise cu condiționari

V4z – se vor respecta condiționările și restricțiile impuse de către normele specifice aplicabile zonei de protecție a cursului de apă

V5z – se vor respecta condiționările și restricțiile impuse de către normele specifice aplicabile zonei de protecție a infrastructurii edilitare în care se situează terenul

Utilizări interzise

V – se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare

- se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.

V5z – se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spațiile de protecție față de infrastructura tehnică reprezentată de circulații majore și rețele de transport a energiei electrice și a gazelor

Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor

Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

V – conform limitelor stabilite și conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Amplasarea construcțiilor față de aliniament

V - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

V - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

V - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Circulații și accese

V - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Stationarea autovehiculelor

V - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor

V - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Aspectul exterior al construcțiilor

V - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Conditii de echipare edilitara

V - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

V5z

Zonele de protecție pentru coridoare edilitare (linii și conducte pentru transport energie, alimentări cu apă, canalizări etc) se constituie în lungul acestora și au lățimile / adâncimile egale cu lățimile de protecție reglementate pentru fiecare tip de linie / conductă, conform normelor legale în vigoare, stabilite prin avizele emise de către administratorii / proprietarii rețelelor în cauză.

- Traseul și lățimea zonelor de protecție se modifică odată cu modificarea traseului ori a tipului de rețea, dacă modificarea se face cu avizul de specialitate al proprietarului / administratorului de rețea, în condițiile legii (ex: modificarea traseului pentru optimizarea funcționalității zonei, introducerea în subteran a rețelelor aeriene, schimbarea clasei de locație pentru conductele de transport gaze naturale, alte situații similare).
- Zonele de protecție instituite conform legii se pastrează pe toată durata de funcționare a rețelelor pentru care a fost instituită zona de protecție, conform actelor normative în vigoare.
- Regimul de protecție precizat anterior încetează odată cu scoaterea din funcțiune a rețelei.
- Scoaterea din funcțiune a rețelei trebuie să fie certificată în mod expres de către proprietarul / administratorul rețelei.
- Intervenția asupra rețelei dezafectate se face numai în condițiile stabilite de către proprietarul / administratorul rețelei în cauză.
- După încetarea regimului de protecție și dezafectarea rețelei conform paragrafelor anterioare, terenul scos de sub interdicție poate fi utilizat în alte scopuri.

Spații libere și spații plantate

V - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Împrejmuiri

V - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Posibilitați maxime de ocupare si utilizare a terenului

POT max si CUT max

V4z, V5z – Nu este cazul.

Verificat,
arh. Octavian LIPOVAN

Întocmit,
ing. SZŐCS Angéla

PLANUL DE ACȚIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTIȚIILOR PROPUSE PRIN PLANUL DE URBANISM ZONAL

CATEGORII DE COSTURI

Costurile pentru realizarea Planului Urbanistic Zonal vor fi suportate integral de către beneficiar/propietar.

DEFALCAREA COSTURILOR

Categoriile de costuri		
A. Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor tehnico economice		responsabil
a.1	Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor de proiectare - Realizare PUZ - Obținerea Autorizațiilor de construire - Studii de teren (topo, geo, hidro) - Proiect tehnic, detalii execuție, liste cantități, caiete sarcini - Expertize, Verificări de proiect	Suportate de către beneficiari
a.2	Cheltuieli pentru activitatea de consultanță și asistență tehnică - Cheltuieli pentru consultanță - Cheltuieli pentru asistență tehnică	proprietari
a.3	Cheltuieli pentru obținerea avizelor și acordurilor	proprietari
a.4	Cheltuieli pentru pregătirea documentelor privind aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de lucrări și a contractelor de servicii de proiectare	proprietari
B. Cheltuieli pentru realizarea investiției		proprietari
b.1	Cheltuieli pentru amenajarea terenului: - Amenajarea terenului; - Amenajare accese, circulații carosabile și pietonale în incintă; - Drenarea terenului (dacă este necesar); - Amenajări pentru protecția mediului.	proprietari
b.2	Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivului: - Cheltuieli pentru extinderea rețelei de alimentare cu gaze în baza unui proiect de specialitate - valoare conform soluție stabilită de administratorul de rețele; - Cheltuieli pentru extinderea rețelei de alimentare cu apă și canalizare în baza unui proiect de specialitate; - Cheltuieli pentru rețele electrice în baza unui proiect de specialitate - valoare conform soluție stabilită de administratorul de rețele;	proprietari
b.3	Cheltuieli pentru investiția de bază: - Construcții și instalații - Dotări	proprietari
b.5	Alte cheltuieli: - Organizare de șantier - Comisioane, taxe - Cheltuieli diverse și neprevăzute	proprietari

ETAPIZAREA REALIZĂRII INVESTIȚIILOR

În funcție de interesele beneficiarului se pot realiza una sau mai multe construcții, în etape diferite.

TERMINOLOGIE – definirea termenilor utilizați

(în ordine alfabetică)

Accesul direct: - posibilitatea de intrare / ieşire fără afectarea altor funcțiuni sau proprietăți.

Accesul la drumurile publice: - accesul carosabil direct sau prin servitute, din drumurile publice la parcelă.

Albia minoră: - suprafața de teren ocupată permanent sau temporar de apă, care asigură curgerea nestingherită, din mal în mal, a apelor la niveluri obișnuite, inclusiv insulele create prin curgerea naturală a apelor.

Albia majoră: - porțiunea de teren inundabilă din valea naturală a unui curs de apă.

Aliniament: - linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată. Este demarcația care stabilește linia până la care pot fi dispuse clădirile spre interiorul terenului, în scopul de a se proteja o mai bună posibilitate de utilizare a interiorului insulei.

Alinierea clădirilor: - linia pe care sunt dispuse fațadele clădirilor spre stradă și care poate coincide cu aliniamentul sau poate fi retrasă față de acesta, conform prevederilor regulamentului. În cazul retragerii obligatorii a clădirilor față de aliniament, interspațiul dintre aliniament și alinierea clădirilor este **non aedificandi**, cu excepția împrejurimilor, acceselor și a teraselor ridicate cu cel mult 0,40 metri față de cota terenului.

Ampriza drumului: - suprafața de teren ocupată de elementele constructive ale drumului: parte carosabilă, trotuare, piste pentru cicliști, acostamente, șanțuri, rigole, taluzuri, șanțuri de gardă, ziduri de sprijin și alte lucrări de artă.

Arie protejată - o zonă delimitată geografic, cu elemente naturale rare sau în procent ridicat, desemnată sau reglementată și gospodărită în sensul atingerii unor obiective specifice de conservare; cuprinde parcuri naționale, rezervații naturale, rezervații ale biosferei, monumente ale naturii și altele;

Aprobare - opțiunea forului deliberativ al autorităților competente de încuviințare a propunerilor cuprinse în documentațiile prezentate și susținute de avizele tehnice favorabile, emise în prealabil. Prin actul de aprobare (lege, hotărâre a Guvernului, hotărâre a consiliilor județene sau locale, după caz) se conferă documentațiilor putere de aplicare, constituindu-se astfel ca temelie juridică în vederea realizării programelor de amenajare teritorială și dezvoltare urbanistică, precum și a autorizării lucrărilor de execuție a obiectivelor de investiții.

Arie naturală protejată: - zona terestră, acvatică și/sau subterană, cu perimetru legal stabilit și având un regim special de ocrotire și conservare, în care există specii de plante și animale sălbatice, elemente și formațiuni biogeografice, peisagistice, geologice, paleontologice, speologice sau de altă natură, cu valoare ecologică, științifică sau culturală deosebită.

Atic: - parte a unei construcții situată deasupra cornișei și menită să mascheze acoperișul (DEX 1998). În cazul clădirilor cu acoperiș terasă, se consideră atic elementul superior al fațadei, care depășește cota ultimului planșeu și având rol constructiv, de rebord, pentru straturile componente ale învelitorii și rol în ghidarea apelor meteorice.

Avizare - procedura de analiză și exprimare a punctului de vedere al unei comisii tehnice din structura ministerelor, administrației publice locale ori a altor organisme centrale sau teritoriale interesate, având ca obiect analiza soluțiilor funcționale, a indicatorilor tehnico-economici și sociali ori a altor elemente prezentate prin documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism. Avizarea se concretizează printr-un act (aviz favorabil sau nefavorabil) cu caracter tehnic și obligatoriu.

Bilant teritorial: evaluarea cantitativă prin care se însumează valorile absolute și procentuale ale suprafețelor de teren cu diverse destinații aferente unui teritoriu prestabilit.

Branșamentul de apă: - conducta de legătură de la rețeaua publică de distribuție la consumatori, cuprinzând vana de concesiune, apometrul și construcțiile aferente (câmin, vană de golire etc).

Branșamentul de gaze: - conducta de legătură, conducând gaz nemăsurat de la o conductă aparținând sistemului de distribuție până la ieșirea din robinetul de branșament, stația sau postul de reglare.

Branșamentul electric: - partea din instalația de distribuție a energiei electrice cuprinsă între linia electrică (aeriană sau subterană) și instalația interioară (a abonatului).

RECONVERSIE ZONĂ FUNCȚIONALĂ PENTRU CONSTRUIRE STAȚIE DE COMERCIALIZARE A PRODUSELOR PETROLIERE, PARCARE AUTO ȘI ÎMPREJMUIRE - Proiect nr. 625 / 2020, Faza: P.U.Z.

Caracter director - însușirea unei documentații aprobate de a stabili cadrul general de amenajare a teritoriului și de dezvoltare urbanistică a localităților, prin coordonarea acțiunilor specifice. Caracterul director este specific documentațiilor de amenajare a teritoriului.

Caracter de reglementare - însușirea unei documentații aprobate de a impune anumiți parametri soluțiilor promovate. Caracterul de reglementare este specific documentațiilor de urbanism.

Categoria străzii: - se stabilește în funcție de rolul și caracteristicile funcționale sau tehnice, pe baza studiilor de circulație. Definirea și stabilirea elementelor caracteristice fiecărei categorii de străzi se face în conformitate cu actele normative specifice domeniului.

Circulația terenurilor - schimbarea titularilor dreptului de proprietate sau de exploatare asupra terenurilor prin acte de vânzare-cumpărare, donație, concesiune, arendare etc.

Competența de avizare / aprobare - abilitarea legală a unei instituții publice și capacitatea tehnică de a emite avize/aprobări.

Construcții anexe: - construcții distincte, de regulă având dimensiuni reduse și un singur nivel suprateran, care deservesc funcțiunea de locuire. Din categoria construcțiilor anexe fac parte: garaje individuale, depozite pentru unelte de grădinarit, șoproane, terase acoperite, foioșoare, pergole, bucătării de vară. Realizarea construcțiilor anexe se autorizează în aceleași condiții în care se autorizează corpurile principale de clădire.

Construcții anexe gospodărești ale exploatațiilor agricole: - construcțiile situate în zone izolate în extravilan și îndepărtate de localitatea de reședință a lucrătorilor agricoli, menite să adăpostească mașini agricole, utilaje, mici ateliere, scule, alte bunuri ale acestora, inclusiv animale, precum și spații pentru cazare temporară pe timpul campaniilor agricole.

Construcții cu caracter provizoriu: - construcțiile autorizate ca atare, indiferent de natura materialelor utilizate, care, prin specificul funcțiunii adăpostite ori datorită cerințelor urbanistice impuse de autoritatea publică, au o durată de existență limitată, precizată și prin Autorizația de construire. De regulă, construcțiile cu caracter provizoriu se realizează din materiale și alcătuirii care permit demontarea rapidă în vederea aducerii terenului la starea inițială (confecții metalice, piese de cherestea, materiale plastice ori altele asemenea) și sunt de dimensiuni reduse. Din categoria construcțiilor cu caracter provizoriu fac parte: chioșcuri, tonete, cabine, locuri de expunere situate pe căile și în spațiile publice, corpuri și panouri de afișaj, firme și reclame, copertine, pergole ori altele asemenea. În sensul prezentei legi (Legea 50/1991) realizarea construcțiilor provizorii se autorizează în aceleași condiții în care se autorizează construcțiile definitive (Legea 50/1991).

Construcție existentă: - se înțelege acea construcție care există fizic la data adoptării prezentului act și este evidențiată ca atare în documentațiile cadastrale, fiind înscrisă în cartea funciară.

Construibilitate: - calitatea unui teren de a primi o construcție, a cărei destinație și caracteristici sunt compatibile cu atributele de fapt (legate de natura terenului și de caracteristicile sale) și de drept (vizând servituțile care îl grevează) ale acestuia.

Cornișă: - partea superioară, ieșită în afară și ornamentată, a zidului unei construcții, având rolul de a sprijini acoperișul și de a împiedica scurgerea apei de ploaie pe fața clădirilor (DEX 1998). În cazul inexistenței acestui element în arhitectura clădirii, în prezentul regulament se va considera streășina acoperișului.

Demisol (prescurtat: D): - nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu maximum jumătate din înălțimea liberă a acestuia și prevăzut cu ferestre în pereții de închidere perimetrală. Demisolul se consideră nivel suprateran al construcției. (P 118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor). În sensul prezentului Regulament, pe terenurile în pantă, se consideră demisol nivelurile construite care respectă regula de mai sus pe cel puțin o latură a clădirii.

Destinația terenurilor - modul de utilizare a terenurilor, conform funcțiunii prevăzute în reglementările cuprinse în planurile de urbanism și amenajarea teritoriului, aprobate conform legii.

Dezvoltare durabilă - satisfacerea necesităților prezentului, fără a se compromite dreptul generațiilor viitoare la existență și dezvoltare.

Dezvoltare regională - ansamblul politicilor autorităților administrației publice centrale și locale, elaborate în scopul armonizării strategiilor, politicilor și programelor de dezvoltare sectorială pe arii geografice, constituite în "regiuni de dezvoltare", și care beneficiază de sprijinul Guvernului, al Uniunii Europene și al altor instituții și autorități naționale și internaționale interesate.

Distanțele minime de protecție între zonele construite și o serie de unități industriale, zootehnice, unități de salubritate care produc disconfort și comportă unele riscuri pentru sănătatea publică se stabilesc prin norme sanitare, astfel încât să se asigure condițiile de protecție a populației împotriva zgomotului, vibrațiilor, mirosului și poluării apelor, aerului și solului.

Documentație de amenajare a teritoriului și de urbanism - ansamblu de piese scrise și desenate, referitoare la un teritoriu determinat, prin care se analizează situația existentă și se stabilesc obiectivele, acțiunile și măsurile de amenajare a teritoriului și de dezvoltare urbanistică a localităților pe o perioadă determinată.

Domeniul public - totalitatea bunurilor care fac obiectul dreptului de proprietate publică, ce aparțin statului sau unităților administrativ-teritoriale. Domeniul public poate fi de interes național, caz în care proprietatea asupra sa, în regim de drept public, aparține statului, sau de interes local, caz în care proprietatea, de asemenea în regim de drept public, aparține comunelor, orașelor, municipiilor sau județelor.

Dotări publice - terenuri, clădiri, construcții, amenajări și instalații, altele decât sistemul de utilități publice, aparținând domeniului public sau privat al unităților teritorial-administrative sau al statului și destinate deservirii populației unei anumite zone. Realizarea acestora reprezintă obiectiv de utilitate publică. Dotările publice cuprind:

- (a) obiective de învățământ;
- (b) obiective de sănătate;
- (c) obiective de cultură;
- (d) obiective de sport și recreere;
- (e) obiective de protecție și asistență socială;
- (f) obiective de administrație publică;
- (g) obiective pentru autoritățile judecătorești.

Drumurile publice - drumurile destinate transportului rutier public de toate categoriile, gestionate de autoritățile administrației publice centrale sau locale, și clasificate tehnic, conform legislației și terminologiei tehnice, în autostrăzi, drumuri expres, naționale, județene și comunale în extravilan și străzi în intravilan.

Echiparea edilitară - ansamblul format din construcții, instalații și amenajări, care asigură în teritoriul localităților funcționarea permanentă a tuturor construcțiilor și amenajărilor, indiferent de poziția acestora față de sursele de apă, energie, trasee majore de transport rutier, feroviar, aerian sau naval, cu respectarea protecției mediului ambiant.

Echiparea edilitară în sistem individual - asigurarea utilităților și serviciilor edilitare prin construcții și instalații realizate și exploatate pentru un imobil sau un grup de imobile.

Edificabil (suprafața edificabilă) - suprafață componentă a unei parcele, în interiorul căreia pot fi amplasate construcții, în condițiile Regulamentului Local de Urbanism.

Fondul forestier național - este constituit din păduri, terenuri destinate împăduririi, cele care servesc nevoilor de cultură, producție ori administrație silvică, iazurile, albiile pâraielor și terenuri neproductive incluse în amenajamente silvice, indiferent de natura dreptului de proprietate. Sunt considerate păduri terenurile acoperite cu vegetație forestieră, cu o suprafață mai mare de 0.25 ha. (Legea nr. 46/2008 -Codul silvic).

Funcțiunile urbane - activități umane specifice care se desfășoară într-o localitate, într-o anumită perioadă de timp, localizate teritorial și definite de indicatori spațiali și indicatori de funcționare.

Garajele - construcții cu unul sau mai multe niveluri pentru staționarea, adăpostirea, întreținerea și eventual reparația autovehiculelor.

Habitat natural - zona terestră, acvatică sau subterană, în stare naturală sau seminaturală, care se diferențiază prin caracteristici geografice, abiotice și biotice.

Indicatori urbanistici - instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează:

- **coeficient de utilizare a terenului (CUT)** - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție;

RECONVERSIE ZONĂ FUNCȚIONALĂ PENTRU CONSTRUIRE STAȚIE DE COMERCIALIZARE A PRODUSELOR PETROLIERE, PARCARE AUTO ȘI ÎMPREJMUIRE - Proiect nr. 625 / 2020, Faza: P.U.Z.

- **procent de ocupare a terenului (POT)** - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scăriilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT:

- dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;

- dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții.

Infrastructură feroviară - ansamblul elementelor necesare circulației și manevrei materialului rulant, clădirilor stațiilor de cale ferată cu facilitățile aferente, precum și celelalte clădiri și facilități destinate desfășurării transportului feroviar.

Interdicție de construire (non aedificandi) - regula urbanistică urmare căreia, într-o zonă strict delimitată, din rațiuni de dezvoltare urbanistică durabilă, este interzisă emiterea autorizației de construire, în mod definitiv sau temporar, indiferent de regimul de proprietate sau de funcțiunea propusă (Legea 350/2001).

Intravilanul localității - teritoriul care constituie o localitate se determină prin Planul urbanistic general (PUG) și cuprinde ansamblul terenurilor de orice fel, cu/fără construcții, organizate și delimitate ca trupuri independente, plantate, aflate permanent sub ape, aflate în circuitul agricol sau având o altă destinație, înăuntrul căruia este permisă realizarea de construcții, în condițiile legii. Intravilanul se poate dezvolta prin extinderea în extravilan numai pe baza de planuri urbanistice zonale (PUZ), legal aprobate, integrându-se ulterior în Planul urbanistic general (PUG) al localității (Legea 50/1991).

Înălțimea maximă a clădirilor - exprimă în metri și număr de niveluri convenționale înălțimea maximă admisă în planul fațadei, măsurată între teren și cornișe sau limita superioară a parapetului terasei.

Îmrejmirile - construcțiile sau amenajările (plantații, garduri vii), cu caracter definitiv sau temporar, amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei, pentru a o delimita de domeniul public sau de proprietățile învecinate.

Limitele unității administrativ-teritoriale - linii reale sau imaginare, stabilite prin lege, prin care se delimitează teritoriul unei unități administrative de teritoriul altor unități administrative.

Limita intravilanului - este stabilită pe baza planurilor urbanistice generale aprobate și cuprinde, alături de teritoriul existent în intravilan, suprafețele pe care se preconizează extinderea acestuia, justificată de necesități reale și pentru care autoritățile publice își asumă răspunderea echipării tehnico-edilitare. Noua limită cadastrală va fi marcată cu borne de către comisia stabilită în acest scop prin ordinul prefectului, atât pentru vatra localităților cât și pentru trupurile ce cuprind construcțiile care prin natura lor nu pot fi amplasate în trupul principal conform legii, dar au incinte delimitate topografic.

Locuință individuală - (în sensul prezentului regulament) unitate funcțională, formată din una sau mai multe camere de locuit, situate la același nivel al clădirii sau la niveluri diferite, cu dependențele, dotările și utilitățile necesare, având acces direct și intrare separată, destinate exclusiv ei, și care a fost construită sau transformată în scopul de a fi folosită de o singură gospodărie, pentru satisfacerea cerințelor de locuit. De regulă, locuința individuală dispune de o parcelă proprie.

Locuințe colective - (în sensul prezentului regulament) grup de locuințe, amplasat pe o singură parcelă și situat în una sau mai multe construcții, având de regulă acces comun și unde există atât proprietăți comune cât și proprietăți individuale.

Lucrări de modificare - lucrări de intervenții asupra elementelor constructive, structurale și/sau nestructurale, având ca efect modificarea totală sau în parte a acestora. Lucrările de modificare pot fi:

a) lucrări de modificare structurală, din care fac parte, în principal, lucrările de consolidare, de supraetajare și/sau de extindere a construcției;

b) lucrări de modificare nestructurală, din care fac parte, în principal, lucrările de amenajări interioare și recompartimentări ușoare, care nu afectează în mod semnificativ structura de rezistență a construcției și pentru care este necesar avizul prealabil al unui proiectant autorizat. Pentru executarea lucrărilor de

modificare, cu excepția lucrărilor de compartimentare provizorii, nestructurale, este necesară emiterea unei autorizații de construire în condițiile legii și cu respectarea prevederilor legale privind calitatea în construcții.

Lucrări de intervenție în primă urgență - orice fel de lucrări necesare la construcțiile existente care prezintă pericol public ca urmare a unor procese de degradare a acestora determinate de factori distructivi naturali și antropici, inclusiv a instalațiilor aferente acestora, pentru:

- a) punerea în siguranță, prin asigurarea cerințelor de rezistență mecanică, stabilitate și siguranță în exploatare;
- b) desființarea acestora

Lucrări de reabilitare - orice fel de lucrări de intervenții necesare pentru îmbunătățirea performanțelor de siguranță și exploatare a construcțiilor existente, inclusiv a instalațiilor aferente, în scopul prelungirii duratei de exploatare prin aducerea acestora la nivelul cerințelor esențiale de calitate prevăzute de lege.

Mansardă (prescurtat: M) - spațiu funcțional amenajat integral în volumul podului construcției. Se include în numărul de niveluri supraterane. (P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor). În sensul prezentului regulament, se consideră mansarde acele spații care respectă următoarele condiții suplimentare:

- podul construcției va forma un unghi maxim de 60 grade cu planul orizontal;
- podul construcției nu va depăși, în proiecție orizontală, conturul exterior al ultimului nivel plin (inclusiv balcoane sau cursive) cu mai mult de 1 m.

La calculul coeficientului de utilizare a terenului, mansarda va contribui cu cel mult 60% din suprafața desfășurată a ultimului nivel plin.

Mobilier urban - elementele funcționale și/sau decorative amplasate în spațiile publice care, prin alcătuire, aspect, amplasare, conferă personalitate aparte zonei sau localității. Prin natura lor piesele de mobilier urban sunt asimilate construcțiilor dacă amplasarea lor se face prin legare constructivă la sol (fundații platforme de beton, racorduri la utilități urbane, cu excepția energiei electrice), necesitând emiterea autorizației de construire. Fac parte din categoria mobilier urban: jardiniere, lampadare, bănci, bazine, pavaje decorative, pergole, cabine telefonice și altele asemenea (Legea 50/1991).

Monument istoric - bunuri imobile sau ansambluri de bunuri imobile care prezintă valoare din punct de vedere arheologic, istoric, arhitectural, religios, urbanistic, artistic, peisagistic sau tehnic. (Legea nr. 5 /2000 privind aprobarea PATN – Secțiunea a III a – Zone protejate)

"Natura 2000" - rețeaua ecologică europeană de arii naturale protejate și care cuprinde arii de protecție specială avifaunistică, stabilite în conformitate cu prevederile Directivei 79/409/CEE privind conservarea păsărilor sălbatice și arii speciale de conservare desemnate de Comisia Europeană și ale Directivei 92/43/CEE privind conservarea habitatelor naturale, a faunei și florei sălbatice.

Nivel - spațiu construit suprateran sau subteran al construcțiilor închise sau deschise, delimitat de planșee. Constituie nivel supanta a cărei arie este mai mare decât 40% din cea a încăperii/spațiului în care se află (P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor).

Nivel retras (prescurtat: R) - nivel ale cărui limite exterioare, în proiecția orizontală, sunt retrase față de cele ale nivelului inferior. În sensul prezentului regulament, un nivel retras se va retrage de la toate fațadele clădirii care sunt vizibile din spațiul public, în așa fel încât planul care unește cornișa superioară sau aticul ultimului nivel plin cu cea a nivelului retras să nu formeze un unghi mai mare de 60 grade cu planul orizontal. Suprafața construită desfășurată a nivelului retras nu va depăși 60 % din cea a ultimului nivel plin (neretras).

Obiectiv de utilitate publică - se consideră obiective de utilitate publică: prospecțiunile și explorările geologice; extracția și prelucrarea substanțelor minerale utile; instalații pentru producerea energiei electrice; căile de comunicație; deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor; sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze, termoficare, apă, canalizare; instalații pentru protecția mediului; îndiguiri și regularizări de râuri; lacuri de acumulare pentru surse de apă și atenuarea viiturilor; derivații de debite pentru alimentări cu apă și pentru atenuarea viiturilor; stații hidrometeorologice, seismice și sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase și de combatere a eroziunii de adâncime; clădirile și terenurile construcțiilor de locuințe sociale și altor obiective sociale de învățământ, sănătate, cultură, sport, protecție și asistență socială, precum și de administrație publică și pentru autoritățile judecătorești; salvarea, protejarea și punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor și siturilor istorice, precum și a parcurilor naționale, rezervațiilor naturale și a monumentelor naturii; prevenirea și înlăturarea

RECONVERSIE ZONĂ FUNCȚIONALĂ PENTRU CONSTRUIRE STAȚIE DE COMERCIALIZARE A PRODUSELOR PETROLIERE, PARCARE AUTO ȘI ÎMPREJMUIRE - Proiect nr. 625 / 2020, Faza: P.U.Z.

urmărilor dezastrelor naturale - cutremure, inundații, alunecări de terenuri; apărarea țării, ordinea publică și siguranța națională. (Legea 33/1994, O. MLPAT nr. 21/N/2000)

Parcajele - spații amenajate la sol sau în construcții pentru staționarea, respectiv pentru adăpostirea autovehiculelor pe diferite perioade de timp.

Parcelă - suprafața de teren ale cărei limite sunt sau nu materializate pe teren, proprietatea unuia sau mai multor proprietari, aparținând domeniului public sau privat, și care are un număr cadastral ce se înscrie în registrul de publicitate funciară. Împreună cu construcțiile sau amenajările executate pe suprafața sa, parcela reprezintă un bun imobil.

Parcelare - acțiunea urbană prin care o suprafață de teren este divizată în loturi mai mici, destinate construirii sau altor tipuri de utilizare. De regulă este legată de realizarea unor locuințe individuale, de mică înălțime.

Parc industrial - o zonă delimitată în care se desfășoară activități economice, de cercetare științifică și/sau de dezvoltare tehnologică în vederea valorificării potențialului uman și material al zonei. (OG 65 /2001 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale)

Parc natural - arie naturală protejată al căror scop este protecția și conservarea unor ansambluri peisagistice în care interacțiunea activităților umane cu natura de-a lungul timpului a creat o zonă distinctă, cu valoare semnificativă peisagistică și/sau culturală, deseori cu o mare diversitate biologică. (OUG nr. 236 /2000, privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice)

Parcuri de activități - categorie nouă de zonă de activități purtătoare de dezvoltare, legată de tehnologii avansate, conținând, cercetare - dezvoltare (servicii pentru facilitarea aplicării inovațiilor, pepiniere de întreprinderi), învățământ superior și formare profesională, activități productive din domenii de vârf cu servicii conexe, expoziții, facilități pentru angajați și clienți. Parcurile de activități sunt situate pe autostrăzi sau pe arterele principale de circulație spre centrul orașului și sunt localizate într-un cadru arhitectural-urbanistic și peisagistic de înaltă calitate, urmărindu-se asigurarea unui aspect atractiv și reprezentativ pentru prestigiul lor internațional. Există o anumită profilare tematică a parcurilor de activități pe următoarele categorii principale: parcuri științifice/tehnologice /de cercetare, parcuri de servicii /afaceri, parcuri de cultură/recreere, parc industrial, parc artizanal /manufacturier, parc de distribuție, comerț, servicii.

Parteneriat public-privat - stabilirea unor relații de colaborare între Stat și colectivități locale, firme private, societate civilă pentru realizarea unui proiect de interes larg, relații în cadrul cărora fiecare are rolul său, dar ține cont de părerea celorlalți. Totul se împarte, sarcinile, riscurile, se inventează noi metode adoptate fiecărei situații.

Peisaj - desemnează o parte de teritoriu, perceput ca atare de către populație, cu valoare remarcabilă prin caracterul său de unicitate și coerență, rezultat al acțiunii și interacțiunii factorilor naturali și/sau umani, cuprinzând zone naturale sau/și construite având valoare particulară în materie de arhitectură și patrimoniu ori fiind măturii ale modurilor de viață, de locuire, de activitate sau ale tradițiilor, agricole ori forestiere, artizanale sau industriale.

Plan de amenajare a teritoriului județean (PATJ) - PATJ are caracter director și reprezintă expresia spațială a programului de dezvoltare socio-economică a județului. Planul de amenajare a teritoriului județean se corelează cu Planul de amenajare a teritoriului național, cu Planul de amenajare a teritoriului zonal, cu programele guvernamentale sectoriale, precum și cu alte programe de dezvoltare. Prevederile PATJ devin obligatorii pentru celelalte planuri de amenajare a teritoriului și de urbanism care le detaliază. Fiecare județ trebuie să dețină Planul de amenajare a teritoriului județean și să îl reactualizeze periodic, la 5-10 ani, în funcție de politicile și de programele de dezvoltare ale județului. (Legea nr. 350 /2001 privind Amenajarea teritoriului și Urbanismul, Cap. IV, Secțiunea a II-a, Art. 42)

Plan de amenajare a teritoriului zonal (PATZ) - are rol director și se realizează în vederea soluționării unor probleme specifice ale unor teritorii. Aceste teritorii pot fi: intercomunale sau inter-orașenești, compuse din unități administrativ-teritoriale de bază, comune și orașe; interjudețene, înglobând părți din județe sau județe întregi; regionale, compuse din mai multe județe. (Legea nr. 350 /2001 privind Amenajarea teritoriului și Urbanismul, Cap. IV, Secțiunea a II-a, Art. 43)

Planificarea teritorială - ansamblul de metode utilizate de sectorul public pentru a asigura organizarea rațională a teritoriului, la diferite scări (regională, națională, transnațională), protecția mediului și atingerea obiectivelor economice și sociale, prin coordonarea politicilor sectoriale din perspectiva impactului lor asupra teritoriului.

RECONVERSIE ZONĂ FUNCȚIONALĂ PENTRU CONSTRUIRE STAȚIE DE COMERCIALIZARE A PRODUSELOR PETROLIERE, PARCARE AUTO ȘI ÎMPREJMUIRE - Proiect nr. 625 / 2020, Faza: P.U.Z.

Planificarea teritorială cuprinde strategii, politici și programe sectoriale, precum și documentații specifice integrate, în scopul dezvoltării echilibrate și durabile, și prevede obiective, etape de realizare și resurse financiare necesare.

Plan urbanistic de detaliu (P.U.D.) reprezintă documentația prin care se asigură condițiile de amplasare, dimensionare, conformare și servire edilitară, a unuia sau mai multor obiective, pe o parcelă, în corelare cu funcțiunea predominantă și vecinătățile imediate. Are caracter de reglementare specifică și se elaborează pentru aprofundarea prevederilor din planul urbanistic general sau din planul urbanistic zonal, corelate cu condiționările din certificatul de urbanism.

Plan urbanistic general (P.U.G.) – reprezintă documentația care face parte din programul de amenajare a teritoriului și de dezvoltare a localităților ce compun unitatea teritorial-administrativă de bază. Planurile Urbanistice Generale cuprind analiza, reglementări și regulament local de urbanism pentru întreg teritoriul administrativ al unității de bază (suprafețe din intravilan, cât și din extravilan). În același timp, P.U.G-ul stabilește norme generale, pe baza cărora se elaborează mai apoi în detaliu, la scară mai mică, P.U.Z-urile și apoi P.U.D-urile.

Plan urbanistic zonal (P.U.Z.) – reprezintă documentația prin care se stabilesc reglementările specifice pentru o zonă dintr-o localitate urbană sau rurală, compusă din mai multe parcele, acoperind toate funcțiunile: locuire, servicii, producție, circulație, spații verzi, instituții publice, etc. și asigură corelarea dezvoltării urbanistice complexe a zonei cu prevederile P.U.G-ului localității din care face parte. Prin P.U.Z se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism (permisiuni și restricții) necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată (P.U.Z-ul reprezintă o fază premergătoare realizării investițiilor, prevederile acestuia realizându-se etapizat în timp, funcție de fondurile disponibile).

Politici de dezvoltare - mijloacele politico-administrative, organizatorice și financiare, utilizate în scopul realizării unei strategii.

Profil stradal - în sensul prezentului regulament, profilul stradal este forma de organizare, dimensionare și amenajare a amprizei stradale, în secțiuni transversală.

Programe de dezvoltare - ansamblu de obiective concrete propuse pentru realizarea politicilor de dezvoltare.

Protecția mediului - ansamblu de acțiuni și măsuri privind protejarea fondului natural și construit în localități și în teritoriul înconjurător.

Regimul juridic al terenurilor - totalitatea prevederilor legale prin care se definesc drepturile și obligațiile legate de deținerea sau exploatarea terenurilor. (Legea 350/2001)

Regiune frontieră - regiune care include arii situate la frontieră, delimitată în scopul aplicării unei strategii comune de dezvoltare de o parte și de alta a frontierelor și al realizării unor programe, proiecte și acțiuni de cooperare.

Rețea de localități - totalitatea localităților de pe un teritoriu (național, județean, zonă funcțională) ale căror existență și dezvoltare sunt caracterizate printr-un ansamblu de relații desfășurate pe multiple planuri (economice, demografice, de servicii, politico-administrative etc.). Rețeaua de localități este constituită din localități urbane și rurale.

Rețeaua publică de alimentare cu apă - ansamblul de lucrări ingineresti, care asigură aprovizionarea cu apă potabilă și industrială a localităților, aparține domeniului public și este exploatată de instituții publice specializate.

Rețeaua publică de canalizare - ansamblul de lucrări ingineresti, care asigură evacuarea apelor uzate și meteorice de pe teritoriul localității, aparține domeniului public și este exploatată de instituții publice specializate.

Rețeaua publică de alimentare cu energie electrică - ansamblul de lucrări ingineresti, care asigură aprovizionarea cu energie electrică din sistemul național a localităților, aparține domeniului public și este exploatată de instituții publice specializate.

Riscurile naturale - sunt riscuri de natură hidrologică, hidrogeologică, geologică și geofizică.

Servitute de utilitate publică - sarcina impusă asupra unui imobil pentru uzul și utilitatea unui imobil având un alt proprietar. Măsura de protecție a bunurilor imobile publice nu poate fi opusă cererilor de autorizare decât dacă este continuă în documentațiile de urbanism aprobate (având drept consecință o limitare administrativă a dreptului de proprietate) (Legea 350/2001)

Sistem urban - sistem de localități învecinate între care se stabilesc relații de cooperare economică, socială și culturală, de amenajare a teritoriului și protecție a mediului, echipare tehnico-edilitară, fiecare păstrându-și autonomia administrativă.

Sit - Totalitatea elementelor naturale sau /și amenajate care se impun printr-o percepție unitară. Situl subordonează peisajul printr-o dominantă configurativă.

Spații verzi de folosință comună/ spații libere de folosință comună - ansamblu de spații neocupate de construcții, plantate și amenajate, destinate odihnei, recreerii și socializării, care deservește în primul rând locuitorii zonei sau parcelei. Spațiile libere de folosință comună pot include suprafețe verzi, plantații, locuri de joacă, terenuri de sport, oglinzi și cursuri de apă, alei, scuaruri și piețe pietonale, grădini publice, parcuri. Spațiile verzi de folosință comună nu pot include grădinile de folosință privată aferente apartamentelor, accesele carosabile, parcajele la sol sau platformele de depozitare a deșeurilor gospodărești. Spațiile verzi de folosință comună se pot afla în proprietate publică sau privată.

Străzi - drumuri publice din interiorul localităților indiferent de denumire (stradă, cale, chei, splai, șosea, alee, fundătură, uliță).

Străzile și artere pietonale - străzi rezervate exclusiv circulației pietonilor și ocazional accesului vehiculelor în scop utilitar - servicii și intervenție pentru parcelele din zonă.

Structură urbană - totalitatea relațiilor în plan funcțional și fizic, pe baza cărora se constituie organizarea unei localități sau a unei zone din aceasta și din care rezultă configurația lor spațială.

Strategie de dezvoltare - direcționarea globală sau pe domenii de activitate, pe termen scurt, mediu și lung, a acțiunilor menite să determine dezvoltarea urbană.

Structură urbană - modul de alcătuire, de grupare sau de organizare a unei localități ori a unei zone din aceasta, constituită istoric, funcțional și fizic.

Subsol (prescurtat: S) - nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu mai mult de jumătate din înălțimea liberă. Subsola se consideră nivel subteran al construcției (după: P 118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor). În sensul prezentului Regulament, pe terenurile în pantă, se consideră subsol nivelurile construite care respectă regula de mai sus pe cel puțin o latură a clădirii.

Supanță - planșeu intermediar plin, deschis pe una sau mai multe laturi față de încăperea în care este dispus. (după: P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor).

Suprafața / Aria construită desfășurată (prescurtat: Acd) - suma suprafețelor desfășurate a tuturor planșeurilor. Nu se iau în calcul suprafețele construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție (Legea 350/2001).

Suprafața / Aria construită (prescurtat: Ac) - suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită (Legea 350/2001).

Suprafața / Aria nivelului (prescurtat: An) - este aria secțiunii orizontale a clădirii la nivelul respectiv delimitată de conturul ei exterior. Suprafața nivelului se măsoară la 1 m deasupra pardoselii finite. În suprafața nivelului se cuprind și ariile nivelurilor intermediare sau anexe interioare sau exterioare cum sunt:

- ariile teraselor teraselor circulabile pentru diferite funcțiuni;
- ariile balcoanelor interioare (în cazul teatrelor, cinematografulor, aulelor sau altor săli similare);
- ariile subpantelor;
- ariile balcoanelor și logiilor;
- ariile porticelor de circulație și gangurilor de trecere dacă acestea nu au înălțimea mai mare decât a unui etaj, se consideră aferente numai primului nivel deservit;
- aria încăperilor cu înălțime liberă mai mare de 1,80 m (de ex. Subsola, încăerile motoarelor de ascensor, pompe etc. Părți ieșite și închise pentru iluminatul subsolurilor, încăperi la mansarde etc);
- aria rampelor exterioare și a scărilor de acces de la magazine, depozite etc;
- aria aferentă lucarnelor în cazul mansardelor, dacă $h > 1,8$ m;

În aria nivelului nu se cuprind:

- copertinele cu suprafețe mai mici de 4 mp și adâncimea mai mică de 2 m, profilele ornamentale și

cornișele;

- învelitoarele, terasele necirculabile (rezultate din retragere) de peste nivelul imediat inferior;
- golurile mai mari de 4 mp, fiecare în parte, numai la curți de lumină și curți englezești;
- rezalidurile cu aria mai mică de 0,4 mp și nișele cu aria mai mare de 0,4 mp;
- treptele exterioare și terasele neacoperite;

La clădirile, cu excepția locuințelor, care au porțiuni cu număr diferit de niveluri denivelate de înălțimi egale sau diferite, deservite de o a aceeași scară, numărul de niveluri al casei scării se determină conform STAS 4908-85.

Teritoriul administrativ - suprafața delimitată de lege, pe trepte de organizare administrativă a teritoriului: național, județean și al unităților administrativ-teritoriale (municipiu, oraș, comună).

Teritoriul administrativ al localității - suprafața constituită din suprafața agricolă (teren arabil, pășuni, fânețe, vii și livezi), suprafața fondului forestier, suprafața ocupată de construcții și amenajări de infrastructură (căi de comunicație, echipare energetică, lucrări de gospodărire a apelor), bălți și suprafața aferentă intravilanului (construcții și amenajări), a căror carte funciară sau alte evidențe funciare au aparținut localității respective la data intrării în vigoare a Legii nr. 2/1968 privind organizarea administrativă a teritoriului României;

Teritoriul intravilan - totalitatea suprafețelor construite și amenajate ale localităților ce compun unitatea administrativ-teritorială de bază, delimitate prin planul urbanistic general aprobat și în cadrul cărora se poate autoriza execuția de construcții și amenajări. De regulă intravilanul se compune din mai multe trupuri (sate sau localități suburbane componente). Intravilanul se poate dezvolta prin extinderea în extravilan numai pe baza de planuri urbanistice zonale (PUZ), legal aprobate, integrându-se ulterior în Planul urbanistic general (PUG) al localității (Legea 50/1991).

Teritoriul extravilan - suprafața cuprinsă între limita administrativ-teritorială a unității de bază (municipiu, oraș, comună) și limita teritoriului intravilan.

Teritoriul metropolitan - suprafața situată în jurul marilor aglomerări urbane, delimitată prin studii de specialitate, în cadrul căreia se creează relații reciproce de influență în domeniul căilor de comunicație, economic, social, cultural și al infrastructurii edilitare. De regulă limita teritoriului metropolitan depășește limita administrativă a localității și poate depăși limita județului din care face parte.

Teritoriul periurban - suprafața din jurul municipiilor și orașelor, delimitată prin studii de specialitate, în cadrul căreia se creează relații de independență în domeniul economic, al infrastructurii, deplasărilor pentru muncă, asigurărilor cu spații verzi și de agrement, asigurărilor cu produse agroalimentare etc.

Teritoriul unității administrativ-teritoriale - suprafața delimitată de lege, reprezentând suprafața totală a teritoriilor localităților componente.

Zonă construită protejată - teritoriu delimitat geografic, în cuprinsul căruia se află elemente sau ansambluri ale patrimoniului cultural cu valoare deosebită. Zonele Construite Protejate sunt insituite pentru salvarea, protejarea și punerea în valoare a patrimoniului construit, cu valoare istorică, culturală sau memorialistică deosebită (Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții).

Zonă defavorizată - arii geografice strict delimitate teritorial, care îndeplinesc cel puțin una dintre următoarele condiții:

- a) au structuri productive monoindustriale care în activitatea zonei mobilizează mai mult de 50% din populația salariată;
- b) sunt zone miniere în care personalul a fost disponibilizat prin concedieri colective în urma aplicării programelor de restructurare;
- c) în urma lichidării, restructurării sau privatizării unor agenți economici apar concedieri colective care afectează mai mult de 25% din numărul angajaților care au domiciliul stabil în zona respectivă;
- d) rata șomajului depășește cu 25% rata șomajului la nivel național;
- e) sunt lipsite de mijloace de comunicație și infrastructura este slab dezvoltată.

Zonă funcțională - parte din teritoriul unei localități în care, prin documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism, se determină funcțiunea dominantă existentă și viitoare. Zona funcțională poate rezulta din mai multe părți cu aceeași funcțiune dominantă (zona de locuit, zona activităților industriale, zona spațiilor verzi etc.). Zonificarea funcțională este acțiunea împărțirii teritoriului în zone funcționale.

Zonă de protecție - suprafața delimitată în jurul unor bunuri de patrimoniu construit sau natural, al unor resurse ale subsolului, în jurul sau în lungul unor oglinzi de apă etc. și în care se instituie servituți de utilitate publică și de construire pentru păstrarea și valorificarea acestor resurse și bunuri de patrimoniu și a cadrului natural aferent. Zonele de protecție sunt stabilite prin acte normative specifice, precum și prin documentații de amenajare a teritoriului sau urbanism, în baza unor studii de specialitate.

Zona de protecție a infrastructurii feroviare cuprinde terenurile limtrofe, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, indiferent de proprietar, în limita a maximum 100 m de la axa căii ferate, precum și terenurile destinate sau care servesc sub orice formă funcționării acesteia.

Zona de protecție a monumentelor istorice - zona delimitată și instituită pentru fiecare monument istoric prin care se asigură conservarea integrată a monumentelor istorice și a cadrului său construit sau natural. (Legea 422 /2001). Zona de protecție a monumentului istoric se stabilește, până la elaborarea studiilor de specialitate, "[...] de 100 metri în municipii și orașe, de 200 metri în comune și de 500 metri în afara localităților. (2) Distanțele sunt măsurate de la limita exterioară a terenurilor aferente monumentelor istorice [...]" (Legea 5/2000).

Zonele de protecție sanitară cu regim sever ale captărilor de apă din surse de suprafață și subterane, se instituie în funcție de condițiile locale, astfel încât să fie redusă la minimum posibilitatea de înrăutățire a calității apei la locul de priză. Pentru captările din râuri, zona de protecție cu regim sever se determină în funcție de caracteristicile locale ale albiei. Dimensiunea maximă a acesteia va fi de 100 m pentru direcția amonte, 25 m pe direcția aval de priză și 25 m lateral de o parte și de alta a prizei. (HGR nr.101/1997)

Zonă de risc natural - areal delimitat geografic, în interiorul căruia există un potențial de producere a unor fenomene naturale distructive care pot afecta populația, activitățile umane, mediul natural și cel construit și pot produce pagube și victime umane.

Zona de siguranță a infrastructurii feroviare cuprinde fâșiile de teren în limită de 20 m fiecare, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, necesare pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare și de siguranță a circulației și a celorlalte instalații de conducere operativă a circulației trenurilor, precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului.

Unitate teritorială de referință (UTR) - subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ-teritoriale, delimitată pe limite cadastrale, caracterizată prin omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistică omogenă. UTR se delimitează, după caz, în funcție de relief și peisaj cu caracteristici similare, evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă, sistem parcelar și mod de construire omogen, folosințe de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor, regim juridic al imobilelor similar.

Utilități publice (Sistem de utilități publice): - ansamblul bunurilor mobile și imobile, dobândite potrivit legii, constând din terenuri, clădiri, construcții și instalații tehnologice, echipamente și dotări funcționale, specific unui serviciu de utilități publice, prin ale căror exploatare și funcționare se asigură furnizarea/prestarea serviciului. Utilitățile publice cuprind:

- a) alimentarea cu apă;
- b) canalizarea și epurarea apelor uzate;
- c) colectarea, canalizarea și evacuarea apelor pluviale;
- d) producția, transportul, distribuția și furnizarea de energie termică în sistem centralizat;
- e) salubritatea localităților;
- f) iluminatul public;
- g) administrarea domeniului public și privat al unităților administrativ-teritoriale, precum și altele asemenea;
- h) transportul public local
- i) ședința publică - ședință desfășurată în cadrul autorităților administrației publice și la care are acces orice persoană interesată. (Legea 51/2006).