



ROMÂNIA
JUDEȚUL MUREȘ
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI ERNEI

HOTĂRÂREA Nr.47 din 27 iulie 2022

privind aprobarea "Planului Urbanistic Zonal PUZ Ernei strada 5, Comuna Ernei, fn, jud. Mureș, Reglementare zona, parcelare pentru case de locuit", beneficiar Blaga Mihai și alții

Consiliul Local al comunei Ernei, județul Mureș, întrunit în ședința ordinară de lucru din data de 27.07.2022, având în vedere:

-referatul de aprobare al Primarului nr.5688/23.05.2022, în calitate de inițiator, raportul de specialitate al Compartimentului urbanism și amenajarea teritoriului, autorizare și disciplină în construcții nr.5689/23.05.2022, precum și rapoartele de avizare ale comisiilor de specialitate nr.7767/27.07.2022,

-cererea nr.4464/22.04.2022 depusă de către Blaga Mihai și alții,,

-avizul Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism a Județului Mureș nr. 10/21.03.2022,

-Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare,

-art.45 lit."b" și art.47 din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare,

-art.18, art.28 și art.30 alin.(2) din Ordinul M.D.R.A.P. nr.233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism,

-Hotărârea de Guvern nr.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

-Hotărârea Consiliului Local Ernei nr.46/17.10.2019 privind aprobarea documentației "Actualizare Plan Urbanistic General și Regulament Local de Urbanism Comuna Ernei, Județul Mureș",

-Ordinul Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului nr.2701/30.12.2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism,

-Legea nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu modificările și completările ulterioare,

în temeiul prevederilor art.129 alin.(2) lit.c) coroborate cu cele ale alin.(6) lit.c), precum și art.196 alin.(1) lit.a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare

HOTĂREȘTE

Art.1. Se aprobă documentația de urbanism "Planul Urbanistic PUZ Ernei strada 5, Comuna Ernei, fn, jud. Mureș, Reglementare zona, parcelare pentru case de locuit", cu regulamentul local de urbanism aferent, beneficiar Blaga Mihai și alții, în condițiile reglementărilor cuprinse în proiectul nr.557.0/2021 elaborat de S.C."Aalto Proiect" S.R.L. prin arhitect Petru Alexandru Gheorghiu și în conformitate cu avizul Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism a Județului Mureș nr. 10/21.03.2022, conform anexei, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2.(1). Punerea în aplicare a prevederilor prezentei hotărâri, se va realiza în condițiile reglementărilor urbanistice atribuite imobilului prin Planul Urbanistic Zonal detaliat în regulamentul local de urbanism aferent, cu obligativitatea rezolvării extinderilor aferente rețelelor de utilități de către dezvoltator.

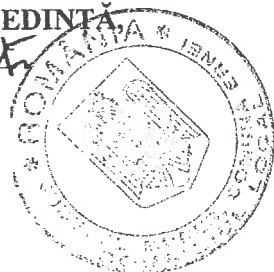
(2). Toate costurile aferente investiției ce vor fi realizate în baza prezentului Plan Urbanistic Zonal, vor fi suportate exclusiv de către beneficiar.

Art.3.Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul local de urbanism aferent, modifică și completează prevederile Planului Urbanistic General pentru zona reglementată prin documentația aprobată la art.1 și are o valabilitate de maximum 5 ani de la data aprobării.

Art.4. Cu aducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri și respectarea documentației de urbanism se încredințează Compartimentul urbanism și amenajarea teritoriului, autorizare și disciplină în construcții.

Art.5.Prezenta hotărâre se comunică Instituției Prefectului-Județul Mureș, Primarului comunei Ernei, Compartimentului urbanism și amenajarea teritoriului, autorizare și disciplină în construcții, precum și beneficiarului.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Ioan BARTUȘ



Contrasemnează
SECRETAR GENERAL U.A.T.
Mihály HOCHBAUER

Amexă la H.C.L. Ernei nr. 47/27.07.2022

BENEFICIAR: Blaga Mihai și alții

PUZ

Plan Urbanistic Zonal
PUZ ERNEI STRADA 5
Comuna Ernei, FN, jud. Mureș
Reglementare Zonă, parcelare pentru case de locuit

Proiectant: SC Aalto Proiect SRL
Proiect nr. 557.0

Noiembrie 2021

FOAIE DE GARDĂ

P.U.Z. – Plan Urbanistic Zonal

R.L.U. – Regulament Local de Urbanism

- <i>Denumirea lucrării:</i>	PUZ ERNEI STRADA 5 Reglementare zonă, parcelare pentru case de locuit
- <i>Amplasament:</i>	Comuna Ernei, str. Nr. 5, FN, jud. Mureș
- <i>Beneficiar:</i>	Blaga Mihai și alții
- <i>Proiectant:</i>	S.C. AALTO PROIECT S.R.L, Tg. Mureș
- <i>Nr. Proiect:</i>	557.0

LISTA SPECIALIȘTILOR

Arh. Petru Alexandru Gheorghiu

- atestat Registrul Urbaniștilor din România Nr. 568

- drept de semnătură privind coordonarea
elaborării documentațiilor de amenajarea
teritoriului categoria C

- drept de semnătură privind coordonarea
elaborării documentațiilor de urbanism categoria D,E

LISTA DE SEMNĂTURI

- Șef Proiect	arh. Petru Alexandru GHEORGHIU
- Proiectat	arh. Petru Alexandru GHEORGHIU
- Desenat	tehn. Raluca BLAGA
	ing. Emese KOVACS

BORDEROU

PARTEA SCRISĂ

1. INTRODUCERE	6
1.1 Date de recunoaștere a documentației	6
1.2 Obiectul Planului Urbanistic Zonal	6
1.3 Surse de documentare	8
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE	8
2.1 Evoluția zonei	8
2.2 Încadrarea în localitate	9
2.3 Elemente ale cadrului natural	9
2.4 Circulația	11
2.5 Ocuparea terenurilor	12
2.6 Echiparea edilitară	13
2.7 Probleme de mediu	13
2.8 Opțiuni ale populației	14
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ	14
3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare	14
3.2 Prevederi PUG Ernei	14
3.3 Valorificarea cadrului natural	15
3.4 Modernizarea circulației	15
3.5 Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici.....	15
3.6 Dezvoltarea echipării edilitare	16
3.7 Protecția mediului	17
3.8 Obiective de utilitate publică.....	17
4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE	18
5. PLAN DE ACȚIUNE ȘI IMPLEMENTARE A INVESTIȚIILOR PROPUSE PRIN P.U.Z.	19
REGULAMENT DE URBANISM	21
GLOSAR TERMENI DE SPECIALITATE	30

PARTEA DESENATĂ

A1	Încadrare în teritoriu	scara 1 : 5000	
A1.1	Extras din PUG Ernei	scara 1 : 5000	
A2	Situația existentă	scara 1 : 1000	
A3	Reglementări urbanistice	scara 1 : 1000	
A3.1	Secțiuni prin teren	scara 1 : 1000	1 : 200
A4	Reglementări echipare edilitară-canalizare, apă și gaze naturale	scara 1 : 1000	
A4.1	Reglementări echipare edilitară-energie electrică și telefonie	scara 1 : 1000	
A5	Proprietatea asupra terenurilor	scara 1 : 1000	
A6	Posibilități de mobilare	scara 1 : 1000	

Proiectat :	SC "AaLTO PROIECT" SRL	Investiția :	PUZ ERNEI STRADA 5
Proiect nr. :	557.0		Comuna Ernei, FN.
Obiectul/Faza :	PUZ	Beneficiar :	BLAGA MIHAI ȘI ALȚII

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

Terenul care face obiectul prezentului proiect face parte din intravilanul comunei Ernei, localitatea Ernei, fiind situat pe strada Nr. 5, jud. Mureș.

Conform PUG Ernei-2012, aprobat prin HCL 46/17.10.2019, zona studiată este situată în intravilanul localității Ernei: **UTR L7 - Zonă rezervată pentru construcții sau zonă cu construcții puține și UTR IS/ID - Zonă pentru unități industriale și servicii**, iar zona **reglementată** este situată în UTR L7.

Pe drumul național DN15, care leagă Târgu Mureș de Reghin, după Selgros, la proximativ 400 m, la dreapta se deschide strada Nr. 5, continuând pe această stradă, care la un moment dat face curbă la stânga, devenind paralelă cu DN15, după un parcurs de aproximativ 650 m, pe partea stângă, se află terenul studiat.

Conform PUG pentru intervenții în această zonă este nevoie de elaborarea unei strategii de dezvoltare și realizarea unui PUZ, prin intermediul căruia să se armonizeze conviețuirea funcțiunilor.

Zona studiată, în prezent este nefolosită, are un caracter predominant agricol și se identifică prin următoarele extrase CF:

- CF 54755/Ernei – 4.206 mp;
- CF 55483/Ernei – 3.804 mp;
- CF 55482/Ernei – 800 mp.

Zona reglementată este formată din CF 54755 și 55482.

1.1 Date de recunoaștere a documentației

- <i>Denumirea lucrării:</i>	PUZ Ernei Strada nr. 5 Reglementare zonă, parcelare pentru case de locuit
- <i>Amplasament:</i>	Comuna Ernei, FN, jud. Mureș
- <i>Beneficiar:</i>	Blaga Mihai și alții
- <i>Proiectant:</i>	S.C. Aalto Proiect S.R.L, Tg. Mureș
- <i>Nr. Proiect:</i>	557.0

1.2 Obiectul Planului Urbanistic Zonal

Solicitări ale temei program

Terenurile proprietarilor, comanditarii PUZ-ului, sunt situate pe un platou deasupra văii Mureșului, cu o diferență de nivel de cca. 15 m și sunt accesibile din strada Nr. 5 (denumire acordată prin PUG Ernei), stradă care se desprinde din DN15, urcă pe platou și avansând apoi paralel cu drumul național, întră în localitatea Ernei dinspre sud-vest pe direcția nord-est.

Terenul studiat este situat într-o zonă cu două UTR-uri: L7 și IS/ID, L7 fiind destinată locuirii, iar IS/ID fiind destinată activităților de industrie și servicii.

UTR L7 este situată în partea sud-estică a terenului și se extinde până la drumul de acces propus prin PUG Ernei-2019. Această parte a terenului studiat este supusă reglementărilor prin prezentul proiect.

Restul terenului se află în UTR IS/ID, care se întinde de la drumul propus prin PUG Ernei-2012 până la drumul național DN15 – această suprafață de teren se va supune reglementărilor existente și aprobate prin PUG Ernei-2019, aprobat prin HCL 46/17.10.2019.

Conform temei de proiectare, întocmită împreună cu beneficiarii, prin prezentul PUZ se propune reglementarea terenului situat în UTR L7, zonă stabilită pentru reglementare prin Avizul de Oportunitate nr. 11/19.08.2021. Intenția imediată este construirea unor case de locuit.

Persoane/instituții interesate în întocmirea acestui PUZ și care prezintă Extrase de Carte Funciară, în anexă sunt:

- | | |
|---|--------------------------------|
| - Blaga Mihai si sotia Mona-Maria | -cota parte 1106/4206/CF 54755 |
| - Filip Cosmin si sotia Ioana | -cota parte 700/4206/CF 54755 |
| - Truta Vlad Eugen si sotia Alexandra-Alina | -cota parte 1000/4206/CF 54755 |
| - Circa Sorin Alexandru si sotia Maria Loredana | -cota parte 700/4206/CF 54755 |
| - Varadi-Szocs Levente si Sotia Cecilia | -cota parte 700/4206/CF 54755 |
| - Batea Ovidiu | -cota parte 1/1/CF 55482-800mp |
- Primăria comunei Ernei, proprietar pe străzi și drumuri de exploatare.

Prin Avizul de Oportunitate nr. 11 din 19.08.2021 eliberat de Consiliul Județean Mureș, respectiv prin Certificatul de urbanism nr. 5/02.02.2021 eliberate de Primăria comuna Ernei, au fost stabilite coordonatele principale în care va trebui să se încadreze investiția:

- teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z: amplasamentul studiat se află situat în intravilanul localității Ernei, fiind delimitat la nord est de drum de acces, la sud-est de Strada nr. 5, la sud-vest și nord-vest de proprietăți private.

- funcțiunea propusă: zonă pentru locuințe.
- regim maxim de înălțime: P+2E;
- POT max =35%; CUT max = 0,7;
- retragerea minima față de stradă: 5 m;
- retrageri minime față de limitele laterale și posterioare: jumătate din înălțimea cornișă a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin 5m.
- dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților se vor realiza cu respectarea H.G. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;

- se ține cont pe cât este posibil, în limite legale, de rețeaua stradală propusă prin PUG Ernei;

- până la edificarea străzii propuse prin PUG Ernei se va realiza un loc de întoarcere;

- realizarea drumului de acces și extinderea rețelelor edilitare se vor realiza pe cheltuiala inițiatorilor P.U.Z.-ului. După realizare, drumul va fi cedat domeniului public, iar rețelele vor intra în administrarea deținătorilor de utilități urbane.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată

Conform prevederilor Plan Urbanistic General al comunei Ernei aprobat prin HCL 46/17.10.2019, zona studiată este situată în intravilanul localității Ernei: **UTR L7 - Zonă rezervată pentru construcții sau zonă cu construcții puține și UTR IS/ID - Zonă pentru unități industriale și servicii**, iar zona reglementată este situată în UTR L7.

Conform PUG, pentru intervenții urbanistice în această zonă este nevoie de elaborarea unui PUZ, prin intermediul căruia să se schimbe destinația terenului și să se stabilească condițiile concrete de construire, de legare la utilități, de amenajare a spațiilor în interiorul parcelei, respectiv zonele verzi și circulațiile.

1.3 Surse de documentare

Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior:

- PUG Ernei-2019 (aprobat prin HCL 44 din 17.10.2019);
- Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG-ului.

Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ

- Reactualizare lucrare topografică;
- Studiu geotehnic: ÎNTOCMIRE P.U.Z. ERNEI STRADA 5 - REGLEMENTARE ZONI, PARCELARE PENTRU CASE DE LOCUIT, CF. NR. 54755, 57482 și 57483, LOCALITATEA ERNEI F.N., COMUNA ERNEI, JUDEȚUL MUREȘ, proiect nr. 3459/a/2019 (actualizat 2021);
- Studiu de echipare edilitară PUZ Ernei, str. 5 – parcelare pentru case de locuit, pr. nr. 800/2021, întocmit de SC DFF Electric Proiect SRL.

Date statistice – nu sunt.

Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei – nu sunt.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

2.1 Evoluția zonei

• Date privind evoluția zonei

Comuna Ernei, alături de alte 11 comune, împreună cu orasul Ungheni și municipiul Tg Mureș, fac parte din "Zona Metropolitană Târgu Mureș". Localitatea Ernei este așezată în zona periurbană a municipiului Tg.Mureș, pe malul stâng al râului Mureș, în prelungirea localității Sângeorgiu de Mureș, la o distanță de 10 km de municipiul Tg. Mureș.

Intravilanul localității Ernei s-a dezvoltat relativ compact, având strada principală suprapusă peste traseul drumului național DN15 Tîrgu Mureș-Reghin-Gheorgheni-Piatra Neamț.

Zona studiată și reglementată se află în imediata apropiere a unui cartier de locuințe.

- **Caracteristici semnificative ale zonei relaționate cu evoluția localității**

Cartierul a fost creat pentru a fi un rezervor de forță de muncă pentru localitatea Ernei, dar și pentru municipiul Târgu Mureș. Zona este exclusiv zonă de locuire unde sunt permise funcțiuni complementare locuirii.

Din punct de vedere economic, un cartier de locuințe individuale, înseamnă o creștere a populație și este benefic pentru bugetul comunei. Din punct de vedere urbanistic se amenajează o nouă „piesă” din puzzle-ul intravilanului stabilit prin PUG.

- **Potențial de dezvoltare:**

Extinderea zonei rezidențiale răspunde unei nevoi sociale, unei cereri de construire de locuințe în comunele limitrofe municipiului Târgu Mureș, cerere care în ultimi 10 ani este tot mai evidentă, datorită tinerilor care își doresc un cadru mai puțin poluant și mai liniștit pentru familie, respectiv familiilor care doresc o schimbare a variantei de a locui în comun.

2.2 Încadrarea în localitate

- **Poziția zonei față de intravilanul localității**

Terenul care face obiectul prezentului proiect este situat în intravilanul comunei Ernei, localitatea Ernei pe strada Nr. 5, FN, mai exact vis a vis de piața de mașini din localitatea Ernei.

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

Accesul la teren se face din partea sud-estică a acestuia, din strada Nr. 5. Aceasta este o stradă în nomenclatorul stradal al primăriei, cu îmbrăcăminte provizorie (macadam) și cu o distanță de aprox. 10 m între proprietăți.

În această zonă studiată, există 5 parcele, cu intrare din str. Nr. 5 și care se întinde până la strada Principală (DN 15).

Terenul reglementat este format din două parcele și se întinde până la strada nou propusă prin PUG Ernei.

Terenul reglementat se învecinează cu:

- la nord-est – drum proprietate privată din care se accede la casele existente;
- la sud-est – strada nr. 5;
- la sud-vest – teren agricol proprietate privată;
- la nord vest – strada nou propusă prin PUG Ernei.

Privitor la instituțiile de interes general, acestea sunt accesibile în centrul comunei Ernei sau al municipiului Târgu Mureș.

2.3 Elemente ale cadrului natural

Relieful zonei

Perimetrul regiunii din care face parte amplasamentul, este situat în partea central nord estică a Depresiunii Transilvaniei, localizat pe subunitatea geomorfologică a Câmpiei Transilvaniei, în partea sudică, pe malul stâng a râului Mureș, curs mediu, malul stâng a pârâului Călușeri, cursul inferior.

Amplasamentul este situat pe teritoriul comunei Ernei, localitatea Ernei f.n., în partea sud-vestică a satului (zona sud Ernei), strada Nr. 5, mal stâng al râului Mureș,

respectiv mal stâng al pârâului Călușeri și mal drept al pârâului Tofalău, amonte partea dreaptă a drumului DNI5 (Turda-Bacău), zonă de platformă terasă mediană, cu suprafața totală de 8.810 m.

Morfologia regiunii

Perimetrul amplasamentului este situat în zona colinară a foii Târgu Mureș, reprezentând valea râului Mureș și a tributarului lui de stânga, pârâul Călușeri, cu altitudini între 300÷450 m, caracterizat prin pante prelungi, având înclinări de la 5⁰ până la 30⁰, cu un grad de complexitate morfologică ridicată. Relieful prezintă o morfologie denivelată, la poalele dealurilor ce mărginesc câmpia de luncă a râului. Amplasamentul propriu-zis se află pe un teren plan (zona nord vestică), situat pe prima terasă a râului (terasă de 5÷15 m), în zona mediană a terasei râului și pe fruntea terasei mediane (zona sud-estică), pe un teren cu înclinări maxime de 5⁰, unde în general relieful este lin, fără fragmentări sau denivelări deosebite, amplasament din grupa condițiilor geomorfologice simple.

Geologia regiunii

Geologia generală a regiunii prezintă o litologie distinctă ca vârstă și ca natură.

Sedimentele neogene, care intra în compoziția Bazinului Transilvaniei, se caracterizează printr-o uniformitate și monotonie petrografică. Aceste sedimente aparțin Miocenului și Pliocenului. Sarmațianul este constituit din marne vinete-cenușii, cu intercalații de nisipuri, uneori slab cimentate, care depășesc 10m grosime. Sarmațianul, este acoperit la suprafață, cu formațiuni mai tinere.

Climatul zonei

Regiunea este caracterizată de o clima continental-moderată, cu veri călduroase și ierni reci.

Adâncimea de îngheț $H_i = -0,80m - 0,90m$ (conform STAS 3300/2-85 și NP 074/2014).

Hidrologia zonei

Din punct de vedere hidrogeologic, principalul factor hidrologic în regiune îl constituie râul Mureș, ce străbate regiunea dinspre nord spre sud, și tributarul lui de stânga, pârâul Călușeri, traversând zona dinspre nord-est spre sud-vest.

În conformitate cu morfologia și condițiile hidrogeologice locale, zona de amplasament se caracterizează cu acumulări moderate în ape subterane. În perioada de execuție a forajelor, nivelul apei subterane a fost interceptat la următoarele adâncimi:

Foraj	F.1	F.2	F.3
Nivel hidrostatic	-3,80 m	-2,70 m	-1,50 m

Seismicitatea regiunii

Din punct de vedere seismic amplasamentul este încadrat în zona de macroseismicitate $I=6$ pe scara MSK, conform SR 11100/1-93, pentru o perioadă de revenire de 50 de ani. După normativul P100-1/2013, amplasamentul se află situat în zona caracterizată prin valori de vârf ale accelerației terenului, pentru proiectare $a_g = 0,10.g$ și d.p.d.v. al perioadei de control (colț), amplasamentul este caracterizat prin $T = 0,7$ sec, pentru cutremure având mediul de recurent $IMR = 225$ ani.

Foraje geotehnice

Pentru cercetarea terenului de fundare de pe amplasamentele ce fac obiectul studiului, s-a executat 3 foraje geotehnice. Din foraje au fost prelevate probe pentru a fi analizate în laboratorul de specialitate.

Forajele s-au efectuat până la adâncimea de -6,00 m. S-a identificat următoarea stratificație:

F.1

0,00m-0,70m - sol vegetal negru/scoarță de alterare

0,70m-1,60m - praf nisipos argilos galben cenușiu, plasticitate ridicată, stare plastic vârtos

1,60m -6,00m - pietriș cu nisip, în matrice prăfoasă-argiloasă, cu orizonturi argiloase- prăfoase (formațiune de terasă), stare îndesată/medie îndesată

F.2

0,00m-0,50m- sol vegetal negru/scoarță de alterare

0,50m-1,70m - praf nisipos argilos negru, cu rar pietriș mic, plasticitate medie, stare plastic vârtos

1,70m -6,00m - pietriș cu nisip, în matrice prăfoasă-argiloasă, cu orizonturi argiloase-prăfoase (formațiune de terasă), stare îndesată/medie îndesată

F.3

0,00m-0,50m- sol vegetal negru/scoarță de alterare

0,50m-1,50m - argilă prăfoasă neagră cafenie, spre baza cu orizonturi cenușii-gălbui, plasticitate medie, stare plastic vârtos, porozitate ușor ridicată, umedă

1,50m -2,70m - nisip fin-mediu prăfos cenușiu gălbui, stare îndesată/medie îndesată, umedă

2,70m -3,80m - nisip mediu-grosier, slab prăfos, cenușiu, cu rar pietriș mic, stare îndesată/medie îndesată, ușor umedă

3,80m -6,00m - pietriș cu nisip, rar bolovăniș, stare îndesată

Concluzii

Amplasamentul studiat, din punct de vedere al geostabilității generale, este stabil; zona nu este afectată de eroziuni, sau alunecări de teren active.

Din punct de vedere al construibilității, zona cercetată este caracterizată ca **Zona fără restricții pentru construit.**

Din punct de vedere a stabilității versantului, în perioada execuției investigațiilor de teren, nu au fost semnificate mișcări active a pantei, nici deformații/crăpături/rupturi în structura construcțiilor existente din apropierea amplasamentului.

2.4 Circulația

- **Aspecte critice privind desfășurarea în cadrul zonei a circulației rutiere**

Terenul este deservit de infrastructura rutieră existentă. Are acces la strada Nr. 5, stradă cu îmbăcăminte provizorie (macadam) cu o lățime de 10 m între proprietăți (garduri). Din strada Nr. 5, în partea nord-estică a terenului se deschide un drum proprietate privată (3-4 m parte carosabilă, cu îmbrăcăminte provizorie-macadam) din care se accede la casele existente.

Zona este caracterizată de un trafic minim, fiind o zonă cu locuințe individuale, traficul este generat în principal de locatarii străzii.

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

Transportul privat, pe strada Nr. 5, se face cu autoturisme, ocazional cu camioane pentru transportul materialelor de construcție, sau pentru necesități casnice.

Transportul public este asigurat prin transport rutier. Transportul în comun este asigurat de următoarele linii de autobuz:

5E	Autogara Siletina → Primăria Ernei
MS 040	Târgu Mureș → Glodeni
MS 041	Băla → Târgu Mureș
MS 044	Târgu Mureș → Reghin
MS 045	Periș → Târgu Mureș

În ceea ce privește circulația pietonală –este practică pe marginea străzii Nr. 5 și nu există trotuare.

Deși localitatea este străbătută de calea ferată Deda–Târgu Mureș–Războieni, localitatea Ernei nu dispune de gară.

2.5 Ocuparea terenurilor

Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

Vecinătatea nord-estică a amplasamentului studiat este edificată prin construcții având funcțiunea de locuire.

Toate parcelele care compun zona studiată/reglementată sunt proprietăți particulare.

Relaționări între funcțiuni

Conform PUG Ernei-2019, terenul studiat se află în intravilan, dar în două UTR-uri diferite: UTR L7 - Zonă rezervată pentru construcții de locuințe, sau zonă cu construcții puține și UTR IS/ID - Zonă pentru unități industriale și servicii.

Terenul ce urmează a fi reglementat prin prezenta lucrare este situat în UTR L7, iar privind funcțiunile prevăzute în PUG Ernei-2019, se poate afirma că prezenta lucrare nu va aduce modificări majore UTR-ului în care se încadrează, ci doar va studia mai în detaliu reglementările necesare pentru emiterea autorizațiilor de construire. Partea limitrofă străzii Principale (DN15) este situat în UTR IS/ID și este grevat de interdicții de construire, fapt pentru care, în prezentul proiect nu se intervine.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Terenul este needificat.

Astfel coeficienții urbanistici actuali sunt: P.O.T.= 0,00% și C.U.T.= 0,00.

Aspecte calitative ale fondului construit

Structura clădirilor, din imediata apropiere, este în general cu fundații din beton și pereți din zidărie de cărămidă, cu acoperiș tip șarpantă și învelitoare din țiglă ceramică. Vechimea lor este de max. 20 de ani.

Asigurarea cu servicii a zonei studiate în corelare cu zonele vecine

Se poate observa că direcția principală de dezvoltare este dominată de profilul funcțional al zonei: locuire.

Locuirea - funcțiune dominantă în această zonă, aflată în imediata vecinătate a amplasamentului studiat, este un important rezervor de forță de muncă pentru localitățile din zonă. Este un concept care presupune un ansamblu complex de necesități și activități socio-economice legate direct sau indirect de locuință.

Majoritatea serviciilor sunt amplasate în centrul localității Ernei, în localitatea Sângeorgiu de Mureș, respectiv în municipiul Târgu Mureș.

Asigurarea cu spații verzi

Spațiile verzi se concretizează în prezent în:

- plantațiile pe parcelele neconstruite,
- plantații pe parcele construite.

În prezenta documentație se va studia modul de ocupare al terenului cu spații verzi, ținând cont de dimensiunea și amplasarea parcelelor, de modul de percepție al volumelor construite.

Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

Nu este cazul.

Principalele disfuncționalități

Principalele disfuncționalități, în lumina celor de mai sus, sunt pe Strada Nr. 5:

- Rețele de trafic auto nemodernizate;
- Rețele de trafic pietonal inexistente.

2.6 Echiparea edilitară

Pe str. Principală (DN 15) sunt prezente toate rețelele de utilități: apă, canalizare, gaz și energie electrică.

Pe Strada nr. 5 sunt prezente rețele: electrice, apă, canalizare. Aceste rețele sunt prezente și pe accesul carosabil de la casele existente în stânga terenului studiat.

Detaliat:

- Rețelele de curent electric: sunt prezente pe accesul carosabil situat în stânga terenului studiat, fiind necesară doar exinderea și branșarea către noile obiective, care se va face pe cheltuiala beneficiarului;
- Rețelele de apă și canalizare: sunt prezent pe strada Nr.5, fiind necesară exinderea și branșarea către noile obiective, care se va face pe cheltuiala beneficiarului;
- Rețelele de gaze naturale: sunt prezent pe strada Principală, fiind necesară exinderea și branșarea către noile obiective, care se va face pe cheltuiala beneficiarului;
- Apele pluviale: nu există șanțuri sau canale pluviale;
- Încălzirea și apa caldă: se produc cu energie electrică sau prin surse regenerabile

2.7 Probleme de mediu

- a) Relația cadru natural–cadru construit: terenul este liber.

b) Evidențierea riscurilor naturale și antropice: riscul de inundații și alunecări de teren este practic nul.

c) Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri în zonă: nu este cazul.

d) Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție: terenul studiat nu are valori de patrimoniu.

e) Evidențierea potențialului balnear și turistic: nu este cazul.

2.8 Opțiuni ale populației

Se vor prezenta opțiunile populației, precum și punctele de vedere ale administrației publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistică a zonei

Conform Avizului de Oportunitate favorabil și a Certificatului de Urbanism, eliberat de Coniliul Județean Mureș și Primăria comunei Ernei, propunerile urbanistice sunt acceptate.

Opțiunile populației, sondate prin afișare la fața locului, conform Legii, a intenției de întocmire PUZ pentru reglementarea zonei în scopul dezvoltării unei zone de locuințe, sunt prezentate în rapoartele întocmite la consultarea populației: nu au fost semnalate aspecte nefavorabile.

Se va expune și punctul de vedere al elaboratorului privind solicitările beneficiarului și felul cum urmează a fi soluționate acestea în cadrul PUZ

Misiunea elaboratorului PUZ este aceea de a corela analiza situației existente cu opțiunile populației și punctele de vedere ale administrației publice locale, oferind soluțiile optime de rezolvare urbanistică, a infrastructurii rutiere și pietonale, precum și a echipării edilitare.

Prin prezentul PUZ se dorește reglementarea terenului studiat din punct de vedere urbanistic, prin ordonarea circulațiilor, a utilităților, a construcțiilor în zonă, creîndu-se astfel un cadru legal pentru emiterea Autorizațiilor de Construire.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Pentru terenul care se reglementează au fost întocmite studiile:

Studiu topografic – Prin grija beneficiarului, proprietar de teren a fost pusă la dispoziția proiectantului ridicarea topografică cu releveele terenurilor, parcelarul conform OCPI prin E-terra.

Studiu geotehnic – concluzia acestuia evidențiază că terenul este favorabil pentru amplasarea construcțiilor prin metoda fundării directe.

Studiu de echipare edilitară - Având în vedere că în zona afectată de lucrările de construire a caselor de locuit nu vor fi afectate instalațiile electrice ale operatorului de distribuție DEER SA - Sucursala Mureș, nu sunt necesare condiții de coexistență suplimentare prevăzute de normative.

3.2 Prevederi PUG Ernei

Conform PUG Ernei-2012, terenul studiat este situat în:

- UTR L7 - Zonă rezervată pentru construcții sau zonă cu construcții puține și
 - UTR IS/ID - Zonă pentru unități industriale și servicii.
- Iar terenul reglementat se află situat doar în UTR L7.

3.3 Valorificarea cadrului natural

Amplasarea și orientarea clădirilor se va realiza în așa fel încât funcțiunile principale să fie iluminate și însoțite corespunzător (conform condițiilor prescrise prin HG 525/1996. Grădina din fața casei, vizibilă și din spațiul public va fi tratată peisager.

3.4 Modernizarea circulației

Organizarea circulației rutiere și pietonale

Accesul la teren se face din partea sud-estică a acestuia, din Strada Nr.5, folosindu-se în continuare același acces, dar și din partea nord-estică de pe drumul proprietate privată din care se accede la casele existente.

În interiorul parcelelor sunt prevăzute parcări suficiente existând posibilitatea de a mai fi amenajate și altele dacă este necesar.

3.5 Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Conform PUG Ernei-2012, terenul studiat este situat în: UTR L7 - Zonă rezervată pentru construcții sau zonă cu construcții puține și UTR IS/ID - Zonă pentru unități industriale și servicii.

Propunerea este ca terenul reglementat să rămână în UTR L7, cu un regulament de urbanism adaptat, iar terenul din UTR IS/ID să rămână cu reglementările existente în PUG Ernei-2012.

▪ Bilanț teritorial

Din punctul de vedere al zonificării existente, respectiv propuse, bilanțul teritorial aferent zonei reglementate, este redat în tabelul următor, după cum urmează:

Nr. crt.	Teritoriu aferent	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
1	Domeniu public	-	-	1 733	19,67%
	a). Circulații carosabile	-	-	726	8,24%
	b). Circulații pietonale	-	-	222	2,52%
	c). Zona verde/sant	-	-	785	8,91%
2	Domeniu privat:	8 810	100%	7 077	80,33%
	a). Zona pentru locuinte-UTR L7z	5 865	66,57%	4 307	48,89%
	c). Teren liber – UTR IS/ID	2 945	33,43%	2 770	31,44%
Total zona studiată/reglementată		8 810	100%	8 810	100%

În cazul prezentului proiect nu este necesară aplicarea art. 10, alin. 3 din *Legea nr. 47/2012 pentru modificarea și completarea Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților*, întrucât

terenul este în intravilan și nu se modifică funcțiunea zonei stabilită prin PUG Ernei-2012.

▪ Modul de utilizare a terenului

Pentru caracterizarea modului de utilizare a terenului s-au stabilit valorile maxime privind procentul de ocupare a terenului, P.O.T. și coeficientul de utilizare al terenului, C.U.T.

Procentul de ocupare a terenului P.O.T., exprimă raportul dintre suprafața ocupată la sol de clădiri și suprafața terenului considerat.

Coeficientul de utilizare a terenului, C.U.T., exprimă raportul dintre suprafața desfașurată a clădirilor și suprafața terenului considerat.

Valorile acestor indicii s-au stabilit în funcție de destinația clădirilor și regimul de înălțime.

Tabel cu coeficienți de utilizare a terenului:

UTR-L7– zonă pentru locuințe

Conform P.U.Z.	Coeficientul	
	Existent	Propus
P.O.T.	0,00%	35,0%
C.U.T.	0,00	0,7

3.6 Dezvoltarea echipării edilitare

Rețelele de utilități: gaz metan, electrice, apă și canalizare, sunt prezente pe strada Principală și parțial pe strada Nr.5, fiind necesară extinderea acestora către parcelele rezultate. Extinderile se vor realiza pe cheltuiala beneficiarului.

Alimentarea cu apă și canalizare

Conductele de apă și canalizare se află la limita sud-estică a terenului studiat, pe strada Nr. 5.

Racordare, modificarea și extinderea rețelei de apă și canalizare pentru noile funcțiuni se va face pe baza unor proiecte de specialitate și vor fi finanțate de către beneficiari.

▪ Rețele ape pluviale

Apele pluviale vor direcționate prin sistematizare verticală, prin șanțuri sau după caz prin canalizare subterană pluvială pe străzi.

▪ Alimentarea cu energie electrică

Rețeaua de energie electrică este prezentă pe strada Nr. 5, cât și pe strada privată situată în partea stângă a terenului și beneficiarul poate realiza extinderea și racordarea pe baza unui studiu de specialitate finanțat de acesta.

▪ Alimentarea cu gaze naturale

În zona amplasamentului există rețea de gaze naturale pe str. Principală și se poate realiza extinderea și racordarea, în baza unor proiecte de specialitate, finanțate de beneficiar. Până la realizarea rețelei pe Str. Nr. 5, vor fi folosite sisteme alternative.

▪ Alimentarea cu căldură

Încălzirea și apa caldă menajeră vor fi produse cu ajutorul: gazului natural, a energiei electrice, sau a unor sisteme alternative (panouri solare).

▪ Telecomunicatii

Telecomunicațiile, cablu TV se vor realiza prin bransament la rețelele locale. Lucrările se vor realiza pe baza proiectelor de specialitate elaborate. În proiectare și execuție se vor respecta prevederile tuturor normativelor și normelor în vigoare.

▪ Gospodărie comunală

Depozitarea deșeurilor se va face în europubele sau containere pentru colectarea selectivă a deșeurilor și prevăzută cu instalație de apă necesară pentru igienizare, în interiorul împrejmuirii la stradă.

Deșeurile rezultate vor fi transportate periodic, în baza unui contract, de către o firmă specializată.

3.7 Protecția mediului

Funcțiunea urbanistică propusă, pentru terenul studiat, nu va avea un caracter poluant, cu toate acestea în proiect se fac propuneri și măsuri de intervenție urbanistică, ce privesc:

- ✓ diminuarea până la eliminare a surselor de poluare - nu este cazul. Așa cum am arătat mai sus, obiectivele nefiind generatoare de emisii, deversări sau alte tipuri de poluare;
- ✓ prevenirea producerii riscurilor naturale – nu este cazul;
- ✓ depozitarea controlată a deșeurilor - deșeurile menajere rezultate vor fi depozitate în containere etanșe, pe categorii de deseuri, pe platforme special amenajate și vor fi evacuate prin serviciul local de salubritate;
- ✓ organizarea sistemelor de spații verzi - din punct de vedere al amenajării peisagistice se va urmări adaptarea la starea urbană a zonei;
- ✓ valorificarea potentialului turistic și balnear – nu este cazul.

3.8 Obiective de utilitate publică

Suprafața zonei studiate este de 8.810 mp, iar cea reglementată este de 5.006 mp, aparținând domeniului privat.

Nr. crt	Teritoriu aferent	Total mp	Domeniu public-	Proprietate privată
			Transferuri	
1.	Domeniu public	1 733		
	a). Circulații carosabile	726	-străzi existente -extindere 726 ←	transfer
	b). Circulații pietonale	222	- existent -extindere 222 ←	transfer
	c). Zona verde/sant	785	- existent -extindere 785 ←	transfer
2.	Domeniu privat:	7 077		
	a). Zona pentru locuinte-UTR L7z	4 307		4 307
	b). Teren liber – UTR IS/ID	2 770		2 770
Total zonă reglementată		8 810	1 733	7 077

▪ *Listarea obiectivelor de utilitate publică*

— circulațiile publice – accese carosabile și pietonale – domeniu public de interes local sau domeniu privat al Primăriei

- rețelele edilitare – de interes local
- spații publice plantate – de interes local

▪ ***Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil din zonă***

Terenurile proprietate publică de interes local sunt reprezentate de: accesele circulațiilor prevăzute, spații plantate din domeniul public.

Terenul reglementat este proprietatea privată a persoanelor fizice, care solicită regelementarea terenului.

▪ ***Determinarea circulației terenurilor între deținători, în vederea realizării obiectivelor propuse***

- Terenuri ce se intenționează a fi trecute în proprietatea privată a unităților administrativ-teritoriale – nu este cazul
- Terenuri ce se intenționează a fi trecute în proprietatea publică a unităților administrativ-teritoriale – strada de deservire a loturilor construibile, perpendiculară pe Strada Nr. 5, locul de întoarcere, parcare pentru vizitatori, locul de joacă pentru copii.
- Terenuri aflate în proprietatea publică, destinate concesionării – nu este cazul
- Terenuri aflate în proprietatea privată destinate schimbului – nu este cazul

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

a) Înscriserea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile P.U.G.

Funcțiunea propusă prin prezenta lucrare este compatibilă cu funcțiunile existente în zonă și respectă RLU al PUG Ernei-2012.

Prescripțiile din prezenta documentație se înscriu în UTR L7 din PUG-ul localității și al extinderilor acestora, detaliate în Regulamentul de Urbanism aferent P.U.G. cu adaptările de rigoare pentru detalieri.

b) Categoriile principale de intervenție care să susțină materializarea programului de dezvoltare

Investiția propusă va aduce un plus de valoare, prin exinderea fondului de locuit și reglementarea urbanistică a zonei.

c) Priorități de intervenție

După întocmirea și aprobarea prezentului PUZ ordinea operațiunilor de materializare a investiției este următoarea:

-dezmembrarea topografică a terenurilor și transferul lor către domeniul public (trasee auto, pietonale, zone verzi, publice, utilități etc.) – dacă este cazul,

-construirea obiectelor propuse, crearea acceselor, aleilor de incintă, a perdelelor de protecție în baza autorizațiilor de construire.

d) Aprecieri ale elaboratorului P.U.Z. asupra propunerilor avansate, eventuale restricții

Planul urbanistic zonal – împreună cu regulamentul aferent devin, după aprobarea lor, acte de autoritate ale administrației publice locale, pe baza cărora se pot elibera autorizații de construire.

Lucrări necesare de elaborat în perioada următoare

- Detalierea propunerilor pentru unele amplasamente (prin PUD-uri) – nu este cazul. Parcelele rezultate vor fi analizate de proiectanții de obiecte de arhitectură.

- Etape viitoare după avizarea PUZ:
 - **Etapa 1** – aproboarea PUZ în Consiliul Local al comunei Ernei
 - **Etapa 2** – lucrări cadastrale conform PUZ aprobat
 - **Etapa 3** – realizarea infrastructurii tehnice – extinderea și racordarea la rețelele edilitare – prin grija beneficiarilor din zonă
 - **Etapa 4** - modernizare drumuri, iluminat public – prin grija autorității locale, pe domeniul public – dacă este cazul, respectiv prin grija investitorilor pe domeniul privat.
 - **Etapa 5** – declanșarea procedurilor de eliberare a autorizațiilor de construire

5. PLAN DE ACȚIUNE ȘI IMPLEMENTARE A INVESTIȚIILOR PROPUSE PRIN P.U.Z.

1. Categoriile de costuri

- Categoriile de costuri ce vor fi suportate de *investitorii privați*
 - costurile PUZ, întocmire și aprobare
 - lucrări cadastrale conform PUZ aprobat,
 - constituirea rețelei de drumuri din zona reglementată,
 - extinderea rețelelor edilitare existente în baza unor proiecte de specialitate,
 - construcțiile, amenajarea acceselor și împrejmuirile în baza autorizațiilor de construire eliberate de primărie.
- Categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina *autorității publice locale* – *Nu este cazul*
- Categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina *operatorilor de rețele* – *Nu este cazul*

2. Etapizarea realizării investițiilor

- întocmirea și aprobarea PUZ
- lucrări cadastrale conform PUZ
- obținerea autorizațiilor de construire pentru investițiile preconizate
- realizarea investițiilor finalizate prin recepții
- întabularea construcțiilor
- amenajarea străzilor și iluminatul public – dacă este cazul

RLU

Regulament Local de Urbanism
PUZ ERNEI STRADA 5
Comuna Ernei, FN
REGLEMENTARE ZONĂ
PARCELARE pentru CASE DE LOCUIT

REGULAMENT DE URBANISM

Aferent PUZ Strada 5, Comuna Ernei, FN, jud. Mureș

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul local de urbanism (RLU) constituie o piesă de bază în aplicarea PUZ. Prescripțiile cuprinse în RLU (permisiuni și restricții) sunt obligatorii pe întregul teritoriu ce face obiectul PUZ-ului.

RLU este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și de utilizare a construcțiilor din zona teritoriului studiat.

Normele cuprinse în prezentul regulament sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în limitele teritoriului studiat.

Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ constituie act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă împreună cu Planul Urbanistic Zonal de către Consiliul Local, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare.

Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ - se poate face numai în cazul aprobării unor modificări ale PUZ - ului, cu respectarea filierei de avizare –aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.

2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

La baza elaborării RLU aferent prezentului PUZ stau următoarele legi:

- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- HG 525 / 1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism;
- Ghid privind metodologia de elaboare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal – G.M. – 010-2000;
- Ghid privind aplicarea reglementărilor de amplasare a construcțiilor față de aliniament (pe aceeași parcelă sau pe parele diferite) cu respectarea condițiilor de însorire și iluminat natural, precum și a principiilor de estetică urbană - I.N.C.D. URBANPROIECT;
- Ghid privind reglementarea dezvoltării urbane prin operațiuni de parcelare și reparcelare a terenurilor introduse în intravilan(inclusiv a terenurilor retrocedate ca urmare a aplicării Legii nr. 18/1991 și a Legii nr. 1/2000) – Ministerul Lucrărilor Publice, transporturilor și Locuințelor – iunie 2002;
- Ordonanța Guvernului nr. 43/1997- privind regimul drumurilor;
- Ordin nr. 2701/2010 – informarea și consultarea publicului;
- Certificatul de Urbanism nr. 5/02.02.2021;
- Avizul de Oportunitate nr. 11/19.08.2021;
- Planul Urbanistic General al comunei Ernei; RLU aferent PUG-ului;
- Reactualizare lucrare topografică;
- Studiu geotehnic: ÎNTOCMIRE P.U.Z. ERNEI STRADA 5 - REGLEMENTARE ZONI, PARCELARE PENTRU CASE DE LOCUIT, CF. NR. 54755, 57482 și 57483, LOCALITATEA ERNEI F.N., COMUNA ERNEI, JUDEȚUL MUREȘ, proiect nr. 3459/a/2019 (actualizat 2021);
- Studiu de echipare edilitară PUZ Ernei, str. 5 – parcelare pentru case de locuit, pr. nr. 800/2021, întocmit de SC DFF Electric Proiect SRL.

3. DOMENIUL DE APLICARE

Odată aprobat, prin Hotărâre de Consiliu Local, Planul Urbanistic Zonal (PUZ) împreună cu Regulamentul Local de Urbanism (RLU) aferent constituie act de autoritate al administrației publice locale.

Regulamentul Local de Urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe terenul care face obiectul PUZ-ului.

Prezenta documentație are ca obiect reglementarea terenului reglementat care este în intravilan prin următoarele UTR-uri:

UTR L7 - zonă rezervată pentru construcții sau zonă cu construcții puține

REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

Funcțiunile urbanistice propuse pentru terenul reglementat nu au caracter poluant, unitățile industriale poluatoare nefiind prezente.

În zona studiată, nu s-au identificat obiecte de patrimoniu natural sau construit care să necesite luarea unor măsuri speciale pentru protejarea acestora.

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

Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

Autorizarea execuției construcțiilor și amenajărilor se va face cu condiția asigurării compatibilității pentru destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai cu respectarea exigențelor Legii 10/1995 privind rezistența, stabilitatea, siguranța în exploatare, rezistența la foc, protecția împotriva zgomotului, sănătatea oamenilor și protecția mediului.

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Amplasarea construcțiilor se va face conform aliniamentelor stabilite în memoriul de prezentare al P.U.Z. și sunt marcate în planșa de reglementări.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

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

Clădirile se vor amplasa retras față de căile de circulație existente sau propuse, cu respectarea profilelor străzilor.

Autorizarea executării construcțiilor care necesită parcaje se emite numai dacă există posibilitatea executării acestora în afara domeniului public, în conformitate cu normele, pentru echiparea cu locuri de parcare, existente la momentul cererii autorizației de construire.

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

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Lucrările de îmbunătățire, extindere sau mărire a capacității rețelelor edilitare se vor realiza de către beneficiari, parțial sau după caz în întregime.

Lucrările de racordare și bransare la rețeaua edilitară publică se vor suporta în întregime de către investitor sau beneficiar pe baza acordurilor și/sau autorizațiilor obținute de la deținătorii de rețele.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel.

Depozitarea individuală a deșeurilor, se va face în incinta parcelei, în apropierea accesului carosabil, unde va fi amenajat un loc pentru pubele, pentru colectarea selectivă a deșeurilor, care vor fi transportate în baza unui contract de către o firmă specializată. Se va prevedea o sursă de apă pentru igienizarea platformei.

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

Pentru a fi construibile, parcelele trebuie să îndeplinească următoarele condiții

- să aibă asigurate accesele necesare auto și pietonale din domeniul public, dimensionate conform normelor;
- să aibă condiții de echipare tehnico-edilitară a construcțiilor;
- să asigure posibilitatea respectării distanțelor între construcții conform normelor (PSI, însorire, etc);
- să aibă forme și dimensiuni care să permită amplasarea și conformarea construcțiilor dorite cu încadrarea în normele tehnice specifice.

În cazul efectuării unei operațiuni de parcelare în vederea concesionării terenurilor proprietate de stat se vor respecta suprafețele prevăzute în Legea nr. 50/1991 republicată 1996.

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

În interiorul parcelelor, spațiile neconstruite și neocupate de accese sau platforme, vor fi amenajate ca spații verzi.

Prin spații verzi și plantate se înțelege totalitatea amenajărilor efectuate pe terenul liber al parcelei cu plantații de arbori, arbuști, plante ornamentale, grădini de flori, gazon etc.

Împrejurimile vor fi realizate din materiale durabile, și vor avea imagine unitară. Se admite ca împrejurimile pe laturile laterale și posterioare să fie diferite de împrejurirea la stradă.

II. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

11. Unități și subunități funcționale

În cadrul zonei reglementate în Planul urbanistic zonal s-a identificat următorul tip de unități funcționale:

UTR L7z - zonă rezervată pentru construcții sau zonă cu construcții puține

FIȘĂ DE REGULAMENT

UTR L7z

Zonă rezervată pentru construcții sau zonă cu construcții puține (adaptat din PUG Ernei 2019, UTR L7)

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 1. - UTILIZĂRI ADMISE

- se pot autoriza construcții de locuințe, anexe, funcțiuni complementare, dotări de interes public;
- ateliere meșteșugărești, unități mici cu caracter artizanal sau servicii nepoluante (Sconstruită desfășurată max: 200mp);
- reparații, consolidări, înlocuirea fondului construit existent cu locuințe individuale noi;
- mansardarea clădirilor existente în volumul podului;
- alimentație publică;
- servicii comerciale – comerț alimentar, comerț nealimentar cu mărfuri de folosință zilnică;
- culturi agricole pentru consum propriu în cadrul parcelei aferente;
- reparații, consolidări, înlocuirea fondului construit existent;
- spații verzi de protecție.

Art. 2. -UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- funcțiuni complementare admise: comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250 mp ADC, să nu fie poluante, să nu genereze transporturi grele, să nu aibă program prelungit peste orele 22 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție.

Art. 3. - UTILIZĂRI INTERZISE

- unități de producție;
- depozitare en-gros;
- depozitări de materiale refolosibile;
- depozitarea unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- orice alte activități generatoare de poluare, zgomot, parf, trafic greu sau aglomerări importante;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor meteorice pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CONSTRUCȚIILOR

Art. 4. - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

Pentru a fi construibile loturile trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- pentru loturile noi nu se admit parcele mai mici de 500mp;
- pentru parcelele existente se admite relotizarea lor cu condiția ca cel mai mic lot să aibă suprafața mai mare de 500mp;
- loturile cu suprafața mai mică de 500m rezultate în urma lotizărilor unor parcele existente devin neconstruibile;

Art. 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

În sensul prezentului regulament prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public:

- clădirile vor fi retrase de la aliniament cu minim **5,00** metri în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele existente.

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

Se va respecta caracterul zonei prin menținerea retragerilor curente față de limitele parcelelor:

- retragerea față de limitele laterale va fi de minim **5,00** metri.
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim **5,00** metri.

Art. 7. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA

Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la streașină/cornișă/atic a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de **4,00** metri.

Art. 8. - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- accesele existente se pot îmbunătăți în sensul satisfacerii regulilor de acces de deservire și respectării normelor PSI în vigoare;
- pentru asigurarea construibilității se va crea o stradă cu o lățime de 9 m între împrejurări cu loc de întoarcere în capătul sud-vestic, până la realizarea străzii propuse prin PUG Ernei-2012.

Art. 9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelelor, în afara circulațiilor publice;
- se va asigura numărul minim de locuri de parcare corelat cu funcțiunile dezvoltate; vor fi prevăzute locuri de parcare după cum urmează:
 - câte un loc de parcare per locuință unifamilială cu lot propriu;
 - câte un loc de parcare per apartament pentru locuințe semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun;

- câte un loc de parcare la 1-2 apartamente în locuințe colective cu acces și lot în comun.
- pentru alte funcțiuni decât locuirea, dimensionarea parcarilor se va face în baza unor studii de trafic prin care se vor evidenția:
 - aportul suplimentar de trafic generat de aceste funcțiuni;
 - necesarul de parcări impuse de normativele pentru asigurarea funcționării proprii pentru aceste dotări (corelate cu numărul de personal);
 - parcări necesare pentru aprovizionare, intervenții, clienți, etc.

Art. 10. - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- regim de înălțime: P+2.

Art. 11. - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- se va respecta caracterul general al străzii respective cu permisiuni de modernizare;
- se va urmări realizarea unui grad de locuire și confort cât mai ridicat, cu tratarea atentă a volumetriei și aspectului architectural al noilor construcții de locuințe. Paleta cromatică, conformarea fațadelor și amplasarea golurilor la construcțiile de locuit vor fi în concordanță cu specificul zonei;
- se acceptă culori pastelate cu accente la ancadramente;
- nu se acceptă culori strălucitoare sau stridente; culorile puternice se acceptă doar pentru elementele de marcaj (accente), suprafața maxim 10% din suprafața fațadei;
- la documentațiile de autorizare a construcțiilor vor fi atașate obligatoriu planșe cu fațade colorate cu specificarea culorilor conform paletelor oferite de furnizori;
- se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, pastişe, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor;
- pentru învelitoarea acoperișurilor cu sarpantă se utilizează de regulă țiglă;
- se pot utiliza și învelitori din alte materiale (tablă plană fălțuită, șindrilă bituminoasă, lemn, etc.), cu condiția evitării culorilor stridente;
- se acceptă acoperirea cu tablă nobilă (tabla de zinc - nu tablă zincată nevopsită, și/sau tablă de cupru);
- nu se acceptă tablă industrială (cutată, ondulată, etc.).

Art. 12. - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV;
- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare.

Art. 13. - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- spațiile neconstruite și neocupate de acces și platforme vor fi amenajate ca spații verzi, asigurându-se minim 30% suprafețe plantate din total teren.

Art. 14. - ÎMPREJMUIRI

- loturile se vor împrejmui pe toate cele 4 laturi;
- împrejmuirile vor fi realizate din materiale durabile, și vor avea imagine unitară;
- se admite ca împrejmuirile pe laturile laterale și posterioare să fie diferite de împrejmuirea la stradă.

SECȚIUNEA 4: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

– $POT_{max} = 35\%$

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

– $CUT_{max} = 0,7$

ANEXĂ – EXTRAS DIN PUG ERNEI

UTR IS/ID

Zona activităților productive și de servicii (conform PUG Ernei 2019)

Descrierea:

ZONA ACTIVITĂȚILOR PRODUCTIVE ȘI DE SERVICII

Zona pentru servicii și activități productive, cuprinde terenuri în mare parte libere, neconstruite, rezervă pentru noi unități industriale și de depozitare, respectiv pentru servicii.

Delimitarea: proprietăți particulare, străzi existente, limita intravilanului.

Reglementări:

- se vor respecta condițiile de protecție a mediului și normele privind sănătatea publică și siguranța publică;
- se vor găsi soluții tehnologice avansate privind eliminarea noxelor;
- unitățile noi se vor amplasa în baza planurilor urbanistice zonale;
- în zona de protecție a D.N. și D.J. se va solicita avizul C.N.A.D.R. sau D.J.D.P., după caz

Permișiuni:

- completarea spațiilor libere cu alte construcții cu aceleași funcțiuni;
- activități productive și de servicii cu profil nepoluant;
- servicii de intermediere, ambalare, reparații;
- depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare – fără trafic important;
- sedii de companii și firme;
- servicii avansate pentru întreprinderi (activități de consultanță managerială, de marketing și juridică), cercetare dezvoltare, servicii financiar-bancare și de asigurări, de publicitate, rețea infrastructură, poștă și telecomunicații;
- servicii profesionale, colective și personale, hoteluri, restaurante, comerț, loisir;
- completarea cu utilități.

Restricții:

- nu se vor amplasa unități de producție și depozitare, potențial poluante.

Forma și dimensiunile terenului pentru a putea fi construit: pe bază de studii de specialitate - cu asigurarea de suprafețe plantate de protecție de minim 15% din suprafața ocupată de clădiri și platforme.

Regim de înălțime:

- pentru construcții administrative – max. P + 2 sau conform PUZ;
- pentru alte funcțiuni și anexe – max. P +2 sau conform PUZ;

Aliniament:

- pentru orice construcție nouă sau reconstruire se obligă o retragere de min. 26m de la axul străzii Principale (DN15);
- la frontul existent sau cel propus prin PUZ.
- se crează perdele de protecție față de drumuri.

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor:

- amplasarea construcțiilor față de drumurile publice va avea în vedere asigurarea accesului pietonal direct, a accesului carosabil, și a parcajelor necesare în funcție de specificul obiectivului. Regimul de aliniere a noilor construcții va respecta zona de siguranță a DJ – 24 metri, și a DC – 20 metri.

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:

- amplasarea construcțiilor se va face cu respectarea distanțelor minime față de limitele laterale – conform Codului Civil, precum și a distanței minime între clădiri, necesare intervențiilor în caz de incendiu (3,00m).

Caracteristici arhitecturale:

- se va respecta caracterul general al străzii respective cu permisiuni de modernizare;
- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate. Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.

Parcaje:

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelelor, în afara circulațiilor publice.
- Se va asigura numărul minim de locuri de parcare corelat cu funcțiunile dezvoltate, conform prevederilor R.G.U.

Împrejmuiri:

- Loturile se vor împrejmuiri pe toate cele 4 laturi, cu înălțimea de maxim 2,20m. Împrejmuirile vor fi realizate din materiale durabile, și vor avea imagine unitară. Se admite ca împrejmuirile pe laturile laterale și posterioare să fie diferite de împrejmuirea la stradă. Toate unitățile de producție vor fi obligate să planteze perdele verzi de protecție, care vor dubla împrejmuirea pe toate laturile.

Procent maxim de ocupare a terenului:

- P.O.T.max = 50%

Coefficient maxim de utilizare a terenului:

- C.U.T.max=1

Întocmit,
Arh. Petru Alexandru Gheorghiu

GLOSAR TERMENI DE SPECIALITATE

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

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

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

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.

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

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.

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.

Planul Urbanistic General (PUG-ul) - este un proiect 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 regulamente locale de urbanism pt. întreg teritoriul administrativ al unității de bază (suprafețe din intravilan, cât și din extravilan). În același timp, PUG-ul stabilește norme generale, pe baza cărora se elaborează mai apoi în detaliu, la scară mai mică, PUZ-urile și apoi PUD-urile.

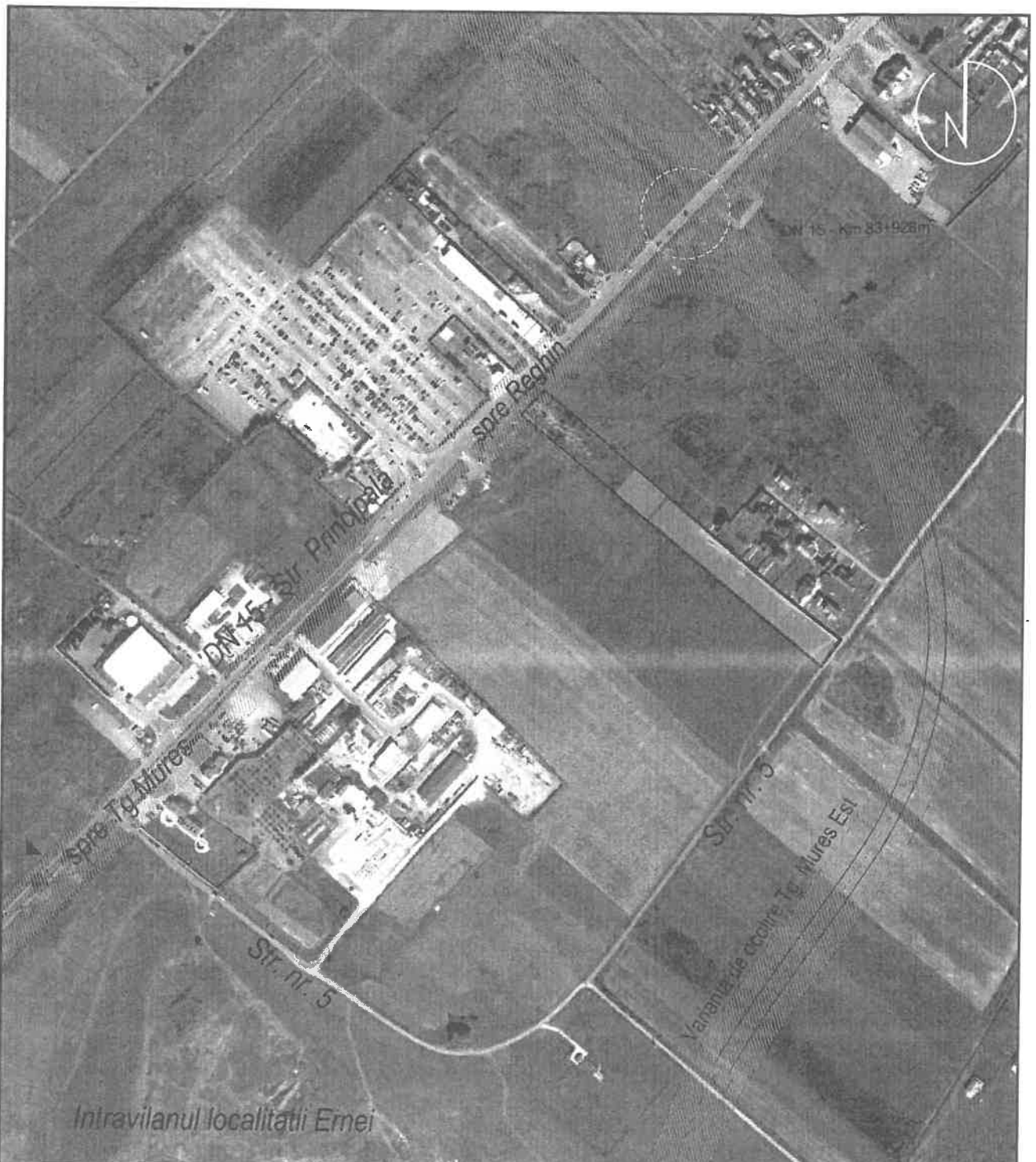
Planul Urbanistic Zonal (PUZ-ul) - este un proiect care are caracter de reglementare specifică detaliată a dezvoltării urbanistice a unei zone din localitate (acoperind toate funcțiunile: locuire, servicii, producție, circulație, spații verzi, instituții publice, etc.) și asigură corelarea dezvoltării urbanistice complexe a zonei cu prevederile PUG-ului localității din care face parte. Prin PUZ se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism (permisiuni și restricții) necesare a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată (PUZ-ul reprezintă o fază premergătoare realizării investițiilor, prevederile acestuia realizându-se etapizat în timp, funcție de fondurile disponibile).

Regimul juridic al terenurilor - totalitatea prevederilor legale prin care se definesc drepturile și obligațiile legate de deținerea sau exploatarea terenurilor

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.

ANEXE ȘI AVIZE

PARTEA DESENATĂ



LEGENDA	
	Limita zonei studiate
	Limita zonei reglementate
	UTR L7 - Zona pentru locuinte Zona reglementata

proiect S.R.L.® Tîrgu Mureş Proiectare de Arhitectură şi Urbanism J26-278/2002 e-mail: aalto.proiect@yahoo.ro mobil: 004-0745-664-390		Beneficiar: Blaga Mihai si altii		Pr. Nr. 557.0
		PUZ ERNEI		Faza:
		PUZ Ernei Strada 5 – Parcelare pentru case de locuit		PUZ
		Adresa: Ernei, nr. FN, Jud. MURES		Planşa:
ŞEF PROIECT	arh. GHEORGHIU Petru A.	Scara:	INCADRARE IN TERITORIU	A 1
PROIECTAT	arh. GHEORGHIU Petru A.	1:5000		
DESENAT	tehn. BLAGA Raluca A. ing. KOVÁCS Emese	Data: Oct. 2021		



LEGENDA:

LIMITE:

- LIMITA TERITORIULUI ADMINISTRATIV
- LIMITA INTERIOARA A PROPRIETATII
- LIMITA ZONEI CENTRALE

ZONIFICARE FUNCTIONALA:

- ZONA DE LOCUIT CU REGIM MIO DE INALTIME — EXISTENT
- ZONA DE LOCUIT CU REGIM MIO DE INALTIME — PROPIIS
- ZONA PENTRU UNITATI DE SERVICIU PUBLICE
- ZONA PENTRU UNITATI INDUSTRIALE / DEPOZITARE
- ZONA PREVIZIUTA PENTRU COMERT SI INDUSTRIE
- ZONA PENTRU UNITATI AGRICOLE
- SPATII PLANTATE, AGRICULTUR SI SPORT
- ZONA DE GOSPODARIE COMUNALA, CANTIERE
- ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI INFANUARII AFERENTE
- ZONA CAI DE COMUNICATIE FEROVIAARA SI AERNAUTARI AFERENTE
- TERENURI AGRICOLE IN INTRAVILAN
- APE
- SUPRAFETE SOLICITATE PENTRU SCOTERIE DIN INTRAVILAN
- ZONE CU PERICOL DE INUNDABILITATE
- LIMITA STUDIATA IN PUZ-URI SI PUZ-URI
- SI PROJECTATE IN PERIOADA 2000-2010
- MONUMENT
- CALE FERATA

ZONE DE PROTECTIE / INTERDICTIE:

- ZONE PROTEJATE PE BAZA NORMELOR SANITARE
- ZONE PROTEJATE FAZA DE CONSTRUCTII SI CULOARE TEHNICE
- ZONE DE PROTECTIE FAZA DE CALA FERATA
- ZONE DE PROTECTIE A CONSTRUCTIILOR FAZA DE SONDULE DE GAZ
- INTERDICTIE TEMPORARA DE CONSTRUIRE PANA LA INTRODUCEREA P.U.Z. SAU P.U.O.
- INTERDICTIE DEFINITIVA DE CONSTRUIRE

NOTA:

- Culcorul tehnic de siguranta fata de LEA 20kV este de regula 5 m de-o parte si de alta a liniei electrice, in cazul constructiilor executate din materiale inflamabile.
 - Zona mijlocie de protectie sanitară fata de:
 - *ferme de locuit este de 200 m
 - *ferme de locuit este de 500 m
 - *satele de epurare ape uzate orasenesti este de 300 m
 - Zona de protectie a drumurilor in bitumizi este de:
 - *20m fata de drumul in cazul DN
 - *20m fata de drumul din cazul DJ
 - *20m fata de drumul din cazul DR
 - *20m fata de drumul din cazul DR
 - Zona de protectie fata de conductele TRANSCAZ este de 20 m de o parte si de alta a retelei de gaz.
 - Zona de protectie aferenta conductelor ROMGAZ este de:
 - *20m de 50m in jurul sondelor de gaz, fata de locuinte
 - *20m de 50m in jurul sondelor de gaz, fata de locuinte
 - *20m de 50m in jurul sondelor de gaz, fata de locuinte
 - *20m de 50m in jurul sondelor de gaz, fata de locuinte
 - 20m de o parte si de alta a conductelor de gaz
- Pentru orice constructie prezcontizata in viitor sa va cere obligatoriu autorizatie de amplasament.

DRUMURI:

- DRUM NATIONAL
- DRUM BUCURESTI
- DRUM COMUNAL
- DRUM DE CAMP
- DRUMURI PROPUSE PE TRASEE NOI

STRAZI:











- STRAZI CU IMBRACAMINTI DEFINITIVE
- STRAZI PROPUSE PENTRU LARGIRE SI MODERNIZARE
- STRAZI PROPUSE PE TRASEE NOI
- TEREN REGLEMENTAT



AAALTO proiect S.R.L. [®]	
Proiectare de Arhitectură și Urbanism Tirgu Muresh	
J26-278/2002 e-mail: aalto.proiect@yahoo.ro mobil: 0042-0795-664-390	
SEF PROIECT	arh. GHEORGHIU Petru A.
PROIECTAT	arh. GHEORGHIU Petru A.
DESENAT	tehnt. BLAGA Raluca A. ing. KOVACS Emese

Beneficiar: Blaga Mihai si alti	
Pr. Nr.	557.0
Faza:	PUZ
PUZ Ernei Strada 5 – Parcelare pentru case de locuit	
Adresa: Ernei, nr. FN, Jud. MURES	
Scara:	1:5000, 1:8691,21
Data:	Oct. 2021
Planşa: A 1.1	
EXTRAS DIN P.U.G.	

LEGENDA

-  Circuții carosabile Varianta de oculte Tg. Mures Est
-  Circuții carosabile
-  Străzi cu imbrăcăminte provizorie
-  Zona de protecție față de construcții și culecare tehnică
-  Stradă propusă în PUG Emei 2019
-  Limita zonei studiate
-  Limita zonei reglementate
-  Construcții existente
-  Zona reglementată pentru locuințe
-  Ape

A - BILANT TERITORIAL PE ZONA REGLEMENTATA

Nr. clr.	Teritoriul aferent	Existent	
		mp.	%
1.	Domeniul privat	8 870	100,00
	a) Zona reglementata pentru locuințe - UTR L7z	5 005	56,82
	b) Zona studiata pentru unitati industriale si servicii - UTR - IS/ID	3 864	43,18
Total zona studiata:		8 870	100,00

B - MODUL DE UTILIZARE AL TERENURILOR

Procentul de ocupare a terenului (POT)	00,0%
Coef. de utilizare a terenului (CUT)	0,00



AALTO proiect SRL®
 Proiectare de Arhitectură și Urbanism
 300-2740303 e-mail: aalto@aalto.ro
 ȘEF PROIECT: ingh. GHEORGHIU Petru A.
 PROIECTANT: ingh. GHEORGHIU Petru A.
















Beneficiar: Buna Măști a.s.
 PUZ Emei Strada 5 - Parcelare pentru case de locuit
 Adresat: Emei nr. FN, Jld. MURES

Șantier: T. 606
 Data: Oct. 2021

Pr. Nr. 557/0
 Faza: PUZ
 Planșă: A 2

SITUAȚIA EXISTENTA

LEGENDA

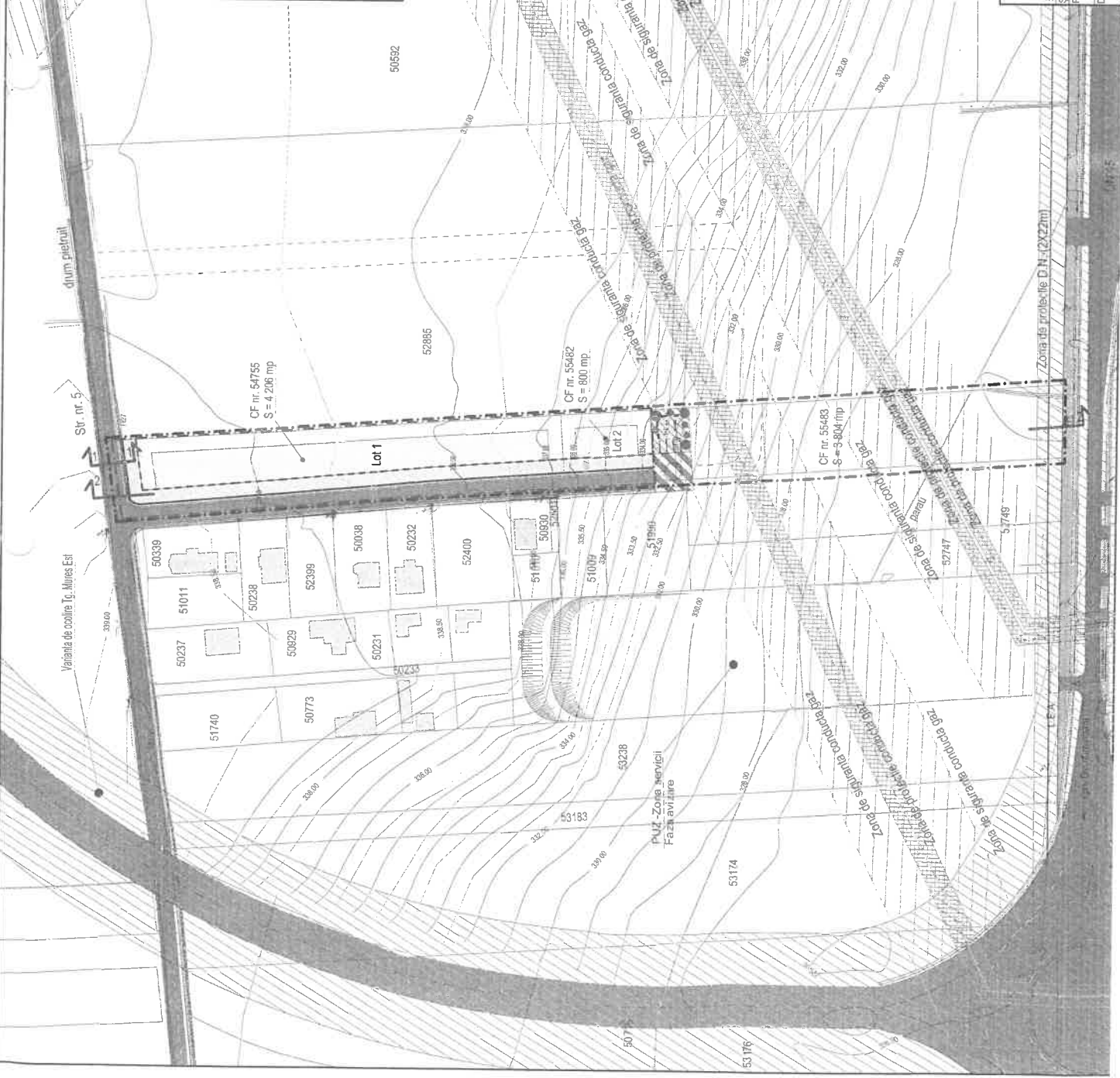
-  Propunere de drum cu loc de intrare pana la reglementare drum propus prin PUG
-  Spațiu verde de joasă
-  Construcții existente
-  Zona verde / sânti
-  Ape
-  Aliniamentul obligatoriu
-  Posibilitate de parcare a proprietarilor
-  Limita zonei studiate
-  Limita zonei reglementate
-  Construcții existente
-  Zona pentru locuințe
-  Aliniamentul obligatoriu
-  Posibilitate de parcare a proprietarilor
-  Zona de protecție față de construcții și culoare tehnică
-  Stradă propusă în PUG Ernei - modificata prin PUZ

A - BILANT TERITORIAL

Nr. crt.	Teritoriu aferent	Existent	%	Propus	%
1.	Domeniul public din care: a) Circulații carosabile b) Circulații pietonale c) Zona verde sânti	mp		mp	
				907	10,31
				576	6,56
				217	2,46
				114	1,29
2.	Domeniul privat din care: a) Zona reglementată pentru locuințe - UTR-L7z b) Teren liber alocat nereglementat - UTR - IS / ITR	mp		mp	
		8 810	100,00	7 903	89,69
		5 006	56,82	4 099	46,52
		3 804	43,18	3 804	43,17
	Total zona studiată:	8 810	100,00	8 810	100,00

B - MODUL DE UTILIZARE AL TERENURILOR

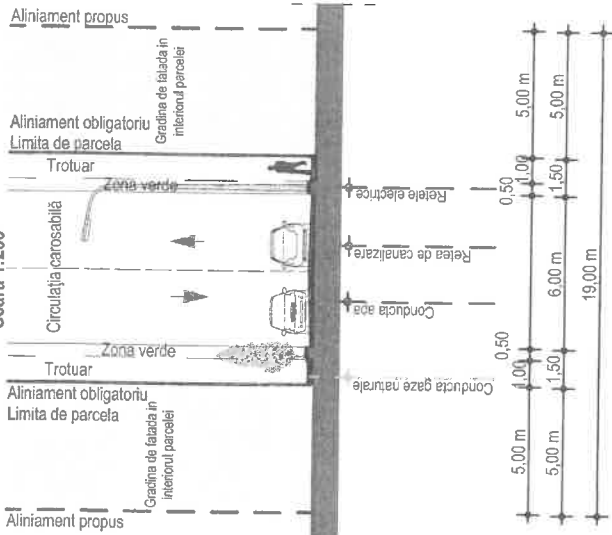
Procentul de ocupare a terenului (POT)	00%	530	35%
Coef. de utilizare a terenului (CUT)	0,00	0,7	



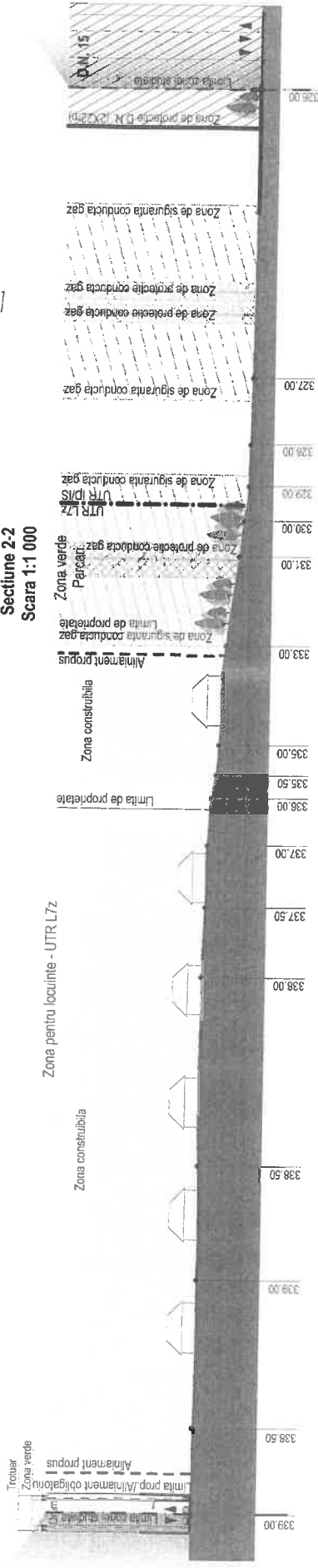
AALTO proiect SRL
 Proiectare de Arhitectură și Urbanism
 Str. Ștefan cel Mare nr. 100, etaj. 1, județul Mureș, orașul Mureș
 ȘEF PROIECT: Ing. GHEORGHIU Felix A.
 PROIECTANT: Ing. GHEORGHIU Felix A.
 DESEINAT: Ing. BLAGA Raluca A.
 Ing. KOVACS Emese

Beneficiar: **PUZ ERNEI**
 PUZ Ernei Strada 5 - Parcare pentru case de locuit
 Adresa: Ernei, nr. 17N, Juc. MUREȘ
 Scara: 1:1000
 Planșă: REGLAMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE
 Data: Oct. 2021

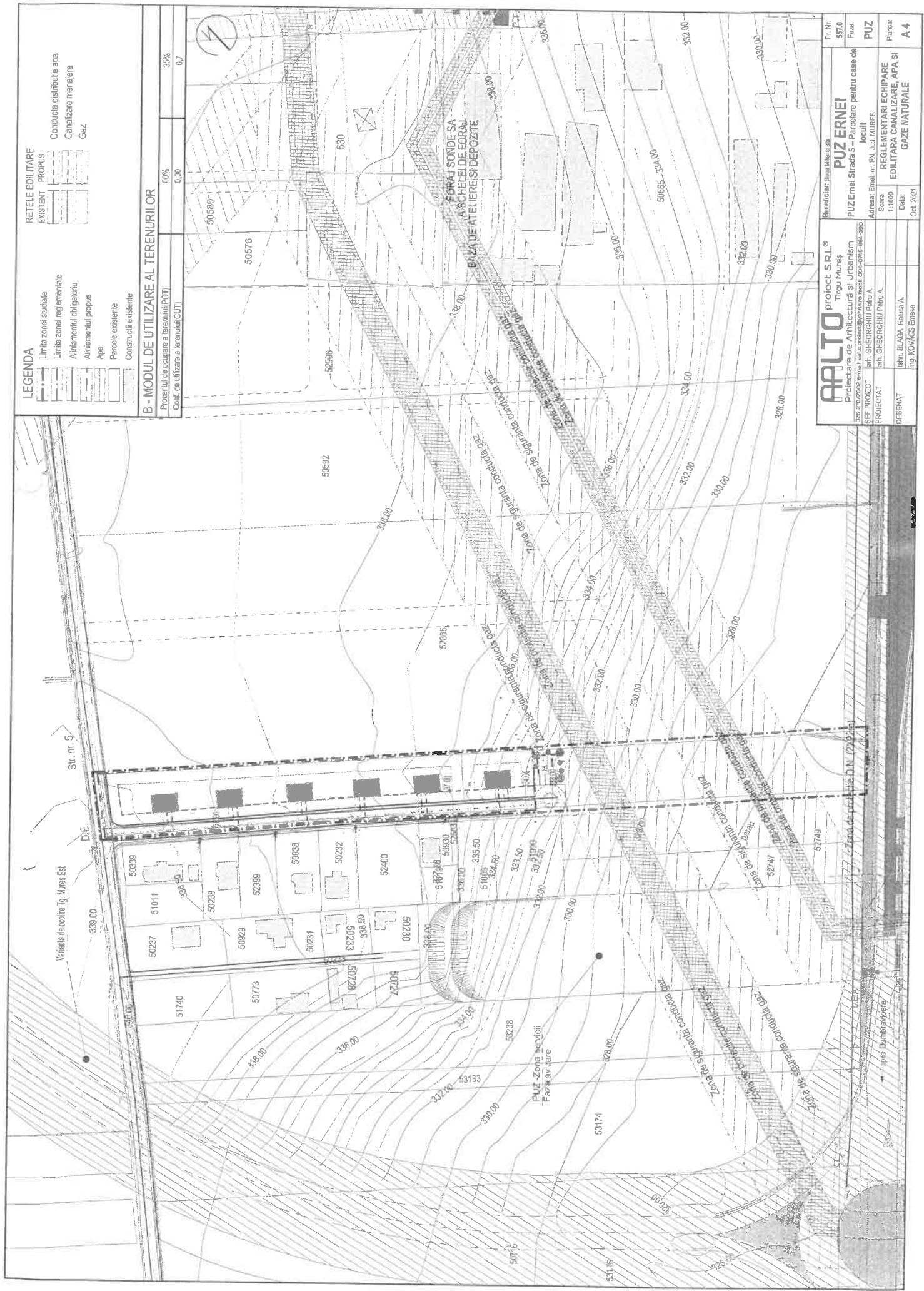
Strada Nr.5
Scara 1:200



Sectiune 2-2
Scara 1:1 000



Beneficiar: Bălaș Mihai și alții		Pr. Nr.: 557.0
PUZ ERNEI Tirgu Mureș		Faza: PUZ
PUZ Ernei Strada 5 - Parcelare pentru case de locuit		
Adresa: Ernei, nr. FN, Jud. MURES		Scara: 1:1000, 1:200
ȘEF PROIECT arh. GHEORGHIU Petru A.		Data: Oct. 2021
PROIECTAT arh. GHEORGHIU Petru A.		Planșă: A 3.1
DESENAT ing. KOVACS Emese		SECTIUNI PRIN TEREN



LEGENDA

- | | |
|--|---------------------------|
| | Limita zonei studiate |
| | RETELE EDILITARE EXISTENT |
| | RETELE EDILITARE PROPUSE |
| | Limita zonei reglementate |
| | Aliniamentul obligatoriu |
| | Aliniamentul propus |
| | Ape |
| | Parcelle existente |
| | Construcții existente |

B - MODUL DE UTILIZARE AL TERENURILOR

Procentul de ocupare a terenului (POT) 0,00

Coef. de utilizare a terenului (CUT) 0,7

Conductia distributie apa

Canalizare menajera

Gaz

ARALTO proiect SRL
 Proiectare de Arhitectură și Urbanism
 Trgu Mures

SEF PROIECT: Ing. GHEORGHIU Felia A.
 PROIECTANT: Ing. GHEORGHIU Felia A.

Beneficiar: **PUZ ERNEI**
 PUZ Ernei Strada 5 - Parcelare pentru case de locuit

Adresa: Ernei, nr. FN. Jud. MURES

Scara: 1:1000
 Data: Oct. 2021

REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARA CANALIZARE, APA SI GAZE NATURALE

Planșă: A 4

Pr. Nr.	557.0
Faza:	PUZ
Beneficiar:	Beneficiar: PUZ ERNEI
Adresa:	Adresa: Ernei, nr. FN. Jud. MURES
Scara:	Scara: 1:1000
Data:	Data: Oct. 2021
Planșă:	Planșă: A 4

RETELE EDILITARE

EXISTENT PROPIUS

Limitei zonei studiate
Limitei zonei reglementate
Aliniamentul obligatoriu
Alimentului propriu
Ape
Parcela existente
Construcții existente

Linie electrică aeriană (20kV)
LEA 0,4 kV existentă
Stăpți existenți LEA 0,4 kV

B - MODUL DE UTILIZARE AL TERENURILOR

Procentul de ocupare a terenului (POT)	0,0%	0,00	35%
Cof. de utilizare a terenului (CUT)		0,00	0,7



AAALTO proiect S.R.L.
Proiectare de Arhitectură și Urbanism
Str. 29/2002 email: aaaproiect@yahoo.com web: 0040-766-664-385

PUZ ERNEI
Beneficiar: Blaga Mureș S.R.L.
PUZ Ernei Strada 5 - Parcelare pentru case de locuit

PROIECTAT
Ing. GHEORGHIU Felix A.

DESEINAT
Ing. KOVIACS Enese

Scara: 1:1000
Planșă: REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARA ELECTRICA SI TELEFONIE

Pr. Nr. 597/0
Faza: PUZ
Data: 10.10.2021

PROPRIETATE PRIVATA

- Proprietate privată ale persoanelor fizice sau juridice

PROPRIETATE PUBLICA

- Teren prop. publică de interes local
- Terenuri ce se intenționează a fi trecute în domeniul public

LEGENDA

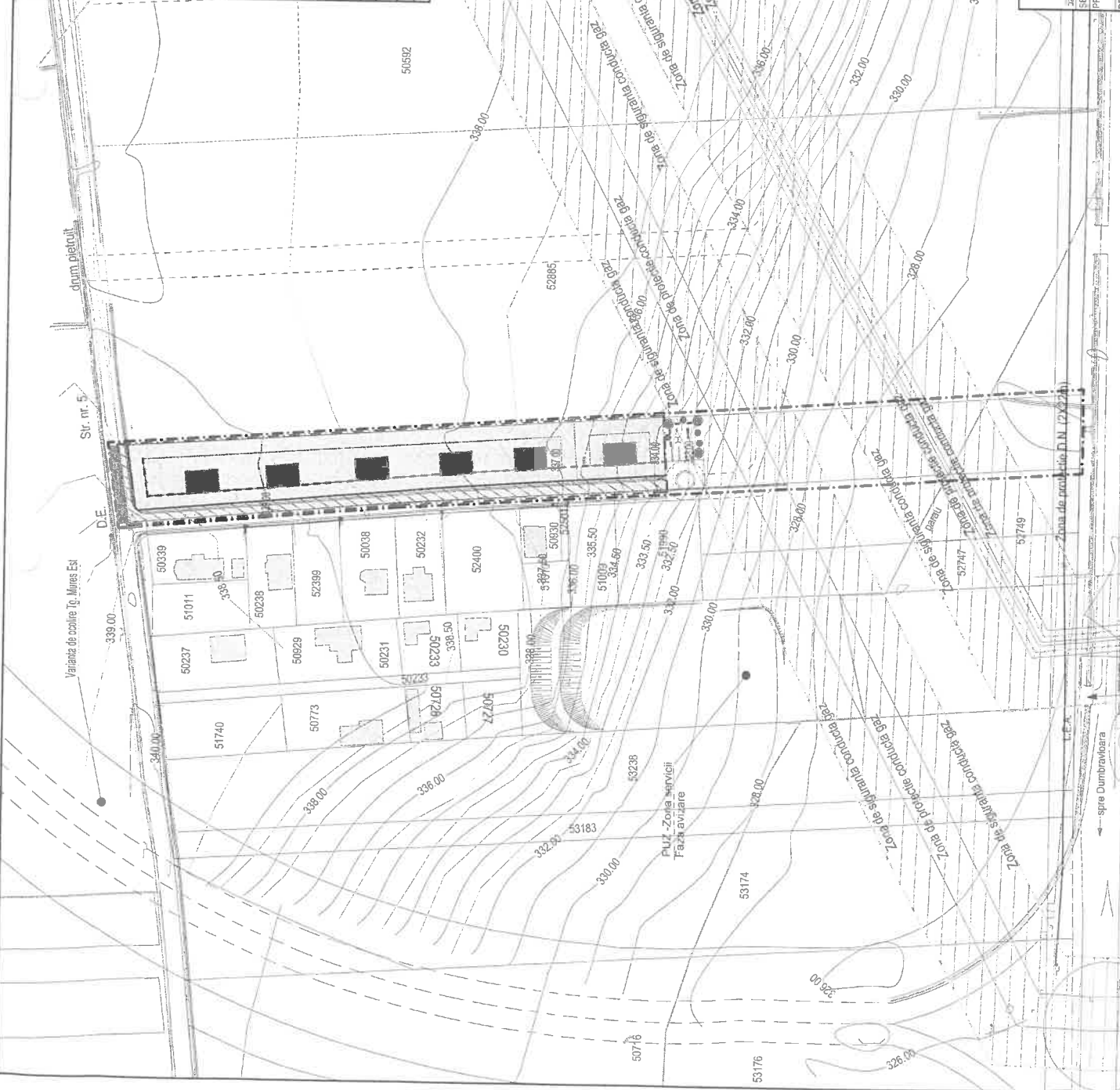
- Limita zonei studiate
- Limita zonei reglementate
- Aliniamentul obligatoriu
- Aliniamentul propus
- Ape
- Parcele existente
- Construcții existente

C - TIPUL DE PROPRIETATE SI CIRCULATIA TERENURILOR IN ZONA REGLEMENTATA

Nr. ctr.	Domeniul public		Domeniul privat
	Imp.	Transieruri	
1.	Total		907
	- sîruri mezinale	576	- canale
	- sîruri mezinale	217	- canale
2.	Total		7 903
	a) Teren liber neconsituit / zone plantate	4 050	4 050
b) Teren liber - LTR - IS / ID			3 804
c) Zonă verde / sani			114
Total zona studiată			907
Total zona studiată			7 903

B - MODUL DE UTILIZARE AL TERENURILOR

Procentul de ocupare a terenului (POT)	00%
Coef. de utilizare a terenului (CUT)	0,0
	35%
	0,7



AAALTO proiect S.R.L.
 Proiectare de Arhitectură și Urbanism
 Str. Ștefan cel Mare nr. 10, Brașov
 Tel: 0373 414 200
 E-mail: info@aalto.ro

Beneficiar: **PUZ ERNEI**
 Puz Ernei Strada 5 - Parcelare pentru case de locuit
 Adresa: Ernei, tr. FN, Jud. MUREȘ

Scara: 1:1000
 Data: Oct. 2021

PROIECTANT: Ing. GHEORGHIU Petru A.
 DESENAȚ: Tehn. BIAGA Raluca A., Ing. KOVACS Emese

Pr. Nr. 557.0
 Faza PUZ
 Planșă: A5

LEGENDA

- Limita zonei studiate
- Limita zonei reglementate
- Construcții existente
- Zona pentru locuințe
- Aliniamentul obligatoriu
- Aliniamentul propus
- Possibilitate de parcare a proprietarilor
- Construcții propuse

- Propunere de drum cu roc de întărire până la reglementare drum propus prin PUG
- Spațiu verde de placă
- Circuleți carosabile-D.N. 15 / Drum asfaltat
- Zona verde / sant
- Grădina de fațadă / zona plantată
- Ape
- Zona de protecție față de construcții și oubare tehnice
- Stradă propusă în PUG Emei în 2019
- Stradă propusă în PUG Emei - modificată prin PUZ

A - BILANT TERITORIAL

Nr. cfr.	Teritoriul aferent	Existenți		Propus		
		mp	%	mp	%	
1.	Domeniul public din care:	a) Circuleți carosabile		907	10,31	
		b) Circuleți pentru pietoni		576	6,56	
		c) Zona verde / sant		217	2,46	
				114	1,29	
2.	Domeniul privat din care:	a) Zona reglementată pentru locuințe - UTR/LZ	8 810	100,00	7 893	89,69
		b) Teren liber studiat în reglementarea - UTR - IS / C	5 008	56,82	4 089	46,52
			3 894	43,18	3 804	43,17
		Total zona studiată:	8 810	100,00	8 810	100,00

B - MODUL DE UTILIZARE AL TERENURILOR

Procentul de ocupare a terenului (POT)	0,00%	35%
Coef. de utilizare a terenului (CUT)	0,00	0,7



NOTA

- Aceasta planșă reprezintă o posibilitate de mobilare
- În interiorul zonei construite (gabon/alestiu) emplasarea, forma, dimensiunea, numărul de etajuri vor fi stabilite la nivelul Autorității de construcție.
- Toată străzile propuse în interiorul zonei studiate vor respecta Ordonanța Guvernului nr. 431/1997 privind regimul drumurilor, străzi de categorie IV - drumuri vehiculare cu două benzi de circulație și dimensiunea ampriza de 6 m (linie gârșu) - carosaj reglementat și menținut și se cedează pământului Emei. Echilibrul rețelei de străzi se va realiza în baza unor proiecte de specialitate, pe domeniul public.

HALTO proiect SRL®
 Trgu Mureș
 Proiectare de Arhitectură și Urbanism
 Str. Ștefan cel Mare nr. 100, județul Mureș, 530000
 SIF PROIECT
 Ing. GHEORGHIU Petru A.
 Ing. GHEORGHIU Petru A.

Beneficiar: Blau Măsușali
PUZ ERNEI
 PUZ Ernei Strada 6 - Parcelare pentru case de locuit
 Adresa: Ernei, juc. TN, Jud. MURES
 Scara: 1:1000
 Data: Ocl. 2021

Item: BLAGA, Raluca A.
 Ing. KOVACS Emese

Pr. Nr. 557.0
 Faza
 PUZ
 Planșar
 A 6