

PROIECT DE HOTĂRÂRE
din 19 decembrie 2017

**privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru
"Construire Stație de Distribuție Carburanți", orașul Luduș, str. 1 Mai, nr. 3,
beneficiar SC STOMATER SERV COM SRL**

Consiliul Local al orașului Luduș întrunit în ședință ordinară de lucru,

Având în vedere referatul Serviciului "Arhitectură, Urbanism și Amenajarea Teritoriului " nr 40501 din 12 decembrie 2017, precum și rapoartele de avizare a comisiilor de specialitate "Urbanism și Amenajarea Teritoriului " și "Administrarea Domeniului Public și Privat și Administrație Publică Locală",

Luând în considerare avizul nr. 1519.10.2017 al Consiliului Județean Mureș,

În conformitate cu dispozițiile, art. 27¹ lit. "c", art. 47 alin. 2 lit. "d", alin. 3 lit. „g” și art. 68 anexa 1 pct. 11 din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

În temeiul prevederilor art.36 alin. (5) lit."c" coroborat cu art. 45 alin. (2) lit. „e” din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aprobă, Planul Urbanistic Zonal pentru realizarea investiției "Stație de Distribuție Carburanți", pe str. 1 Mai, nr. 3, beneficiar SC STOMATER SERV COM SRL, conform documentației anexate, parte integrantă a prezentei hotărâri .

Art.2 Cu aducerea la îndeplinire a acestei hotărâri se încredințează Primarul orașului prin serviciul "A.U.A.T." .

Un exemplar din prezenta hotărâre se comunică:

- Instituției Prefectului Județului Mureș,
- Primarul orașului Luduș,
- Serviciului "A.U.A.T.",
- Consiliului Județean Mureș,
- SC STOMATER SERV COM SRL,
- Spre afișare,

**INIȚIATOR ,
P R I M A R ,
MOLDOVAN IOAN CRISTIAN**



ROMANIA
JUDEȚUL MUREȘ
PRIMĂRIA ORAȘULUI LUDUȘ
Serviciul "AUAT"
Nr. 40501/12.12.2017

Aprobat,
Primar,
Moldovan Ioan Cristian



REFERAT

**privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru
"Construire Stație de Distribuție Carburanți", orașul Luduș, str. 1 Mai, nr. 3,
beneficiar SC STOMATER SERV COM SRL**

În conformitate cu dispozițiile, art. 27¹ lit. "c", art. 47 alin. 2 lit. "d" și art. 68 anexa 1 pct. 11 din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

În temeiul prevederilor art.36 alin. (5) lit."c" din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

Serviciul „Arhitectură, Urbanism și Amenajarea teritoriului” propune spre analiză și dezbateră în ședința consiliului local, Planul Urbanistic Zonal, în vederea realizării investiției **Stație de Distribuție Carburanți**, pe str. 1 Mai, nr. 3, loc. Luduș, jud Mureș, beneficiar SC STOMATER SERV COM SRL, conform datelor specificate în Memoriu general și Regulamentului local de Urbanism anexate.

Întocmit,
Arhitect șef,
Vălean Răzvan Titus





ROMÂNIA
JUDEȚUL MUREȘ
CONSILIUL JUDEȚEAN
Nr. 14560/19.10.2017

Arhitect-șef

Ca urmare a cererii adresate de Orașul Luduș pentru SC STOMATER SERV COM SRL, cu domiciliul/ sediul în județul Mureș, municipiul/orașul/comuna Luduș, sectorul, cod poștal 545200, str. 1 Mai nr. 38, bl., sc., et., ap., telefon/fax, e-mail, înregistrată la nr.14560 din 07 iulie 2017 și a completărilor depuse cu nr.21509/11.10.2017 ,

în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ FAVORABIL

Nr.15..... din 19.10.2017

pentru PLANUL URBANISTIC ZONAL - CONSTRUIRE STAȚIE DE DISTRIBUȚIE CARBURANȚI, orașul Luduș, str.1Mai, nr.3, jud.Mureș

generat de imobilul identificat prin Plan de încadrare în zonă , extras CF : nr.56462/Luduș

Inițiator: SC STOMATER SERV COM SRL

Proiectant: SC ARH PROIECT SRL

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Iulian Onișoru

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.: oraș Luduș, delimitată la nord de str.1 Mai, la sud de stația CFR, la est de imobil teren oraș Luduș, la vest teren proprietate privată, fiind studiată o suprafață de 828 mp.

Prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobate anterior:

-UTR 1-zona de referință M, subzona M2-subzona mixtă cu regim de construire discontinuu

-regim de construire: P+1

- P.O.T. max. 45%, C.U.T. max. 1,3 mp ADC/mp teren

- retragerea minimă față de aliniament = 6,00-10,00m

- retrageri minime față de limitele laterale = jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 2,00m cu obligativitatea asigurării unui acces de 3,00m pentru autovehiculele de stingere a incendiilor pe una din laturi

- retrageri minime față de limitele posterioare = jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5,00m.

PREVEDERI PUZ propus:

- UTR 1-zona de referință M, subzona M2-subzona mixtă cu regim de construire discontinuu

- regim de construire - P+1

- P.O.T. max. 19,287%, C.U.T. max. 0,193

- retragerea față de aliniament = pe aliniamentul existent, retras de la aliniament în cazurile: lărgirea drumului, obținerea unor distanțe(benzi) de protecție: 5-6m, facilitarea creării unor piețe, degajamente, alveole în preajma unor construcții cu circulație pietonală intensă .

- retrageri minime față de limitele laterale = conform Codului Civil

- retrageri minime față de limitele posterioare = conform Codului Civil

- circulații și accese: accesul este asigurat prin str.1 Mai. Alimentarea autocamioanelor se va opera la pompa cu debit mărit pe o singură parte, spre strada 1 Mai.

- echipare tehnico-edilitară: în zonă există rețele de :apa potabila și canalizare,energie electrică, gaze naturale . Se va asigura evacuarea apelor pluviale de pe suprafețele de teren neconstruit prin rigole spre canalizare, sistemul local de colectare ape meteorice.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 09.08.2017 și a completărilor depuse în data de 11.10.2017 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia, cu următoarele condiții:

- Respectarea obligațiilor formulate în avizele ce susțin documentația .

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

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 131 din 06.07.2017 emis de Primăria orașului Luduș.

Arhitect-șef,
arh. ȘIPOS RĂZVAN CORNEL



Întocmit: Lungu Mirela

A handwritten signature in black ink, appearing to be "Mirela Lungu".

Proiectant general :

S.C. ARH PROIECT s.r.l.

51 02 05, Alba Iulia, , Apulum nr.7, bloc AC24, ap.9, jud. Alba. Tel/fax 0258 833 895, mobil 0744 266 260, 0745 592 241, 0744 654 40;



Proiect nr.:

182 / 2016

Beneficiarul investiției :

SC STOMATER SERV COM SRL

Denumire lucrare :

**STAȚIE DE DISTRIBUȚIE
CARBURANȚI**

Amplasamentul :

ORAȘUL LUDUȘ, str. 1 MAI, nr.3, jud. MUREȘ

Faza :

PLAN URBANISTIC ZONAL

Volum :

**VOLUMUL 1 / VARIANTA 3
ALBA IULIA - octombrie 2017**

ex. 1

FIȘA CU RESPONSABILITĂȚI ȘI SEMNĂTURI

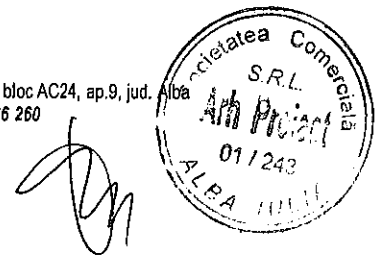
Proiectant general:

S.C. ARH PROIECT s.r.l.

51 02 05, Alba Iulia, Apulum nr.7, bloc AC24, ap.9, jud. Alba Iulia
tel/fax 0258 833 895, tel 0744 266 260

Șef proiect :

arh. Iulian ONIȘORU



COLECTIV DE ELABORARE

Arhitectură/turbanism

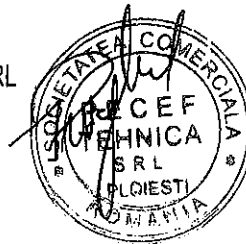
- S.C. ARH PROIECT S.R.L.,

arhitect Iulian ONIȘORU, atestat RUR, D/0618, E/0661

Instalații:

-SC PECEF TEHNICA SRL

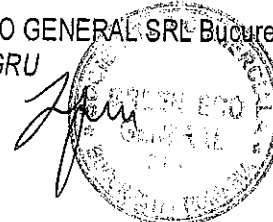
Ing. Ioana PURGHEL



Instalații tehnologice:

- SC GREEN ECO GENERAL SRL Bucuresti, RO 29338183

Ing. Lavinia NEGRU



DOCUMENTAȚII ANEXĂ (se prezintă în volum separat)

Ridicare topografică,

- SC AGY TOP S.R.L.

Alexandru GYORGY

Studiu geotehnic,

BORDEROU PIESE SCRISE și DESENATE

VOLUMUL 1 – MEMORIU DE PREZENTARE

A - PIESE SCRISE:

	Nr. pag.
1 FOAIE DE CAPĂT	0
2 FIȘA DE RESPONSABILITĂȚI/COLECTIV DE ELABORARE	1
3 BORDEROU GENERAL PUZ - PIESE SCRISE ȘI DESENATE	2
 <u>Cuprinsul memoriului de prezentare :</u>	
1 <u>INTRODUCERE</u>	
1.1. Date de recunoaștere a documentației	5
1.2. Obiectul PUZ	6
1.3. Surse de documentare	6
2 <u>STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBAINE</u>	7
2.1. Evoluția zonei	7
2.2. Încadrarea în localitate	7
2.3. Elemente ale cadrului natural	7
2.4. Circulația	8
2.5. Ocuparea terenurilor	8
2.6. Echiparea edilitară	9
2.7. Probleme de mediu	9
2.8. Opțiuni ale populației	10
3. <u>PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ</u>	10
3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare	10
3.2. Prevederi ale P.U.G.	11
3.3. Valorificarea cadrului natural	12
3.4. Modernizarea circulației	12
3.5. Zonificarea funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici	12
3.6. Dezvoltarea echipării edilitare	17
3.7. Protecția mediului	19
3.8. Obiective de utilitate publică	22
4. <u>CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE</u>	22

VOLUMUL 2 – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Cuprinsul Regulamentului Local de Urbanism (RLU)

Nr.
pag.

Cap. I DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul RLU
2. Baza legală a elaborării
3. Domeniul de aplicare

Cap. II REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit
2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și apărarea interesului public
3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii
4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
5. Reguli cu privire la echiparea edilitară
6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții
7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurii

Cap. III ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Cap. IV PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

- Art. 1 - Utilizări admise
 Art. 2 - Utilizări permise cu condiții
 Art. 3 - Interdicții de utilizare

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

- Art. 4 - Caracteristici ale parcelelor – suprafețe, forme, dimensiuni
 Art. 5 - Amplasarea clădirilor față de aliniament
 Art. 6 - Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor
 Art. 7 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE
 Art. 8 - Staționarea autovehiculelor
 Art. 9 - Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor
 Art. 10 - Aspectul exterior al clădirilor
 Art. 11 - Condiții de echipare edilitară
 Art. 12 - Spații libere și plantate
 Art. 13 - Împrejurii
 Art. 14 - Procent maxim admisibil de utilizare (POT)
 Art. 15 - Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)
 Art. 16 - Modificări ale PUZ

CAP. V UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

B – PIESE DESENATE

1	PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ – EXTRAS DIN PUG ORAȘ LUDUȘ, pl. reglementări	Sc. 1/5.000	A 0.0.
2	SITUAȚIA EXISTENTĂ	Sc. 1/500	A 1.0.
3	PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR, CIRCULAȚIA TERENURILOR	Sc. 1/500	A.1.2.-v
4	REGLEMENTĂRI URBANISTICE	Sc. 1/500	A 2.0.-v3
5	REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ZONE CU PERICOL DE EXPLOZIE		A.2.1-v3
6	DESFĂȘURARE FRONT STRADA 1 MAI		A 2.2.

- | | | | |
|---|--|-----------|-----------|
| 7 | REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ZONE CU PERICOL DE EXPLOZIE | Sc. 1/200 | A 2.3.-v3 |
| 8 | ECHIPARE EDILITARĂ | Sc. 1/500 | A 3.0. |

C - AVIZE ȘI ACORDURI PREALABILE

- 1 - CU nr.23 din 15 februarie 2016
- 2 - Aviz Serviciul Rutier , fără număr
- 3 - Aviz de salubritate, 1/13.06.2016
- 4 - Aviz amplasament AQUASERV, 451/29.06.2016
- 5 - Aviz amplasament E-ON, 209789194/04.-7.2016
- 6 - Aviz amplasament ELECTRICA, 72720736/23.07.2016
- 7 - Aviz CFR, 200/13.06.2016
- 8 - Aviz oportunitate , PRIMĂRIA ORAȘULUI LUDUȘ, 19976/09.03.2016
- 9 - Decizia de încadrare APM MUREȘ, 5890/26.09.2016

D – ANEXE

- 1 Certificat de înregistrare reg.comerțului
- 2 Contract de locațiune
- 3 Extras Carte Funciară
- 4 Ridicare topografică , vizată OCPI

Proiectant general
SC ARH PROIECT SRL

Șef. Proiect
Arh. Iulian ONIȘORU

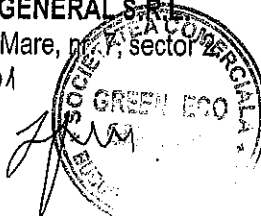


VOLUMUL I - MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- | | |
|--------------------------------|---|
| - denumire proiect | - STAȚIE DE DISTRIBUȚIE CARBURANȚI |
| - localitatea | - orașul LUDUȘ, județul MUREȘ |
| - adresa | - strada 1 MAI, nr. 3, CP 545200 |
| - beneficiar | - SC STOMATER SERV COM SRL
Luduș, str. 1 MAI nr. 3, jud. MUREȘ |
| - proprietar | - ERCEAN CORNEL și ERCEAN LENUȚA
Luduș, str. ION VLĂDUȚIU, nr. 4, CP-545200, tel.0744 619 044 |
| - proiect | - 182 / 2016 |
| - faza | - P.U.Z. |
| - proiectant general | - SC ARH PROIECT SRL
ALBA IULIA, strada APULUM, nr.7, bloc AC24, ap.9, jud. ALBA, CP-510205
Tel/fax 0258 833 895, 0744 266 260, 0745 592 241 |
| - proiectanți specialitate | |
| - urbanism: | - S.C. ARH PROIECT S.R.L. ,
arhitect Iulian ONIȘORU, atestat RUR, D/0618 , E/0661. |
| - instalații: | - S.C. PECEF TEHNICA S.R.L.
Ploiești, str. Toma Caragiu, nr. 2-4, jud. Prahova , CP 100042
tel. 0745 321 796,
Ing. Ioana PURGHEL |
| - instalații tehnologice | - S.C. GREEN ECO GENERAL S.R.L.
București, str. Piața Mare, nr. 7, sector 7,
tel. 0723 291 701
Ing. Lavinia NEGRU |
| - sistematizare vert., drumuri | - |
| - data elaborării : | - februarie 2016 |



1.2. Obiectul PUZ

1.2.1. Solicitări ale temei program

Proiectul s-a elaborat conform temei de proiectare redactate de către beneficiar, ce a fost corelată cu prevederile normativelor și reglementărilor tehnice în vigoare la data întocmirii, completată și pusă de acord cu cerințele forurilor abilitate în domeniu – avize și acorduri prealabile. Tema de proiectare propune realizarea unei stații de distribuție carburanți pe un teren situat în intravilanul localității *Luduș* pentru care se elaborează reglementările specifice dezvoltării urbanistice a zonei, cu stabilirea priorităților necesare a fi aplicate în utilizarea terenului și conformarea construcției în zona funcțională stabilită prin PUG ,

M 2 – subzona mixtă cu regim de construire discontinuu și clădiri având regim de înălțime maxim P+1 niveluri.

Principalele elemente de temă solicitate de către beneficiar:

- construcții supraterane – magazin, birou, copertine pompe, semnal luminos, semne direcționale, platforme carosabile și pietonale
- construcții subterane – rezervor depozitare carburanți, guri de descărcare, separator de grăsimi, separator de grăsimi, colector ape pluviale
- branșament utilități, împrejmuire

Prin documentația PUZ se vor stabili următoarele reglementări urbanistice pentru parcela de teren proprietatea beneficiarului :

- regimul de construire;
- funcțiunea zonei;
- înălțimea maximă admisă;
- coeficientul de utilizare al terenului CUT;
- procentul de ocupare al terenului POT;
- retragerea clădirilor față de aliniament;
- organizarea circulației și a acceselor;
- asigurarea cu utilități a zonei (extinderi de rețele, branșamente sau surse proprii)
- locuri de parcare;
- spații verzi amenajate;

Investiția analizată s-a considerat necesară și oportună putând asigura îmbunătățirea servicii populației și a agenților economici din zonă, cu produse petroliere și produse complementare prin magazinul stației și alte servicii.

1.2.2. Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată

Conform regulamentului Planului Urbanistic General al orașului Luduș categoria de folosință actuală a terenului studiat este cuprins în subzona **M2**

Pentru terenul studiat nu sunt alte documentații de urbanism avizate sau în curs de avizare.

Având în vedere că se solicită o modificare de la prevederile PUG și RLU aprobate pentru zona studiată, prin certificatul de urbanism nr. 23 din 15.02.2016 se solicita elaborarea unui P.U.Z. Prin documentația P.U.Z. se dorește schimbarea destinației actuale a terenului:

- **destinație actuală** – cf. Extras CF - curți construcții;
- **destinație propusă** – stație de distribuție carburanți.

1.3. Surse documentare

1.3.1. Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUZ

Planul Urbanistic General, aprobat prin Hot. Consiliului Județean nr.38/2002 Regulamentul Local de Urbanism

A fost studiat și luat în considerare PUG-ul aflat în faza de proiect la avizare

1.3.2. Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ

Sursele de documentare ce se vor utiliza vor fi:

- Plan cadastral actualizat
- Plan ridicare topografică vizat OCPI
- Avize deținători de rețele în zonă
- Studiu geotehnic
 - încadrarea amplasamentului studiat din punct de vedere geomorfologic și geologic;
 - caracteristici geotehnice: stratificația terenului, adâncimea apei subterane, parametri seismici, adâncimea de îngheț, asigurarea stabilității și inundabilitatea, accidente teren,
 - condiții de fundare, soluții constructive recomandate.

1.3.3. Date statistice

Nu se cunosc

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

Nu se cunosc

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

2.1.1. Date privind evoluția zonei

2.1.2. Caracteristici semnificative ale zonei

Zona studiată, cuprinsă între traseul căii ferate Războieni-Târgu Mureș și strada 1 Mai, se caracterizează printr-un fond construit discontinuu cu un regim de înălțime P și ocazional P+1. Funcțiunea dominantă este aceea de spații de depozitare, prestări servicii, comerț și locuințe individuale.

Frontul nord al străzii 1 Mai este mobilat de construcții de locuit colective cu regim de înălțime P+3.

2.1.3. Potențial de dezvoltare

Prezența căii ferate și stației CFR Luduș permite dezvoltarea unei zone funcționale de servicii, depozitare și comerț.

2.2. Încadrarea în localitate

2.2.1. Poziția zonei față de intravilanul localității

Zona este în interiorul intravilanului localității în zona funcțională M, subzona M2 - subzona mixtă cu regim de construire discontinuu și clădiri având regim de înălțime maxim P+1 niveluri.

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

Zona studiată se află în partea de sud a localității, la limita cu traseul CF.

Este amplasată în lungul căii de acces spre zona de depozitare și tehnico-edilitare a orașului.

Planul de încadrare în zona cu coordonate topografice, este prezentat în planșa A0.

2.3. Elemente ale cadrului natural

2.3.1. Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică

- Relieful – terenul este plat, situat în albia majoră a Mureșului.

- **Rețeaua hidrografică** - amplasamentul este situat în zona de luncă a Mureșului, cursul de apă dominant al zonei. Nu este pericol de inundații, cursul Mureșului este regularizat pe sectorul respectiv.
- **Clima** -
- **Condiții geotehnice** – sunt descrise în detaliu în studiul geotehnic. Adâncimea de fundare se va considera cea impusă din funcționalitate precum și din studiu geotehnic, cu respectarea prevederilor normativelor în vigoare.
- Pentru toate construcțiile noi se vor întocmi obligatoriu studii geotehnice.
- **Riscuri naturale** – riscul de inundații generat de vecinătatea cursului Mureșului este diminuat de lucrările de protecție existente , îndiguiri ale albiei, regularizare a cursului , acumularea de apă de la lernut. Din cercetările efectuate rezultă că amplasamentul nu este supus inundațiilor sau viiturilor și are stabilitate locală și generală asigurată, panta generală fiind foarte redusă, teren plat.

2.4. Circulația

2.4.1. Aspecte critice privind circulația în cadrul zonei a circulației rutiere, feroviare, navale, aeriene (după caz)

Circulația rutieră este cea care interesează referitor la funcțiunea propusă. Strada 1 Mai este racordată la trama stradală a orașului și prin aceasta la rețeaua de drumuri naționale, județene și comunale. Este asigurat accesul facil al clienților la serviciile oferite de dotarea propusă.

Traficul pe strada 1 Mai, ce deservește zona de servicii și depozitare , este moderat.

2.4.2. Capacități de transport, greutate în fluența circulației, incomodări între tipurile de circulație, precum și dintre acestea și alte funcțiuni ale zonei, necesități de modernizare a traseelor existente și de realizare a unor artere noi, capacități și trasee ale transportului în comun, intersecții cu probleme, priorități

Strada 1 Mai, din care se asigură accesul în incintă , dispune de un profil care satisface nevoile de trafic . Traficul auto se desfășoară pe două sensuri cu o bandă. Suplimentar sunt propuse benzi pentru bicicliști separate de spații verzi de traficul auto. Circulația pietonală se desfășoară exclusiv pe trotuarele din lungul străzii.

În momentul efectuării studiului, nu erau efectuate lucrările de modernizare propuse prin documentațiile de urbanism anterioare.

2.5. Ocuparea terenurilor

- **Principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupă zona studiată**

Parcela este ocupată de trei corpuri de construcții , cu caracter provizoriu , executate din materiale ușoare pe structură metalică. Funcțiunile sunt următoarele :

- depozit - 117,60 mp
- garaj - 23,60 mp
- birou - 18,50 mp

Total Adc = 159,60 mp

S. teren = 828,0 mp

Regimul juridic, terenul este proprietate privată și este dat în folosință prin contract de locațiune către SC STOMATER SERV COM, inițiatora viitoarei investiții.

Proprietatea este înscrisă în cartea funciară a localității , CF nr. 56462, suprafață 828,00 mp, categoria curți construcții.

- **Relaționări între funcțiuni**

Cele trei construcții au funcțiuni complementare – spațiu depozitare și vânzare produse industriale.

- **Gradul de ocupare a zonei cu fond construit**

POT = 19,287 %

CUT = 0,193

- **Aspecte calitative ale fondului construit**

Construcțiile prezente pe teren au caracter de construcții provizorii. Starea lor de conservare este proastă. Sunt abandonate de mulți ani, fără a mai fi întreținute sau reparate.

- **Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine**

Funcțiunea propusă va înlocui o dotare similară existentă și propusă spre relocare.

Va satisface nevoile de aprovizionare cu combustibil a locuitorilor din vecinătate, a celorlalte unități de comerț, servicii, producție existente și de asemenea ale populației din localitățile învecinate în partea de sud ale localității.

- **Asigurarea cu spații verzi**

Nu există spații verzi amenajate în incintă.

Terenul exterior incintei aparținând de domeniul public nu este amenajat corespunzător.

- **Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine**

Nu sunt prezente

- **Principalele disfuncționalități**

O utilizare ineficientă a terenului existent într-o zonă cu potențial de dezvoltare.

2.6. Echiparea edilitară

- **Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității**

2.6.1. Alimentare cu apa

Pe amplasamentul detinut, exista rețele de apa și canalizare aparținând SC COMPANIA AQUASERV SA, care se vor proteja în timpul construcției conform avizului obținut. Caracteristicile acestora vor fi definitivare în momentul săpăturii/construirii, și în prezenta unui delegat al societății, stabilindu-se totodată tipul și condițiile bransamentului.

2.6.2. Alimentare cu energie electrică

În zona există rețele aeriene de energie electrică LEA 20 kV și LEA 0,4kV, fata de care se mențin distanțele conform normativelor în vigoare și avizele și acordurile obținute de beneficiar.

În zona există linia CF 316 Brașov - Deda – Razboieni, infrastructura feroviara publică, fata de care s-a menținut zona de protecție de 20 m, aceasta fiind luată în calcul la proiectarea construcției.

2.6.3. Alimentare cu gaze naturale

Prin intermediul conductei PE Dn40 îngropată și PE Dn 32, respectând avizul obținut.

2.6.4. Evacuarea apelor menajere

Apele menajere se vor evacua printr-un racord la rețeaua de canalizare existentă a localității în momentul construirii.

2.6.5. Evacuarea apelor uzate

Apele uzate încărcate cu produs petrolier sunt dirijate către separatorul de hidrocarburi și de aici la canalizarea din zonă.

2.6.6. Instalația de încălzire

Încalzirea stației de distribuție carburanți se va face printr-o centrală termică.

2.6.7. Instalația de ventilație

La investiția nou proiectată ventilația se va realiza prin climatizare.

2.7. Probleme de mediu

Terenul propus pentru edificarea stației de distribuție carburanți se afla într-o zonă curată din punct de vedere al elementelor de mediu. Unitățile de producție/servicii existente nu sunt emițătoare de poluare. În cadrul zonei nu s-au semnalat probleme care să constituie riscuri pentru protecția mediului său sănătatea populației.

Sub aspect ecologic, prin exploatarea stației nu se produce poluarea aerului, solului, subsolului și nici a apelor freactice. Tehnologia adoptată este conformă cu normele și standardele de siguranță acceptate în domeniul depozitării și livrării produselor petroliere.

2.8. Opțiuni ale populației

- **Opțiunile populației**

Opțiunile populației ce locuiește în zonă sunt în favoarea amplasării funcțiunii propuse și dezvoltării urbanistice a zonei.

- **Punctul de vedere al administrației publice locale**

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

Punctul de vedere al proiectantului este în favoarea propunerii. Prin noua funcțiune se completează zona funcțională și se deschide posibilitatea unei dezvoltări ulterioare a zonei de servicii și depozitare, zonă funcțională complementară stației de cale ferată Luduș.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluziile studiilor de fundamentare

Zona studiată este cuprinsă între calea ferată pe latura sudică, frontul construit al străzii 1 Mai pe latura nordică, intersecția cu strada Rândunelelor pe latura est, intersecția cu strada Recoltei pe latura vest.

Potențialul zonei, reiese din :

- amplasarea sa în zona funcțională M2 ce cuprinde dotări și funcțiuni complementare investiției propuse
- existența și disponibilitatea rețelelor edilitare
- asigură deservirea locuitorilor și a întreprinzătorilor din zona sudică a orașului și a celor situați în localitățile limitrofe
- dotarea slabă existentă în perimetrul studiat facilitează și face oportună intervenția

Avize și acorduri prealabile :

- CU nr.23 din 15 februarie 2016
- Aviz Serviciul Rutier , fără număr
- Aviz de salubritate, 1/13.06.2016
- Aviz amplasament AQUASERV, 451/29.06.2016
- Aviz amplasament E-ON, 209789194/04.-7.2016
- Aviz amplasament ELECTRICA, 72720736/23.07.2016
- Aviz CFR, 200/13.06.2016
- Aviz oportunitate , PRIMĂRIA ORAȘULUI LUDUȘ, 19976/09.03.2016
- Decizia de încadrare APM MUREȘ, 5890/26.09.2016

Studii de specialitate :

- ridicare topo vizată OCPI, Mureș
- studiu geotehnic

Din studiile de fundamentare elaborate concomitent cu PUZ-ul se desprind următoarele concluzii:

- se va ține seama de recomandările studiului geotehnic;
- se vor respecta distanțele de protecție față de rețelele existente conform avizelor anexate la prezenta documentație.

3.2. Prevederi ale PUG

Conform Certificatului de Urbanism nr. 23 din 15 februarie 2015 emis de primăria orașului Luduș, amplasamentul studiat pentru PUZ este situat în intravilanul localității în subzona M2 – subzona mixtă cu regim de construire discontinuu și clădiri având regim de înălțime maxim P+1 niveluri

Descriere UTR – M2 extras din RLU

Zona mixtă se caracterizează prin acceptarea diferitelor funcțiuni de interes general și public, în lungul străzilor principale. Aceste funcțiuni cuprind diverse categorii de activități comerciale, servicii și mică producție.

Prevederile regulamentului susțin dezvoltarea unor zone complexe din punct de vedere funcțional (mixarea funcțiuni de locuire cu activități comerciale, servicii, etc.), ca răspuns la cererea previzionată și pe fondul impulsionării dezvoltării unor astfel de activități.

Zona este constituită din instituții, servicii și echipamente publice, servicii de interes general (servicii tehnice, profesionale, sociale, colective și personale, comerț, pensiuni, restaurante, recreere), mici activități productive și locuințe în pondere de minim.

Zona mixtă (M) permite conversia locuințelor în alte funcțiuni, spre deosebire de zona de locuit (L), unde acesta este limitată,

Datorită suprafețelor mici ale loturilor este obligatorie asigurarea în sistem centralizat a alimentării cu apă și evacuării apelor uzate.

- | | |
|--------------------------------|---|
| - Folosința actuală (conf. CF) | – curți construcții |
| - Destinația actuală | – spații depozitare și vânzare produse industrial |
| - Destinația propusă | – <u>STAȚIE DISTRIBUȚIE CARBURANȚI</u> |

Conform PUG și RLU, în subzona de referință M2 sunt permise următoarele utilizări :

- instituții , servicii și echipamente publice
- sedii firme
- servicii sociale
- sedii organizații politice
- lăcașuri de cult
- **comerț cu amănuntul**
- activități manufacturiere
- depozitare mic-gros
- pensiuni
- restaurante
- sport și recreere
- parcaje la sol
- locuințe
- locuințe care includ spații pentru profesii libere
- spații pietonale
- spații verzi
- rețele tehnico-edilitare
- accese pietonale și carosabile

Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului (cf. PUG)

POT _{maxim}	= 45%	POT _{realizat}	= 31,872%
CUT _{maxim}	= 1,30	CUT _{realizat}	= 0,3187

3.3. Valorificarea cadrului natural

Din datele cunoscute la nivelul localității și cercetările și studiile aferente PUG rezultă că amplasamentul nu este supus riscului de inundații sau viituri, albia râului Mureș este regularizată și îndiguită.

Terenul este stabil, nu este supus fenomenului de alunecare.

Studiile geotehnice efectuate în vecinătatea amplasamentului relevă următoarele aspecte :

Amplasamentul este situat în partea de sud-vest a localității, în zona de luncă de pe malul stâng al Mureșului și aparține din punct de vedere geografic *Câmpiei Sârmașului*. Configurația geomorfologică a amplasamentului este cea de platformă stabilă la nivelul căreia comportamentul în exploatare al construcțiilor existente demonstrează condiții geologice care asigură stabilitatea terenului. Nivelul pânzei freatice este cantonat la o adâncime mare (3,30-3,5 m în depozite aluvionare), suficientă pentru a nu pune în pericol fundațiile construcțiilor. Este totuși posibil ca în perioadele ploioase cu un nivel ridicat al apelor Mureșului să avem o ascensiune a nivelului apelor freatice până la straturile de pietriș ceea ce presupune luarea de măsuri suplimentare de protecție a fundațiilor.

Pentru orașul Luduș avem adâncimi maxime de îngheț de 80-90 cm, potențialul seismic zona F, accelerația terenului $a_g = 0,08$ IMR = 100 ani și $T_c = 0,7$ secunde.

Condițiile de fundare pe amplasament se extrapolează astfel :

$P_{conv} = 360$ kPa, fundație standard cu lățimea $B = 1,0$ m, încastrată la adâncimea $D = 2,0$ m

În cadrul fazei următoare de proiectare se vor stabili condițiile concrete de conformare a fundațiilor.

3.4. Modernizarea circulației

3.4.1. Organizarea accesului în incintă și a circulației în cadrul acesteia

Circulația se desfășoară pe strada 1 Mai, ce face legătura zonei de depozitare și servicii situată în partea de sud-vest cu restul localității. Din această cale de circulație publică se face accesul pe terenul pe care se propune amplasarea stației de distribuție carburanți.

Conectarea parcelei la calea de circulație publică se face în două puncte (intrare – ieșire) cu gabarite de 10,20 m.

Circulația auto și pietonală este rezolvată în întregime în interiorul incintei, inclusiv spațiile de parcare clienți și cele destinate aprovizionării cu carburanți. Se va rezerva 1 loc de parcare pentru persoane cu dizabilități în imediata apropiere a magazinului stației. Accesul în acest spațiu se va face la nivel prin amenajarea unor rampe.

Amenajările propuse se vor realiza pe suprafața parcelei și vor conține și spațiile destinate parcării autoturismelor.

3.4.2. Soluții tehnice aplicate

Drumurile și platformele se vor realiza din pavele autoblocante din beton cu suprafața carosabilă încadrată cu borduri mari din beton.

Platforma pompelor, a gurilor de descărcare și separatorului de hidrocarburi se va trata diferit de celelalte platforme carosabile. Se va realiza o dală din beton rutier, turnat monolit, cu suprafața elicoptrizată impermeabilă. Aceste măsuri vor asigura o protecție suplimentară la eventuale scăpări de produse petroliere și permit în același timp și o curățare ușoară și eficientă.

Sistematizarea verticală, suprafețele carosabile, pietonale și spațiile verzi vor avea pante corespunzătoare pentru a se asigura evacuarea apelor pluviale și separarea acestora de cele impurificate cu produse petroliere. Apele eventual impurificate se vor dirija prin pante și rigole către separatorul de hidrocarburi. Se va urmări ca suprafețele de colectare a apelor impurificate, rigolele și căminele să nu fie afectate cantitativ de aportul apelor pluviale curate.

3.5. Zonificare funcțională – reglementări, bilant teritorial, indici urbanistici

3.5.1. Localizarea obiectivului studiat

Obiectivul propus, " STAȚIE DE DISTRIBUȚIE CARBURANȚI" , va fi amplasat în localitatea Luduș, pe strada 1 Mai nr.3.

Vecinii menționați în planul de situație sunt următorii :

- La sud – stația CFR Luduș,
- La nord – strada 1 Mai
- La vest – Brăileanu Viorel
- La est – teren al orașului Luduș, garaje

3.5.2. Bilanț teritorial, indici urbanistici

- Dimensiunile și forma în plan

Un paralelogram cu laturile $L = 37,38/37,82$ și $l = 21,98/23,05$

Latura lungă paralel cu strada 1 Mai

- Suprafața edificabilă – retrageri

Față de limita de proprietate nord (strada 1 Mai)	0,50 m
Față de limita de proprietate sud (posteroară)	5,47 m
Față de limita de proprietate vest	2,70 m
Față de limita de proprietate est	1,00 m

- Amplasarea clădirilor față de :

Aliniamentul la strada 1 Mai, front

Semnal	0,50 m
Birou-magazin	4,50 m
Copertină pompe	4,00 m

- Amplasarea construcțiilor față de limite laterale

Semnal	1,00 m est,	35,40 vest
Birou-magazin	1,00 m est,	29,00/31,35 vest
Copertină pompe	4,95/6,44 m est,	15,20/10,69 m vest

- Amplasarea construcțiilor față de limita posteroară :

Semnal	18,55 m
Birou-magazin	6,92/7,08 m
Copertină pompe	5,47/5,53 m

- Amplasarea clădirilor față de clădirile învecinate:

Birou-magazin / construcție privată latura de vest	12,87 m
Rezervor subteran / garaje pe latura de est	3,75 m

- Amplasarea clădirilor unele față de altele pe amplasamentul studiat :

magazinul este poziționat la o distanță de 12,00 m față de copertina pentru pompe.

Între magazin și pompa rapidă sunt 14,45 m;

Între magazin și semnalul luminos ($H = 9,50$ m) sunt 2,10 m;

- Înălțimea construcțiilor:

- 5,50 m pentru magazin;
- 9,50 m pentru semnalul luminos;
- 6,75 m pentru copertina pompe;
- 7,00 m monolit;
- 9,50 m steaguri.

- Aspectul exterior al construcțiilor

Aspectul exterior al construcțiilor se va reglementa și aviza la faza DTAC a proiectului.

Se va propune o volumetrie și un finisaj sobru adecvat funcțiunii. Spațiile vitrate vor fi predominante, închiderile exterioare – panouri termoizolante cu finisaj metalic, învelitoarea în terasă.

Copertina ușoară pe structură metalică va îngloba elemente de policarbonat pentru iluminarea naturală a platformei pompelor.

Spații libere și spații plantate

Toate suprafețele neocupate de construcții, circulații auto sau pietonale vor fi amenajate ca spații verzi, inclusiv cele ce au rețele subterane. Pe limitele laterale și cea posterioară se vor planta arbuști, de maxim 2-3 m înălțime cu rol de protecție vizuală și fonică.

Împrejmuiri

Proprietatea se va îngrădi pe 3 laturi, cu împrejmuire cu înălțimea de 2,20 m executată din panouri prefabricate fonoabsorbante. Latura către strada 1 Mai va rămâne deschisă.

BILANT TERITORIAL (vers. 3 - 25.10.2017)					
NR. CRT.	ZONA FUNCTIONALA	EXISTENT		PROPUȘ	
		MP	PROC.	MP	PROC.
1	ZONA CONSTRUCȚII				
	- BIROU, MAGAZIN	0,0	0,000%	78,6	9,493%
	- PLATFORMA ACOPERITA COLECTARE GUNOI	0,0	0,000%	9,3	1,123%
	- SEMNAL	0,0	0,000%	1,0	0,121%
	- COPERTINĂ (teren acoperit ocupat de stâlpi copertină)	0,0	0,000%	3,3	0,399%
	- INS.TEHNNOLOGICE SUBTERANE	0,0	0,000%	0,0	0,000%
	- BIROU	23,6	2,850%	0,0	0,000%
	- GARAJ	18,5	2,234%	0,0	0,000%
	- DEPOZIT	117,6	14,203%	0,0	0,000%
2	ZONA CIRCULATII	117,6	14,203%	595,2	71,884%
	- AUTO, platformă betonată descoperită	0,0	0,000%	418,5	50,543%
	- AUTO, platformă betonată acoperită (copertina pompe)	0,0	0,000%	104,4	12,609%
	- AUTO, platformă parcare	0,0	0,000%	37,3	4,505%
	- AUTO, platformă de pământ	117,6	14,203%	0,0	0,000%
	- PERON POMPE	0,0	0,000%	7,4	0,894%
	- PIETONALA - trotuare	0,0	0,000%	27,6	3,333%
3	ZONA VERDE	550,7	66,510%	87,6	10,580%
	- ZONA VERDE, gazon	550,7	66,510%	57,4	6,932%
	- PLANTAȚIE JOASĂ, protecție	0,0	0,000%	30,2	3,647%
4	ZONA INSTALAȚII TEHNOLOGICE	0,0	0,000%	58,0	6,991%
	- CĂMINE GURI DE DESCĂRCARE (în spațiu verde)	0,0	0,000%	1,2	0,145%
	- REZERVOR SUBTERAN, 40mc, 3 capace în carosabil	0,0	0,000%	28,4	3,430%
	- GURI DE AERISIRE (în spațiu verde)	0,0	0,000%	1,0	0,121%
	- POMPE DISTRIBUȚIE (acoperit, trotuare)	0,0	0,000%	1,4	0,169%
	- REȚELE TRANSPORT CARBURANȚI subteran (în carosabil)	0,0	0,000%	21,0	2,536%
	- REȚELE TRANSPORT CARBURANȚI subteran (în sp.verde)	0,0	0,000%	3,0	0,362%
TOTAL SUPRAFATA		828,0	100,000%	828,0	100,000%
din care					
	PROPRIETATE PRIVATA	828,0	100,00%	828,0	100,00%
	DOMENIUL PUBLIC	0,0	0,00%	0,0	0,00%
	construcții :	159,7		92,2	
	copertină protecție pompe :			151,8	
	instalații tehnologice			35,0	
	Adc =	159,7 mp		263,9 mp	
	POT =	19,287%		31,872%	
	CUT =	0,193		0,319	

3.5.3. Construcții, arhitectură

Prin tema de proiectare s-a solicitat studierea posibilității amplasării unei stații de distribuție carburanți pe o parcelă de teren situată între strada 1 Mai și terenul ocupat de stația de cale ferată Luduș.

Stația de distribuție se compune din următoarele obiecte :

- birou, magazin
- copertină metalică

- semnal luminos
- împrejmuire
- platformă circulație auto/pietonală/trotuare
- 2 pompe de livrare carburanți
- Depozit produse petroliere (rezervor subteran)
- cămin guri de descărcare și guri recuperare vapori
- bloc guri aerisire
- punct aer/apă
- separator de produse petroliere
- separator de grăsimi
- 2 foraje hidrogeologice pentru monitorizarea evoluției calității apelor din subsolul zonei de amplasament al stației
- spații verzi amenajate
- platformă colectare gunoi, împrejmuită și acoperită
- parcare clienți
- parcare cisternă de alimentare

3.5.4. Obiecte componente – descriere

Stația cuprinde atât obiecte supraterane cât și subterane, amplasate conform planșei A2, după specificul și funcțiunea fiecăruia. Amplasarea obiectelor în incinta respecta normele de siguranță prevăzute în „Normativul pentru proiectarea, executarea, exploatarea, dezafectarea și postutilizarea stațiilor de distribuție a carburanților la autovehicule” - indicativ NP 004 – 03.

MAGAZINUL – construcție ușoară dezvoltată pe parter în suprafață de 78,6 mp. Construcția se va realiza cu structură metalică (stâlpi și ferme), având închiderile realizate din panouri sandwich din tablă și termoizolație vata minerală. Tâmplăria exterioară se va realiza din profile de aluminiu și geam termopan. Compartimentările interioare vor fi realizate din sisteme de închidere ușoare: pereți gipscarton, tâmplărie din aluminiu și geam termopan, tâmplărie din lemn. Construcția va cuprinde spațiul de vânzare, terasa închisă sezonier, grupuri sanitare pentru personal și public, birou, depozit pentru marfa și spații anexe.

COPERTINĂ DE PROTECȚIE POMPE – structură metalică , piloni și ferme din oțel galvanizat. Elemente de acoperire din tablă cutată și cupolete policarbonat.

POMPE LIVRARE / PERON POMPE – stația este dotată cu două pompe multiproduș cu 2 respectiv 6 furtunuri, dotate cu recuperare de vapori. Pompele vor fi amplasate pe un peron cu h=25 cm, cu dispozitive de protecție la ambele capete pentru evitarea accidentelor. Ambele pompe sunt protejate de copertina metalică.

REZERVOR SUBTERAN – rezervorul cu pereți dubli, tricompartimentat (10/10/20) este montat subteran pe o fundație de tip radier. Dispune de sistem de recuperare vapori și control automat al cantității pentru evitarea unor posibile pierderi.

GURI DE DESCĂRCARE – căminul gurilor de descărcare este o construcție din beton , amplasată subteran și acoperită cu capac prevăzut cu dispozitiv antiex.

AERISIRI REZERVOARE ȘI AERISIRI SEPARATOR - realizate cu o structură metalică de susținere a țevilor pentru aerisire, h=4 m, cu opritor de flacără, conf. NP 004/03.

SEPARATOR DE HIDROCARBURI - realizat în construcție subterană din beton armat, prevăzut cu filtre coalescente. Rolul funcțional al separatorului este curățarea de impurități a apelor pluviale provenite din zona pompelor de livrare carburanți, zona gurilor de descărcare și zona parcarilor, ape ce pot fi impurificate de eventualele scurgeri de combustibil. Compartimentul în care se acumulează reziduurile petroliere se golește periodic prin vidanșare de către unități speciale.

MONOLIT/SEMNAL - este elementul prin care se urmărește semnalizarea funcțiunii; acesta prezintă emblema firmei și informații privind tipurile de combustibil comercializate, prețurile acestora și serviciile oferite cumpărătorilor.

PLATFORMA DE GUNOI - este o suprafață betonată, împrejmuită cu panouri din plasa metalică și acoperită cu tabla cutată, situată în apropierea magazinului, pe care se amplasează containerele pentru colectarea gunoiului menajer.

FORAJE MONITORIZARE - se vor executa 2 foraje pentru monitorizarea evoluției calității apelor din subsolul zonei de amplasament a stației, conf. Studiului hidrogeologic și referat de expertiză INHGA.

3.5.5. Instalații tehnologice

În cadrul stației de distribuție carburanți nou proiectată se regăsesc:

- Cabina stație cu magazin, terasă, grupuri sanitare,
- Copertina va fi legată de magazin printr-un link cu structura metalică acoperită cu policarbonat.
- Pompe distribuție carburanți – 2 buc și peron pompe
- Rezervor subteran tricompartimentat, cu cămin guri descărcare
- Platforma betonată
- Parcaje
- Punct aer – apă va conține 1 aparat de umflat cauciucuri și 1 colonetă de apă.
- Bloc guri de aerisire conform NP 004/ 05.
- Totem este elementul prin care se urmărește semnalizarea funcțiunii

Utilitățile sunt asigurate prin racorduri la rețelele existente în zonă. Rețelele de incintă se vor executa în funcție de amplasarea obiectivelor stației, și de distanțele impuse de normativele în vigoare și de avizele/acordurile emise.

În obiectivul propus se vor desfășura următoarele activități:

- Stocare și distribuție de carburanți;
- distribuție de lubrefianți livrați în ambalaje;
- vânzări de produse complementare, respectiv cosmetice auto, piese de schimb auto uzuale, aditivi pentru îmbunătățirea funcționării motoarelor, etc;
- comercializarea de produse alimentare preambalate.

Fluxul tehnologic din cadrul stației de distribuție carburanți va consta în următoarele faze:

- aprovizionarea stației cu produse petroliere cu autocisterne;
- aspirarea produselor din rezervoare cu ajutorul pompelor;
- recuperarea compusilor organici volatili;

Pentru aprovizionarea stației cu produse petroliere, autocisterna parchează în dreptul căminului în care sunt montate gurile de descărcare și gura de recuperare compusii organici volatili. Aici se formează liniile de descărcare, și anume:

- legătura cu gura de descărcare a rezervorului subteran;

- legătura între spaliile de vapori ale cisternei și rezervorul subteran care va încărca și pompi descărcarea prin cădere liberă.
Aspirarea produselor din rezervoare și livrarea la autovehicule și tiruri se realizează cu ajutorul pompelor de distribuție, tip FAMI și GILBARCO
Gurile de aerisire legate la rezervoare este obligatoriu să fie prevăzute cu supape și opritori de flăcări, iar înălțimea lor să fie de minim 4m de la sol.
Produsele petroliere circulă prin conducte tehnologice în sistem închis, perfect etans, neexistând pericolul unor pierderi prin scurgere.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

3.6.1. Alimentarea cu apă și canalizarea apelor uzate

Alimentarea cu apă rece se va face de la un camin cu apometru existent pe amplasament. Legătura de la rețeaua stradală la caminul de apometru va fi realizată printr-un bransament PEHD Dn40.

Necesarul de apă

Instalația de alimentare cu apă rece și caldă a obiectelor sanitare și a echipamentelor tehnico-sanitare a fost proiectată conform STAS 1478/1990.

Aproximativ 1,5 mc/zi. Valoarea exactă se va calcula la obținerea Autorizației de gospodărire a apelor.

Apa caldă menajeră este produsă de către o centrală termică de 24 Kw, cu preparare instantă. Centrala se alimentează cu gaz natural și este racordată la instalația electrică. Cosul de fum, cu tiraj forțat, va respecta reglementările în vigoare în ceea ce privește amplasarea și dimensiunea.

Alimentarea obiectelor sanitare cu apă rece de consum și apă caldă menajeră se va face prin rețele de distribuție.

Instalația interioară de apă rece pentru consum și apă caldă menajeră va fi executată din conducte de PPR la dimensiunile prescrise în planuri.

Cerința de apă.

Aproximativ 1,7 mc/zi. Valoarea exactă se va calcula la obținerea Autorizației de gospodărire a apelor.

Restituția de apă

Instalația interioară de canalizare va dirija apele uzate colectate de la consumatori într-un camin de racord situat în incinta amplasamentului.

Racordul obiectelor sanitare la canalizare se va face prin curbe tehnice de racord.

Evacuarea apelor uzate menajere de la consumatori se face prin coloane separate. Se prevăd sifoane de pardoseală. Coloanele se continuă cu coloane de aerisire. Conductele peste cota ±0.00 se execută din PP.

Sub cota ±0.00 apele uzate menajere rezultate sunt colectate prin conducte de PVC tip KG cu diametrele Dn110mm. Toate conductele de ape uzate menajere se execută cu panta de 2% spre punctele de evacuare din clădire.

Acest traseu se va realiza cu tuburi din PVC-KG cu mufa și garnitura de cauciuc montate în strat de nisip 10 cm de jur-imperejur.

Apele meteorice de pe acoperiș și terase vor fi colectate printr-un sistem de jgheaburi, burlane și receptori de terasă și vor fi dirijate la căminele de canalizare.

3.6.2. Alimentarea cu energie electrică

Prezenta parte de proiect tratează instalațiile electrice interioare în aval de blocul de măsură și protecție. Procedura pentru alimentare cu energie electrică se va supune "Regulament pentru racordarea utilizatorilor la rețele electrice de interes public" conform Ordin ANRE nr.59 din 02.08.2013. Instalația electrică se va executa conform proiectului de execuție cu ale cărui date energetice se va solicita obținerea unui AVIZ DE RACORDARE. Contractarea și executarea lucrărilor de racordare la rețeaua electrică se vor face cu o firmă autorizată de S.C.ELECTRICA conform "Studiu de soluție de alimentare cu energie electrică".

În spațiul corpului administrativ s-a prevăzut tablou general de distribuție TGD și tablouri secundare pentru alimentarea tuturor consumatorilor menționați și a celor din spațiul comercial: instalație de climatizare,

iluminat, prize si instalatia de curenti slabi. Corpul de cladire este o constructie din beton armat, regim de inaltime parter, cu inchideri din zidarie, compartimentari interioare din placi din rigips si plafon fals casetat.

S-au proiectat urmatoarele tipuri de instalatii:

- Pentru *iluminat normal* si de securitate cu corpuri fluorescente montate in plafon fals si corpuri pentru iluminat de evacuare cu acumulator inclus 2x8W, montate pe cale de acces. Nivelul de iluminare in birou si spatiul comercial va fi de cca.500 lx. Conductoarele/cablurile vor fi din cupru rezistente la foc 30 min. în tuburi de protectie din PVC cu montaj ingropat in pereti si deasupra plafonului fals. Se vor achizitiona corpuri de iluminat fluorescente, cu grade de protectie si pentru niveluri de iluminare adecvate spațiilor de montaj

- Pentru *prize pentru utilizari comune* in incaperile personalului administrativ, spatiului comercial si pentru racordarea echipamentului de incalzire, ventilatie si climatizare(aeroterme si unitati interioare de climatizare). In grupurile sanitare se vor monta corpuri cu caracteristici care sa respecte cerintele relative la zonele de montaj (cf. Norm. I7-2011)

- Instalatie de *semnalizare si control* intre pompele de distributie si echipamentul de gestiune a consumului de combustibil

- Instalatie de *semnalizare a nivelului de combustibil si a scaparilor de combustibil din rezervoare*. Instalatia se va asigura de catre furnizorul de utilaj impreuna cu cablajul si panoul de control aferent.

- Instalatie de *urmarire video interioara* care, impreuna cu cea exterioara, se va conecta la un sistem de inregistrare(DDR)

- Instalatie de *voce-date* cu puncte de lucru in birou si la casierie, conectata la un panou de distributie specializat conectat la un furnizor de semnal la latitudinea beneficiarului.

- Instalatie de *inregistrare a cantitatii de combustibil livrat de la fiecare pompa*, conectata la calculatorul pompei si la sistemul de gestiune si inregistrare pentru clienti. Instalatia se va executa conform cerintelor cartilor tehnice ale echipamentelor achizitionate.

- Instalatiile de *curenti slabi* (telefonie, date, gestiune marfa si combustibil, urmarire video, detectie efracție si incendiu) se vor executa conform unui proiect de specialitate faza PT+DE de firme autorizate.

Se vor respecta cerințele impuse de Normativ I-7-2011 si Normativ NP-004-2005, cu privire la condițiile de pozare ale circuitelor, distanțele față de circuitele altor instalații (termice, sanitare, etc) și condițiile de mediu (gr.sanitare, exterioare). Se va acorda atenție deosebită la pozarea instalației electrice pe suport combustibil, unde se vor respecta condițiile Norm. I-7-11 art. 3.0.3.8., art. 4.2.3.4.2. (tuburi de protecție metalice sau din material ignifugat, echipament electric cu IP 54 sau pe suport metalic, etc.). Toate circuitele vor conține conductorul de protecție adecvat. Aparatajul, întreruptoarele și prizele se vor monta funcție de mobilarea încăperilor proiectate.

Instalații exterioare

S-au prevazut circuite pentru instalatie pentru iluminat exterior cu corpuri cu lampi cu LED pe stilpi metalici, iluminat totem, si panou sigla, alimentare panouri de distributie si comanda la pompe de distributie combustibil.

Toate circuitele se vor executa ingropat in tub de protectie etanseizat la capete, in portiunile de traseu cu pozare sub platforma betonata(prin camine de tragere) si ingropate in pamint, in spatiul verde al proprietatii, in principal de-a lungul traseului de pozare al prizei de pamint.

Cablurile de alimentare si semnalizare pentru pompele de combustibil si detectie nivel din rezervoare vor fi in constructie armata, se vor poza in tuburi de protectie separate.

Toate racordurile la silpii de iluminat se vor realiza prin cutii in executie etansa cu protectii automate.

3.6.3. Încălzirea și răcirea spațiilor

Pentru realizarea confortului termic necesar, beneficiarul a solicitat elaborarea unui proiect care sa contina partea tehnica necesara executiei instalatiei interioare de incalzire in urmatoarele conditii de functionare:

- centrala termica cu combustibil gazos
- incalzire cu radiatoare din otel, tip panou

Incalzirea incaperilor se va realiza cu radiatoare din otel , tip panou, avand indicate in planuri lungimea, inaltimea si puterea termica. Radiatoarele vor fi echipate cu robinete simplu reglaj pe tur si retur, de colt, 1/2", robinete de golire si aerisitoare manuale .

Solutia adoptata pentru instalatia de incalzire cu radiatoare este cea cu distributie ramificata realizata ingropat in pardoseala, cu conducte din PPR. Legatura intre conductele de distributie si radiatoare se va realiza cu teava din PPR, diametru 20 mm..

Conductele se vor fixa cu coliere de fixare, la distantele impuse de normele producatorului, pentru a nu se permite indoiri inestetice in timpul exploatarii. Pe cat posibil nu se vor executa intersectii cu instalatiile electrice. Se vorocoli zonele in care sunt prevazute tablouri electrice, la distantele impuse de normele de specialitate. In zonele de intersectii cu instalatii electrice se vor monta tuburi de protectie in concordanta cu prevederile normelor specifice in vigoare.

Agentul termic se prepara cu ajutorul unei centrale termice murale moderne de 24 kW. Centrala este asigurata de catre vasul de expansiune propriu, supape de siguranta, clapeta de sens. La instalarea acesteia se vor respecta instructiunile fabricantului.

Cosul de fum va fi realizat conform specificatiilor producatorului de cazan si obligatoriu conform normelor in vigoare. Cosul necesita curatare periodica, cel putin de cateva ori pe an. Cosul va depasi inaltimea cladirii cu minim 0.5 m si va fi prevazut cu element final antiplouaie.

In zonele de intersectii cu instalatii electrice se vor monta tuburi de protectie in concordanta cu prevederile normelor specifice in vigoare. La executie, se vor respecta distantele impuse de norme fata de instalatiile electrice. La intersectii, conductele calde se vor monta sub inst. electrica, si se va monta tub de protectie care va fi mai lung cu 1 m in fiecare parte a intersectiei.

Toate echipamentele vor fi montate in instalatie cu imbinari demontabile: centrala termica si radiatoarele, cu racorduri olandeze, si vor fi incadrate cu robineti de izolare.

Alimentarea cu apa a instalatiei de incalzire centrala se face prin robinetul de umplere al centralei termice, printr-o conducta din polipropilena cu diametrul de 25 mm, racordata la instalatia interioara de apa rece proprie imobilului. Pe conducta de alimentare cu apa a instalatiei de incalzire centrala se prevede o clapeta de retinere si un robinet de izolare.

3.6.4. Alimentarea cu aer comprimat

Servicii automate de umflat pneuri (colonete aer-apa). Automatele de umflat pneuri sunt atat pentru autoturisme cat si pentru camioane. Automatele pot fi prevazute si cu un furtun de alimentare cu apa a rezervorului pentru solutie de parbriz.

3.7. Protectia mediului

Din analiza de evaluare a impactului lucrărilor asupra mediului, raportată la situația existentă, se evidențiază:

- Cadrul natural nu e influențat de acțiunea de construire si circulatia care va aparea conform obiectivului propus deoarece terenul este plan si in zona de trafic greu.
- Nu s-au identificat riscuri naturale sau antropice în zona studiată,
- Nu s-au identificat valori de patrimoniu sau situri arheologice ce necesită măsuri de protecție

În zona cuprinsă în Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) nu sunt proiectate unități de producție și depozitare, servicii si comerț care să polueze apa, solul și aerul.

3.7.1. Protectia calitatii apelor

Activitatea de exploatare a statiei de distributie carburanti nu este poluatoare directa a apelor de suprafata sau subterane, deoarece totul se desfasoara in sistem inchis, etans, cu sistem de prevenire a eventualelor scurgeri de produs petrolier. Exploatarea nu creaza un impact semnificativ asupra mediului. Apele incarcate cu produs petrolier vor fi captate în rigole acoperite cu grătare metalice și trecute printr-un sistem de conducte ingropate, catre separatorul de produse petroliere, tip Hauraton. Separatorul va fi din polietilenă și montat subteran direct în pământ. Separatorul va funcționa conform Normele Europene și vor avea agrementul tehnic al MLPTL. După preepurare, care asigură indicatorii de calitate corespunzători NTPA 001/2002 –apele vor fii directionate catre canalizarea localitatii.

Grosierul din separator (respectiv nisipul și produsele petroliere separate) se va colecta periodic și se va valorifica de către firme specializate, agreate de Agentia de mediu.

3.7.2. Protecția aerului

Activitatea de construire și exploatare a stației de distribuție carburanți are impact scăzut asupra aerului, întrucât utilajele folosite, atât cele de construire cât și cele de exploatare permanentă, sunt de ultima generație și nu produc poluarea aerului prin funcționarea lor.

Poluanții caracteristici unor astfel de activități sunt compuși reprezentați de hidrocarburi. Proveniența acestor poluanți se datorează pierderilor prin evaporare, fenomen inerent activităților de depozitare și distribuție a produselor petroliere.

De aceea se va face o monitorizare periodică a emisiilor ce pot rezulta.

O sursă secundară de impurificare a atmosferei, adiacentă amplasamentului propriu-zis al stației, o constituie gazele de esapament de la sursele mobile (autovehiculele) care vin la alimentare. Având în vedere fluenta activității de distribuție a carburanților și nefuncționarea motoarelor în timpul staționării și alimentării, gazele de esapament ale acestor autovehicule nu constituie un pericol major de impurificare a atmosferei din zonă.

3.7.3. Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor

În ceea ce privește impactul potențial al proiectului asupra condițiilor de viață ale locuitorilor în legătură cu nivelul de zgomot, se poate aprecia că acesta nu va înregistra un nivel ridicat față de situația actuală, doar în perioada de execuție, ca urmare a numărului de utilaje ce vor executa lucrările de modernizare și extindere.

La intrarea în stație viteza este reglementată la cca 10km /ora deci nu se pune problema creerii unui zgomot mai mare decât zgomotul de fond din zonă.

3.7.4. Protecția împotriva radiațiilor

Nu este cazul.

3.7.5. Protecția solului și subsolului

Având în vedere că rezervoarele de produse petroliere, care ar putea reprezenta o sursă de poluare, sunt cu pereți dubli și vor fi montate pe platforma betonată, se poate aprecia că impactul determinat asupra solului și subsolului ca factori de mediu este minim – acceptat. De asemenea montarea de valve de preaplin pe conductele de încărcare ale rezervorului, care opresc încărcarea la atingerea a 95% din capacitatea rezervorului, și impermeabilizarea prin betonare a tuturor zonelor unde există posibilitatea unor deversări accidentale reduc considerabil riscurile.

3.7.6. Protecția ecosistemelor terestre și acvatice

Nu este cazul

3.7.7. Protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public

În această zonă nu se vor desfășura activități producătoare de risc pentru sănătatea populației în zonă. Locuințele cele mai apropiate de obiectiv sunt situate la o distanță de peste 40 m și nu vor fi afectate de exploatarea stației de distribuție carburanți, astfel încât să nu necesite protecție specială.

3.7.8. Gospodărirea deșeurilor generate pe amplasament

Deșeurile industriale rezultate în urma construirii se vor colecta selectiv, în vederea reciclării sau revalorificării acestora, după caz și se vor evacua cu ajutorul unei firme specializate; deșeurile menajere se vor colecta în pubele/containere de gunoi și vor fi evacuate periodic prin intermediul operatorului de salubritate din zonă cu care se va încheia un contract de servicii.

Reziduurile industriale sunt constituite din slamuri depuse pe fundul rezervoarelor de depozitare și sunt constituite din deseuri lichide, semisolide și solide. Cantitățile de reziduuri industriale sunt estimate a fi:

- depuneri lichide și semisolide - cca. 50 dm³/5 ani;
- depuneri solide imbibate cu combustibil - cca. 50 dm³/5 ani.

Cantitățile reale urmează a fi determinate în timpul exploatarei obiectivului.

3.7.9. Gospodărirea substanțelor și preparatelor chimice periculoase

Substanțele periculoase sunt reprezentate de benzina, motorina. Benzina, și motorina sunt depozitate în rezervoare etanșe, cantitatea livrată și depozitată va fi ținută sub control prin intermediul unui sistem managerial computerizat.

3.7.10. Prevederi pentru monitorizarea mediului

Colectarea și evacuarea periodică a deșeurilor și reziduurilor provenite din activitatea stației de distribuție carburanți, reduce la minimum posibilitățile de poluare a solului.

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

- montarea de valve de preaplin pe conductele de încărcare ale rezervorului, care opresc încărcarea la atingerea a 95% din capacitatea rezervorului;
- montarea gurilor de aerisire la o înălțime de 4 m, superioară înălțimii autocisternelor de alimentare;
- evitarea eventualelor deversări în timpul umplerii rezervorului autovehiculelor, prin utilizarea unor pistoale speciale de umplere, prevăzute cu dispozitive care închid alimentarea automat, la umplerea rezervorului;
- impermeabilizarea prin betonare a tuturor zonelor unde există posibilitatea unor deversări accidentale, și realizarea de rigole cu panta de scurgere către separatorul de produse petroliere.

Pentru reducerea la minimum a posibilității de poluare a subsolului și a calității apei din panza freatică, în cazul unor defecțiuni ale rezervorului sau conductelor s-au prevăzut următoarele măsuri:

- a. rezervoarele de carburanți au pereții dubli, și sunt montate în subteran;
- b. programarea calculatorului de proces și gestiune cu posibilitatea semnalizării optice și acustice a apariției oricărei pierderi în sistemul format de rezervor, conducte transport și pompe livrare, prin măsură și comparația continuă, automată a cantităților de produse existente în rezervor și celor livrate la pompa.

3.7.11. Justificarea încadrării proiectului

Nu este cazul

3.7.12. Lucrări necesare organizării de șantier

Materialele necesare construcției vor fi depozitate temporar în cadrul proprietății beneficiarului. Utilajele vor staționa în limita proprietății, fără a împiedica circulația pietonală sau auto din zonă.

Impactul asupra mediului a lucrărilor de șantier este minim, și durează numai pe perioada organizării de șantier.

3.7.13. Lucrări de refacere a amplasamentului la închiderea obiectivului

La încetarea activității se vor dezafecta utilajele după un program și o tehnologie specifică, ce cuprinde:

- golirea instalației de produse reziduale, izolarea și asigurarea împotriva prezenței accidentale de produse periculoase precum și a curentului electric.
- verificarea și avizarea defacerii legăturilor conductelor.
- demontarea racordurilor tehnologice ale utilajelor.
- inertizarea interiorului utilajelor cu abur sau azot.
- demontarea utilajelor și transportarea pe platforma amenajată pentru verificări și probe.

- Măsuri preconizate pentru prevenirea, reducerea efectelor adverse asupra mediului

Principalele domenii în care trebuie acționat în vederea înlăturării posibilelor influențe negative induse de construirea și funcționarea stației de distribuție carburanți, sunt:

- combaterea scurgerilor de produse petroliere sau de alta natura;
- reducerea noxelor de emisie a utilajelor folosite;
- întezicerea depozitarii deșeurilor industriale și menajere în alte locuri decât în cele special amenajate;
- diminuarea dispersiei compuşilor organici volatili rezultați din exploatarea stației de distribuție carburanți.

3.8. **Obiective de utilitate publică**

Obiectivul propus este amplasat pe un teren proprietate privată.

În afara amplasamentului se mai întâlnesc următoarele tipuri de proprietăți:

- terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice;
- domeniu public;

În zonă există următoarele obiective de utilitate publică:

- strada 1 Mai – drum de interes local;
- rețele electrice, apă, canalizare și de telecomunicații de interes local;
- terenul intabulat CFR – linie C.F.R – de interes național.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Ansamblul nou propus nu va afecta sub aspect economic sau social dezvoltarea ulterioară a zonei ci dimpotrivă, va pune în valoare elementele existente și va îmbunătăți aspectul general și funcționarea acesteia.

Se recomandă de asemenea măsuri pentru controlul emisiilor de poluanți în mediu, supravegherea calitatii factorilor de mediu și monitorizarea activității prin analize periodice.

Proiectant general
SC ARH PROIECT SRL

Șef proiect
Arh. Iulian ONIȘORU



Proiectant general :

S.C. ARH PROIECT s.r.l.

51 02 05, Alba Iulia, , Apulum nr.7, bloc AC24, ap.9, jud. Alba, Tel/fax 0258 833 895, mobil 0744 266 260, 0745 592 241, 0744 654 40



Proiect nr.:

182 / 2016

Beneficiarul investiției :

SC STOMATER SERV COM SRL

Denumire lucrare :

**STAȚIE DE DISTRIBUȚIE
CARBURANȚI**

Amplasamentul :

ORAȘUL LUDUȘ, str. 1 MAI, nr.3, jud. MUREȘ

Faza :

**REGULAMENT LOCAL DE
URBANISM**

Volum :

VOLUMUL 1 / varianta 3
ALBA IULIA - octombrie 2017

ex. 1

FIȘA CU RESPONSABILITĂȚI ȘI SEMNĂTURI

Proiectant general:

S.C. ARH PROIECT s.r.l.

51 02 05, Alba Iulia, Apulum nr.7, bloc AC24, ap.9, jud. Alba
tel/fax 0258 833 895, tel 0744 266 260

Șef proiect :

arh. Iulian ONIȘORU



BORDEROU PIESE SCRISE

VOLUMUL 2 – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Cuprinsul Regulamentului Local de Urbanism (RLU)

	Nr. pag.
Cap. I DISPOZIȚII GENERALE	
1. Rolul RLU	3
2. Baza legală a elaborării	3
3. Domeniul de aplicare	3
Cap. II REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR	
1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit	4
2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și apărarea interesului public	4
3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii	5
4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii	6
5. Reguli cu privire la echiparea edilitară	6
6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții	6
7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejuriri	7
Cap. III ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ	8
Cap. IV PPREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE	8
SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	8
Art. 1 - Utilizări admise	8
Art. 2 - Utilizări permise cu condiții	9
Art. 3 - Interdicții de utilizare	9
SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR	9
Art. 4 - Caracteristici ale parcelelor – suprafețe, forme, dimensiuni	9
Art. 5 - Amplasarea clădirilor față de aliniament	10
Art. 6 - Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	10
Art. 7 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE	10
Art. 8 - Staționarea autovehiculelor	11
Art. 9 - Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor	11
Art. 10 - Aspectul exterior al clădirilor	11
Art. 11 - Condiții de echipare edilitară	11
Art. 12 - Spații libere și plantate	12
Art. 13 - Împrejuriri	12
Art. 14 - Procent maxim admisibil de utilizare (POT)	12
Art. 15 - Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)	12
Art. 16 - Modificări ale PUZ	12
CAP. V UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ	13

Proiectant general
SC ARH PROIECT SRL

Sef. Proiect
Arh. Iulian ONIȘORU

VOLUMUL II - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Cap. I DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal reprezintă documentația de bază în aplicarea prevederilor din Planului Urbanistic Zonal, având caracter de reglementare și care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor de pe amplasamentele studiate.

Prescripțiile cuprinse în Regulamentul Local de Urbanism sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor de pe întreaga suprafață de teren ce face obiectul Planului Urbanistic Zonal.

Odată aprobat, împreună cu Planul Urbanistic Zonal, Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale.

2. Baza legală a elaborării

- Legea nr. 50/1991, republicata, completată și modificată cu Legea 453/2001 privind "Autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor".
- Ghidul de elaborare PUZ-GM-010-2000.
- Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr. 525/1996
- Ghidul de aplicare al RLU, aprobat prin ordin MLPAT nr. 21/N/10.04.2000 GM 007/2000
- Legea 350/2001 actualizată 2016 cu modificările ulterioare
- Ordin 233/2016 norme de aplicare L350

3. Domeniul de aplicare

- Prezentul regulament se aplică parcelelor precizate în planșa de reglementări urbanistice (planșa A2 – reglementări urbanistice).
- După aprobarea P.U.Z, prezentul regulament devine bază legală și actul de autoritate al administrației publice locale.
- Bază legală și actul de autoritate privesc atât regimul tehnic și recomandările speciale din viitoarele certificate de urbanism cât și eliberarea viitoarelor autorizațiilor de construcție în cadrul zonei, în condițiile precizate în prezentul regulament.

Cap. II REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR**1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit**

- Nu sunt informații referitoare la eventuale vestigii arheologice prezente pe amplasament.
- Autorizarea executării construcțiilor pe terenul reglementat prin prezentul PUZ este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări. Utilizarea funcțională a terenurilor este prezentată grafic în P.U.Z. în plansa "A2 - Reglementari urbanistice".

1. Colectarea și îndepărtarea reziduurilor și protecția sanitară a solului,

- Îndepărtarea apelor uzate – menajere se va face prin rețeaua de canalizare a apelor uzate.
- Este interzisă răspândirea neorganizată direct pe sol (curți, grădini, străzi, locuri riverane, etc.) sau în bazinele naturale de apă a apelor uzate menajere.

2. Reguli generale de salubritate

- Colectarea deșeurilor menajere și stradale se va face la nivel de zona, sau gospodărie individuală prin pubele moderne cu roțile sau cu saci menajeri din material plastic.

3. Faza de organizare a execuției

- În perioada de organizare a execuției se vor asigura toate măsurile pentru eliminarea activităților care pot prejudicia calitatea mediului ambiant. Materialele ce vor fi puse în operă se vor depozita pe o platformă în afara zonei de execuție.

4. Gestionarea deșeurilor

- Deșeurile conținute în rezervoarele de depozitare, fiind combustibile și lipsite de sulf, vor putea fi colectate, ambalate în saci de plastic și distruse prin incinerare într-o instalație energetică ecologică disponibilă.
- Deșeurile datorate scăpărilor accidentale de produse petroliere pe platforma betonată, vor fi colectate prin spălare sau antrenate de către apele meteorice, ajungând printr-o rețea de canalizare, la separatorul de hidrocarburi, unde apele vor fi epurate de nisip și produse petroliere.

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

Este interzisă autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri naturale cf. art. 10 din R.G.U.

Autorizarea executării construcțiilor în zonele de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructura este interzisă. Fac excepție construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora conform art.11 din R.G.U.

Asigurarea echipării tehnico – edilitare în localitate se va face conform art.13 din R.G.U.

Autorizarea executării construcțiilor se va face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei conform art.14 din R.G.U.

Autorizarea executării construcțiilor se va face cu condiția respectării indicilor maximi admiși ai P.O.T. și C.U.T. stabiliți prin documentațiile de urbanism și precizați în Certificatul de urbanism, cf.art. 15 și Anexa nr. 2 din R.G.U.

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se va face în baza documentațiilor de urbanism aprobate și conforme cu art. 16 din R.G.U.

3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale conform anexei nr. 3 din R.G.U.

Autorizarea executării construcțiilor în zona drumului public se poate face cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice pentru:

- Construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- Parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiile lor complementare: magazine, restaurante, etc.);
- Conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țiței sau alte produse petoliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații ori construcții de acest gen.

În sensul prezentului Regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.

Amplasarea construcțiilor față de aliniament

Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile respectării regimului de aliniere prevăzut în documentațiile de urbanism și stabilită prin Certificatul de urbanism, conform art. 23 din R.G.U.

- aliniament – linia de demarcație între terenurile aparținând domeniului public și cele aparținând domeniului privat (linia gardului, a lotului, etc.);
- regim de aliniere – linia construcțiilor care urmărește fronturile construite ale clădirilor;

Față de aliniament construcțiile pot fi amplasate sau alinate în următoarele situații:

- pe aliniament
- retras de la aliniament în cazurile:
 - înscriere în regimul de aliniere existent;
 - lărgirea drumului, alinierea construcțiilor noi fiind diferită față de alinierea existentă (spre interiorul parcelei);
 - obținerea unor distanțe (benzi) de protecție: 5 – 6 m;
 - facilitatea creării unor piețe, degajamente, alveole în preajma unor construcții cu circulație pietonală intensă;
 - obținerea lățimii minime a frontului la stradă, în cazul parcelelor de formă geometrică neregulată.

Pentru fiecare situație în parte, se va asigura coerența fronturilor stradale în funcție de situația vecinătăților și a caracterului general al străzii.

Distanțe minime obligatorii față de limitele laterale și față de limita posterioară a parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare conform *Codului Civil* :

- 2,00 m - dacă sunt ferestre;
- 0,60 m - dacă nu sunt ferestre,
- Cu asigurarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri, cf. *art. 24 din R.G.U.*

Distanța minimă prevăzută se majorează la :

- 4 m în cazul în care o locuință se amplasează față de limita unei proprietăți existente cu funcțiune productivă, servicii, depozite, etc.
- 6 m în cazul în care o locuință se amplasează față de un calcan al unei unități productive existente pe parcela vecină,
- construcțiile din zona de producție sau din unități productive izolate se retrag față de limita parcelei cu $H/2$, dar nu mai puțin de 4 m în afara cazului în care parcela învecinată este ocupată de locuințe, distanța minimă majorându-se la 6 m.

Sunt interzise cuplările de calcan între locuințe și clădiri cu funcțiune productivă.

Se interzice construirea de clădiri cu funcțiune productivă poluantă, mai ales în zona centrală sau perimetral acesteia.

Se recomandă evitarea apariției de noi calcane din considerente estetice și economice.

Amplasarea construcțiilor pe aceeași parcelă. Distanțe minime obligatorii

Distanțele între clădirile nealăturate pe aceeași parcelă trebuie să fie suficiente pentru a permite întreținerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel încât să nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturală, însorire, salubritate, securitate în caz de incendiu sau seism.

Distanțele minime acceptate sunt egale cu jumătate din înălțime la cornișă a clădirii celei mai înalte ($H/2$) dar nu mai puțin de 3 m.

4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă:

- există posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinației construcției și cu permiterea accederii mijloacelor de stingere a incendiilor, cf.art. 25 din R.G.U.
- se asigură accese pietonale corespunzătoare importanței și destinației construcției, cf.art. 26 din R.G.U.

Rețeaua de drumuri precum și retragerea construcțiilor față de drumurile publice se va face conform actelor normative care statuează direct sau indirect acest domeniu:

- Legea nr. 37 / 1975
- C 242 / 1993 - Normativul departamental pentru elaborarea studiilor de circulație din localități și teritoriul de influență.

Organizarea circulației se va face în conformitate cu propunerile din documentațiile urbanistice P.U.G. și P.U.Z.

5. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Lucrările de îmbunătățire, extindere sau mărire de capacitate a rețelelor edilitare se vor realiza de către investitor, beneficiar sau deținătorii de utilități parțial sau în întregime, după caz.

Rețelele tehnico-edilitare aflate în serviciul public, sunt proprietate publică a orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.

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

Se vor menține actualele parcele, în special în zonele unde dimensiunile parcelelor și trama stradală determină caracterul specific zonei.

În caz de reparcelare, parcelele propuse vor fi astfel dimensionate încât să permită amplasarea clădirilor în bune condiții - orientare, însorire, vânturi dominante, etc. - și cu respectarea prevederilor legale din Codul Civil.

Aceste condiții se aplică atât parcelelor cu forme geometrice regulate cât și celor neregulate.

Regimul de înălțime al construcțiilor :

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului de înălțime prevăzut în documentațiile urbanistice.

Regimul de înălțime va rezulta din înălțimea medie a zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de doua niveluri clădirile imediat învecinate, cf.art. 31 din R.G.U.

În situații excepționale, în funcție de destinație și de zona care le include, construcțiile pot avea și înălțimi mai mari cu condiția ca soluțiile adoptate să fie justificate din punct de vedere funcțional, compozițional, urbanistic.

Înălțimea construcțiilor se stabilește și pe baza criteriilor de funcționalitate, silueta localității, închiderea câmpului vizual prin capete de perspectivă, necesitatea obținerii unor dominante compoziționale, etc.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior nu depreciază aspectul general al zonei, cf. art. 32 din R.G.U.

Prescripțiile vor urmări :

- armonizarea construcțiilor noi cu cele învecinate - finisaje, ritmuri plin / gol, registre, regim de înălțime, detalii de arhitectură, tipul acoperirii și al învelitorii, etc.
- îmbunătățirea aspectului compozițional și arhitectural prin folosirea de materiale noi și moderne;
- racordarea funcțională între clădiri sau între acestea și amenajările exterioare cu caracter public;

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

Parcajele:

Parcajele aferente oricăror funcțiuni se vor asigura în afara spațiului public, în conformitate cu "Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor în localități urbane – P132 / 1993" și respectarea prevederilor art. 33 , anexa nr. 5 din R.G.U.

Spațiile verzi și plantate :

Autorizarea executării construcțiilor va dispune obligativitatea menținerii sau creării de spații verzi și plantate în funcție de destinația și capacitatea construcției cf. anexei nr. 6 din R.G.U.

Se recomandă ca pe suprafețele neocupate cu clădiri sau rezervate pentru realizarea obiectivelor de utilitate publică să se asigure:

- plantarea cel puțin a unui arbore la fiecare 200 mp de teren în zonele de protecție și amenajarea de spații verzi plantate pe circa 20% din suprafață;
- plantarea cel puțin a unui arbore la fiecare 100 mp în zona rezidențială și de dotări, cu excepția zonelor cu destinație specială;

Împrejurimile:

Se vor respecta următoarele reguli :

- în cazul clădirilor retrase față de aliniament se recomandă garduri cu partea inferioară

- plină de 60 cm iar cea superioară de 1,80 cm, dublate spre interior cu gard viu, sau numai gard viu ;
- gardurile dintre proprietăți pot fi realizate pe o înălțime de 1,80 – 2,60 m din materiale opace sau transparente , sau vegetație, funcție de opțiunile proprietarilor;
 - se pot adopta, acolo unde este cazul, soluții de împrejmuire prin folosirea elementelor de mobilier urban - jardiniere, banchete, panouri publicitare, etc. ;
 - pentru unitățile productive sau care desfășoară activități sau servicii publice se recomandă garduri cu baza plină la o înălțime de 0,6 m spre circulația publică sau garduri opace față de limitele laterale și posterioare, cu înălțimea de 1,80 – 2,60 m pentru asigurare împotriva intruziunilor;

Se recomandă ca indiferent de soluțiile adoptate, acestea să facă obiectul proiectelor de specialitate întocmite de arhitecți sau peisagiști, ce vor fi supuse aprobărilor legale.

Cap. III ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Conform temei de proiectare s-a solicitat ca pe terenul studiat să se amplaseze o "STAȚIE DE DISTRIBUȚIE CARBURANȚI".

Terenul pe care se amplasează noua funcțiune este de 828,0 mp.

Stația se compune din :

Obiecte supraterane - magazin, copertine pompe, semnal luminos, punct aer-apa, catarge steaguri, semne direcționale, platforme carosabile, trotuare (circulație pietonală), parcare, platformă colectare gunoi

Obiecte subterane - 1 rezervor depozitare carburanți, separator hidrocarburi, guri de descărcare carburanți, rigole de colectare ape impurificate cu produse petroliere, rețele tehnologice, rețele de branșament.

Împrejmuire – pe latura posterioară și cele laterale

Reglementările zonei sunt prezentate în prezentul R.L.U. și de asemenea în planșa - "A 2.0 – reglementări urbanistice", aferentă Regulamentului Urbanistic.

Pe baza acestui regulament se vor elibera certificate de urbanism și autorizații de construire.

Cap. IV PPREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

Generalități :

Planșele care cuprind delimitarea și repartitia unităților teritoriale de referință în teritoriu fac parte integrantă din REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM aferent P.U.Z.-ului de față.

În documentația PUZ se reglementează întreg teritoriul cuprins între traseul căii ferate Războieni – Târgu Mureș în partea de sud, strada 1 Mai spre nord, proprietatea Brăileanu Viorel spre vest și teren proprietate a orașului Luduș spre est, teren aflat în proprietatea beneficiarului.

Pentru corelare și coerență funcțională a fost luată în studiu suprafața cuprinsă între următoarele limite : stația CFR Luduș la sud, grupul de locuințe colective situate pe frontul nordic al străzii 1 Mai la nord, o zonă de 50 m lățime spre est și vest situată în exteriorul parcelei.

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 1 - Utilizări admise

Admise pentru Unitatea Teritorială de referință M 2 – subzona mixtă cu regim de

construire discontinuu și clădiri având regim de înălțime maxim P+1 niveluri., conform PUG al orașului Luduș :

- instituții, servicii și echipamente publice;
- sedii ale unor firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- lăcașuri de cult;
- **comert cu amănuntul:**
- activități manufacturiere;
- depozitare mic-gros;
- pensiuni, agenții de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- sport și recreere în spații acoperite;
- parcaje la sol;
- locuințe cu partiu obișnuit;
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale.
- spații libere pietonale;
- spații verzi amenajate;
- rețele tehnico-edilitare
- accese pietonale și carosabile;

Admise pentru amplasamentul studiat, conform PUZ prezent :

- **stație distribuție carburanți.**

Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor:

- Orice intervenție se va putea face în conformitate cu studiile de specialitate avizate conform legii.

Art. 2 - Utilizări permise cu condiții
Nu este cazul

Art. 3 - Interdicții de utilizare

- 3.1. Se interzice amplasarea altor funcțiuni în afara celor prezentate la articolele precedente;
- 3.2. Construcții provizorii de orice natura;
- 3.3. Lucrări de terasament de natura să afecteze construcțiile de pe parcelele adiacente;
- 3.4. Se interzice cu desăvârșire amplasarea de funcțiuni poluante sau incompatibile cu funcțiunile admise.

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

Art. 4 - Caracteristici ale parcelelor – suprafețe, forme, dimensiuni

- 1.1. Conform prevederilor PUZ, parcela se consideră construibilă dacă :
 - este accesibilă dintr-un drum public sau de la un pietonal care poate fi accidental carosabil cu lățimea minimă de 4,00 m;
 - suprafața parcelei este de minim 500 mp
- 4.2. Parcelele trebuie să aibă forme regulate, având de regulă părțile laterale perpendiculare

pe stradă sau pe circulația pietonală majoră.

4.3. În cazul unor parcele care nu respectă condițiile de la articolele precedente și care au proprietari diferiți, se va putea obține autorizația de construire dacă se prezintă, prin cumularea parcelelor învecinate, un proiect comun realizat în baza unui contract de asociere referitor la proiectarea, execuția și exploatarea construcției. În cazul imposibilității asocierii, deținătorul unei astfel de parcele o va putea înstrăina și vecinilor, aplicarea dreptului de preemțiune, pentru întregirea proprietății și îndeplinirea condițiilor de construibilității acesteia, la valoarea reală, determinată pe baza de expertiză tehnică și de prețul pieței valorilor imobiliare.

Dimensiunile și forma terenului studiate în PUZ :

- frontul la strada 1 MAI , latura nord = 37,82 m
 - latura de sud = 37,38 m
 - latura de est = 21,98 m
 - latura de vest = 23,05 m
- terenul are forma de paralelogram, laturile lungi paralele cu strada, cele scurte la un unghi de 72° relativ la stradă.

Art. 5 - Amplasarea clădirilor față de aliniament

Clădirile se vor amplasa conform aliniamentelor stabilite în planșa de reglementări – A2.0

5.1. Regimul de aliniere al construcțiilor este reprezentat în planșa de reglementări cu linie ALBASTRĂ, suprapune limita de proprietate și are următoarele distanțe :

Amplasarea clădirilor față de aliniamentul străzii 1 MAI

- copertină pompe la distanța de 4,00 m față de aliniament
- magazin la distanța de 4,50 m față de aliniament
- semnal la distanța de 0,50 m față de aliniament

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

6.1. Regimul de aliniere lateral și posterior al clădirilor este reprezentat în planșa de reglementări – A 2.2.

6.2. În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție la incendiu (P118) și de alte norme tehnice specifice.

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor :

- copertină pompe
 - 5,47/5,53 m - latura posterioară
 - 15,20/10,69 m - lateral vest
 - 4,95/6,44 m - lateral est
- birou-magazin
 - 6,92/7,08 m - latura posterioară
 - 29,00/31,35 m – lateral vest
 - 1,00 m - lateral est
- semnal
 - 18,55 m - latura posterioară
 - 35,40 m – lateral vest
 - 1,00 m – lateral est

Art. 7 - Circulații și accese

7.1 Pentru conectarea parcelei la circulația carosabilă existentă este necesară crearea unei intrări și a unei ieșiri carosabile cu gabarite corespunzătoare care să asigure accesul autocamioanelor TIR (10 m lățime).

Se va asigura continuitatea traseelor pietonale și ciclabile cu intersecție la nivel cu accesul în incintă, semnalizată și marcată corespunzător.

7.2 Se va asigura accesul mijloacelor de stingere a incendiilor în incinta ansamblului direct din calea de circulație, strada 1 Mai.

7.3 În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:

- alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului;
- platforme de depozitare și accese mașini și utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor. Se admite și folosirea acelorași căi de circulație în comun de către consumatori, cu condiția închiderii temporare a porțiunii folosite la aprovizionare/încărcare.

7.4 Alimentarea autocamioanelor se va opera la pompa cu debit mărit pe o singură parte, spre strada 1 Mai

Art. 8 - Staționarea autovehiculelor

8.1. Staționarea vehiculelor se va face în interiorul parcelelor, în spațiile de parcare comune special amenajate. Se va asigura minim 1 loc de parcare la 200 mp Ad

8.2. Staționarea autovehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții și instalații cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice.

8.3 Staționarea vehiculelor clienților este permisă și în zona liberă paralel cu limita de proprietate pe latura posterioară în afara perioadei de descărcare combustibil. Accesul în această zonă va fi restricționat pe perioada operării cisternei de alimentare.

Art. 9 - Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

9.1 Înălțimea maximă a construcțiilor propuse:

- 5,50 m pentru magazin;
- 9,50 m pentru semnalul luminos;
- 6,75 m pentru copertina pompe;
- 7,00 m monolit;
- 9,50 m steaguri.

9.2 În culoarele rezervate rețelelor electrice, înălțimea se subordonează normelor specifice (daca este cazul).

Art. 10 - Aspectul exterior al clădirilor

10.1 Pentru realizarea unei arhitecturi corespunzătoare ansamblului se va propune o volumetrie și un finisaj exterior adecvate, specifice stațiilor de distribuție carburanți.

10.1. Aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii zonei.

10.3. Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.

Art. 11 - Condiții de echipare edilitară

11.1. Toate construcțiile, platformele și amenajările supraterane sau subterane vor fi racordate la rețelele edilitare existente. În cazul lipsei unor rețele se vor căuta și propune soluții tehnice alternative nepoluante pentru a suplini lipsa.

11.2. Se va acorda atenție specială problemelor vizuale. Nu se vor admite rețele sau racorduri aeriene.

11.3. Nu se admit firide de gaze naturale sau tablouri electrice pe fațada principală sau pe cele laterale în imediata vecinătate a celei principale, ci doar în zone anexe, inaccesibile publicului larg și numai înglobate în nișe în perete.

11.4. Se va asigura evacuarea apelor pluviale de pe suprafețele de teren neconstruit prin rigole spre canalizare, sistemul local de colectare ape meteorice.

11.5. Sistematizarea verticală a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor meteorice să nu afecteze proprietățile învecinate.

11.6. Colectarea apelor meteorice se va face separat, pe categorii de impurificare a acestora. Se vor asigura condițiile pentru preepurarea apelor impurificate cu produsele petroliere înainte deversării în colectorul comun.

11.7. Beneficiarul se obliga să racordeze clădirile noi la utilitățile publice.

Art. 12 - Spații libere și plantate

12.1. Suprafețele libere și plantate vor respecta bilanțul teritorial propus.

12.2. Spațiile exterioare, exclusiv cele pentru circulația pietonală și carosabilă, se vor amenaja ca spații verzi pe baza unor studii de amenajare peisagistică, indiferent de suprafața acestuia. Se va evita impermeabilizarea exagerată a terenului, platformele de parcare se pot pava cu elemente prefabricate din beton perforate pentru a permite înierbarea.

Art. 13 - Împrejmuiri

13.1. Se va realiza împrejmuirea pe 3 din laturile parcelei, cele două laterale și latura posterioară. Latura spre stradă va rămâne deschisă, separarea domeniului public de cel privat limitându-se la marcarea prin borduri și plantații – garduri verzi – de înălțime joasă, maxim 40-50 cm.

13.2. Împrejmuirile ce separă parcelele vecine vor avea înălțimea de minim 1,80 m maxim 2,40 m. Se vor construi din panouri opace cu caracteristici fonoabsorbante.

13.3. Nu se admite utilizarea sub nici o formă a sârmei ghimpate sau a împrejmuirilor din zidărie.

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Art. 14 - Procent maxim admisibil de utilizare (POT)

14.1. **Procentul de Ocupare a Terenului** va fi maxim **45%** pentru construcțiile noi;
POT - reprezintă raportul dintre suprafața construită la sol și suprafața lotului.
A.c. - Suprafața construită la sol reprezintă aria secțiunii orizontale a clădirii la cota ±0,00 a parterului, măsurată pe conturul exterior al pereților.
S.t. - suprafața totală a parcelei (lotului)

14.2. Se admite de către administrația locală construcția de imobile noi cu depășirea POT-ului numai în cazuri justificate prin refacerea / reactualizarea prezentei documentații de P.U.Z. ce se va aviza de către Consiliul Local și Consiliul Județean MUREȘ.

Art. 15 - Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

15.1. Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi maxim **1,30** Adc / St, în cazul construcțiilor noi;

CUT - reprezintă raportul dintre suma suprafețelor desfășurate ale tuturor nivelurilor supraterane și suprafața totală a terenului.

15.2. Se admite de către administrația locală construcția de imobile noi cu depășirea CUT-ului numai în cazuri justificate prin refacerea / reactualizare prezentei documentații de P.U.Z. ce se va aviza de către Consiliul Local și Consiliul Județean MUREȘ.

Art. 16 - Modificări ale PUZ

16.1 Pentru modificarea, completarea sau actualizarea prevederilor prezentului regulament urbanistic , precum și în cazul extinderii zonei cuprinse în documentația de față cu noi terenuri ce vor constitui obiectul unor alte documentații urbanistice – P.U.D. sau P.U.Z. - se va solicita avizul scris al S.C. ARH PROIECT S.R.L.

CAP. V UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Pentru amplasamentul studiat se menține UTR existent, M 2 – subzona mixtă cu regim de construire discontinuu și clădiri având regim de înălțime maxim P+1 niveluri conform prevederilor PUG existent.

Proiectant general
SC ARH PROIECT SRL

Șef. Proiect
Arh. Iulian ONIȘORU

