

PLAN URBANISTIC ZONAL

**P.U.Z. - Construire supermarket LIDL, amenajari
accese și locuri de parcare în incintă,
amplasare panouri publicitare pe fațade și
totem, amplasare post trafo și bransamente la
utilități, împrejmuire proprietate**

Mun. Târnăveni, str. Victoriei, nr. 20-24, jud. Mureş

Beneficiar:
LIDL ROMANIA S.C.S.
com. Chiajna, jud. Ilfov

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

Data:
DECEMBRIE, 2020

COLECTIV ELABORATOR

Şef proiect: arh. Octavian LIPOVAN

ing. SZOCS Angela

urb. JAKAB Szabolcs

BORDEROU

PIESE SCRISE

Pagina de titlu
Colectiv elaborator
Borderou
Aviz de oportunitate nr.1 / 18.08.2020
Certificat de urbanism nr. 195 / 15.09.2020
Memoriu de prezentare
Regulament local de urbanism

PIESE DESENATE

| | | |
|----------------|--|-----------|
| U 001.1 | Plan de încadrare | sc. % |
| U 001.2 | Plan încadrare în PUG Târnăveni | sc. % |
| U 002 | Situație existentă. Disfuncționalități | sc. 1:500 |
| U 003 | Reglementări urbanistice. Zonificare | sc. 1:500 |
| U 004 | Reglementări edilitare | sc. 1:500 |
| U 005 | Regim juridic. Proprietatea asupra terenurilor | sc. 1:500 |
| U 006 | Posibilitate de mobilare | sc. 1:500 |

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaştere a documentaţiei

1.1.1 Denumire lucrare: P.U.Z. - Construire supermarket LIDL, amenajări accese şi locuri de parcare în incintă, amplasare panouri publicitare pe faţade şi totem, amplasare post trafo şi bransamente la utilităţi, împrejmuire proprietate
Mun. Târnăveni, str. Victoriei, nr.20-24, jud. Mureş

1.1.2 Beneficiar: LIDL ROMANIA S.C.S.
Sediul: jud. Ilfov, com. Chiajna, cod poştal 077040, str. Industriilor, nr.19, ap.E05

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

**1.1.5 Subproiectanţi,
colaboratori** -

1.1.6 Data elaborării noiembrie, 2020

1.2 Obiectul PUZ

1.2.1 Solicitări ale temei program

Prezenta lucrare s-a elaborat la cererea beneficiarului, în baza Certificatului de Urbanism nr. 195 din 15.09.2020 şi a Avizului de Oportunitate nr.1/18.08.2020 emise de municipiul Târnăveni.

Amplasamentul care face obiectul PUZ are o suprafaţă totală de 6316mp şi este compus din două parcele:

- imobil nr. 20-22 evidenţiat în C.F. nr. 50466 cu suprafaţa de 5.727 mp şi
- imobil nr. 24 evidenţiat în C.F. nr. 53311 cu suprafaţa de 589 mp.

Imobilul înscris în C.F. nr. 50466 / Tarnaveni, este în curs de actualizare a suprafeţei, pentru înscrierea suprafeţei reale în C.F. (5.727 mp în act fata de 6.204 mp măsurat).

Conform P.U.G. Taranveni, imobilul nr.20-22 este evidenţiat în UTR nr. 21 – subzona IsD – dotari publice, extindere, modificare, modernizare, echipare, iar imobilul cu nr.24 este încadrat în UTR nr.21 – subzona Li – locuinţe individuale, dotari aferente, echipare.

Prin acest Plan Urbanistic Zonal se propune unificarea celor două parcele şi definirea unui caracter unitar prin conversia funcţională a parcelei cu nr. 24 (care are în prezent funcţiunea de locuire) şi încadrarea în aceeaşi subzonă funcţională cu imobilul nr. 20-22 - subzona IsD - dotări publice, în vederea stabilirii condiţiilor de amplasare pentru investiţia: *supermarket LIDL, amenajări accese şi locuri de parcare în incintă, amplasare panouri publicitare pe faţade şi totem, amplasare post trafo şi bransamente la utilităţi, împrejmuire proprietate.*

Planul Urbanistic Zonal stabileşte reglementările specifice pentru zona studiată, obiectivele, acţiunile şi măsurile de rezolvare a acestora pe baza analizei multicriteriale a situaţiei existente coroborată cu intenţiile şi direcţiile de dezvoltare propuse de beneficiar şi aprobate de autoritatea publică locală.

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

- solicitările beneficiarului,
- situaţia juridică a terenului,
- caracteristicile terenului de amplasament,

- posibilitățile de echipare tehnico-edilitară,
- criteriile urbanistice și arhitecturale,
- criteriile de funcționalitate,
- oportunitatea investiției propuse.

1.2.2 Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată

Conform RLU aferent PUG Târnăveni, aprobat prin HCL Târnăveni nr.44 / 2007, cu valabilitate prelungită prin HCL 48/2017, imobilele sunt încadrate în UTR nr. 21:

- imobilul cu nr.20-22 este încadrat în **UTR 21 - subzona IsD - dotări publice;**
- imobilul cu nr.24 este încadrat în **UTR 21 - subzona Li - locuințe individuale, dotări aferente, echipare.**

Pentru imobilul cu nr. administrativ 20-22 (magazinul LIDL existent), există o documentație de urbanism P.U.D. aprobat prin H.C.L. Târnăveni nr. 113/11.12.2006.

1.3 Surse documentare

1.3.1 Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUZ

Regulamentul General de Urbanism,
Planul de Amenajare a Teritoriului Județean – Județul Mureș,
Planul Urbanistic General al localității Târnăveni,
Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG Târnăveni,
Plan Urbanistic de detaliu aprobat prin HCL Târnăveni nr. 113/11.12.2006.

1.3.2 Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ

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

1.3.3 Date statistice

Municipiul Târnăveni este situat în centrul Transilvaniei, în plină zonă a Podișului Târnavelor, pe cursul mijlociu al râului Târnava Mică, în partea de Sud-Vest a județului Mureș.

El are în componență și localitățile Botorca, Cuștelnic și Bobohalma, însumând o suprafață de 6039 ha, cu o populație de 22075 de persoane (date statistice din 2011).

Ponderea intravilanului în suprafața totală (date statistice din 2011 - %) = 24 %.

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

În zona s-a aprobat și este în execuție un centru comercial, pe amplasamentul fostei fabrici de produse ceramice, situat la o distanță de aprox.170m, spre centrul orașului, după traversarea podului peste râul Tarnava Mare, pe str.Tarnavei.

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 Evoluția zonei

2.1.1 Date privind evoluția zonei

Prin PUG Târnăveni amplasamentul este încadrat în UTR 21:

- *subzonele IsD - dotări publice și*
Li - locuințe individuale, dotări aferente, echipare.

Imobilul cu nr. 20-22 a fost ocupat inițial cu funcțiuni de servicii / dotări publice (autogara, clădire birouri, depozit en-gros); ulterior acestea au fost desființate. Terenul a fost reglementat pentru amplasarea unui

supermarket (Plus) prin documentația de urbanism PUD - Clădire supermarket, aprobat prin H.C.L. nr. 113/11.12.2006, cu următorii indicatori urbanistici aprobați: POT = 25,6% și CUT=0,26.

În prezent pe amplasament funcționează magazinul LIDL, care se dorește să fie modernizat prin desființarea magazinului existent și construirea unui magazin nou în baza unei soluții optimizate din toate punctele de vedere, prin care se cresc performanțele clădirii și se asigură un grad de confort mult mai ridicat atât pentru clienți cât și pentru personalul propriu.

Imobilul cu nr. 24 este ocupat de o casă de locuit, parțial edificată, propusă pentru desființare, terenul urmând să fie unificat cu imobilul de la nr.20-22.

2.1.2 Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Amplasamentul –initial – situat la intersecția a două străzi importante ale municipiului a avut funcțiune cu caracter public (autogara initial și centru comercial ulterior) .

Zonele din vecinătatea amplasamentului au funcțiuni definitivite de locuire (individuale și colective) fiind echipate cu clădiri de locuit cu regim de înălțime ce variază de la P la P+4.

2.1.3 Potențial de dezvoltare

Zona are potențial de dezvoltare, amplasamentul fiind situat într-o zonă cu accesibilitate ridicată și adecvată pentru astfel de funcțiuni.

Realizarea investiției pe acest amplasament este oportună, cu efecte pozitive asupra cartierului și asupra întregului municipiu, deoarece se propune înlocuirea magazinului existent cu unul similar realizat la parametrii de calitate net superiori față de parametrii oferiti de clădirea existentă.

2.2 Încadrarea în localitate

2.2.1 Poziția zonei față de intravilanul localității

Amplasamentul care face obiectul acestei documentații este situat în intravilanul municipiului Târnăveni, în apropierea zonei centrale, la intersecția străzilor Victoriei, Victor Babeș (DN14A) și 1 Decembrie 1918.

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

Amplasamentul este situat într-o zonă limitrofă zonei centrale, la intersecția a două străzi principale (Victor Babeș și 1 Decembrie 1918) din trama localității.

Datorită poziției sale amplasamentul permite accesul facil pentru toți locuitorii orașului.

Funcțiunea magazinului este complementarea funcțiunii de locuire care caracterizează zona aceasta, fiind echipată preponderent cu locuințe individuale și colective.

Amplasamentul are următoarele vecinătăți:

- la nord intersecția cu sens giratoriu a străzilor Victoriei, Victor Babeș și 1 Dec. 1918,
- la est str. Victoriei,
- la sud și sud-vest casă de locuit și spațiu public pentru parcare și garaje pentru autoturisme,
- la nord - vest str. Victor Babeș,
- la vest str. George Enescu.

Sub aspect edilitar, zona este echipată cu rețele de utilități amplasate pe traseul căilor de circulație.

2.3 Elemente ale cadrului natural

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

Amplasamentul se află pe malul stâng al râului Târnava Mică, pe un teren relativ plan.

Din punct de vedere geologic, zona este caracterizată de prezența depozitelor sarmatiene, formate din argile marnoase, nisipuri și tufuri, urmate de depozite panoniene, formate din argile marnoase și nisipuri.

Depozitele cuaternare sunt formate din pietrișuri și nisipuri, specifice zonei de terasă a râului Târnava Mică. Succesiunea sedimentară se încheie cu depozite holocene, reprezentate prin nisipuri și pietrișuri specifice depozitelor de terasă a râului Târnava Mică. Acestea sunt acoperite local de depozite antropice.

Pentru cercetarea terenului de fundare, s-au executat 6 foraje geotehnice și 6 penetrări dinamice supergrele, prin care s-a evidențiat următoarea succesiune stratigrafică:

Orizontul antropic/vegetal

Strat 1 - Teren vegetal. Stratul a fost interceptat la cota relativă 0.00 m și are grosimea de 0,30m

Strat 1a - Umplutură necoezivă. Stratul a fost interceptat la cote relative cuprinse între 0.00m și - 0,10m și are o grosime cuprinsă între 0,80m și 1,40m.

Strat 1b - Pavaj. Stratul a fost interceptat la cota relativă 0.00m și are grosimea de 0,10m.

Orizontul aluvionar fin

Strat 2 - Praf argilos nisipos / praf argilos / argilă prăfoasă cafeniu închisă / cenușie, moale-consistentă, contractilă activă. Stratul a fost interceptat la cote cuprinse între 0,30m și -1,50m și are grosimi cuprinse între 2,50m și 3,50m.

Orizontul aluvionar grosier

Strat 3 - Nisip cu pietriș cafeniu / cenușiu, afânat. Stratul a fost interceptat la cote relative cuprinse între - 3,00m și -4,00m. Toate forajele care au interceptat acest strat s-au încheiat în acesta.

Apa subterană a fost interceptată la cota relativă - 4,00m. În perioadele bogate în precipitații, ape de infiltrație pot să apară la orice cotă, fapt ce impune hidroizolarea substructurii.

Clima

Clima regiunii este de tip continental moderat, specifică regiunilor de deal.

Adâncimea de îngheț este de 0,90m.

Seismicitatea

Conform normativului P100/1-2013 este caracterizată de valori ale accelerației terenului $a_g=0,15g$ și a perioadei de colț $T_c=0,7$ sec.

Studiul topografic

Ridicarea topografică a fost executată în sistem STEREO 70, iar planșele de lucru au fost redactate la scara 1:500. Planul de situație vizat de OCPI, este anexat prezentului studiu.

2.4 Circulația

Terenul are o accesibilitate foarte bună, datorită amplasării la intersecția străzilor Victoriei, Victor Babeș (DN14A) și 1 Decembrie 1918. Acestea asigură o fluentă bună a traficului în zonă și legături cu celelalte zone funcționale ale municipiului.

În prezent accesul auto și pietonal pe amplasament se realizează din str. Victor Babeș și din strada Victoriei.

Strada Victor Babeș (DN14A Iernut - Mediaș), este o stradă de categoria a III-a, cu două benzi de circulație, cu îmbrăcăminte definitivă din asfalt, cu trotuare pe ambele părți.

Str. Victoriei este o stradă de folosință locală, cu două benzi de circulație, cu îmbrăcăminte definitivă din asfalt, cu trotuare pe ambele părți.

2.5 Ocuparea terenurilor

Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

P.U.Z. - Construire supermarket LIDL, amenajări accese și locuri de parcare în incintă, amplasare panouri publicitare pe fațade și totem, amplasare post trafo și brânșamente la utilități, împrejmuire proprietate
mun.Târnăveni, str. Victoriei, nr.20-24, jud. Mureș
PR.617/2020- FAZA: P.U.Z.

Amplasamentul studiat are o suprafață totală 6.793 mp și se compune din două parcele evidențiate în:

- **C.F. nr. 50466/Târnăveni**, nr. cad. 740 - teren cu nr. administrativ 20-22, cu suprafața de 5.727mp in acte (6.204 mp masurat), proprietate a LIDL România, edificat cu o construcție C1 - spațiu comercial; racorduri la drumuri publice, brânșamente, platforme și parcări;
- **C.F. nr. 53311/Târnăveni**, nr. top: 2089/1/1 - teren cu nr. administrativ 24, cu suprafața de 589 mp, proprietate a LIDL România, edificat cu o construcție C1 - casă de locuit.

Este in curs procedura de actualizare a suprafetei imobilului inscris in C.F. nr. 50466 / Tarnaveni, pentru inscrierea suprafetei reale in C.F. (6.204 mp).

În vecinătatea amplasamentului există o zonă cu locuințe colective și individuale și cu dotări cu funcțiuni complementare pentru comerț și servicii.

Relaționări între funcțiuni

Funcțiunile prezente în zonă sunt funcțiuni de interes public și de locuire.

Aceste funcțiuni sunt compatibile cu funcțiunea comercială desfășurată pe amplasament (comerț).

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Amplasamentul studiat se compune din 2 loturi edificate cu construcții:

- imobilul cu nr.20-22 (S=6204mp) este ocupat cu o clădire comercială (magazin LIDL),
- imobilul cu nr.24 (S=589mp) ocupat de o casă de locuit nefinalizată.

Cele două loturi vor fi unificate în vederea realizării unui complex comercial nou, optimizat din punct de vedere funcțional și constructiv.

Conform RLU aferent PUG Târnăveni aprobat, pentru UTR nr. 21,

- subzona IsD – dotări publice peste 1000mp: POT max = 30% și CUT max = 0,6
- subzona Li-locuințe individuale până 1000mp: POT max = 40% și CUT max = 0,8

Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine

În zonă sunt dezvoltate funcțiuni de comerț și servicii de interes local.

Asigurarea cu spații verzi

În prezent, pe limitele de proprietate dinspre căile de circulație sunt plantații de aliniament cu arbori și arbuști decorativi.

Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

Nu este cazul.

Amplasamentul se află la o distanță de circa 90m de malul stâng al râului Târnava Mică, care este îndiguit.

Principalele disfuncționalități

| DISFUNCȚIONALITĂȚI | PRIORITĂȚI |
|--|--|
| CIRCULAȚII | |
| Accesele și parcarile existente nu sunt corelate în totalitate cu clădirea nouă | Se vor corela accesele pe amplasament și locurile de parcare cu clădirea propusă |
| FOND CONSTRUIT ȘI UTILIZAREA TERENURILOR | |
| Clădirea existentă nu are corespondența optimă din punct de vedere funcțional cu tehnologia LIDL | Se va asigura raport optim între suprafața de vânzare și suprafața de depozitare |

| | |
|---|--|
| Organizarea inadecvata a serviciilor de patiserie | Servicii de patiserie la nivel calitativ Standard 2020 LIDL |
| Necesitatea optimizarii consumului energetic | Optimizarea consumului energetic |
| Suprafata construita a caldirii existente este mai mica decat standardul LIDL | Asigurarea standarului LIDL privind suprafata construita |
| SPAȚII PLANTATE ȘI DE PROTECȚIE | |
| Spatiile verzi necesita o reconfigurare cu noua cladire | Se reorganizeaza spatiile verzi Se asigura si vegetatie inalta |
| PROBLEME DE MEDIU | |
| Racordarea obiectivului la utilitatile din zona | Se pastreaza racordurile existente, cu exceptia racordului la energie electrica, care va fi inlocuit prin amplasarea unui post de transformare si realizarea unui racord nou |
| PROTEJAREA ZONELOR | |
| Funcțiunea este compatibila cu zonele de locuit | Cladirea va fi izolata termic si fonic si se vor utiliza echipamente in carcase insonorizante |

2.6 Echiparea edilitară

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

Zona beneficiază de o infrastructură edilitară bine conturată. La limita amplasamentului există rețele de alimentare cu apă și canalizare, energie electrică, gaze naturale și telecomunicații.

Amplasamentul este echipat cu utilități urbane: alimentare cu apă, canalizare, rețea electrică. Magazinul modernizat va păstra racordurile existente mai puțin bransamentul de alimentare cu energie electrică.

2.7 Probleme de mediu

Relația cadrul natural – cadrul construit

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

Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

Nu este cazul.

Evidențierea potențialului balnear și turistic – după caz

În zonă nu sunt resurse naturale cu potențial balnear sau turistic.

2.8 Opțiuni ale populației

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

Emiterea Avizului de Oportunitate și a Certificatului de Urbanism pentru elaborarea acestei documentații, confirmă interesul autorității locale pentru dezvoltarea zonei cu funcțiuni comerciale, complementară funcțiunii de locuire și oportună pentru locuitorii zonei.

Pentru asigurarea accesului cetățenilor la luarea deciziei de aprobare a acestui PUZ, pe parcursul derulării procedurilor de avizare și aprobare se va face consultarea populației prin intermediul anunțurilor și dezbaterilor publice prevăzute de legislația de profil.

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

Beneficiarul intenționează să construiască un magazin LIDL nou, cu suprafață extinsă și care va fi optimizat funcțional, va avea consumuri specifice mai reduse și un grad mai mare de protecție termică și fonică.

Prin execuția acestei investiții, beneficiarul va asigura servicii de calitate racordate la standardele LIDL valabile pentru toată Europa.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Pentru elaborarea PUZ au fost întocmite studiul topografic - cu delimitarea zonei, identificarea imobilelor și a căilor de comunicație și studiul geotehnic.

Prin studiul topografic au fost identificate topografiile loturilor studiate, a loturilor învecinate și a căilor de circulație care deservesc zona și influențează dezvoltarea zonei.

Prin studiul geotehnic s-au stabilit caracteristicile geomorfologice ale zonei și caracteristicile geotehnice ale terenului studiat.

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

3.2 Prevederi ale PUG Târnăveni pentru zona studiată

Conform RLU aferent PUG Târnăveni, aprobat prin HCL Târnăveni nr.44 / 2007, cu valabilitate prelungită prin HCL 48/2017, imobilele sunt încadrate în **UTR nr .21**:

- imobilul cu nr.20-22 este încadrat în **UTR 21, subzona IsD - dotări publice, extindere, modificare, modernizare, echipare**
- imobilul cu nr.24 este încadrat în **UTR 21, subzona Li - locuințe individuale, dotări aferente, echipare.**

UTR nr. 21

Utilizări funcționale permise

- funcțiuni publice: administrație, servicii profesionale, tehnice, asigurări;
- locuințe individuale și colective;
- servicii comerciale de calitate, adecvate zonei;
- activități manufacturiere, nepoluante;
- zone verzi plantate, de agrement, recreere;

- se admit schimbări funcționale compatibile cu caracterul zonei cu condiția menținerii funcțiunii dominante, a locuirii;
- în cazul introducerii unor noi funcțiuni la parterul clădirilor este obligatoriu amenajarea accesului liber al locuitorilor și asigurarea accesului pentru pompieri în caz de intervenție

Utilizări funcționale permise cu condiții

- subzona Li - anexele gospodărești vor fi autorizate numai pe loturi individuale, retrase de la front, cu condiția evitării poluării vecinilor, fără efecte poluante.

Utilizări funcționale interzise

- unități productive sau de depozitare, prestări de servicii a căror rază de poluare depășește limitele parceli, orice activitate cu efect de incomodare asupra funcțiunilor cuprinse.

Interdicții permanente

- poluare de orice fel.

3.3 Valorificarea cadrului natural

Mișcările de teren vor fi făcute numai în interiorul amplasamentului studiat, fără a afecta terenurile învecinate. Sistematizarea verticală a terenului va permite circulația fluentă în interiorul incintei și nu va modifica configurația parcelelor vecine.

Zonele de teren neconstruite vor fi amenajate ca spații verzi.

3.4 Modernizarea circulației

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

Se vor păstra accesele auto și pietonale existente din str. Victor Babeș și str. Victoriei.

În incintă vor fi reorganizate locurile de parcare. Se vor amenaja un număr total de 108 locuri de parcare, inclusiv locuri destinate persoanelor cu dizabilități și locuri pentru „părinte și copil”.

Accesul pentru aprovizionare din str. Victoriei, se pastreaza.

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

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

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

Se va asigura accesul pietonal în incinta studiată și vor fi asigurate condițiile prevăzute pentru accesul persoanelor cu dizabilități și rasteluri pentru parcare bicicletelor.

3.5 Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici

3.5.1 Reglementări

Conform RLU aferent PUG Târnăveni aprobat, pentru UTR nr. 21,

- subzona IsD – dotari publice peste 1000mp: POT max = 30% și CUT max = 0,6

- subzona Li-locuinte individuale până 1000mp: POT max = 40% și CUT max = 0,8

Pentru magazinul existent s-a elaborat un PUD aprobat prin HCL 113/11.12.2006, prin care au fost stabilite condițiile de amplasare ale construcției.

Prin acest Plan Urbanistic Zonal se propune unificarea terenurilor și conversia funcțională a parcelei cu nr. 24 care are în prezent funcțiunea de locuire și încadrarea în aceeași subzonă funcțională cu imobilul nr. 20-22 - **subzona IsD - dotări publice**, în vederea stabilirii condițiilor pentru construirea unui supermarket LIDL cu amenajările aferente.

Caracterul zonei

Subunitatea urbanistica este ocupată de construcții cu destinația de servicii, comerț, aflată în proprietatea privată a unor agenți economici.

3.5.1.1 Prevederi cu caracter general

UTILIZĂRI ADMISE

- Servicii, servicii comerciale, depozitare
- Activități administrative, de administrare a afacerilor
- Financiar-bancare
- Circulații, parcuri, spații verzi, sport.
- Echipamente tehnico-edilitare

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Se permite conversia funcțională doar în categoria funcțiunilor permise de IsD și depozitare în condițiile articolului precedent.

UTILIZĂRI INTERZISE

- orice utilizări care nu sunt descrise la articolul 1 sau 2;
- unități productive sau de depozitare, prestări de servicii a căror rază de poluare depășește limitele parcelei, orice activitate cu efect de incomodare asupra funcțiunilor cuprinse.
- lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

3.5.1.2 Prevederi privind condițiile de amplasare, echipare și conformare a clădirilor

Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni):

- pentru a fi construibile, parcelele vor avea minim 1000 mp și minim 30 m deschidere la strada

Forma și dimensiunile terenului studiat corespund amplasării complexului comercial, asigurării acceselor carosabile și pietonale și realizării locurilor de parcare aferente funcțiunilor propuse.

Amplasarea clădirilor față de aliniament

- construcțiile se vor retrage cu cel puțin 1,2 m;
- fac excepție anexele cu caracter utilitar (post trafo) care pot fi amplasate pe limita de proprietate.

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- clădirile se vor retrage față de limitele laterale de proprietate cu minim 1,2m;

- retragerea față de limita de proprietate posterioară sudică (spre casa de locuit) va fi de cel puțin 3,0m.

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 4,0 m;
- fac excepție construcțiile utilitare (post trafo, boxa depozitare deseuri, etc.).

3.5.1.3 Prevederi cu privire la circulații și asigurarea acceselor obligatorii

Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

Conform prevederilor art.5.4 din HGR nr.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, pentru construcții comerciale:

- se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare;
- în funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:
 - o alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului,
 - o platforme de depozitare și accese mașini și utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.

Accese pietonale

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

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

Autorizarea executării construcțiilor se va face numai dacă există posibilitatea racordării consumatorilor la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- toate noile bransamente vor fi realizate îngropat;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare pluvială.

Se va prevedea un loc special amenajat pentru depozitarea deșeurilor, cu acces din domeniul public. Dimensiunea spațiilor de depozitare vor fi suficiente pentru a asigura colectarea selectivă a deșeurilor.

3.5.1.5 Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

- regimul maxim de înălțime: P, P+1
- înălțimea clădirii: H max. = 10 m
- anexele cu caracter utilitar vor avea o înălțime cât mai redusă rezultată strict din rațiuni tehnologice și funcționale.

3.5.1.6 Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

- clădirile vor fi prevăzute cu acoperiș din materiale durabile;
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.

Instalații și instalații tehnologice

- nu se vor poziționa pe latura sudică, în vecinătatea casei de locuit;

P.U.Z. - Construire supermarket LIDL, amenajări accese și locuri de parcare în incintă, amplasare panouri publicitare pe fațade și totem, amplasare post trafo și bransamente la utilități, împrejmuire proprietate
mun.Târnăveni, str. Victoriei, nr.20-24, jud. Mureș
PR.617/2020- FAZA: P.U.Z.

- elementele aparente vor fi realizate din materiale durabile, vor avea, sau vor fi vopsite, în nuanțe și culori tehnologice de identificare. Acestea nu vor constitui elemente dominante din diverse puncte de perspectivă sau belvedere ale zonei, iar funcțiunea lor nu va avea un impact negativ asupra mediului.

Reclamele, firmele, inscripțiile, insemnele

- se vor amplasa în așa fel încât să nu constituie elemente care obturează sau concurează cu elementele de fatada;
- se va evita poluarea luminoasă;
- dimensiunile panourilor vor fi specifice funcțiilor pe care le anunță.
- pe cât posibil, nu se vor amplasa pe clădiri.

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

Parcaje

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare, se face numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public. Parcarea se asigură în incinta proprie. Suprafața parcajelor se determină în funcție de destinația și capacitatea construcției, conform RGU.

Nr. parcări normate conform RGU, Anexa nr.5 – construcții comerciale:

- un loc de parcare la 40 mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp: 52 locuri de parcare

Nr. parcări asigurate efectiv pe amplasament: 108 locuri de parcare

Staționarea autovehiculelor

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice.

Spații verzi

Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de garda, carosabil, vor fi amenajate obligatoriu ca spații verzi, înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100mp de spațiu verde.

Se va asigura o suprafață de spații verzi de minimum 10% din suprafața totală a lotului.

Împrejurii și porți de acces

Împrejuririle către spațiile publice (domeniul public) vor fi transparente.

Împrejuririle către restul spațiilor pot fi opace. Înălțimea împrejuririlor nu va depăși 2,20 m înălțime.

3.5.2. Bilanțul teritorial

Bilanț teritorial zona studiată

| CATEGORII DE UTILIZARE A TERENULUI | Existent | | Propus | |
|---------------------------------------|----------------|---------------|----------------|---------------|
| | Suprafața (mp) | % | Suprafața (mp) | % |
| CLĂDIRI | 1577,50 | 23,22 | 2102,5 | 30,95 |
| CAROSABILE, PARCĂRI, TROTUARE | 4542,89 | 66,88 | 3989,71 | 58,73 |
| SPATII LIBERE, SPATII VERZI | 672,61 | 9,90 | 700,79 | 10,32 |
| TOTAL | 6793,00 | 100,00 | 6793,00 | 100,00 |

3.5.3 Indicatori urbanistici pentru zona studiată

Având în vedere ca:

-(1) în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001, articolul 48 (1) „ Planul urbanistic de detaliu are caracter de reglementare specifică pentru o parcelă în relație cu parcelele învecinate. Planul urbanistic de detaliu nu poate modifica planurile de nivel superior”, P.U.D.-ul nu poate modifica indicatorii reglementați prin P.U.G., prezentul P.U.Z. se raportează la coeficienții stabiliți prin P.U.G. Târnăveni.

-(2) conform articolului 32 (10) din Legea 350/2001, „.....sunt admise documentatii de urbanism elaborate in baza unui aviz de oportunitate, initiate de persoane fizice sau juridice, care conțin modificări ale indicatorilor urbanistici în limita de maximum 20% și care nu modifică caracterul general al zonei”.

Indicatori urbanistici stabiliți prin Avizul de oportunitate: POT maxim = 36%, CUT maxim = 0,6

Se propune:

POT maxim = 36%, CUT maxim = 0,6

3.6 Dezvoltarea echipării edilitare

La limita amplasamentului există o infrastructură edilitară bine conturată.

Amplasamentul este racordat la rețelele de utilități existente.

Pentru funcțiunea propusă, se vor reface instalațiile de incintă adaptate organizării funcționale a magazinului nou propus.

3.7 Protecția mediului

Funcțiunea propusă pe amplasament are caracter nepoluant. Nu se vor desfășura activități care ar putea periclită calitatea factorilor de mediu din zonă.

Apele uzate menajere rezultate din activitatea desfășurată pe amplasament vor fi colectate prin intermediul unei rețele de incintă și descărcate în rețeaua publică de canalizare.

Deșeurile menajere rezultate vor fi colectate în pubele și deposite într-un spațiu special amenajat în incintă. Preluarea și transportarea lor la groapa de gunoi, se va face de către o societate autorizată, pe bază de contract.

Se va asigura un procent de minim 10% spațiu verde, din suprafața totală a terenului.

3.8 Obiective de utilitate publică - Circulația terenurilor

Terenurile studiate prin PUZ au o suprafață totală de 6793 mp și sunt proprietăți private.

Forma de proprietate asupra terenului nu se modifică, circulația terenului fiind nulă.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Planul Urbanistic Zonal stabilește reglementările specifice pentru zona studiată, în vederea construirii unei supermarket LIDL, la standardele actuale. Funcțiunea propusă este compatibilă cu funcțiunile existente în zonă.

Investiția va contribui la dezvoltarea serviciilor din zonă, va aduce venituri suplimentare la bugetul local și va fi oportună și va răspunde necesităților locuitorilor din zonă.

Verificat,
arh. Octavian LIPOVAN

Întocmit,
ing. SZOCS Angela

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

afereant

PUZ - Construire supermarket LIDL, amenajări accese și locuri de parcare în incintă, amplasare panouri publicitare pe fațade și totem, amplasare post trafo și bransamente la utilități, împrejmuire proprietate
mun.Târnăveni, str. Victoriei, nr. 20-24

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

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

2. Baza legală

La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal au stat următoarele prevederi legale:

- Legea nr. 350 cu modificările și completările ulterioare,
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. 525/27.06.1996,
- Planului Urbanistic General al municipiului Târnăveni,
- Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG Târnăveni,
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții,
- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului.

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

3. Domeniul de aplicare

Prezentul Regulament Local de Urbanism cuprinde norme obligatorii care stau la baza emiterii Certificatelor de Urbanism și a Autorizațiilor de Construire sau Desființare pentru construcțiile și instalațiile de orice fel ce se vor edifica sau desființa în **Unitatea Teritorială de Referință UTR 21 – subzona IsD - dotări publice, extindere, modificare, modernizare, echipare**

4. Caracterul zonei

UTR 21 – subzona IsD include loturile identificate prin C.F. nr. 50466 și C.F. nr. 53311 din municipiul Târnăveni, conform planșelor din PUZ.

Această unitate teritorială de referință are ca funcțiuni principale locuire cu funcțiuni complementare.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

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

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

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

Zonele de servitute și de protecție ale căilor de comunicație rutiere și a căilor ferate vor ține seama de prevederile legislației în vigoare.

III. UTILIZAREA TERENURILOR

UTILIZĂRI ADMISE

- Servicii, servicii comerciale, depozitare;
- Activități administrative, de administrare a afacerilor;
- Financiar-bancare;
- Circulații, parcări, spații verzi, sport;
- Echipamente tehnico-edilitare.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Se permite conversia funcțională doar în categoria funcțiunilor permise de IsD și depozitare în condițiile articolului precedent.

UTILIZĂRI INTERZISE

- orice utilizări care nu sunt descrise la articolul 1 sau 2;
- unități productive sau de depozitare, prestări de servicii a căror rază de poluare depășește limitele parcelei, orice activitate cu efect de incomodare asupra funcțiunilor cuprinse.
- lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

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

Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

- pentru a fi construibile, parcelele vor avea minim 1000 mp și minim 30 m deschidere la strada.

Forma și dimensiunile terenului studiat corespund amplasării complexului comercial, asigurării acceselor carosabile și pietonale și realizării locurilor de parcare aferente funcțiunilor propuse.

Amplasarea clădirilor față de aliniament

- construcțiile se vor retrage cu cel puțin 1,2 m,
- fac excepție anexele cu caracter utilitar (post trafo) care pot fi amplasate pe limita de proprietate.

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- clădirile se vor retrage față de limitele laterale de proprietate cu minim 1,2m,
- retragerea față de limita de proprietate posterioară sudică (spre casa de locuit) va fi de cel puțin 3,0m.

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 4,0 m;
- fac excepție construcțiile utilitare (post trafo, boxa depozitare deșeuri, etc.).

Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

- regimul maxim de înălțime: P, P+1
- înălțimea clădirii: H max. = 10 m
- anexele cu caracter utilitar vor avea o înălțime cât mai redusă rezultată strict din rațiuni tehnologice și funcționale.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

- clădirile vor fi prevăzute cu acoperiș din materiale durabile;
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.

Instalații și instalații tehnologice

- nu se vor poziționa pe latura sudică, în vecinătatea casei de locuit;
- elementele aparente vor fi realizate din materiale durabile, vor avea, sau vor fi vopsite, în nuanțe și culori tehnologice de identificare. Acestea nu vor constitui elemente dominante din diverse puncte de perspectivă sau belvedere ale zonei, iar funcțiunea lor nu va avea un impact negativ asupra mediului.

Reclamele, firmele, inscripțiile, însemnele

- se vor amplasa în așa fel încât să nu constituie elemente care obturează sau concurează cu elementele de fatada;
- se va evita poluarea luminoasă;
- dimensiunile panourilor vor fi specifice funcțiunilor pe care le anunță;
- pe cât posibil, nu se vor amplasa pe clădiri.

V. PREVEDERI CU PRIVIRE LA CIRCULAȚII ȘI ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

Conform prevederilor art.5.4 din HGR nr.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, pentru construcții comerciale:

- se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare;
- în funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:
 - o alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului;
 - o platforme de depozitare și accese mașini și utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.

Accese pietonale

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

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

Autorizarea executării construcțiilor se va face numai dacă există posibilitatea racordării consumatorilor la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- toate noile branșamente vor fi realizate îngropat;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare pluvială.

Pentru funcțiunea propusă, se vor reface instalațiile de incintă adaptate organizării funcționale a magazinului nou propus.

Se va prevedea un loc special amenajat pentru depozitarea deșeurilor, cu acces din domeniul public. Dimensiunea spațiilor de depozitare vor fi suficiente pentru a asigura colectarea selectivă a deșeurilor.

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

Parcaje

P.U.Z. - Construire supermarket LIDL, amenajări accese și locuri de parcare în incintă, amplasare panouri publicitare pe fațade și totem, amplasare post trafo și bransamente la utilități, împrejmuire proprietate
mun.Târnăveni, str. Victoriei, nr.20-24, jud. Mureș
PR.617/2020- FAZA: P.U.Z.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare, se face numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public. Parcarea se asigură în incinta proprie.

Suprafata parcajelor se determina in functie de destinatia si capacitatea constructiei, conform RGU.

Nr. parcarilor normale conform RGU, Anexa nr.5 – construcții comerciale:

- un loc de parcare la 40 mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp: 52 locuri de parcare

Nr. parcarilor asigurate efectiv pe amplasament: 108 locuri de parcare

Staționarea autovehiculelor

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

Spații verzi

Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de garda, carosabil, vor fi amenajate obligatoriu ca spații verzi, înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100mp de spațiu verde.

Se va asigura o suprafață de spații verzi de minimum 10% din suprafața totală a lotului.

Împrejmuiri și porți de acces

Împrejmuirile către spațiile publice (domeniul public) vor fi transparente.

Împrejmuirile către restul spațiilor pot fi opace. Înălțimea împrejmuirilor nu va depăși 2,20 m înălțime.

VIII. COEFICIENȚI URBANISTICI

Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

- POT max = 36%

Coefficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

- CUT max = 0,6

Verificat,
arh. Octavian LIPOVAN

Întocmit,
ing. SZOCS Angela

PLANUL DE ACȚIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTIȚIILOR PROPUSE PRIN

P.U.Z. - Construire supermarket LIDL, amenajări accese și locuri de parcare în incintă, amplasare panouri publicitare pe fațade și totem, amplasare post trafo și branșamente la utilități, împrejurire proprietate, mun.Târnăveni, str. Victoriei, nr. 20-24

Beneficiar: **LIDL ROMANIA S.C.S.**

Sediul: jud.Ilfov, com. Chiajna, cod poștal 077040, str.Industiilor, nr.19, ap.E05

CATEGORII DE COSTURI

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

DEFALCAREA COSTURILOR

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

ETAPIZAREA REALIZĂRII INVESTIȚIILOR

P.U.Z. - Construire supermarket LIDL, amenajări accese și locuri de parcare în incintă, amplasare panouri publicitare pe fațade și totem, amplasare post trafo și branșamente la utilități, împrejmuire proprietate
mun. Târnăveni, str. Victoriei, nr.20-24, jud. Mureș
PR.617/2020- FAZA: P.U.Z.

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

- întocmirea și aprobarea PUZ
- obținerea autorizațiilor de construire pentru investițiile preconizate
- extinderea rețelelor edilitare în baza unor proiecte de specialitate
- amenajarea acceselor
- realizarea investițiilor, finalizate prin recepții
- întăbularea construcțiilor

TERMINOLOGIE – definirea termenilor utilizați

(în ordine alfabetică)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- a) lucrări de modificare structurală, din care fac parte, în principal, lucrările de consolidare, de supraetajare și/sau de extindere a construcției;
- b) lucrări de modificare nestructurală, din care fac parte, în principal, lucrările de amenajări interioare și recompartimentări ușoare, care nu afectează în mod semnificativ structura de rezistență a construcției și pentru care este necesar avizul prealabil al unui proiectant autorizat. Pentru executarea lucrărilor de modificare, cu excepția lucrărilor de compartimentare provizorii, nestructurale, este necesară emiterea unei autorizații de construire în condițiile legii și cu respectarea prevederilor legale privind calitatea în construcții.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Obiectiv de utilitate publică - se consideră obiective de utilitate publică: prospecțiunile și explorările geologice; extracția și prelucrarea substanțelor minerale utile; instalații pentru producerea energiei electrice; căile de comunicație; deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor; sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze, termoficare, apă, canalizare; instalații pentru protecția mediului; îndiguiri și regularizări de râuri; lacuri de acumulare pentru surse de apă și atenuarea viiturilor; derivații de debite pentru alimentări cu apă și pentru atenuarea viiturilor; stații hidrometeorologice, seismice și sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase și de combatere a eroziunii de adâncime; clădirile și terenurile construcțiilor de locuințe sociale și altor obiective sociale de învățământ, sănătate, cultură, sport, protecție și asistență socială, precum și de administrație publică și pentru autoritățile judecătorești; salvarea, protejarea și punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor și siturilor istorice, precum și a parcurilor naționale, rezervațiilor naturale și a monumentelor naturii; prevenirea și înlăturarea urmărilor dezastrelor naturale - cutremure, inundații, alunecări de terenuri; apărarea țării, ordinea publică și siguranța națională. (Legea 33/1994, O. MLPAT nr. 21/N/2000)

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

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

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

P.U.Z. - Construire supermarket LIDL, amenajări accese și locuri de parcare în incintă, amplasare panouri publicitare pe fațade și totem, amplasare post trafo și bransamente la utilități, împrejmuire proprietate
mun. Târnăveni, str. Victoriei, nr.20-24, jud. Mureș
PR.617/2020- FAZA: P.U.Z.

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

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

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

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

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

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

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

Planificarea teritorială - ansamblul de metode utilizate de sectorul public pentru a asigura organizarea rațională a teritoriului, la diferite scări (regională, națională, transnațională), protecția mediului și atingerea obiectivelor economice și sociale, prin coordonarea politicilor sectoriale din perspectiva impactului lor asupra teritoriului. Planificarea teritorială cuprinde strategii, politici și programe sectoriale, precum și documentații specifice integrate, în scopul dezvoltării echilibrate și durabile, și prevede obiective, etape de realizare și resurse financiare necesare.

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

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

P.U.Z. - Construire supermarket LIDL, amenajări accese și locuri de parcare în incintă, amplasare panouri publicitare pe fațade și totem, amplasare post trafo și bransamente la utilități, împrejmuire proprietate
mun. Târnăveni, str. Victoriei, nr.20-24, jud. Mureș
PR.617/2020- FAZA: P.U.Z.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

În aria nivelului nu se cuprind:

- copertinele cu suprafețe mai mici de 4 mp și adâncimea mai mică de 2 m, profilele ornamentale și cornișele;
- învelitoarele, terasele necirculabile (rezultate din retragere) de peste nivelul imediat inferior;
- golurile mai mari de 4 mp, fiecare în parte, numai la curți de lumină și curți englezești;
- rezalidurile cu aria mai mică de 0,4 mp și nișele cu aria mai mare de 0,4 mp;
- treptele exterioare și terasele neacoperite;

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

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

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

Teritoriu intravilan - totalitatea suprafețelor construite și amenajate ale localităților ce compun unitatea administrativ-teritorială de bază, delimitate prin planul urbanistic general aprobat și în cadrul cărora se poate autoriza execuția de construcții și amenajări. De regulă intravilanul se compune din mai multe trupuri (sate sau localități

P.U.Z. - Construire supermarket LIDL, amenajări accese și locuri de parcare în incintă, amplasare panouri publicitare pe fațade și totem, amplasare post trafo și bransamente la utilități, împrejmuire proprietate
mun. Târnăveni, str. Victoriei, nr.20-24, jud. Mureș
PR.617/2020- FAZA: P.U.Z.

suburbane componente). Intravilanul se poate dezvolta prin extinderea în extravilan numai pe baza de planuri urbanistice zonale (PUZ), legal aprobate, integrându-se ulterior în Planul urbanistic general (PUG) al localității (Legea 50/1991).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

P.U.Z. - Construire supermarket LIDL, amenajări accese și locuri de parcare în incintă, amplasare panouri publicitare pe fațade și totem, amplasare post trafo și bransamente la utilități, împrejmuire proprietate
mun. Târnăveni, str. Victoriei, nr.20-24, jud. Mureș
PR.617/2020- FAZA: P.U.Z.

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

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

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

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

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