R O M Â N I A
JUDEŢUL MUREŞ
COMUNA ERNEI
„P R I M A R I A”

547215 Ernei, nr.439, Tel/Fax: 0265335206; 0265335207, 0265335208, www.primariaernei.ro E-mail: ernei@cjmures.ro

Nr.9898/27.09.2022

Anunţ referitor la elaborarea unui proiect de act normativ

Astăzi, 27.09.2022, Comuna Ernei anunţă deschiderea procedurii de transparenţă decizională a procesului de elaborare a proiectului următorului act normativ: ***Proiect de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal “Ernei SV-Reglementare zona de locuit, beneficiari Bone Irina și alții".***

Proiectul are ca obiect reglementarea zonei studiată situată în intravilanul localității Ernei, comuna Ernei, județul Mures între străzile 18 și 19 cu posibilitate de intrare de pe DN 15 Târgu Mureș-Reghin. Conform PUG Ernei, aprobat prin HCL nr.46/17.10.2019 zona studiată se află în UTR- L8, zonă de locuințe și are o întindere de 36.504 mp, generat de imobilele identificate in CF 52731, 52420, 52614, 52972, 52973, 52247, 53248, 52297, 52667, 52668 și 52653. Pentru lotizarea terenului studiat, documentația urbanistică aprobată, prevede întocmirea unui alt Plan Urbanistic Zonal.

Documentaţia aferentă proiectului de act normativ include:

• textul complet al proiectului de hotărâre;
• referatul de aprobare privind necesitatea adoptării actului normativ propus;
• raportul de spacialitate al Compartimentului de resort;
• raportul de informare şi consultare a publicului pentru documentaţia PUZ nr.9865/27.09.2022;

Documentaţia poate fi consultată:

• pe pagina de internet a instituţiei, la www.primariaernei.ro la secțiunea Informații publice → Proiecte de hotărâri cu caracter normativ.
• la sediul instituţiei: localitatea Ernei nr.439, comuna Ernei, județul Mureș, camera 4.
• proiectul de act normativ se poate obţine în copie, pe bază de cerere depusă la biroul de relaţii cu publicul al instituţiei.

Propuneri, sugestii, opinii cu valoare de recomandare privind proiectul de act normativ supus procedurii de transparenţă decizională se pot depune până la data de 07.10.2022:

-ca mesaj în format electronic pe adresa de e-mail: ernei@cjmures.ro

-prin poştă, pe adresa: Primăria comunei Ernei, localitatea Ernei nr.439, comuna Ernei, județul Mureș, cod:547215;

-la sediul instituţiei, la Registratură, la adresa; localitatea Ernei nr.439, comuna Ernei, județul Mureș între orele: 08:00-15:00, cu excepția zilei de vineri când se pot depune până la ora 14:00.

Materialele transmise vor purta menţiunea "Propuneri privind proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal “Ernei SV-Reglementare zona de locuit, beneficiari Bone Irina și alții".

Propunerile, sugestiile, opiniile cu valoare de recomandare vor fi publicate pe pagina de internet a instituţiei, la linkul: https://primariaernei.ro/informatii-din-oficiu-asupra-proiectelor-de-acte-administrative-cu-caracter-normativ/

Nepreluarea recomandărilor formulate şi înaintate în scris va fi justificată în scris.

Pentru cei interesaţi există şi posibilitatea organizării unei întâlniri în care să se dezbată public proiectul de act normativ, în cazul în care acest lucru este cerut în scris de către o asociaţie legal constituită sau de către o altă autoritate sau instituţie publică până la data de 07.10.2022.

Pentru informaţii suplimentare, vă stăm la dispoziţie la următoarele date de contact: telefon: 0265335206 interior 101, e-mail: ernei@cjmures.ro, persoană de contact: Nerghes Janos, consilier.

PRIMAR,
Jánosi Ferenc

R O M Â N I A
JUDEŢUL MUREŞ
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI ERNEI

HOTĂRÂREA (PROIECT Nr.61 din 27 septembrie 2022)

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal "Ernei SV-Reglementare zona de locuit, beneficiari Bone Irina și alții".

Consiliul Local al comunei Ernei, judeţul Mureș, întrunit în ședința ordinară de lucru din data de __.__.2022, având în vedere:

-referatul de aprobare al Primarului nr.9892/27.09.2022, în calitate de inițiator, raportul de specialitate al Compartimentului urbanism şi amenajarea teritoriului, autorizare şi disciplină în construcţii nr.9896/27.09.2022, precum și rapoartele de avizare ale Comisiilor de specialitate nr.____/__.__.2022,

-cererea nr.8869/02.09.2022 depusă de către Bone Irina și alții,,

-avizul Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism a Județului Mureș nr. 29/30.06.2022,

-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 şi 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 şi urbanismul şi de elaborare şi 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",

-art.35-41 din Ordinul Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului nr.2701/30.12.2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare şi consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului şi de urbanism,

-Raportul informării și consultării publicului nr.9865/27.09.2022,

-Legea nr.52/2003 pivind 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 "Plan Urbanistic Zonal Ernei SV-Reglementare zona de locuit", cu Regulamentul local de urbanism aferent, beneficiari Bone Irina și alții, în condițiile reglementărilor cuprinse în proiectul nr.470.0./2022 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.29/30.06.2022, 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 detaliate 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 şi amenajarea teritoriului, autorizare și disciplină în construcții.

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

Inițiator,
P R I M A R ,
Ferenc JÁNOSI

Avizat pentru legalitate
SECRETAR GENERAL AL U.A.T.
Mihály HOCHBAUER

R O M Â N I A
JUDEȚUL MUREȘ
COMUNA ERNEI
„P R I M A R I A”

547215 Ernei, nr.439, Tel/Fax: 0265335206; 0265335207, 0265335208, www.primariaernei.ro E-mail: ernei@cjmures.ro

Nr.9892/27.09.2022

REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal “Ernei SV-Reglementare zona de locuit, beneficiari Bone Irina și alții"

Prin cererea înregistrată la Primăria comunei Ernei sub nr.8869/02.09.2022, doamna Bone Irina și alții au solicitat avizarea documentației PUZ *"Reglementare zona de locuit, com.Ernei, jud.Mureș"* întocmită de firma de proiectare SC Aalto Proiect SRL prin specialist cu drept de semnătură arh.Gheorghiu Petru Alexandru.

Proiectul are ca obiect reglementarea zonei studiată, astfel încât să se poată elibera ulterior Autorizații de construire. Terenul care face obiectul prezentului proiect este situat în intravilanul localității Ernei, comuna Ernei, județul Mures între străzile 18 și 19 cu posibilitate de intrare de pe DN 15 Târgu Mureș-Reghin (conform PUG Ernei, aprobat prin HCL nr.46/17.10.2019). În PUG Ernei zona studiată se află în UTR- L8, zonă de locuințe și are o întindere de 36.504 mp, generat de imobilele identificate in CF 52731, 52420, 52614, 52972, 52973, 52247, 53248, 52297, 52667, 52668 și 52653. Pentru lotizarea terenului studiat, documentația urbanistică aprobată, prevede întocmirea unui alt Plan Urbanistic Zonal.

Planul Urbanistic Zonal prevede următoarele reglementări:

- funcție predominantă construcții de locuințe
- regim de inaltime: P+2;
- indicii maximi admiși POT maxim 35 %; CUT maxim 0,6(P+1), 0,9(P+2);
- amplasarea clădirilor față de aliniament: construcțiile se vor retrage de aliniament cu minim 5,0m de la limita străzii carosabile, viitoarea limită a domeniului public.
- amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor: se va respecta retragerea egala cu jumătate din înălțimea la cornișe a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0 m.
- se vor respecta prevederile O.G. nr.119/2014 privind aprobarea normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- circulații și accese: parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de servitute de trecere prin una din proprietățile învecinate de minim 4,0 m.
- înălțimea maximă la streașină va fi 10,00m de la nivelul terenului sistematizat vertical.
- Spații libere și spații plantate: spațiile libere vizibile din circulații vor fi tratate ca și grădini de fațadă.
- echipare tehnico edilitară:-apă potabilă, canalizare, energie electrică și gaze naturale prin extindere de la rețeaua existentă.

Costurile pentru extinderea rețelelor edilitare și realizarea drumurilor vor fi suportate de beneficiarii PUZ-ului. Autorizațiile de construire se vor obține după extinderea rețelelor edilitare. După realizarea drumurilor și extinderea rețelelor edilitare, acestea se vor fi cedate domeniului public.

Având în vedere aceste aspecte, am inițiat prezentul proiect de hotărâre pe care îl supun spre analiză și aprobare Consiliului Local Ernei.

Inițiator,
PRIMAR,
Jánosi Ferenc

R O M Â N I A
JUDEȚUL MUREȘ
COMUNA ERNEI
„P R I M A R I A”

547215 Ernei, nr.439, Tel/Fax: 0265335206; 0265335207, 0265335208, www.primariaernei.ro E-mail: ernei@cjmures.ro

Nr.9896/27.09.2022

RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal “Ernei SV-Reglementare zona de locuit, beneficiari Bone Irina și alții"

Prin cererea înregistrată la Primăria comunei Ernei sub nr.8869/02.09.2022, doamna Bone Irina și alții au solicitat avizarea documentației PUZ *"Reglementare zona de locuit, com.Ernei, jud.Mureș"* întocmită de firma de proiectare SC Aalto Proiect SRL prin specialist cu drept de semnătură arh.Gheorghiu Petru Alexandru.

Proiectul are ca obiect reglementarea zonei studiată, astfel încât să se poată elibera ulterior Autorizații de construire. Terenul care face obiectul prezentului proiect este situat în intravilanul localității Ernei, comuna Ernei, județul Mures între străzile 18 și 19 cu posibilitate de intrare de pe DN 15 Târgu Mureș-Reghin (conform PUG Ernei, aprobat prin HCL nr.46/17.10.2019). În PUG Ernei zona studiată se află în UTR- L8, zonă de locuințe și are o întindere de 36.504 mp, generat de imobilele identificate in CF 52731, 52420, 52614, 52972, 52973, 52247, 53248, 52297, 52667, 52668 și 52653. Pentru lotizarea terenului studiat, documentația urbanistică aprobată, prevede întocmirea unui alt Plan Urbanistic Zonal. Regulamentul aferent al PUG-ului mai sus menționat, prevede următoarele regelementări;

-L8 - zonă de locuințe;

-situată la limita sudică a intravilanului, delimitată de UTR L3, UTR IDS, limita intravilanului și limita UAT.

Reglementări:

-pentru terenurile cu panta mai mare de 5% se vor efectua studii geotehnice în vederea stabilirii riscurilor de alunecare, a măsurilor de stabilizare a terenului și a condițiilor de realizare a construcțiilor;

-se vor considera construibile parcelele având minim 500mp și un front la stradă de minim 12,00 metri; adâncimea lotului trebuie să fie cel puțin egală cu dimensiunea frontului la stradă.

-excepțional se admit a fi construibile și loturi cu frontul la stradă mai mic de 12,00 metri și suprafața lotului de minim 500mp, dacă aceste parcele există și sunt construite la momentul aprobării PUG. Este interzisă subîmpărțirea ce generează loturi cu frontul la stradă mai mic de 12,00 metri și suprafața parcelei mai mică de 500mp;

-pentru zonele neconstruite marcate în planșa A - U003.1 rev3 - ca fiind zone ce necesită reglementări mai detaliate pentru autorizarea construirii - loturile libere vor putea fi construite numai după reglementarea lor pe bază de documentații de urbanism.

-în zona pâraielor Calușeri și Tofalău se va solicita Aviz Gospodăria a Apelor pentru loturile limitrofe, cu păstrarea zonelor de protecție stabilite de Legea apelor nr.107/1996:

-lățimea zonei de protecție în lungul cursurilor de apă:

-lățimea cursului de apă(m)	sub10	10-50
-lățimea zonei de protecție(m)	5	15

Utilizări admise:

-se pot autoriza construcții de locuințe, anexe gospodărești, funcțiuni complementare, dotări de interes public, lăcașuri de cult;

-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;

-funcțiuni publice: echipamente publice - administrație, cultură, învățământ, sănătate, turism, servicii

profesionale - personale, tehnice, servicii financiar-bancare și de asigurări, servicii de consultanță;

-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

-Pentru toate funcțiunile civile (cu excepția locuințelor) și a celor de producție, dimensionarea se va face pe bază de studii de prefezabilitate în care se va specifica dimensionarea activităților propuse în concordanță cu necesitățile reale ale locuitorilor din zonă și/sau, în cazurile unor dotări de interes extracomunitar, oportunitatea amplasării unor astfel de dotări în aceste zone fără să aducă atingere intereselor legitime ale comunității locale.

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 alte activități pentru care autoritatea de protecția mediului solicită studii de impact;

-orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor meteorice pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.

Forma și dimensiunile terenului pentru a putea fi construit:

Autorizarea executării parcelărilor, a dezmembrărilor de orice fel și a reparcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare parcelă în parte se respectă următoarele condiții:

-pentru loturile noi nu se admit parcele mai mici de 500mp;

-pentru parcelele existente se admite lotizarea lor cu condiția ca cel mai mic lot să aibă suprafața mai mare de 500mp; - fac excepție lotizările pentru locuințe cuplate unde dimensiunea minimă a loturilor este de 250m2;

-loturile cu suprafața mai mică de 500m rezultate în urma lotizărilor unor parcele existente devin neconstruibile; - cu excepția loturilor pentru locuințe cuplate unde dimensiunea minimă a unui lot este de 250m2;

-loturile construite existente care au suprafața mai mică de 500mp se păstrează;

-parcelarea în vederea construirii în mai mult de trei parcele se face obligatoriu prin documentație de urbanism în condițiile Legii 350/2001, art.47, alin.3.

Regim de înălțime:

-înălțimea max. admisibilă a clădirilor va fi P+2 niveluri;

-construcțiile pot avea subsol sau demisol.

Aliniament:

-la frontul existent sau se va stabili prin documentații de urbanism (pentru loturile cu interdicție temporară de construire);

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor:

-se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin 3,Om; cu condiția respectării însoririi clădirilor vecine;

-în cazul zonelor unde amplasarea clădirii s-a făcut în mod tradițional, perpendicular pe aliniament, cu un perete pe limita de proprietate, se recomandă păstrarea modului de amplasare, dar este obligatorie obținerea acodului vecinului, conform codului civil.

-retragerea față de limita posterioară va fi de minim 5,0m.

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:

-distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la streașină/cornișă/atic a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 4,0metri.

Caracteristici arhitecturale:

-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 arhitectural 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 maximă 10% din suprafața fațadei;

-la documentațiile de autorizarea construcțiilor vor fi atașate obligatoriu planșe cu fațade colorate cu specificarea culorilor conform paletarelor oferite de furnizori.

-se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, pastișe, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor;

-pentru învelitoarea acoperișurilor cu șarpantă 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 (tablă de zinc - nu tablă zincată nevopsită, și/sau tablă de cupru);

-nu se acceptă tablă industrială (cutată, ondulată, etc.).

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; vor fi prevăzute locuri de parcare după cum urmează: -câte un loc de parcare la o locuință unifamilială cu lot propriu;

-câte un loc de parcare la un 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 parcărilor 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.

Spații verzi:

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

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.

Procent maxim de ocupare a terenului:

- pentru locuințe POT maxim 35% - pentru terenuri cuprinse între 500-1000mp
  30% - pentru terenuri peste 1000mp
- pentru alte funcțiuni POT maxim 50%

Coeficient maxim de utilizare a terenului:

- pentru locuințe înălțimi max: P+M, P+1 CUTmax=0,6
- pentru alte funcțiuni maxim P+2 CUTmax=0,9

Prevederi PUZ propus:

UTR L8x: - zonă de locuințe și funcțiuni complementare

-funcție predominantă construcții de locuințe
-regim de inaltime: P+2
-indicii maximi admiși POT maxim 35 %; CUT maxim 0,6(P+1), 0,9(P+2);
-amplasarea clădirilor față de aliniament: construcțiile se vor retrage de aliniament cu minim 5,0m de la limita străzii carosabile, viitoarea limită a domeniului public.
-amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor: se va respecta retragerea egala cu jumătate din înălțimea la cornișe a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m

-se vor respecta prevederile O.G. nr.119/2014 privind aprobarea normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației
-circulații și accese: parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de servitute de trecere prin una din proprietățile învecinate de minim 4,0m.
-înălțimea maximă la streașină va fi 10,00m de la nivelul terenului sistematizat vertical.
-Spații libere și spații plantate: spațiile libere vizibile din circulații vor fi tratate ca și grădini de fațadă.
-Echipare tehnico edilitară:-apă potabilă, canalizare, energie electrică și gaze naturale prin extindere de la rețeaua existentă .

Costurile pentru extinderea rețelelor edilitare și realizarea drumurilor vor fi suportate de beneficiarii PUZ-ului. Autorizațiile de construire se vor obține după extinderea rețelelor edilitare.

După relizarea drumurilor și extinderea rețelelor edilitare, acestea se vor fi cedate domeniului public.

Temei legal pentru adoptarea hotărârii:

În conformitate cu prevederile art.45 lit."b" din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările și completările ulterioare ***"Documentaţiile de urbanism sunt următoarele: b) Planul urbanistic zonal şi regulamentul local aferent acestuia".*** Potrivit dispozițiilor art.47 din aceeași Lege "***(1) Planul urbanistic zonal este instrumentul de planificare urbană de reglementare specifică, prin care se coordonează dezvoltarea urbanistică integrată a unor zone din localitate, caracterizate printr-un grad ridicat de complexitate sau printr-o dinamică urbană accentuată. Planul urbanistic zonal asigură corelarea programelor de dezvoltare urbană integrată a zonei cu Planul urbanistic general.***
(2) Planul urbanistic zonal cuprinde reglementări asupra zonei referitoare la:
a) organizarea reţelei stradale;
b) organizarea arhitectural-urbanistică în funcţie de caracteristicile structurii urbane;
c) modul de utilizare a terenurilor;
d) dezvoltarea infrastructurii edilitare;
e) statutul juridic şi circulaţia terenurilor;
f) protejarea monumentelor istorice şi servituţi în zonele de protecţie ale acestora.
(3) Elaborarea Planului urbanistic zonal este obligatorie în cazul:
a) zonelor centrale ale localităţilor;
b) zonelor construite protejate şi de protecţie a monumentelor;
c) zonelor de agrement şi turism;
d) zonelor/parcurilor industriale, tehnologice şi zonelor de servicii;
e) parcelărilor, pentru divizarea în mai mult de 3 parcele;
f) infrastructurii de transport;
g) zonelor supuse restructurării sau regenerării urbane;
h) altor zone stabilite de autorităţile publice locale din localităţi, potrivit legii.
(3^1) Prevederile alin.(3) nu se aplică în situaţia în care planurile urbanistice generale reglementează condiţiile de autorizare a investiţiilor din zonele menţionate, cu excepţia zonelor construite protejate.
(4) Delimitarea zonelor pentru care se întocmesc planuri urbanistice zonale obligatorii se face, de regulă, în Planul urbanistic general.
(5) Prin Planul urbanistic zonal se stabilesc, în baza analizei contextului social, cultural istoric, urbanistic şi arhitectural, reglementări cu privire la regimul de construire, funcţiunea zonei, înălţimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor faţă de aliniament şi distanţele faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise.

De asemenea, potrivit dispozițiilor art.18 din Ordinul M.D.R.A.P. nr.233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul şi de elaborare și actualizare a documentaţiilor de urbanism ***(1) Planul urbanistic zonal (P.U.Z.) cuprinde reglementări specifice detaliate pentru zona studiată, conform prevederilor legii, structurate în piese scrise şi desenate. Piesele scrise sunt formate, cel puţin, din memoriul general şi regulamentul local de urbanism.***
(2) Memoriul general are următorul conţinut - cadru:
a) descrierea situaţiei existente;
b) concluziile studiilor de fundamentare privind disfuncţionalităţile rezultate din analiza critică a situaţiei existente;

c) soluţiile propuse pentru eliminarea sau diminuarea acestora.
(3) Planul de acţiune pentru implementarea investiţiilor propuse prin planul de urbanism zonal, conform avizului de oportunitate prevăzut la art. 32 alin. (3) din Lege, evidenţiază categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privaţi şi categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorităţii publice locale, precum şi etapizarea realizării investiţiilor.
(4) Regulamentul local de urbanism detaliază sub formă de prescripţii (permisivităţi şi restricţii) reglementările P.U.Z.
(5) Piesele desenate sunt planşe realizate pe suport topografic actualizat şi cuprind:
a) încadrarea în localitate a zonei ce face obiectul P.U.Z. (relaţionarea cu prevederile P.U.G.), stabilită după caz, prin avizul de oportunitate. Scara recomandată este 1:2.000 sau 1:5.000;
b) analiza situaţiei existente, pentru zona ce face obiectul P.U.Z., cu evidenţierea disfuncţionalităţilor din punct de vedere al funcţiunilor, fondului construit, circulaţiilor, sistemului de spaţii publice, regimului juridic, echipării tehnico - edilitare. Scara recomandată este 1:500 sau 1:1000, fiind aleasă în raport cu teritoriul studiat;
c) propuneri de reglementări urbanistice, zonificare funcţională şi echipare edilitară pentru zona ce face obiectul P.U.Z., la aceeaşi scară cu planşa analizei situaţiei existente;
d) propuneri privind circulaţia juridică a terenurilor şi obiectivele de utilitate publică;
e) propuneri de ilustrare urbanistică a zonei studiate, la aceeaşi scară cu planşa situaţiei existente sau la scară redusă.
(6) Piesele desenate pot fi completate cu cartograme, scheme, grafice etc. editate în format A2, A3 sau A4, care însoţesc părţile scrise şi care au rol de susţinere a propunerilor din P.U.Z. Acestea pot ilustra concluzii ale studiilor de fundamentare ce stau la baza propunerilor de reglementare pentru dezvoltarea zonei studiate.
(7) P.U.Z. şi regulamentul local de urbanism aferent acestuia, odată aprobate, devin acte de autoritate ale administraţiei publice locale, opozabile în justiţie. După aprobare, P.U.Z. şi regulamentul local de urbanism aferent acestuia sunt utilizate la:
a) eliberarea certificatelor de urbanism şi emiterea autorizaţiilor de construire pentru obiective din zona ce face obiectul P.U.Z.;
b) fundamentarea solicitărilor unor fonduri europene sau de la bugetul de stat pentru realizarea obiectivelor de utilitate publică;
c) declanşarea procedurilor legale pentru realizarea de investiţii ce implică exproprieri pentru cauză de utilitate publică;
d) respingerea unor solicitări de construire neconforme cu prevederile P.U.Z. şi ale regulamentului local de urbanism aferent acestuia, aprobate;
e) alte operaţiuni ale compartimentelor de specialitate ale autorităţilor administraţiei publice locale.
(8) Planurile de urbanism zonale pentru zone construite protejate, ca tipologie distinctă de documentaţie de urbanism ce se realizează în aplicarea Legii nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului naţional - Secţiunea a III - a, zone protejate, se elaborează în conformitate cu Reglementarea tehnică "Metodologie de elaborare şi conţinutul - cadru al documentaţiilor de urbanism pentru zone construite protejate (PUZ)", aprobată prin Ordinul ministrului transporturilor, construcţiilor şi turismului nr. 562/2003.
(9) Planul de urbanism zonal se elaborează în format analog şi digital (piese scrise şi desenate) pe suport topografic actualizat, realizat în sistem de proiecţie stereografică 1970.".

În conformitate cu prevederile art.28 alin.(1) din Ordinul M.D.R.A.P. nr.233/2016 ***"(1) Perioada de valabilitate a documentaţiilor de amenajare a teritoriului şi de urbanism se stabileşte de către autoritatea administraţiei publice locale abilitată să aprobe documentaţia, în conformitate cu gradul de complexitate şi cu prevederile acesteia",*** iar potrivit dispozițiilor art.30 alin.(2) din același Ordin ***"(2) Durata de valabilitate a planurilor urbanistice zonale (P.U.Z.) se stabileşte prin hotărâre a consiliului local de aprobare a acestora în raport cu scopul elaborării sau cu complexitatea obiectivelor de investiţii care le-au generat.".***

În temeiul dispozițiilor art.129 alin.(2) lit."c" coroborate cu cele ale alin.(6) lit."c" al aceluiași articol din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ ***"(2) Consiliul local exercită următoarele categorii de atribuţii: c) atribuţii privind administrarea domeniului public şi privat al comunei, oraşului sau municipiului"*** și ***"(6) În exercitarea atribuţiilor prevăzute la alin. (2) lit. c), consiliul local: c) avizează sau aprobă, în condiţiile legii, documentaţiile de amenajare a teritoriului şi urbanism ale localităţilor."***

Ținând cont de faptul că documentația a fost întocmită în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și de avizul Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism a Județului Mureș nr.29/30.06.2022, consider că inițiativa domului primar este legală, ca urmare propun Consiliului local aprobarea proiectului de hotărâre, sub forma promovată.

Întocmit,
Compartimentul urbanism şi amenajarea teritoriului, autorizare şi disciplina în construcţii
Szenner Lehel-Zoltán, consilier

R O M Â N I A
JUDEŢUL MUREŞ
COMUNA ERNEI
„PRIMĂRIA”

547215 Ernei, nr.439, Tel:0265 335206; Fax:0265 335207, www.primariaernei.ro, E-mail: ernei@cjmures.ro

Nr.9865/27.09.2022

RAPORTUL INFORMĂRII ŞI CONSULTĂRII PUBLICULUI

referitor la opiniile colectate, răspunsurile date şi argumentarea lor privind ***”Planul Urbanistic Zonal-Ernei SV-Reglementare zona de locuit, beneficiari Bone Irina şi alţii"***

Având în vedere prevederile Ordinului Ministerului Dezvoltării Regionale şi Turismului nr.2701 din 30.12.2010 pentru aprobarea “Metodologiei de informare şi consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului şi de urbanism, pentru aprobarea documentaţiei **”**Planul Urbanistic Zonal-Ernei SV-Reglementare zona de locuit, beneficiari Bone Irina şi alţii" au fost parcurse etapele legate de informare şi consultare a publicului.

Beneficiarii investiţiei: Bone Irina şi alţii;

Amplasament: imobilul studiat teren proprietate privată în suprafaţa de 36.504 mp, identic cu parcela cadastrala notata în: CF52731, 52420, 52614, 52972, 52973, 52247, 53248, 52297, 52667, 52668 şi 52653, situate în intravilanul localităţii Ernei, comuna Ernei.

Proiectant: SC Aalto Proiect SRL prin specialist cu drept de semnătură arh. Gheorghiu Petru Alexandru.

Responsabili cu informarea consultarea publicului din partea Primăriei comunei Ernei: Szenner Lehel-Zoltán, consilier, tel: 0265 335206, int.111, adresă e-mail: ernei@cjmures.ro, Nerghes Janos consilier, tel: 0265 335206, int.105, adresă e-mail: ernei@cjmures.ro.

Etapele de desfăşurare a procesului de implicare a publicului au fost stabilite prin Documentul de planificare, elaborat de investitor.

Actele eliberate de Primăria comunei Ernei: Certificatul de urbanism nr.97/22.12.2021, Aviz de oportunitate nr.22/06.12.2018.

Informarea şi consultarea publicului s-a desfăşurat astfel:

1. Implicarea publicului in etapa pregatitoare

1.1. Având în vedere faptul că iniţiatorul planului este un investitor privat - persoană fizică, obligaţiile ce derivă din procedurile specifice de informare şi consultare a publicului i s-a transmis acestuia prin certificatul de urbanism şi avizul prealabil de oportunitate. În aceasta etapă, la Primaria Comunei Ernei nu au fost depuse sesizări la documentatie.

1.2. Având în vedere faptul că PUZ-ul are un impact estimat redus asupra reglementării urbanistice din zonă, pentru identificarea oportunităţii planului în interes public, nu s-a organizat dezbateri publice referitoare la intenţia de elaborare.

2. Implicarea publicului în etapa elaborării propunerilor

2.1. Informarea şi consultarea publicului cu privire la propunerile de PUZ s-a făcut înainte de transmiterea documentaţiei pe circuitul tehnic de avizare.

2.2. În data de 18.02.2021 s-a publicat pe propria pagină de internet anunţul cu privire la posibilitatea,

modul şi perioada, locul şi orarul în care se pot consulta documentele şi transmit observaţii la sediul autorităţii publice competente pentru aprobarea PUZ, precum şi obiectivele, data, locul de desfăşurare, ora de începere a dezbaterii publice privind elaborarea PUZ.

2.3. În data de 19.02.2021 s-a afișat în avizierul instituției anunțul cu privire la posibilitatea, modul şi perioada, locul şi orarul în care se pot consulta documentele şi transmit observaţii la sediul autorităţii publice competente pentru aprobarea PUZ, precum şi obiectivele, data, locul de desfăşurare, ora de începere a dezbaterii publice privind elaborarea PUZ.

2.4. În data de 19.02.2021, pe teritoriul zonei studiate au fost amplasate 2(două) panouri cu anunțul privind elaborarea propunerilor PUZ.

2.5. Invitația la dezbaterea publică a fost publicată în cotidianul ”Cuvântul Liber” care a apărut în data de 20.02.2021.

2.6. Documentele aferente propunerilor PUZ, inclusiv materiale explicative scrise şi desenate, precum şi documentele ce au stat la baza primei variante a propunerilor, după caz: certificatul de urbanism, avizul prealabil de oportunitate au fost puse la dispoziția publicului spre consultare în perioada 18.02.2021–05.03.2021.

2.7. Ședința programată pentru dezbaterea publică din data de 05.03.2021 ora 14:00, a fost amânată pantru data de 09.03.2021, ora 14:00, conform anunțului nr.2451/04.03.2021.

2.8. Din procesul-verbal nr.2630/09.03.2021 încheiat la sediul Primăriei comunei Ernei cu ocazia consultării populației reiese că nu au fost solicitări de consultarea documentației și nu au fost depuse contestații sau observații la proiect și că la consultări n-a participat nicio persoană din partea populației.

2.9. În vederea aprobării PUZ în scopul fundamentării deciziei consiliului local, Compartimentul urbanism şi amenajarea teritoriului, autorizare şi disciplină în construcții a elaborat prezentul raport privind consultării publicului referitor la opiniile colectate, răspunsurile date şi argumentarea lor.

3. Implicarea publicului in etapa aprobării PUZ

3.1. Informarea și consultarea publicului în etapa aprobării PUZ se face cu respectarea prevederilor Legii nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu completările ulterioare și conform Legii 544/2001 privind liberul acces la informațiile de interes public, cu modificările și completările ulterioare.

4. Implicarea publicului în monitorizarea implementării PUZ

4.1. - Planşa de reglementări urbanistice şi regulamentul local reprezintă informaţii de interes public şi vor fi furnizate şi puse la dispoziţie în urma solicitărilor, conform Legii nr.544/2001 privind liberul acces la informaţiile de interes public, cu modificările şi completările ulterioare.

Compartimentul urbanism şi amenajarea teritoriului, autorizare şi disciplină în construcții,
Szenner Lehel-Zoltan, consilier

BENEFICIARI: PRIMĂRIA ERNEI, BONE IRINA ȘI ALȚII

PUZ

Plan Urbanistic Zonal

PUZ ERNEI - Reglementare zonă de locuit Ernei zona S-V strada 18

Locația: Ernei S-V, strada nr. 18, comuna, Ernei, jud. Mureș
Proiectant: SC Aalto Proiect SRL
Proiect nr. 470.0

****

Iulie 2022

FOAIE DE GARDĂ

P.U.Z. – Plan Urbanistic Zonal

R.L.U. – Regulament Local de Urbanism

- *Denumirea lucrării*:	PUZ Ernei – Reglementare zonă de locuit
- *Amplasament*:	Comuna Ernei, Strada nr. 18, zona S-V,
- *Beneficiar:*	Primăria Ernei, Bone Irina și alții
- *Proiectant:*	S.C. AALTO PROIECT S.R.L, Tg. Mureș
- *Nr. Proiect:*	470.0
- *Data elaborării:*	Iulie 2022

LISTA SPECIALIŞTILOR

Arh. Petru Alexandru Gheorghiu

- atestat Registrul Urbaniştilor din România	Nr. 568
- drept de semnătură privind coordonarea elaborării documentaţiilor de amenajarea teritoriului	categoria **C**
- drept de semnătură privind coordonarea elaborării documentaţiilor de urbanism	categoria **D**,**E**

.....

LISTA DE SEMNĂTURI

- Şef Proiect	arh. Petru Alexandru GHEORGHIU	……...
- Proiectat	arh. Petru Alexandru GHEORGHIU	……...
- Desenat	ing. Emese KOVACS	……...
	t. Raluca Andreea BLAGA	……...

B O R D E R O U

PARTEA SCRISĂ

MEMORIU GENERAL 6
1. INTRODUCERE 6
1.1 Date de recunoaştere a documentaţiei 6
1.2 Obiectul Planului Urbanistic Zonal 6
1.3 Surse de documentare 7
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE 8
2.1. Evoluţia zonei 8
2.2. Potențial de dezvoltare: 8
2.3. Încadrarea în localitate 9
2.4. Elemente ale cadrului natural 9
2.5. Circulația 11
2.6. Ocuparea terenurilor 12
2.7. Echiparea edilitară 13
2.8. Probleme de mediu 13
2.9. Opţiuni ale populaţiei 13
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ 14
3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare 14
3.2 Prevederi PUG Comuna Ernei 14
3.3 Valorificarea cadrului natural 16
3.4 Modernizarea circulaţiei 16
3.5 Zonificare funcţională – reglementări, bilanţ teritorial, indici urbanistici 16
3.6 Dezvoltarea echipării edilitare 18
3.7 Protecția mediului 19
3.8 Tipul de proprietate a terenurilor 20
4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE 21
5. PLAN DE ACȚIUNE ȘI IMPLEMENTARE A INVESTIȚIILOR 22
REGULAMENT DE URBANISM 23
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-apă,canal,gaz	scara 1 : 1000
A4.1	Reglementări echipare edilitară-electrice telefonie	scara 1 : 1000
A5	Proprietatea asupra terenurilor	scara 1 : 1000
A6	Posibilități de mobilare	scara 1 : 1000

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

Terenul care face obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal este situat în intravilanul Localității Ernei, centru de comună, între străzile 18 și 19. Proiectul are agrementul de principiu al Primăriei Comunei Ernei, respectiv al Consiliului Județean Mureș, confom următoarelor acte:

— Certificatul de Urbanism nr. 97 din 22.12.2021,

— Avizul de Oportunitate nr. 22 din 06.12.2018.

Prin prezentul proiect se dorește reglementarea terenului studiat, astfel încât primăria comunei Ernei să poată deține cadrul legal, în vederea eliberării Autorizaţiilor de Construire pentru aceste terenuri.

1.1 Date de recunoaștere a documentației

- *Denumirea lucrării:* PUZ Ernei S-V – Reglementare zonă de locuit
- *Amplasament:* Comuna Ernei, Strada nr. 18, zona S-V,
- *Beneficiar/inițiator:* PRIMĂRIA ERNEI
- *Finanțatori:* BONE IRINA ȘI ALȚII
- *Proiectant:* S.C. AALTO PROIECT S.R.L, Tg. Mureș
- *Nr. Proiect:* 470.0
- *Data elaborării:* Iulie 2022

1.2 Obiectul Planului Urbanistic Zonal

Solicitări ale temei program

Terenul care face obiectul prezentului proiect este situat în intravilanul localității Ernei, comuna Ernei, jud. Mureș, între străzile 18 și 19. Mai precis, din DN15, Tg. Mureș - Reghin, se intră la stânga, pe lângă supermarketul Selgros pe strada 18 (conform PUG Ernei, aprobat prin HCL 46 din 17.10.2019) circa 500 m unde, pe partea dreaptă, se situează terenurile studiate, cu întindere până la strada 19.

Teritoriul reglementat are o suprafață totală de 36.504 mp.

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

- Bugnariu Raluca – CF 52371-Ernei;
- Marton Levente - CF 52420-Ernei;
- Bone Irina – CF 52614-Ernei;
- Muntean Dorin – CF 52972-Ernei;
- Puiul Puiu Cristinel – CF 52973-Ernei;
- Bradi Petru – CF 53247-Ernei;
- Kelemen Ștefan – CF nr. 52668-Ernei;

- Pogăcean Florin – CF nr. 52297-Ernei și CF nr – 53248 Ernei;
- Csernatoni Lorand – CF nr. 52653-Ernei;
- Primăria comunei Ernei, proprietar pe străzi și drumuri de exploatare.

Istoric Proiect

Ca prim pas a fost depusă o cerere pentru Certificat de urbanism pentru întocmire PUZ Ernei S-V – Reglementare zonă de locuit. A fost emis Certificatul de Urbanism nr. 82 din 17.07.2018 emis de Primăria Ernei, iar la rubrica *Regimul Juridic* a fost trecut *teren în suprafață de 3.000 mp situat în intravilanul localității în proprietate privată* a fost de 3.000 mp, dar în urma discuțiilor între arhitectul urbanist și beneficiarii inițiali (Bugnariu Raluca, Marton Levente, Bone Irina, Muntean Dorin, Puiul Puiu Cristinel, Bradi Petru), s-a decis mărirea zonei de studiu, respective a zonei reglementate, prin cooptarea altor trei beneficiari din zonă: Kelemen Ștefan, Pogăcean Florin și Csernatoni Lorand. Astfel suprafața ce se propune a fi reglementată a ajuns la 36.504 mp, conform planșei A2 – Situația existentă, această suprafață fiind acceptată prin Avizul de Oportunitate nr. 22 din 06.12.2018.

În data de 26.10.2020 a fost obținut un nou Certificat de Urbnanism (nr.54/26.10.2020), cu care au fost obținute avizele solicitate prin ambele certificate de urbanism.

În data de 09.03.2021, a avut loc consultarea populației (Proces Verbal nr. 2630/09.03.2021) pentru proiectul mai sus menționat, iar cu această ocazie Primăria comunei Ernei, a solicitat reglementarea stăzilor de acces (Nr. 18 și 19) de la DN 15 la terenul studiat. Străzile nr. 18 și nr. 19 necesită investiții în ceea ce privește asigurarea unei capacități normale de transport în zonă, prin asigurarea unei lățimii minime a stăzilor de 9 m între garduri (conform Legii). La solicitarea expresă a Primăriei Ernei distanțe între garduri se propune să fie de 11 m.

Întru-cât, prin această solicitare, prezentul proiect urbanistic primește o importantă componentă de interes comunal, s-a stabilit ca Primăria Ernei să devină inițiatorul PUZ-ului, iar d-na Bone Irina, împreună cu ceilalți proprietari de teren implicați, să devină finanțatorii proiectului. În acest fel ambele părți își pot indeplinii dezideratele: beneficiarii vor putea solicita autorizație de construire, iar primăria prin exproprieri (sau alte proceduri) va putea realiza lărgirea celor două Străzi (nr.18 și 19), la 11,00 m între proprietăți. Lărgirea este necesară pentru dezvoltarea armonioasă a zonei.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată

Conform PUG Ernei 2015 (aprobat prin HCL 46 din 17.10.2019), zona studiată este situată în UTR 8 - zonă pentru locuințe, respectiv *rezervă pentru locuințe*.

Destinaţia actuală a teritoriului studiat: intravilan – arabil.

1.3 Surse de documentare

Lista studiilor şi proiectelor elaborate anterior:

— PUG Ernei 2015 (aprobat prin HCL 46 din 17.10.2019);

— Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG-ului.

Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ

— Reactualizare lucrare topografică: ing. Bugnariu Iulian Răzvan, 2019;

— Studiu geotehnic: SC TERRA DRILL SRL, pr. nr. 1089/2019;

— Studiu de soluție privind coexistența instalațiilor electrice și posibilitatea de alimentare cu energie electrică: SC MULTIVAN SRL, pr. Nr. 107/2019;
— Studiu inundabilitate: SC CONSTRUCT CC SRL, 2020.

Date statistice – nu sunt, dar tendința de dezvoltare a zonei periurbane este evidentă, numărul cererilor pentru autorizații de construire este înfrânată de condiția reglementării urbanistice a zonei.

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

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

2.1. Evoluţia zonei

- **Date privind evoluția zonei**

În apropierea zonei studiate, în spatele Selgros, există un cartier de locuit, cu case unifamiliale. Acest cartier s-a dezvoltat la presiunea locuitorilor din Municipiul Tg. Mureș, care au dorit o *casă pe pământ* în locul locuințelor colective din marile cartiere de blocuri. Se mai datorează și familiilor tinere care au decis să se stabilească în afara orașului.

De asemenea mulți agenţi economici, au preferat să își desfășoare activităţile comerciale/industriale în zonele periurbane. În zone care dispun de o bună infrastructură de utilităţi, ceea ce determină deplasarea forţei de muncă dinspre oraş spre unele zone periurbane. Astfel, aşezările rurale care au cunoscut o dezvoltare a infrastructurii în ultimii ani, localizate în apropierea municipiului Tîrgu-Mureş au devenit atractive atât pentru populaţie cât şi pentru investitori.

Terenul care face obiectul de studiu al prezentei documentații este liber de construcții, cu excepția unei parcele în zona SE unde există o casă de locuit cu regim de înălțime P+1E, construită cu forme legale.

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

În momentul de față terenul beneficiarilor, este nefolosit(cu excepția unei parcele în zona SE unde există o casă de locuit cu regim de înălțime P+1E, construită cu forme legale) și se situează într-o zonă aflată într-o continuă modificare și dezvoltare, prin transformarea terenurilor agricole în terenuri cu funcțiuni urbane,în special zonă pentru locuințe, dar și servicii, comerț, cazare, alimentație publică, etc.

- **Potențial de dezvoltare**

Ca urmare a dezvoltării localității Ernei, privitor la cererea mare de loturi construibile, s-a considerat că această zonă este favorabilă dezvoltării unui cartier de locuințe incluzînd dotările publice necesare, deaorece vine în completarea fondului construit existent.

Zona are un potențial de dezvoltare pentru cca. 50 case de locuit, susținute de funcțiunile comunitare necesare. Accesul în zonă este facilitat de existența unor artere de circulație de importanță națională, județeană, comunală și locală.

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

Accesele carosabile și pietonale la teren se realizează din strada strada nr. 18 (conform PUG Ernei 2015), care face legătura cu strada Principală (DN 15), respectiv

din strada nr. 19 (conform PUG Ernei 2015), care face legătura, de asemenea, cu strada Principală (DN 15).

Pe stradă nr. 18 există rețele de energie electrică, apă și gaze naturale.

Privitor la instituțiile de interes general, cum ar fi: grădinițe, creșe, spații comerciale, cămin cultural etc, acestea sunt accesibile în „vatra satului".

2.2. Încadrarea în localitate

- **Poziția zonei față de intravilanul localității**

Terenul care face obiectul prezentului proiect este situat în intravilanul localității Ernei, comuna Ernei, jud. Mureș, între străzile 18 și 19. Mai precis, din DN15, Tg. Mureș - Reghin, se intră la stânga, pe lângă supermarketul Selgros pe strada 18, conform PUG Ernei 2015 (aprobat prin HCL 46 din 17.10.2019), circa 500 m, unde pe partea dreaptă sunt terenurile studiate, până la strada 19.

Situaţia este prezentată în planșa "A1-Încadrare în teritoriu".

Terenul proprietarilor luat în studiu se învecinează cu:

-la sud-vest - drum de expoatare (strada nr 18 – conform PUG 2015) care face legătura cu DN15, pe lângă supermarketul Selgros;

-la nord-est – stradă nou propusă prin PUG 2015, continuare a străzii 19;

-la sud-est – terenuri proprietate privată, needificate, aflate în zona de industrie și depozitare;

-la nord-vest –canal de drenare

În partea sud-vestică a zonei studiate au fost aprobate mai multe lucrări urbanistice pentru reglementrea zonei: PUD Ernei - Siclovan Florin - aprobat in 2003 la CJ Mureș; PUD Zona de locuit Ernei 2 - Aviz unic CJM nr.70/06.05.2005; PUZ Ernei S-V - Modificare zonă funcțională - din zonă pentru comerț și industrie - în zonă de locuit – Aviz unic CJM nr. 18/06.06.2016.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Relieful zonei

Localitatea Ernei se află în partea centrală a Depresiunii Colinare a Transilvaniei, pe malul stâng al văii Mureșului, la trecerea acestuia printre podișul Târnavelor și Câmpia Transilvaniei. Vatra localității Ernei se întinde în întregime în lunca Mureșului și pe terasele acestuia, însă spre sud-est este strajuită de Dealurile Nirajului, iar spre nord-est de Piemontul Gurghiului.

Din punct de vedere geomorfologic, amplasamentul studiat se încadrează la zona de luncă a Mureșului. Suprafața terenurilor este cvasiplană, fără denivelări, ondulații sau fragmentări majore ale suprafeței terenului, zona cercetată încadrandu-se în grupa condițiilor geomorfologice simple.

Geologia regiunii

Rocile de bază aparțin Sarmațianului și Panonianului reprezentate predominant de argile marnoase în alternanță cu nisipuri și gresii. Grosimea acestora depășește 4.500 m și sunt așezate pe un fundament cristalin. Deasupra acestora apar sedimentare cuatemare recente(holocen superior), alcătuite din depozite de terasă (pietrișuri și nisipuri), de vale (aluviale), de pantă (deluviale), conuri de dejecție (proluviale), acumulări și surpări de teren.

Hidrologia zonei

Factorul hidrogeologic principal îl constituie râul Mureș, care traversează localitatea dinspre nord-est spre direcția sud-vest, curs mediu, formând zone de luncă și terase bine dezvoltate. În aceste zone se pot urmări acumulări importante ale apelor subterane, cantonate în depozitele aluvionare fine-grosiere.

Din punct de vedere geomorfologic, perimetrul studiat se afla pe zona de luncă a Mureșului, apa subterană se afla la adâncimi ridicate, pe zona amplasamentului având nivelul hidrostatic la cca -1,80+2,00 m, cu nivel variabil în funcție de volumul de precipitații și nivelul Mureșului.

Climatul zonei

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

Seismicitatea regiunii

Conform SR 11100/1-93 privind macrozonarea seismică a teritoriului României, perimetrul studiat se situeaza în zona de gradul 7^1 (scara MSK).

Zonarea pentru seisme cu intervalul mediu de recurență al magnitudinii IMR=225 ani și 20% probabilitate de depășire în 50 de ani (conf. "Cod de proiectare seismică-Partea I", indicativ P100-1/2013), include zona la ag=0,15g (accelerația terenului pentrn proiectarea constucțiilor la starea limita ultima) și Tc=0,7 sec. (perioada de control/colț a spectrului de răspuns pentru componentele orizontale ale mișcării seismice).

Foraje geotehnice

Pentru cercetarea terenului de fundare de pe amplasamentele ce fac obiectul studiului, s-au executat 4 (patru) 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:

Fl
0,00 - 0,50 m – Sol vegetal negru
0,50 - 1,30 m - Praf argilos galben, plastic consistent
1,30 - 2,50 m - Nisip galben, afânat, spre baza cenușiu
2,50 - 6,00 m - Pietriș cu nisip, mediu îndesat.

F2
0,00 - 0,60 m - Sol vegetal cafeniu-negru
0,60 - 1,50 m - Praf argilos galben, plastic consistent
1,50 - 2,60 m - Nisip galben-cenușiu, afânat
2,60 - 6,00 m - Pietriș cu nisip, mediu îndesat.

F3
0,00 - 0,50 m - Sol vegetal negru
0,50 -1,30 m - Praf argilos galben, plastic consistent
1,30 - 2,70 m - Nisip galben-cenusiu, afânat
2,70 - 6,00 m - Nisip cu pietriș, mediu îndesat.

F4
0,00 - 0,60 m - Sol vegetal negru
0,60 - 1,40 m - Nisip argilos galben, plastic consistent
1,40 - 3,00 m - Nisip galben-cenusiu, afânat
3,00 - 6,00 m - Nisip cu pietriș, de la afanat la mediu îndesat.

Concluzii

Apa subterană a fost interceptată în toate forajele, cu nivel hidrostatic la cca. -1,00m. Aceasta poate avea caracter variabil, în funcție de antotimp/cantitatea de precipitații și nivelul râului Mureș.

În concluzie pâmânturile interceptate sunt aluviuni de lunca, în general fine la suprafața (cu grosimi variabile) continuate cu aluviuni grosiere (pietrișuri). Stratul de nisip de deasupra pietrișului este afânat, saturat. Profilul geologic este aproximativ, mediul depozitional aferent faciesului de lunca ar putea fi mult mai complex. Pentru fiecare construcție care va fi arnplasată pe teren, se va executa minim un foraj de verificare sau încercări în situ cu penetrometrul.

Pe baza rezultatelor obținute în urma investigațiilor din foraje, pentru construcții ușoare se recomandă fundații directe, sub adâncimea de îngheț a zonei(-80- 90 cm). Se va lua în considerare P_{conv}=max.180kPa. Stratul de fundare va fi praf argilos/nisip argilos galben, plastic consistent.

Pentru construcții grele, se va funda pe stratul de pietriș sau se va îmbunătății terenul de fundare prin perna de balast/radier general.

Nu se recomandă construcții cu subsol datorită nivelului freatic ridicat.

Terenul se va amenaja astfel încât să se evite formarea contrapantelor și a posibilității stagnării apei pe amplasament.

Pentru reducerea infiltrațiilor provenind din precipitații se recomandă:

- sistematizarea terenului din incinta proprietății, astfel încât imobilul să se situeze la cote mai ridicate decât cele ale grădinii;
- protejarea terenului de fundare de infiltrații, prin realizarea unor trotuare extinse și având caracter impermeabil;
- asigurarea unei configurații topografice a drumurilor de acces care să permită drenarea rapidă a apelor de precipitații de pe amplasament;
- sistematizarea scurgerilor de apă de pe acoperiș prin colectarea lor în drenuri izolate care se vor descărca în rețeaua de canalizare.

2.4. Circulația

Aspecte critice privind desfaşurarea în cadrul zonei a circulației rutiere

În ceea ce privește căile de comunicaţie rutieră, din str. Principală (DN 15) se intră pe str. Nr. 18, de unde terenul poate fi accesat din partea sudică, sau str. Nr. 19, de unde terenul poate fi accesat din partea nordică.

Aceste străzi sunt dotate cu îmbăcăminte de macadam pe o lățime de 5-6 m parte carosabilă. Distanța dintre proprietăți (garduri) este 8-9 m, fără trotuar și fără șanțuri pentru scurgerea apelor pluviale. Circulția se desfășoară destul de greu în această zonă datorită străzilor neamenajate, care nu respectă prevederile legale privind lățimea.

Capacități de transport, greutăți 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, interesecții cu probleme, priorități, etc.

Zona studiată nu beneficiază de un sistem de transport în comun. Singurul mijloc de transport în comun prezent în zonă este cel care face legătura, între Tg. Mureș și Selgros-Ernei (linia 5 – SC Transport Local SRL).

Străzile nr. 18 și nr. 19 necesită investiții în ceea ce privește asigurarea unei capacități normale de transport în zonă, prin asigurarea unei lățimii minime a stăzilor de 9 m între garduri. La solicitarea expresă a Primăriei Ernei distanțele între garduri se propune să fie de 11 m.

În ceea ce privește circulația pietonală – nu există trotuare.

2.5. Ocuparea terenurilor

Principalele caracteristici ale funcţiunilor ce ocupă zona studiată

Funcțiunile ce ocupa zona studiată sunt terenuri predominant arabile, cu locuințe. Toate parcelele care compun zona studiată/reglementată sunt proprietăţi particulare.

Relaționări între funcțiuni

În prezent funcțiunile prevăzute în PUG Ernei (respectiv cele de locuire) și funcțiunile propuse în prezenta lucrare sunt identice.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

În prezent se poate constata că în zona studiată există sporadic fond construit (1 lot construit), în partea sudică a terenului studiat, iar POT existent este mic.

Aspecte calitative ale fondului construit

Construcția existentă are regim de înălțime P+1E. Starea construcției este bună, fiind construcție relativ nouă.

Structura clădirii este în general cu fundații și pereți din zidărie de cărămidă cu acoperiș tip șarpantă și învelitoare din țiglă ceramică.

Asigurarea cu servicii a zonei studiate în corelare cu zonele vecine

În zonă se regăsesc unități cu funcțiuni de servicii, comerț, cazare, alimentație publică, etc**.**

Zona este parțial lipsită de servicii. Majoritatea acestestora fiind amplasate în centrul localității Ernei sau în Municipiul Tg. Mureș, care este relativ aproape de zona studiată.

Asigurarea cu spatii verzi

Spaţiile verzi se concretizează în prezent în:

- grădina aferentă locuinţei deja executate;
- plantaţiile de pe parcelele neconstruite.

Prin prezenta documentaţie se va studia modul de ocupare al terenurilor cu spaţii verzi, ţinând cont de dimensiunea şi amplasarea parcelelor, de modul de percepţie al volumelor construite.

Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

Conform studiului de inundabilitate efectuat de SC Construct CC SRL, terenul se situează în zona inundabilă a pârâului Terebici.

Principalele disfuncționălitati

Principalele disfuncţionalităţi, în lumina celor de mai sus, sunt:

— Zona studiată, în conformitate cu prevederile Planului Urbanistic General al localității este situat în intravilan cu interdicție de construire până la întocmire PUZ, cu funcțiunea de teren agricol;

— Căile de acces pe teren sunt necorespunzătoare;
— Lipsesc rețele de trafic pietonal;
— Teren neamenajat;
— Forma geometrică a terenurilor și disproporția în ceea ce privește dimensiunile terenurilor studiate nu corespund RGU.

2.6. Echiparea edilitară

Rețelele de gaz metan, apă, canalizare (în apropierea zonei studiate există o stație de pompare pentru canalizare menajeră nr. 7 – conform adeverință primărie Ernei nr. 1692/26.02.2014), curent electric: sunt prezente pe Strada nr.18, în partea sudică a terenului studiat, iar acestea vor fi extinse pe cheltuiala beneficiarilor către noile funcțini. Apele pluviale: în momentul de față nu sunt direcționate prin sistematizare verticală, prin șanțuri sau canale.

2.7. Probleme de mediu

a) Relaţia cadru natural – cadru construit: terenul este arabil, parțial liber de construcţii.

b) Evidenţierea riscurilor naturale şi antropice:

- riscul de inundaţii – terenul este parțial inundabil, la apariția pe pârâul Terebici a debitului maxim,
- 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: în partea sudică a terenul reglementat se află conducta de aducțiune Romgaz, având o zonă de protecție de 2x2 m (stânga-dreapta), și distanța de siguranță 2x35 m (stânga-dreapta), vezi planșa A2-Situația existentă.

d) Evidenţierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecţie: terenul studiat nu are valori de patrimoniu.

e) Evidenţierea potenţialului balnear şi turistic: nu este cazul.

2.8. Opţiuni ale populaţiei

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, eliberat de Consiliul Județean Mureș şi Certificatul de Urbanism, eliberat de Primăria comunei Ernei, propunerile urbanistice sunt acceptate.

Opțiunile populației, sondate prin afișare la fața locului, conform Legii, a intenției de întocmire PUZ pentru introducere reglementare zonă în scopul dezvoltării unei zone de locuit, sunt prezentate în rapoartele întocmite cu ocazia consultării populației: nu sunt 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 situaţiei existente cu opţiunile populaţiei şi punctele de vedere ale administraţiei publice locale, oferind

soluţiile optime de rezolvare urbanistică, a infrastructurii rutiere şi pietonale, precum şi a echipării edilitare.

Zona studiată are un potențiel mare de urbanizare, fiind amplasată aproape de o zonă care este atractivă pentru locuire și a fost reglementată în acest sens. Cererea de construire de locuințe este foarte mare, terenurile fiind arabile, iar pentru o ordine urbanistică și o dezvoltare armonioasă a zonei, soluția unui PUZ cu un regulament de urbanism bine pus la punct este esențială.

Prin prezentul PUZ se dorește reglementarea unei situații relativ incerte din punct de vedere urbanistic, prin ordonarea circulațiilor, a loturilor de teren, a utilităților în zonă creîndu-se un cadru legal pentru emiterea Autorizațiilor de Construire.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Pe terenul studiat au fost întocmite studii: topografic, geotehnic, studiu de soluție privind coexistența instalațiilor electrice și posibilitatea de alimentare cu energie electrică.

Studiu topografic – Prin grija beneficiarilor, proprietari de terenuri au fost puse la dispoziția proiectantului ridicări topografice cu releveele terenurilor, clădirile existente, parcelarul conform Cărților Funciare.

Studiu Geotehnic – concluzii acestora edivențiază că terenul este favorabil pentru amplasarea construcțiilor prin metoda fundării directe, dar fără subsol, totodată se subliniază faptul că nu au fost observate fenomene de alunecări de teren, mișcări de sol, microdepresiuni, crăpături de sol și bălți fără scurgere.

Studiu de soluție privind coexistența instalațiilor electrice și posibilitatea de alimentare cu energie electrică – zona va necesita unui PT 20kV și o linie de înaltă tensiune LES 20kv, care va asigura necesarul de electricitate în zonă prin intermediul unor transformatoare de cartier.

Studiu de inundabilitate – amplasarea construcțiilor se va face la cota 324,1 mdM, astfel nefiind în pericolul inundării la debitele 5% și 1%.

3.2 Prevederi PUG Comuna Ernei

Conform reglementărilor existente prin Planul Urbanistic General al comunei Ernei, aprobat prin HCL 46/17.10.2019, zona în care este amplasat terenul studiat se află în intravilanul localității Ernei în UTR – L8.

UTR – L8 – zona rezervată pentru construcții sau zona cu construcții puține

Regulamentul Local de Urbanism este următorul (Extras din RLU al PUG Ernei):

Reglementări:

- se vor respecta conditiile de protectie a mediului si normele privind sanatatea publica si siguranta publica;
- la toate UTR-urile se vor respecta zonele de protectie prevazute;
- la toate UTR-urile la care panta terenurilor este mai mare de 5% se vor efectua studii geotehnice în vederea stabilirii riscurilor de alunecare, a masurilor de stabilizare a terenului si a conditiilor de realizare a constructiilor;
- în zona de protectie a D.N.si a D.J. nu se va construi decât cu Avizul A.D.N, respectiv a Directiei Judetene de Drumuri si Poduri;
- se vor considera construibile parcelele având minim 500mp si un front la strada de minim 12,00 metri în cazul constructiilor izolate sau cuplate; adâncimea lotului trebuie sa fie cel putin egala cu dimensiunea frontului la strada;
- exceptional se admit a fi construibile si loturi cu frontul la strada mai mic de 12,00 metri si suprafata lotului de minim 500mp, daca aceste parcele exista si sunt construite la momentul aprobarii PUG. Este interzisa subîmpartirea ce genereaza loturi cu frontul la strada mai mic de 12,00 metri si suprafata parcelei mai mica de 500mp, aceasta prevedere urmând a fi aplicata în momentul aplicarii PUG;
- în cazul utilizarii functionale a mai multor parcele pentru o noua constructie, se va mentine exprimarea în plan si arhitectura fatadelor a amprentelor parcelarului anterior;

- în cazul constructiilor noi se va prelua forma traditionala de ocupare a terenului, volumetria si proportiile constructiilor for fi similare cu cele existente, si se vor folosi materiale traditionale;
- la UTR L1, L4, L8, în zona paraului Caluseri într-un areal de 6 metri pe ambele parti de la malul râului se solicita Aviz Gospodarirea Apei pentru zona cu risc potential la inundatii;

Permisiuni:

- se pot autoriza constructii de locuinte, anexe, functiuni complementare, dotari de interes public, lacasuri de cult;
- unitati mici de productie sau servicii nepoluante;
- reparatii, consolidari, înlocuirea fondului construit existent cu locuinte individuale noi;
- completarea loturilor libere între case, ce vor contine maxim 3 imobile;
- mansardarea cladirilor existente în volumul podului;
- functiuni publice: echipamente publice – administratie, cultura, învatamânt, turism, servicii profesionale – personale, tehnice, servicii financiar-bancare si de asigurari, servicii de consultanta;
- servicii comerciale – comert alimentar, comert nealimentar cu marfuri de folosinta zilnica;
- ateliere mestesugaresti;
- culturi agricole în cadrul parcelei aferente
- reparatii, consolidari, înlocuirea fondului construit existent;
- spatii verzi de protective;
- anexe gospodaresti, adaposturi pentru animale.

Restrictii:

- nu se va permite amplasarea unitatilor de productie, în special cele poluante,
- depozitare en-gros,
- depozitari de materiale refolosibile,
- depozitarea pentru vânzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice,
- orice alte activitati generând poluare, zgomot, parf, trafic greu sau aglomerari importante;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor meteorice pe parcelele
- vecine sau care împiedica evacuarea si colectarea acestora.

Forma si dimensiunile terenului pentru a putea fi construit: conform R.L.U. cap. II, pct. 6.

Regim de înaltime:

- înaltimea max. admisibila a cladirilor va fi P+2 niveluri;

Aliniament

- la frontul existent sau pentru zonele nou construite aliniamentul va fi cel propus prin PUZ;
- pentru orice constructie noua sau reconstruire se obliga o retragere de:
    - minim 13m din axul strazii pe ambele parti - pentru drumul national,
    - minim 12m din axul strazii pe ambele parti- pentru drumul judetean,
    - minim 10m din axul strazii pe ambele parti- pentru drumul comunal.

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

- se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu cel putin jumatate din înaltimea la cornise, dar nu mai putin de 3,0m.
- în cazul zonelor unde amplasarea cladirii s-a facut în mod traditional, perpendicular pe aliniament, cu un perete pe limita de proprietate, se recomanda pastrarea modului de amplasare, dar este obligatorie obtinerea acodului vecinului, conform codului civil.

Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela:

- distanta minima dintre cladirile de pe aceeasi parcela va fi egala cu jumatate din înaltimea la cornise a cladirii celei mai înalte, dar nu mai putin de 4,0 metri.

Caracteristici arhitecturale:

- se va respecta caracterul general al strazii respective cu permisiuni de modernizare;
- se va urmari realizarea unui grad de locuire si confort cât mai ridicat, cu tratarea atenta a volumetriei si aspectului arhitectural al noilor constructii de locuinte. Astfel paleta cromatica,
- conformarea fatadelor si amplasarea golurilor la constructiile de locuit vor fin în concordanta cu specificul zonei

Parcaje:

- stationarea autovehiculelor se admite numani în interiorul parcelelor, în afara circulatiilor publie.
- se va asigura numarul minim de locuri de parcare corelat cu funtiunile dezvoltate, conform prevederilor R.G.U.

Spatii verzi:

- spatiile neconstruite si neocupate de accese si platforme vor fi amenajate ca spatii verzi, asigurîndu-se minim 30% suprafete plantate din total teren

Împrejmuiri:

- Loturile se vor împrejmui pe toate cele 4 laturi. Împrejmuirile vor fi realizate din materiale durabile, si vor avea imagine unitara. Se admite ca împrejmuirile pe laturile laterale si posterioare sa fie diferite de împrejmuirea la strada.

Procent maxim de ocupare a terenului:

Coeficient maxim de utilizare a terenului:

- POT maxim: 30 : 35%
- - pentru înaltimi:
    P+1 CUTmax=0,6
    P+2 CUTmax=0,9

Textul acestui UTR – L8 va fi adaptat noilor funcțiuni propuse pentru a asigura o dezvoltare urbanistică organică a noului spațiu reglementat.

3.3 Valorificarea cadrului natural

Orientarea clădirilor se va realiza în așa fel încât funcțiunile principale să fie iluminate și însorite corespunzător.

Pentru terenul regelementat se propune sistematizarea pe verticală a terenului (a fiecărei parcele) prin executarea unei platforme din balast și pământ compact, până la cota min. 324,1 mdMN (conform Aviz de Amplasament nr. 5 din 17.11.2020, emis de ABA Mureș).

3.4 Modernizarea circulaţiei

Organizarea circulaţiei rutiere și pietonale

Starea generală a drumurilor care compun teritoriul studiat al prezentului P.U.Z. este în general proastă, nu beneficiază de infrastructură, suprastructură, trotuare, sau şanţuri pentru scurgerea apelor meteorice.

Singurele drumuri organizate sunt: str. Principală (DN 15E), Str. nr. 18 în porțiunea sensului giratoriu, la intrarea la Selgros. Strada nr. 19, existentă, dar nemodernizată.

Noua zonă de locuințe presupune crearea unei rețele de străzi în interiorul zonei studiate și legarea lor organică la trasee stradale existente în condiții eficiență maximă și de siguranță a circulației. Se propun străzile:

-str. A – cu profil transversal de 11 m,

-str. B – cu profil transversal de 9 m,

-str. C – cu profil transversal de 11 m,

Arterele stradale vor avea secțiuni conforme cu legile în vigoare - străzi cu trasee carosabile şi pietonale cu două benzi de circulaţie și pistă de biciclete. Vor fi realizate prin supralargirea drumurilor existente la o ampriză de 9 m, respectiv 11 m, astfel: - 6,00 m carosabil + 2 trotuare (1,00 + 1,00 m), spațiu verde (0,50 m), rigolă acoperită 0,5 m.

Străzile nr. 18 și 19, respectiv A și B, se propun a fi lărgite la o distanță de 11,00 m între proprietăți, dorință exprimată de Primăria Comunei Ernei. Aceată lărgire se va realiza de către primăria Ernei prin expropiere sau cedare de teren.

Strada C, pe teritoriul primăriei Ernei, totodată proprietatea respectivei primării, va fi dezvoltată ca circulație publică, din fonduri alocate în buget.

3.5 Zonificare funcţională – reglementări, bilanţ teritorial, indici urbanistici

Întrucât la nivel de PUG există o zonificare funcţională propusă, fără a oferi detalii, zona fiind practic liberă de construcții (accesele carosabile fiind singurele repere de care au fost luate în seamă) și ţinând cont de tipul de proprietate a terenurilor, prin Planul Urbanistic Zonal se propune rezolvarea funcţională a teritoriului studiat, prin delimitarea unor zone funcţionale distincte, cu personalitate urbanistică, dar realizând în acelaşi timp un caracter unitar din punct de vedere urbanistic.

Propuneri ale prezentului PUZ:

- Regimul de înălţime

Regimul de înalţime normal propus:

- locuințe P+E(M), Hmax streașină=6,0 m;

Regimul de înalţime maxim propus:

- locuințe P+2E, Hmax streașină=10,0 m, pe parcelele destinate serviciilor comunitare, sau pe parcelele destinate locuințelor cu funcțiuni complementare.

- Amplasarea clădirilor faţă de stradă

S-a stabilit un aliniament obligatoriu pe limita de proprietate (gard) și un aliniament propus la 5,00 m față de limita de proprietate. Sunt permise retrageri faţă de aliniamentul propus.

- Amplasarea clădirilor faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelelor

Clădirile se vor retrage faţă de limitele laterale și posterioare ale parcelei cu o distanţă egală cu ½ din înălţimea clădirii, măsurată la cornişa sau atic, dar nu mai puţin de 3,00 m. Sunt permise retrageri faţă de aliniament.

- 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. şi coeficientul de utilizare al terenului, C.U.T.

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

Coeficientul de utilizare a terenului, C.U.T., exprimă raportul dintre suprafaţa desfaşurată a clădirilor şi suprafaţa terenului considerat.

Valorile acestor indicii s-au stabilit în funcţie de destinaţia clădirilor şi regimul de înălţime.

Tabel cu coeficienţi de utilizare a terenului:

Conform P.U.Z.	Coeficientul	
	Existent	Propus
P.O.T.	0,00%	35%
C.U.T.	0,00	pentru P+1 - 0,6 pentru P+2 - 0,9

Se propune reglementarea urbanistică a terenului studiat, prin prezentul proiect care conține o partea desenată, o parte scrisă, cu un regulament de urbanisn corespunzător UTR L8 (Conform PUG Ernei *UTR L8 = zona rezervată pentru construcții sau zona cu construcții puține*), cu modificări agreate prin Avizul Oportunitate nr. 22 din 06.12.2018. Pentru a se diferenția de UTR-ul original din care se desprinde (L8), noul UTR se va numi **UTR- L8x**, cu destinația – *zonă de locuințe și funcțiuni complementare*.

Din punctul de vedere al zonificării existente, respectiv propuse, bilanţul teritorial aferent zonei studiate, este redat în tabelul următor (vezi tabelul Bilanț teritorial) :

Tabel cu Bilanț teritorial:

Nr. crt.	Teritoriu aferent	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
1	**Domeniu public din care:**	**13.167**	**27,39**	**18.994**	**39,52**
	a). Circulații carosabile	273	0.57	11.156	23,20
	b). Străzi cu îmbrăcăminte provizorie/macadam	9.989	20,78	-	-
	c). Circulații pietonale/pista de biciclete	-	-	4.537	9,43
	d). Zonă verde din care:	2.905	6,04	3.269	6,80
	- Zonă verde aferentă drumului	188	0,39	1.084	2,25
	- Zonă verde – pârâu/șanț	2.717	5,65	1.030	2,14
	- Zonă verde amenajată	-	-	1.155	2,41
	d). Spațiu ethnic – platformă betonată	-	-	32	0,09
2	**Domeniu privat din care:**	**34.899**	**72,61**	**29.072**	**60,48**
	a). Parcele existente – nemodificate (z. pt locuințe)	3.506	7,30	507	1,07
	b). teren arabil în intravilan	29.561	61,50	-	-
	c). Drum privat	1.832	3,81	-	-
	d). Zonă pentru locuințe - loturi propuse	-	-	25.715	53,49
	e). Zonă pentru locuințe cu funcțiuni complementare	-	-	2.299	4,78
	f). Zona destinată dotărilor urbane	-	-	551	1,14
Total zona reglementată		**48.066**	**100,00**	**48.066**	**100,00**

Notă: privitor la spațiile verzi pe domeniul public, în cazul proiectului prezent nu este obligatorie 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***, deoarece terenul este în intravilan și nu se modifică funcțiunea stabilită prin PUG Ernei - 2019.

3.6 Dezvoltarea echipării edilitare

Rețelele de utilități: gaz metan, electrice, apă și canalizare, sunt prezente în partea sudică a terenului studiat, pe stada Nr. 18.

- Alimentarea cu apă și canalizare

În prezent, zona care face obiectul prezentului proiect, nu dispune de rețele de alimentare cu apă și canalizare, dar rețeaua de apă și canalizare este la limita sudică a terenului studiat pe Strada nr.18.

Conform datelor primite de la Primăria Comunei Ernei, în spatele terenului care aparține de Selgros, mai exact la intersecția dintre strada nr. 17 și nr. 18 există o stație de pompare, care face legătura cu rețeaua de canalizare.

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.

- Alimentarea cu energie electrică

În zona amplasamentului există rețea de energie electrică și furnizorii le pot extinde (subteran), în baza unor proiecte de specialitate, finanțate de beneficiari.

Pentru zona studiată a fost întocmit un studiu de soluție privind coexistența instalațiilor electrice și posibilitatea de alimentare cu energie electrică, concluzia acestui

studio este: zona va necesita unui PT 20kV și o linie de înaltă tensiune LES 20kv, care va asigura necesarul de electricitate în zonă prin intermediul unor transformatoare de cartier.

- Alimentarea cu gaze naturale

În zona amplasamentului există rețea de gaze naturale, la limita sudică a terenului studiat pe strada nr.18 și furnizorii le pot extinde (subteran), în baza unor proiecte de specialitate, finanțate de beneficiari.

- Alimentarea cu căldură

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

- Rețele de ape pluviale

Apele pluviale vor fi conduse spre colectorul din zonă, prin rigole acoperite la marginea străzilor și dirijate către cel mai apropiat emisar.

- Telecomunicatii

Se va reliza prin branşament 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 deşeurilor se va face în europubele sau containere, amplasate în spaţii special amenajate, ridicate periodic.

Deşeurile menajere rezultate vor fi transportate 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 această lucare se vor face propuneri pentru măsuri de intervenție urbanistică, ce privesc:

- ✓ **diminuarea până la eliminare a surselor de poluare**
  - nu este cazul. Așa cum am arătat mai sus, obiectivele nu sunt generatoare de emisii, deversări sau alte tipuri de poluare;
- ✓ **prevenirea producerii riscurilor naturale**
  - pentru terenul regelementat, pentru evitarea riscului de inundații, se propune sistematizarea pe verticală a terenului (a fiecărei parcele) prin executarea unei platforme din balast și pământ compact, până la cota min. 324,1 mdMN (conform Aviz de Amplasament nr. 5 din 17.11.2020, emis de ABA Mureș);
- ✓ **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**
  - pe terenul studiat se vor amenaja zone verzi, amenajări peisagistice, combinate cu zone de odihnă și locuri de joacă pentru copii.
- ✓ **valorificarea potentialului turistic și balnear**
  – nu este cazul.

3.8 Tipul de proprietate a terenurilor

Suprafaţa zonei reglementate este de 48.066 mp, din care 18.994 mp aparţin domeniului public de interes local şi 29.449 mp aparţin domeniului privat.

Nr. crt	Teritoriu aferent	Total	Domeniu public-mp	Proprietate privată-mp
1.	**Domeniu Public**	**18.994**	Transferuri/concesionări	
	a) Circulații carosabile - străzi existente - extindere	11.156	 273 10.883 ←	
	b) Circulații pietonale/ pistă de biciclete - extindere	4.537	- 4.537 ←	
	c) Zonă verde - extindere	3.269	2.905 364 ←	
	d) Platformă betonată – spațiu tehnic - extindere	32	- 32 ←	
2.	**Domeniu Privat din care:**	**29.449**		
	a) Parcele existente(nemodificate) z. pt locuințe	507	-	507
	b) Zonă pt locuințe – loturi propuse	25.715	-	25.715
	c) Locuințe cu funcțiuni complementare	2.299	-	2.299
	d) Dotări urbane	551	-	551
Total zonă reglementată		**48.066**	**18.994**	**29.449**

- ***Listarea obiectivelor de utilitate publică***

— circulaţiile publice – carosabile şi pietonale concomitent – domeniu public de interes local sau domeniu privat al Primăriei
— reţelele edilitare și spațiu tehnic – de interes local
— spații publice plantate – de interes local
— dotări de cartier – realizat în sistem privat/public, de interes local.

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

Terenurile proprietate publică de interes local sunt reprezentate de: circulaţiile prevăzute (carosabile și pietonale), spații plantate și spațiu tehnic.

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

- ***Determinarea circulaţiei terenurilor între deţinători, în vederea realizării obiectivelor propuse***
  - Terenuri ce se intenționează a fi trecute în proprietatea privată a unităților administrativ-teritoriale – terenuri zonă pentru rețele tehnico edilitare și spațiului tehnic
  - Terenuri ce se intenționează a fi trecute în proprietatea publică a unităților administrativ-teritoriale –terenuri necesare pentru lărgirea drumului existent, drumurile nou propuse (carosabile, pietonale și spațiile verzi).
  - Terenuri aflate în proprietatea privată, destinate concesionării – nu este cazul
  - Terenuri aflate în propietatea privată destinate schimbului – nu este cazul

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

a) Înscrierea amenajării şi dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile P.U.G.

Propunerile avansate în prezenţa documentaţiei nu schimbă caracterul zonei, cel conferit prin PUG, adică zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare locuirii, documentația de față aducând un plus de valoare prin ordonarea parcelelor, a circulațiilor, funcțiunilor, a zonelor, cu posibilități de amplasare a unor instituții și servicii, dotări de cartier și zone verzi amenjate, etc.

Zona propusă a fi reglementată prin prezenta documentaţie are un caracter preponderent rezidenţial, echipată cu funcţiuni aferente funcţiunii principale.

Prescripţiile din prezenta documentaţie se înscriu în subzonele similare din PUG-ul localităţii şi al extinderilor acestora, detaliate în Regulamentul de Urbanism aferent P.U.G. cu adaptările de rigoare pentru detaliere.

b) Categorii principale de intervenţie care să susţină materializarea programului de dezvoltare

Principalele categorii de intervenţie vor fi cele legate de parcelare, extinderea și modernizarea circulației auto și pietonale, realizarea infrastructurii tehnico-edilitare, parcelare.

c) Priorități de intervenție

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

-dezmembrarea topografică a terenurilor și transferul către domeniul public a parcelelor destinate a fi publice (trasee auto, pietonale, zone verzi publice, utilități etc.),

-construirea rețelelor de utilități și a drumurilor de acces auto (în prima fază drumuri de șantier),

-construirea obiectelor propuse (case de locuit sau construcții compatibile cu locuirea) în baza autorizațiilor de construire.

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

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.

Prin propunerile formulate în Planul Urbanistic Zonal va creşte potenţialul economic, urbanistic şi ambiental al zonei şi va contribui la dezvoltarea armonioasă a localității cât și a fondului de locuit al zonei.

Lucrări necesare de elaborat în perioada următoare

- Detalierea propunerilor pentru unele amplasamente. Zona, considerăm că este suficient studiată și reglementată prin prezenta documentație, respectiv prin regulamentul de urbanism aferent. NU ESTE NEVOIE DE PUD-uri.
- Proiecte prioritare de investiţii care să asigure realizarea obiectivelor, în special în domeniul interesului general – cedarea terenurilor aferente extinderi drumurilor, creearea drumurilor nou propuse și echiparea zonei cu rețele edilitare;
- Montaje ale etapelor viitoare
  - **Etapa 1 –**aproboarea documentației în Consiliul Local al Comunei Ernei

- **Etapa 2 –** lucrări cadastrale de parcelare, transferarea terenurilor în domeniul public, conform PUZ aprobat
- **Etapa 3 –** realizarea infrastructurii tehnice – construire, modernizare drumuri, iluminat public – prin grija autorității locale și extinderea și racordarea la rețelele edilitare – prin grija beneficiarilor din zonă
- **Etapa 4 –** declanșarea procedurilor de eliberare a autorizațiilor de construire

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

1. Categorii de costuri

●Categoriile de costuri ce vor fi suportate de *investitorii privaţi*
- costurile PUZ, întocmire și aprobare
- dezmembrarea parcelelor conform PUZ aprobat
- transferarea drumurilor și suprafețelor destinate spațiilor publice către primărie
- extinderea rețelelor edilitare existente în baza unor proiecte de specialitate
- construcțiile de locuințe/alte funcțiuni compatibile și împrejmuiri, în baza autorizațiilor de construire eliberate de primărie

●Categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina *autorităţii publice locale*
- acceptarea transferului spațiilor publice și întăbularea lor
- amenajarea străzilor publice
- modernizarea și lărgirea străzilor Nr. 18 și 19, respective Strada C
- iluminatul public

●Categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina *operatorii de rețea* – Nu este cazul

2. Etapizarea realizării investiţiilor

- întocmirea și aprobarea PUZ
- dezmembrarea și întăbularea parcelelor conform PUZ
- transferarea drumurilor și suprafețelor destinate spațiilor publice către primărie
- extinderea rețelelor edilitare în baza unor proiecte de specialitate
- amenajarea drumurilor de șantier
- obținerea autorizațiilor de construire pentru investițiile preconizate
- realizarea investițiilor finalizate prin recepții
- întăbularea construcțiilor
- amenajarea străzilor și iluminatul public

RLU

Regulament Local de Urbanism
Aferent PUZ Ernei zona S-V strada 18 reglementare zonă de locuit

Comuna Ernei, FN
Județul Mureș

REGULAMENT DE URBANISM
AFERENT PUZ ERNEI ZONA S-V STRADA 18 REGLEMENTARE ZONĂ DE LOCUIT

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

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

RLU este o documentaţie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare şi de utilizare a construcţiilor din zona teritoriului studiat.

Normele cuprinse în prezentul regulament sunt obligatorii la autorizarea executării construcţiilor şi amenajărilor în limitele teritoriului studiat.

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

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 aceași 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;
- Ordonanţa Guvernului nr. 43/1997- privind regimul drumurilor;
- Ordin nr. 2701/2010 – informarea și consultarea publicului;
- Avizul de Oportunitate nr.22 din 06.12.2018;
- Certificatul de Urbanism nr. 97 din 22.12.2021;
- P.U.G. (Planul Urbanistic General) al Comunei Ernei, jud. Mureș;
- Reactualizare lucrare topografică: ing. Bugnariu Iulian Răzvan, 2019;
- Studiu geotehnic: SC TERRA DRILL SRL, pr. nr. 1089/2019;
- Studiu de soluție privind coexistența instalațiilor electrice și posibilitatea de alimentare cu energie electrică, SC MULTIVAN SRL, pr. Nr. 107/2019;
- Studiu inundabilitate: SC CONSTRUCT CC SRL, 2020.

3. DOMENIUL DE APLICARE

Odată aprobat, prin Hotărâre de Consiliu Local, Planul Urbanistic Zonal (PUZ) împreuă 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 documentaţie are ca obiect reglementarea terenului studiat, care este în intravilan, în UTR L8 – zona rezervată pentru construcții sau zona cu construcții puține, cu modificări agreate în Avizul Oportunitate nr. 22 din 06.12.2018. Noul UTR se va numi ***UTR – L8x – zonă de locuințe și funcțiuni complementare.***

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

Fiind vorba de zona de locuit, nu se pune problema protecţiei mediului, neexistând surse mari potenţiale de poluare, unităţile 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 acelora 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, protectia mediului și existența rețelelor de utilitate publică, care se află în proprietate publică și administrate de operatori licențiați.

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.

Autorizațiile de construcție se vor elibera numai după realizarea extinderii rețelelor edilitare la terenul reglementat.

Lucrările de racordare și branșare 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 fiecărei parcele, 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 condiţii

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

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

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

În interiorul parcelelor, spaţiile neconstruite şi neocupate de accese sau platforme, vor fi amenajate ca spaţii verzi, asigurîndu-se minim 25% suprafeţe plantate din total teren.

Prin spaţii verzi şi plantate se înţelege totalitatea amenajărilor efectuate pe terenul liber al parcelei cu plantaţii de arbori, arbuşti, plante ornamentale, grădini de flori, gazon etc.

Împrejmuirile vor fi realizate din materiale durabile, şi vor avea imagine unitară. Se admite ca împrejmuirile pe laturile laterale şi posterioare să fie diferite de împrejmuirea la stradă.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

11. Unități și subunități funcționale

În cadrul zonei studiate în Planul urbanistic zonal s-au identificat următoarele tipuri de unități funcționale:

UTR – L8x – zonă de locuințe și funcțiuni complementare

FIȘĂ DE REGULAMENT

UTR – L8x

zonă de locuințe și funcțiuni complementare

Delimitare:

Terenul care face obiectul prezentului proiect este situat în intravilanul localității Ernei, comuna Ernei, jud. Mureș, între străzile 18 și 19, inclusiv aceste străzi.

SECŢIUNEA I: UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

ARTICOLUL 1. - UTILIZĂRI ADMISE

- construcții de locuințe max. P+2, anexe, dotări de interes public, financiar-bancare, învățământ, cultură/culte, sănătate, turism, sport, comerciale, birouri, servicii profesionale, alimentație publică, unități mici de producție/manufacturiere sau servicii nepoluante;
- zone verzi şi plantaţii de aliniament.

ARTICOLUL 2. -UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

- 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.

ARTICOLUL 3. - UTILIZĂRI INTERZISE

- unități de producție, comerciale şi servicii profesionale care produc poluare, trafic greu sau aglomerări importante;
- depozitare en-gros;
- depozitarea pt. vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor meteorice pe parcelele vecine sau care impiedică evacuarea și colectarea acestora.

SECŢIUNEA II: CONDIŢII DE AMPLASARE ŞI CONFORMARE A CONSTRUCŢIILOR

ARTICOLUL 4.- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEŢE, FORME, DIMENSIUNI)

Pentru a fi construibile loturile trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- să fie accesibile dintr-un drum public (privat) direct sau prin servitute de trecere legal obținută printr-o trecere de minim 4 m;
- să aibă front minim la stradă 12 m;
- să aibă lungimea mai mare ca lățimea.

ARTICOLUL 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

- aliniament obligatoriu la limita de proprietate a terenului (împrejmuire);
- aliniament propus la 5,00 m față de stradă;
- sunt premise retrageri faţă de aliniament.

ARTICOLUL 6.- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- clădirile se vor retrage de la limitele laterale și posteriare ale parcelei la o distanţă de cel puțin ½ din înălțimea clădirii la streașină, dar nu mai puțin de 3,0 m;
- se interzice dispunerea clădirilor cu calcan pe una dintre limitele laterale de proprietate;
- anexele pot fi amplasate la limita de parcelă cu condiția să nu fie mai înalte de 2,20 m (înălțimea gardului).

ARTICOLUL 7. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELA

- distanţa minimă dintre clădirile de pe aceeaşi parcelă va fi egală cu jumătate din înălţimea la cornişe a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puţin de 3,0 metri.

ARTICOLUL 8. - CIRCULAŢII ŞI ACCESE

- parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate de minim 4 m.

ARTICOLUL 9. - STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staţionarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, sau în locuri special amenajate în spații publice.

ARTICOLUL 10. - ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- regim de înălţime: P+2E;
- înalțimea maximă la streașină de 10,00 m măsurată de la nivelul terenului sistematizat vertical;
- înălțimea anexelor lipite de limita proprietății nu vor depăși înălțimea gardului (2,20 m).

ARTICOLUL 11. - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- volumele construite vor fi simple şi se vor armoniza cu caracterul zonei şi cu vecinatăţile imediate;
- fațadele laterale vor fi simple şi vor fi tratate architectural la acelaşi nivel ca şi faţada principală;
- clădirile noi sau modificările / reconstrucţiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei şi se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectura, volumetrie şi finisaje;
- garajele şi anexele vizibile din circulaţiile publice se vor armoniza ca finisaje şi arhitectura cu clădirea principală;
- se interzice folosirea azbocimentului şi a tablei strălucitoare de aluminiu ori zincate pentru acoperirea clădirilor, garajelor şi anexelor;
- toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperiş șarpantă/terasă din materiale durabile.

ARTICOLUL 12. - CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- aurtorizațiile de construire vor putea fi eliberate, în condițiile existenței de rețele edilitare în zonă. Rețelele edilitare trebuie să fie în proprietate publică și să fie administrate de operatori licențiați;
- toate clădirile vor fi racordate la reţelele tehnico-edilitare publice;
- frontul la stradă trebuie organizat astfel încât în împrejmuire să conțină minimum un acces carosabil, un acces pietonal, o zonă amenajată pentru branșamente, cutie poștală, iar în interiorul împrejmuiri trebuie prevăzută o platformă betonată pentru pubele pentru colectarea selective a deșeurilor și prevăzută cu instalație de apă necesară pentru igienizare;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulaţiile publice şi dispunerea vizibila a cablurilor CATV;
- toate noile branşamente pentru electricitate şi telefonie vor fi realizate îngropat;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă şi captarea apelor meteorice în reţeaua de canalizare.

ARTICOLUL 13. - SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE

- spațiile libere vizibile din circulații vor fi tratate ca și grădini de fațadă.

ARTICOLUL 14. - ÎMPREJMUIRI

- înălțimea îngrădirii, la stradă, va fi de max. 2,20 m și cel puțin 2/3 din înălțime va fi transparentă.
- Împrejmuirea laterală va fi de max. 2,20 m și poate fi opacă

SECŢIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ŞI 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} = 0,6 (pentru P+1) și 0,9 (pentru P+2)

Întocmit,
Arh. Petru Alexandru Gheorghiu

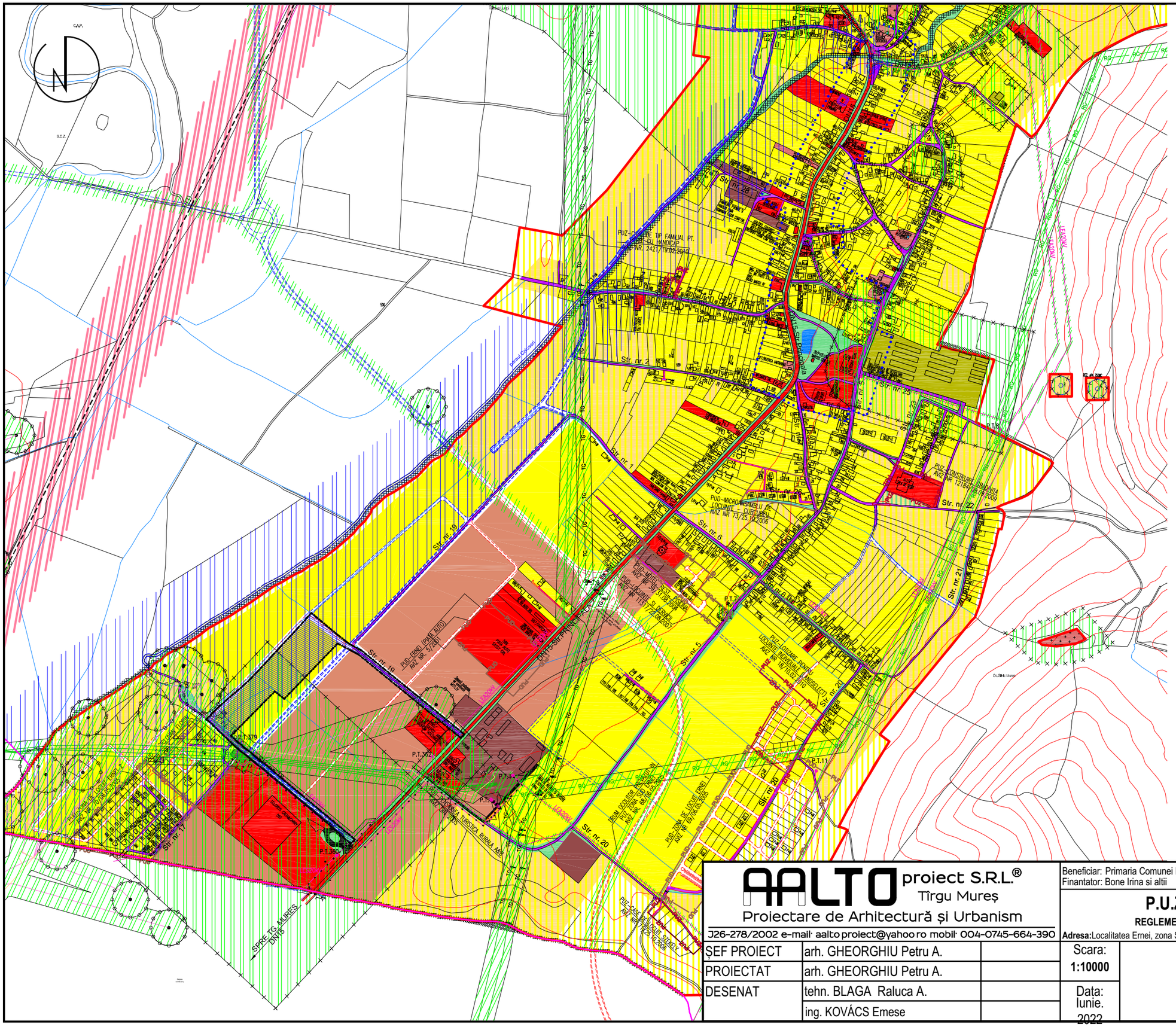
GLOSAR TERMENI DE SPECIALITATE

Caracter de reglementare - însuşirea unei documentaţii aprobate de a impune anumiţi parametri soluţiilor promovate. Caracterul de reglementare este specific documentaţiilor de urbanism.
Circulaţia terenurilor - schimbarea titularilor dreptului de proprietate sau de exploatare asupra terenurilor prin acte de vânzare-cumpărare, donaţie, concesiune, arendare etc.
Coeficient de utilizare a terenului (CUT) - raportul dintre suprafaţa construită desfăşurată (suprafaţa desfăşurată a tuturor planşeelor) şi suprafaţa parcelei inclusă în unitatea teritorială de referinţă. Nu se iau în calculul suprafeţei construite desfăşurate: suprafaţa subsolurilor cu înălţimea liberă de până la 1,80 m, suprafaţa subsolurilor cu destinaţie strictă pentru gararea autovehiculelor, spaţiile tehnice sau spaţiile destinate protecţiei civile, suprafaţa balcoanelor, logiilor, teraselor deschise şi neacoperite, teraselor şi copertinelor necirculabile, precum şi a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecţie;
Documentaţie de amenajare a teritoriului şi de urbanism - ansamblu de piese scrise şi desenate, referitoare la un teritoriu determinat, prin care se analizează situaţia existentă şi se stabilesc obiectivele, acţiunile şi măsurile de amenajare a teritoriului şi de dezvoltare urbanistică a localităţilor pe o perioadă determinată.
Limitele unităţii administrativ-teritoriale - linii reale sau imaginare, stabilite prin lege, prin care se delimitează teritoriul unei unităţi administrative de teritoriul altor unităţi administrative
Parcelare - acţiunea urbană prin care o suprafaţă de teren este divizată în loturi Mai mici, destinate construirii sau altor tipuri de utilizare. De regulă este legată de realizarea unor locuinţe individuale, de mică înălţime.
Procent de ocupare a terenului (POT) - raportul dintre suprafaţa construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecţia pe sol a perimetrului etajelor superioare) şi suprafaţa parcelei. Suprafaţa construită este suprafaţa construită la nivelul solului, cu excepţia teraselor descoperite ale parterului care depăşesc planul faţadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecţia la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat şi a logiilor închise ale etajelor se include în suprafaţa construită.
Planul Urbanistic General (PUG-ul) - este un proiect care face parte din programul de amenajare a teritoriului si de dezvoltare a localitatilor ce compun unitatea teritorial-administrativa de baza. Planurile Urbanistice Generale cuprind analiza, reglementari si regulament local de urbanism pt. intreg teritoriul administrativ al unitatii de baza (suprafete din intravilan, cat si din extravilan). In acelasi timp, PUG-ul stabileste norme generale, pe baza carora se elaboreaza Mai apoi in detaliu, la scara Mai mica, PUZ-urile si apoi PUD-urile.
Planul Urbanistic Zonal (PUZ-ul) - este un proiect care are caracter de reglementare specifica detaliata a dezvoltarii urbanistice a unei zone din localitate (acoperind toate functiunile: locuire, servicii, productie, circulatie, spatii verzi, institutii publice, etc.) si asigura corelarea dezvoltarii urbanistice complexe a zonei cu prevederile PUG-ului localitatii din care face parte. Prin PUZ se stabilesc obiectivele, actiunile, prioritatile, reglementarile de urbanism (permisiuni si restictii) necesar a fi aplicate in utilizarea terenurilor si conformarea constructiilor din zona studiata (PUZ-ul reprezinta o faza premergatoare realizarii investitiilor, prevederile acestuia realizandu-se etapizat in timp, functie de fondurile disponibile).
Regimul juridic al terenurilor - totalitatea prevederilor legale prin care se definesc drepturile şi obligaţiile legate de deţinerea sau exploatarea terenurilor
Unitate teritorială de referinţă (UTR) - subdiviziune urbanistică a teritoriului unităţii administrativ-teritoriale, delimitată pe limite cadastrale, caracterizată prin omogenitate funcţională şi morfologică din punct de vedere urbanistic şi arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistică omogenă. UTR se delimitează, după caz, în funcţie de relief şi peisaj cu caracteristici similare, evoluţie istorică unitară într-o anumită perioadă, sistem parcelar şi mod de construire omogen, folosinţe de aceeaşi natură a terenurilor şi construcţiilor, regim juridic al imobilelor similar.

ANEXE ŞI AVIZE

PARTEA DESENATĂ

AALTO proiect S.R.L.® Tîrgu Mureș Proiectare de Arhitectură și Urbanism 026-278/2002 e-mail: aalto.proiect@yahoo.ro mobil: 004-0745-664-390			Beneficiar: Primaria Comunei Ernei Finantator: Bone Irina si altii		Pr. Nr. 470.0
			P.U.Z. ERNEI S-V **REGLEMENTARE ZONA DE LOCUIT** Adresa:Localitatea Ernei, zona S-V, strada nr. 18, comuna Ernei, Jud. Mures		Faza: **P.U.Z.**
ȘEF PROIECT	arh. GHEORGHIU Petru A.		Scara: 1:5000	**INCADRARE IN TERITORIU**	Planșa: **A 1**
PROIECTAT	arh. GHEORGHIU Petru A.				
DESENAT	tehn. BLAGA Raluca A.		Data: Iunie. 2022		
	ing. KOVÁCS Emese				



LEGENDA:

LIMITE:

- LIMITA TERITORIULUI ADMINISTRATIV
- LIMITA INTRAVILANULUI PROPUS
- LIMITA ZONEI CENTRALE

ZONIFICARE FUNCTIONALA:

- ZONA DE LOCUIT CU REGIM MIC DE INALTIME – EXISTENT
- ZONA DE LOCUIT CU REGIM MIC DE INALTIME – PROPUS
- ZONA PENTRU INSTITUTII SI SERVICII PUBLICE
- ZONA PENTRU UNITATI INDUSTRIALE / DEPOZITARE
- ZONA PREVAZUTA PENTRU COMERT SI INDUSTRIE
- ZONA PENTRU UNITATI AGRICOLE
- SPATII PLANTATE, AGREMENT SI SPORT
- ZONA DE GOSPODARIE COMUNALA, CIMITIRE
- ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE
- ZONA CAI DE COMUNICATIE FEROVIARA SI AMENAJARI AFERENTE
- TERENURI AGRICOLE IN INTRAVILAN
- APE
- SUPRAFETE SOLICITATE PENTRU SCOATERE DIN INTRAVILAN
- ZONE CU PERICOL DE INUNDABILITATE
- PUZ — LIMITA STUDIATA IN PUZ-URI SI PUD-URI
- PUD — ELABORATE SI APROBATE IN PERIOADA 2000–2010
- MONUMENT
- CALE FERATA

ZONE DE PROTECTIE / INTERDICTIE:

- ZONE PROTEJATE PE BAZA NORMELOR SANITARE
- ZONE PROTEJATE FATA DE CONSTRUCTII SI CULOARE TEHNICE
- ZONA DE PROTECTIE FATA DE CALEA FERATA
- ZONE DE PROTECTIE A CONSTRUCTILOR FATA DE SONDELE DE GAZ
- INTERDICTIE TEMPORARA DE CONSTRUIRE PINA LA INTOCMIREA P.U.Z
- INTERDICTIE DEFINITIVA DE CONSTRUIRE

NOTA:

– Culoarul tehnic de siguranta fata de LEA 20kV este de regula 5 m d
si de alta a liniei electrice, in cazul constructiilor executate din materiale

– Zona minima de protectie sanitara fata de:
*gardul cimitirului este de 50 m
*ferme de taurine pina la 500 capete este de 200 m
*statie de epurare ape uzate orasenesti este de 300 m

– Zona de protectie a drumurilor in intravilan este de:
*26+26m din axul drumului in cazul DN
*24+24m din axul drumului in cazul DJ
*20+20m din axul drumului in cazul DC

– Zona de protectie fata de conductele TRANSGAZ este de 20 m
de o parte si de alta a retelei de gaz.

– Zona de protectie aferenta conductelor ROMGAZ este de:
*raza de 50m in jurul sondelor de gaz, fata de locuinte
*35m de o parte si de alta a conductelor de aductiune gaze, cond
impuritati sau ape reziduale, fata de locuinte
*20m de o parte si de alta a colectoarelor de gaz

Pentru orice constructie preconizata in viitor se va cere obligatoriu
aviz de amplasament.

DRUMURI:

- DRUM NATIONAL
- DRUM JUDETEAN
- 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
- STRAZI NOI PREVAZUTE IN PUZ–URI SI PUD–URI ELABORATE SI APROBATE IN PERIOADA 2000–2010

LUCRARI TEHNICO–EDILITARE:

RETELE MAJORE DE GAZE NATURALE APARTINAND SNGN RO

- CONDUCTE IMPURITATI
- RG — CONDUCTE COLECTOARE GAZE NATURALE
- CONDUCTE DE ADUCTIUNE GAZE NATURALE
- CONDUCTE APE REZIDUALE
- SONDE

RETELE MAJORE DE GAZE NATURALE APARTINAND SNGN TRA

- TG — CONDUCTE DE GAZE NATURALE

ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA

- LEA 20kV — RETEA ELECTRICA AERIANA 20kV
- LES 20kV — RETEA ELECTRICA SUBTERANA 20kV
- POST TRANSFORMARE MT

ZONA REGLMENTATA

AALTO proiect S.R.L.®
Tîrgu Mureș
Proiectare de Arhitectură și Urbanism
J26-278/2002 e-mail: aalto.proiect@yahoo.ro mobil: 004-0745-664-390

ȘEF PROIECT	arh. GHEORGHIU Petru A.	
PROIECTAT	arh. GHEORGHIU Petru A.	
DESENAT	tehn. BLAGA Raluca A.	
	ing. KOVÁCS Emese	

Beneficiar: Primaria Comunei Ernei
Finantator: Bone Irina si altii

P.U.Z. ERNEI S-V

REGLEMENTARE ZONA DE LOCUIT

Adresa: Localitatea Ernei, zona S-V, strada nr. 18, comuna Ernei, Jud. Mures

Scara: 1:10000

Data: Iunie. 2022

Extras din P.U.G

Pr. Nr. 470.0

Faza: P.U.Z.

Planșa: A 1.1

LEGENDA

- Limita teritoriului administrativ
- Limita intravilanului
- Limita zonei reglementata
- Parcela reglementata pentru locuinte
- Parcele existente
- Constructii existente
- Strazi cu imbracaminte provizorie - macadam
- Strazi neamenajat - pamant
- Zona verde
- Santuri - Ape
- Zona de protectie culoare edilitare
- Zona de protectie conducte/sonde Romgaz
- Zona de siguranta conducta Romgaz (2x25m)
- Zona de protectie Selgros
- Sonde Romgaz
- Conducta romgaz colector g.m.
- Drumurile propuse prin PUG
- F_1 Foraj geotehnic

A - BILANT TERITORIAL PE ZONA STUDIATA

Nr. ctr.	Teritoriu aferent	Existent mp	Existent %
1.	**Domeniul public**	**13 167**	**27,39**
	a). Circulații carosabile	273	0,57
	b). Strazi cu imbracaminte provizorie - macadam/ pamant	9 989	20,78
	c). Zonă verde-aferenta drumului	188	0,39
	d). Zonă verde - Parau/sant	2 717	5,65
2.	**Domeniul privat**	**34 899**	**72,61**
	a). Parcele existente (nemodificate) zona pentru locuinte	3 506	7,30
	b). Teren arabil in intravilan	29 561	61,50
	c). Drum privat	1 832	3,81
	Total zonă studiată	**48 066**	**100,00**

B - MODUL DE UTILIZARE AL TERENURILOR

Procentul de ocupare a terenului(POT)	35 %
Coef. de utilizare a terenului(CUT)	0,6 - 0,9

EXTRAVILAN

INTRAVILAN

Strada nr. 19

Strada nr. 18

DN15 spre Targu Mures

spre Reghin

De 4

ZONA DE PROTECTIE - SELGROS

ZONA DE PROTECTIE SONDE 642

ZONA DE PROTECTIE CONDUCTA GM 2x25m

ZONA DE PROTECTIE CONDUCTA ROMGAZ

Depozit mat. de constructii

Atelier depoz. anvelope - **Marsorom**

53104
50877
Selgros cash&carry

AALTO proiect S.R.L.® Tîrgu Mureș Proiectare de Arhitectură și Urbanism J26-278/2002 e-mail: aalto.proiect@yahoo.ro mobil: 004-0745-664-390		
ȘEF PROIECT	arh. GHEORGHIU Petru A.	
PROIECTAT	arh. GHEORGHIU Petru A.	
DESENAT	tehn. BLAGA Raluca A.	
	ing. KOVÁCS Emese	

Beneficiar: Primaria Comunei Ernei
Finantator: Bone Irina si altii

P.U.Z. ERNEI S-V
REGLEMENTARE ZONA DE LOCUIT

Adresa: Localitatea Ernei, zona S-V, strada nr. 18, comuna Ernei, Jud. Mures.

Scara: **1:2000**

Data: Iunie. 2022

SITUATIA EXISTENTA

Pr. Nr. **470.0**

Faza: **P.U.Z.**

Planșa: **A 2**

LEGENDA

- Limita teritoriului administrativ
- Limita intravilanului
- Limita zonei reglementata
- Aliniamentul obligatoriu
- Aliniamentul propus
- Limita parcelelor existente
- Constructii existente
- Parcele propuse - locuinte
- Zona destinata amplasarii constructiilor
- Parcele existente - nu se modifica
- Zona destinata serviciilor urbane
- Parcele destinate locuintelor cu functiuni complementare
- Interdictie definitiva de construire zona destinata pentru modernizare drum
- Sectiuni
- Zona verde-drum
- Zona verde-amenajata
- Circulatii pietonale
- Spatiu tehnic - platforma betonata
- Circulatii carosabile
- Pista de biciclete
- Gradina de fatada
- Zona de protectie conducta/sonda Romgaz
- Zona de siguranta conducta Romgaz (2x25m)
- Zona de protectie Selgros

A - BILANT TERITORIAL PE ZONA REGLEMENTATA

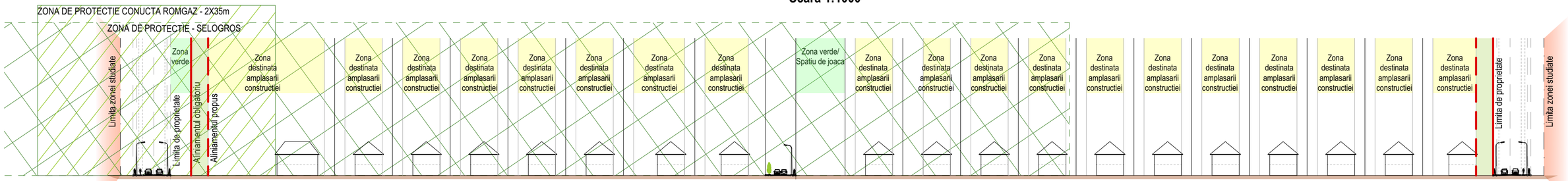
Nr. ctr.	Teritoriu aferent	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
1.	**Domeniul public**	**13 167**	**27,39**	**18 994**	**39,52**
	a). Circulații carosabile	273	0,57	11 156	23,20
	b). Strazi cu imbracaminte provizorie - macadam	9 989	20,78	-	-
	c). Circulații pietonale/ pista de biciclete	-	-	4 537	9,43
	d). Zonă verde din care:	2 905	6,04	3 269	6,80
	- zonă verde - aferenta drumului	188	0,39	1 084	2,25
	- zonă verde - Parau/sant	2 717	5,65	1 030	2,14
	- zonă verde - amenajata	-	-	1 155	2,41
	e). Spatiu tehnic - platforma betonata:	-	-	32	0,09
2.	**Domeniul privat**	**34 899**	**72,61**	**29 072**	**60,48**
	a). Parcele existente (nemodificate) zona pentru locuinte	3 506	7,30	507	1,07
	e). Teren arabil in intravilan	29 561	61,50	-	-
	f). Drum privat	1 832	3,81	-	-
	b). Zona pentru locuinte - loturi propuse	-	-	25 715	53,49
	c). Zona pentru locuinte cu functiuni complementare	-	-	2 299	4,78
	d). Zona destinata dotarilor urbane	-	-	551	1,14
	Total zonă reglementata	**48 066**	**100,00**	**48 066**	**100,00**

B - MODUL DE UTILIZARE AL TERENURILOR

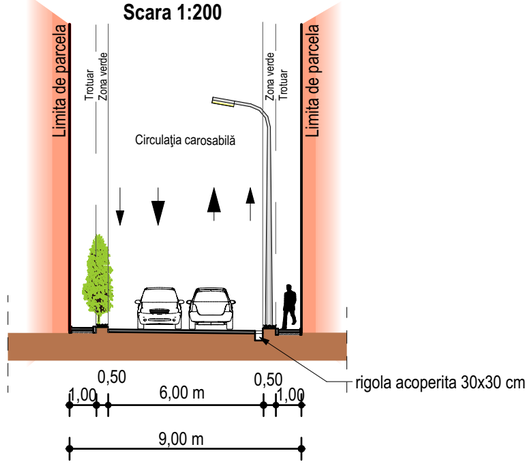
Procentul de ocupare a terenului(POT)	-	35 %
Coef. de utilizare a terenului(CUT)	-	0,6 - 0,9

AALTO proiect S.R.L.® Tîrgu Mureș Proiectare de Arhitectură și Urbanism J26-278/2002 e-mail: aalto.proiect@yahoo.ro mobil: 004-0745-664-390	Beneficiar: Primaria Comunei Ernei Finantator: Bone Irina si altii	Pr. Nr. 470.0
	P.U.Z. ERNEI S-V **REGLEMENTARE ZONA DE LOCUIT** **Adresa:** Localitatea Ernei, zona S-V, strada nr. 18, comuna Ernei, Jud. Mures	Faza: P.U.Z.
ŞEF PROIECT: arh. GHEORGHIU Petru A. PROIECTAT: arh. GHEORGHIU Petru A. DESENAT: tehn. BLAGA Raluca A. ing. KOVÁCS Emese	Scara: 1:2000 Data: Iunie. 2022 **REGLEMENTARI URBANISTICE ZONIFICARE**	Planșa: A 3

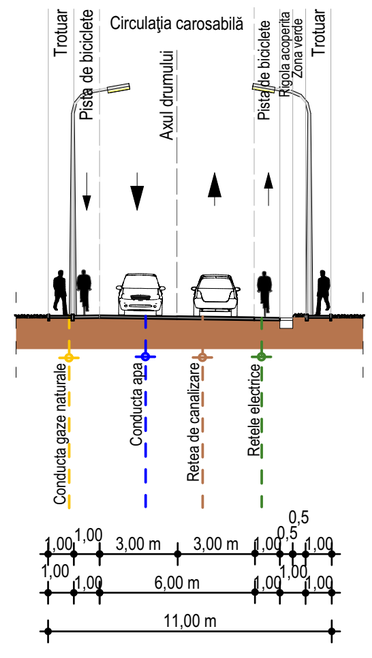
Sectiune longitudinala
Scara 1:1000



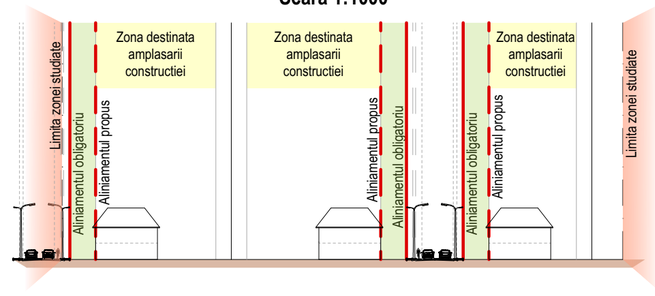
Profil str. B
Scara 1:200



Profil strazi nr.18, nr.19, str. A, str. C
Scara 1:200



Sectiune transversala
Scara 1:1000



AALTO 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

ŞEF PROIECT	arh. GHEORGHIU Petru A.	
PROIECTAT	arh. GHEORGHIU Petru A.	
DESENAT	tehn. BLAGA Raluca A.	
	ing. KOVÁCS Emese	

Beneficiar: Primaria Comunei Ernei
Finantator: Bone Irina si altii

P.U.Z. ERNEI S-V

REGLEMENTARE ZONA DE LOCUIT

Adresa: Localitatea Ernei, zona S-V, strada nr. 18, comuna Ernei, Jud. Mures

Scara: **1:1000, 1:200**

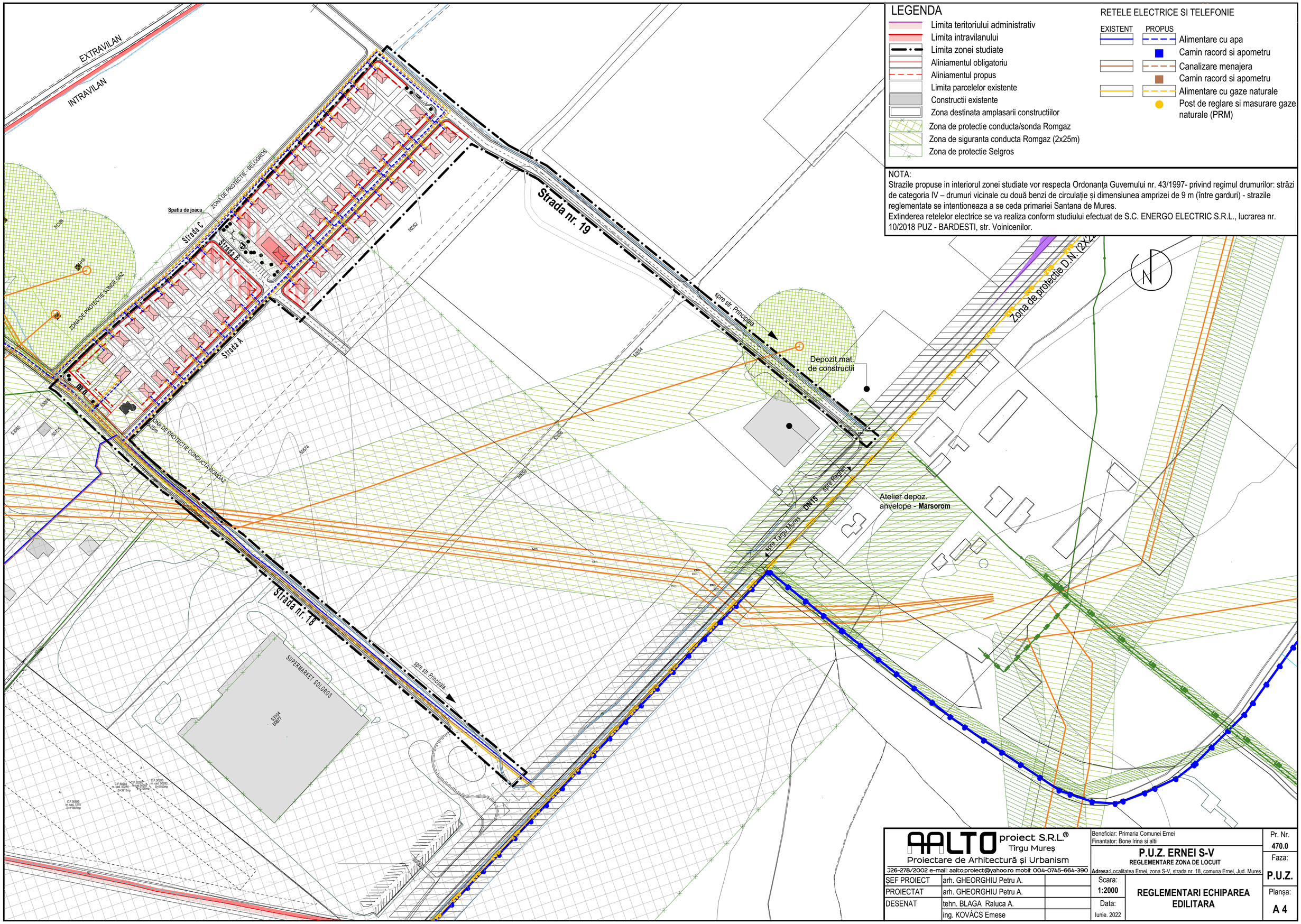
Data: **Iunie. 2022**

SECTIUNI PRIN TEREN

Pr. Nr. **470.0**

Faza: **P.U.Z.**

Planşa: **A 3.1**



LEGENDA

- Limita teritoriului administrativ
- Limita intravilanului
- Limita zonei studiate
- Aliniamentul obligatoriu
- Aliniamentul propus
- Limita parcelelor existente
- Constructii existente
- Zona destinata amplasarii constructiilor
- Zona de protectie conducta/sonda Romgaz
- Zona de siguranta conducta Romgaz (2x25m)
- Zona de protectie Selgros

RETELE ELECTRICE SI TELEFONIE

EXISTENT	PROPUS	
		Alimentare cu apa
		Camin racord si apometru
		Canalizare menajera
		Camin racord si apometru
		Alimentare cu gaze naturale
		Post de reglare si masurare gaze naturale (PRM)

NOTA:
Strazile propuse in interiorul zonei studiate vor respecta Ordonanţa Guvernului nr. 43/1997- privind regimul drumurilor: străzi de categoria IV – drumuri vicinale cu două benzi de circulație și dimensiunea amprizei de 9 m (între garduri) - strazile reglementate se intentioneaza a se ceda primariei Santana de Mures.
Extinderea retelelor electrice se va realiza conform studiului efectuat de S.C. ENERGO ELECTRIC S.R.L., lucrarea nr. 10/2018 PUZ - BARDESTI, str. Voinicenilor.

AALTO proiect S.R.L.® Tîrgu Mureș
Proiectare de Arhitectură și Urbanism
J26-278/2002 e-mail: aalto.proiect@yahoo.ro mobil: 004-0745-664-390

ȘEF PROIECT	arh. GHEORGHIU Petru A.	
PROIECTAT	arh. GHEORGHIU Petru A.	
DESENAT	tehn. BLAGA Raluca A.	
	ing. KOVÁCS Emese	

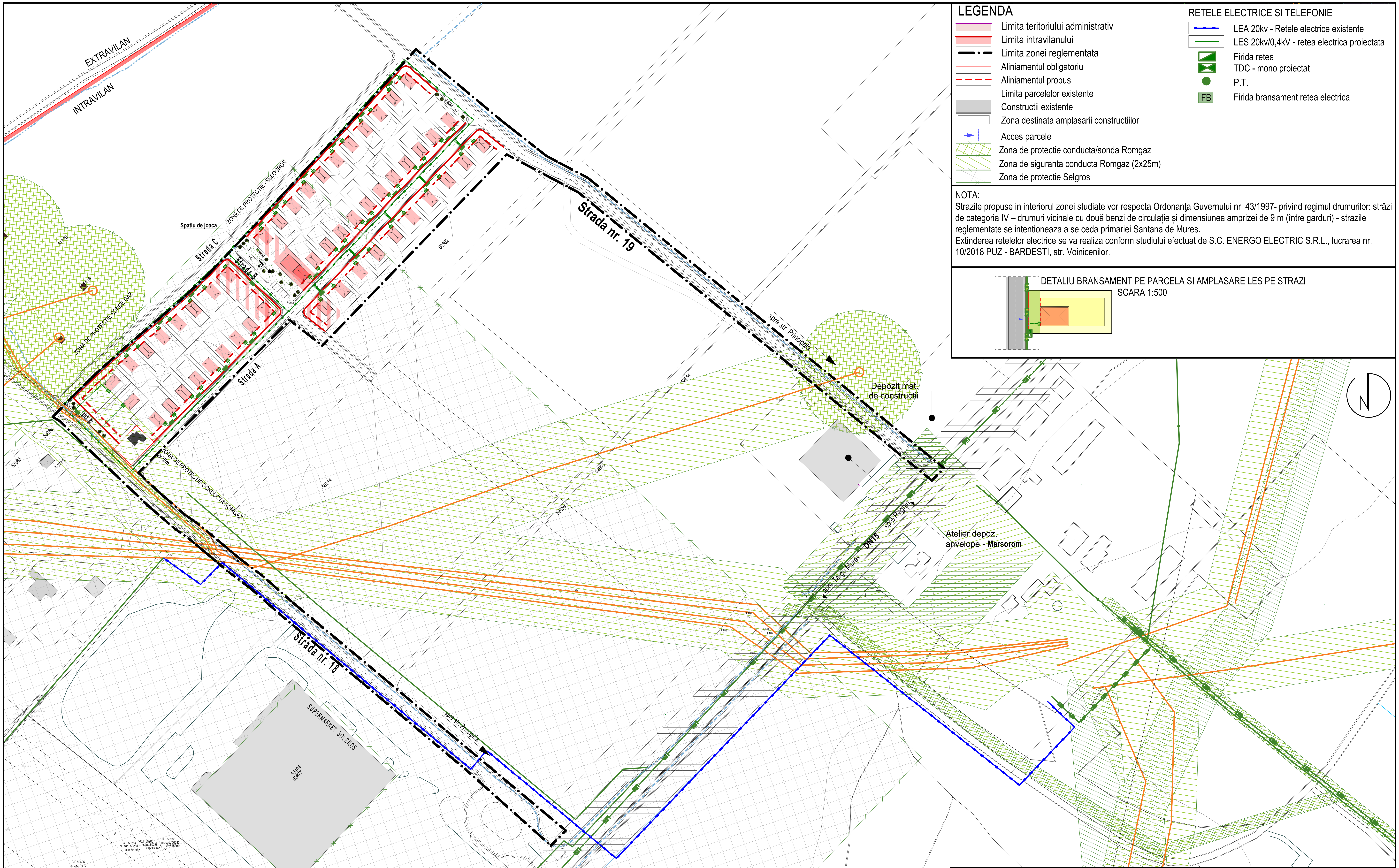
Beneficiar: Primaria Comunei Ernei
Finantator: Bone Irina si altii

P.U.Z. ERNEI S-V
REGLEMENTARE ZONA DE LOCUIT
Adresa: Localitatea Ernei, zona S-V, strada nr. 18, comuna Ernei, Jud. Mures

Scara: **1:2000**
Data: Iunie. 2022

REGLEMENTARI ECHIPAREA EDILITARA

Pr. Nr. **470.0**
Faza: **P.U.Z.**
Planșa: **A 4**



LEGENDA

- Limita teritoriului administrativ
- Limita intravilanului
- Limita zonei reglementata
- Aliniamentul obligatoriu
- Aliniamentul propus
- Limita parcelelor existente
- Constructii existente
- Zona destinata amplasarii constructiilor
- Acces parcele
- Zona de protectie conducta/sonda Romgaz
- Zona de siguranta conducta Romgaz (2x25m)
- Zona de protectie Selgros

RETELE ELECTRICE SI TELEFONIE

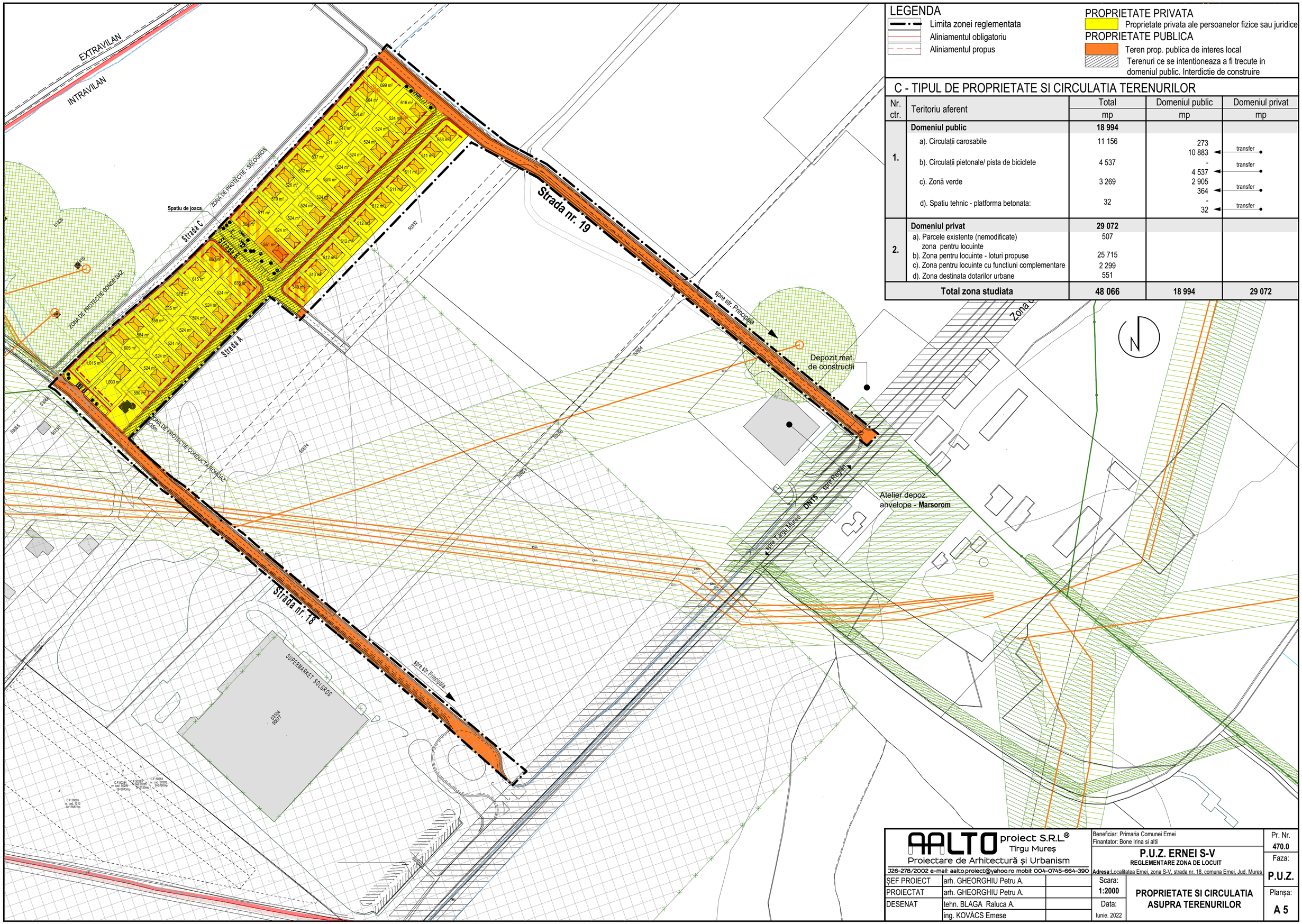
- LEA 20kv - Retele electrice existente
- LES 20kv/0,4kV - retea electrica proiectata
- Firida retea
- TDC - mono proiectat
- P.T.
- FB Firida bransament retea electrica

NOTA:
Strazile propuse in interiorul zonei studiate vor respecta Ordonanţa Guvernului nr. 43/1997- privind regimul drumurilor: străzi de categoria IV – drumuri vicinale cu două benzi de circulație și dimensiunea amprizei de 9 m (între garduri) - strazile reglementate se intentioneaza a se ceda primariei Santana de Mures.
Extinderea retelelor electrice se va realiza conform studiului efectuat de S.C. ENERGO ELECTRIC S.R.L., lucrarea nr. 10/2018 PUZ - BARDESTI, str. Voinicenilor.

DETALIU BRANSAMENT PE PARCELA SI AMPLASARE LES PE STRAZI
SCARA 1:500

Plansa intocmita conform Studiului de solutie privind coexistenta instalatiilor electrice si posibilitatea de alimentare cu energie electrica, intocmit de S.C. MULTIVAN S.R.L., lucrarea nr. 107/2019

AALTO proiect S.R.L.® Tîrgu Mureș — Proiectare de Arhitectură și Urbanism — J26-278/2002 e-mail: aalto.proiect@yahoo.ro mobil: 004-0745-664-390		Beneficiar: Primaria Comunei Ernei Finantator: Bone Irina si altii **P.U.Z. ERNEI S-V** **REGLEMENTARE ZONA DE LOCUIT** **Adresa:** Localitatea Ernei, zona S-V, strada nr. 18, comuna Ernei, Jud. Mures		Pr. Nr. **470.0** Faza: **P.U.Z.**
ȘEF PROIECT	arh. GHEORGHIU Petru A.	Scara: **1:2000**	**REGLEMENTARI ECHIPAREA EDILITARA - Retele electrice, telefonie**	Planșa: **A 4.1**
PROIECTAT	arh. GHEORGHIU Petru A.	Data: Iunie. 2022		
DESENAT	tehn. BLAGA Raluca A.			
	ing. KOVÁCS Emese			



LEGENDA

- Limita zonei reglementata
- Aliniamentul obligatoriu
- Aliniamentul propus

PROPRIETATE PRIVATA

- Proprietate privata ale persoanelor fizice sau juridice

PROPRIETATE PUBLICA

- Teren prop. publica de interes local
- Terenuri ce se intentioneaza a fi trecute in domeniul public. Interdictie de construire

C - TIPUL DE PROPRIETATE SI CIRCULATIA TERENURILOR

Nr. ctr.	Teritoriu aferent	Total mp	Domeniul public mp	Domeniul privat mp
1.	**Domeniul public**	**18 994**		
	a). Circulații carosabile	11 156	273 10 883	transfer
	b). Circulații pietonale/ pista de biciclete	4 537	- 4 537	transfer
	c). Zonă verde	3 269	2 905 364	transfer
	d). Spatiu tehnic - platforma betonata:	32	- 32	transfer
2.	**Domeniul privat**	**29 072**		
	a). Parcele existente (nemodificate) zona pentru locuinte	507		
	b). Zona pentru locuinte - loturi propuse	25 715		
	c). Zona pentru locuinte cu functiuni complementare	2 299		
	d). Zona destinata dotarilor urbane	551		
	Total zona studiata	**48 066**	**18 994**	**29 072**

AALTO proiect S.R.L.® Tîrgu Mureș
Proiectare de Arhitectură și Urbanism
J26-278/2002 e-mail: aalto.proiect@yahoo.ro mobil: 004-0745-664-390

Beneficiar: Primaria Comunei Ernei
Finantator: Bone Irina si altii

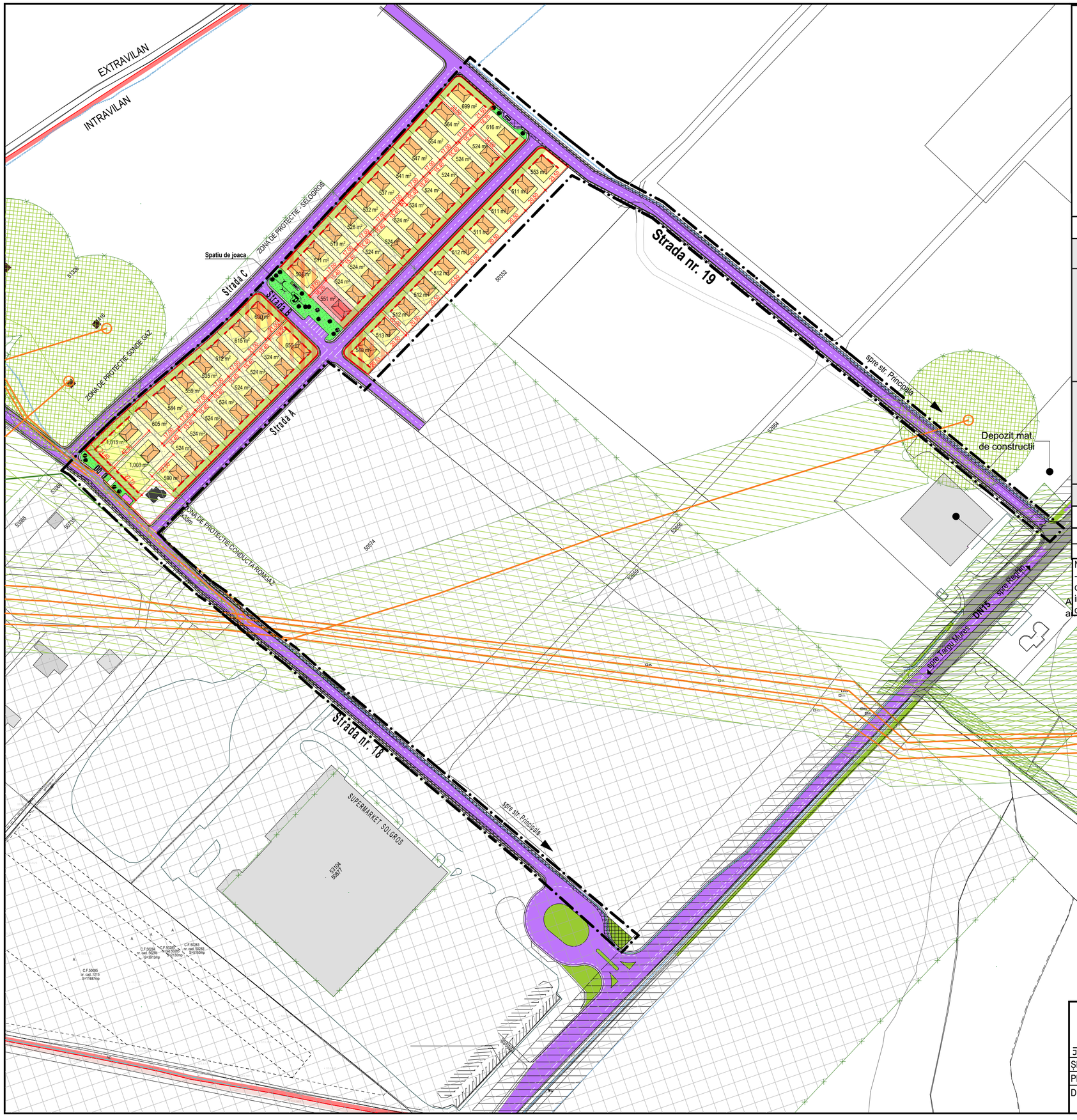
P.U.Z. ERNEI S-V
REGLEMENTARE ZONA DE LOCUIT
Adresa: Localitatea Ernei, zona S-V, strada nr. 18, comuna Ernei, Jud. Mures

ȘEF PROIECT	arh. GHEORGHIU Petru A.	
PROIECTAT	arh. GHEORGHIU Petru A.	
DESENAT	tehn. BLAGA Raluca A.	
	ing. KOVÁCS Emese	

Scara: 1:2000
Data: Iunie. 2022

PROPRIETATE SI CIRCULATIA ASUPRA TERENURILOR

Pr. Nr. 470.0
Faza: P.U.Z.
Planșa: A 5



LEGENDA

- Limita teritoriului administrativ
- Limita intravilanului
- Limita zonei reglementata
- Aliniamentul obligatoriu
- Aliniamentul propus
- Limita parcelelor existente
- Constructii existente
- Parcele propuse - locuinte
- Zona destinata amplasarii constructiilor
- Parcele existente - nu se modifica
- Zona destinata serviciilor urbane
- Parcele destinate locuintelor cu functiuni complementare
- Interdictie definitiva de construire zona destinata pentru modernizare drum
- Zona verde-drum
- Zona verde-amenajata
- Circulatii pietonale
- Circulatii carosabile
- Pista de biciclete
- Gradina de fatada
- Spatiu tehnic - platforma betonata
- Zona de protectie conducta/sonda Romgaz
- Zona de siguranta conducta Romgaz (2x25m)
- Zona de protectie Selgros

A - BILANT TERITORIAL PE ZONA REGLEMENTATA

Nr. ctr.	Teritoriu aferent	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
1.	**Domeniul public**	**13 167**	**27,39**	**18 994**	**39,52**
	a). Circulații carosabile	273	0,57	11 156	23,20
	b). Strazi cu imbracaminte provizorie - macadam	9 989	20,78	-	-
	c). Circulații pietonale/ pista de biciclete	-	-	4 537	9,43
	d). Zonă verde din care:	2 905	6,04	3 269	6,80
	- zonă verde - aferenta drumului	188	0,39	1 084	2,25
	- zonă verde - Parau/sant	2 717	5,65	1 030	2,14
	- zonă verde - amenajata	-	-	1 155	2,41
	e). Spatiu tehnic - platforma betonata:	-	-	32	0,09
2.	**Domeniul privat**	**34 899**	**72,61**	**29 072**	**60,48**
	a). Parcele existente (nemodificate) zona pentru locuinte	3 506	7,30	507	1,07
	e). Teren arabil in intravilan	29 561	61,50	-	-
	f). Drum privat	1 832	3,81	-	-
	b). Zona pentru locuinte - loturi propuse	-	-	25 715	53,49
	c). Zona pentru locuinte cu functiuni complementare	-	-	2 299	4,78
	d). Zona destinata dotarilor urbane	-	-	551	1,14
	Total zonă reglementata	**48 066**	**100,00**	**48 066**	**100,00**

B - MODUL DE UTILIZARE AL TERENURILOR

Procentul de ocupare a terenului(POT)	-	35 %
Coef. de utilizare a terenului(CUT)	-	0,6 - 0,9

NOTA:
- Toate strazile propuse in interiorul zonei studiate vor respecta Ordonanța Guvernului nr. 43/1997- privind regimul drumurilor: străzi de categoria IV – drumuri vicinale cu două benzi de circulație și dimensiunea amprizei de 9 m (între garduri) - strazile reglementate se intentioneaza a se ceda primariei Santana de Mures. Extinderea retelelor edilitare se va realiza in baza unor proiecte de specialitate, pe domeniul public.

AALTO proiect S.R.L.® Tîrgu Mureș
Proiectare de Arhitectură și Urbanism
J26-278/2002 e-mail: aalto.proiect@yahoo.ro mobil: 004-0745-664-390

ȘEF PROIECT	arh. GHEORGHIU Petru A.	
PROIECTAT	arh. GHEORGHIU Petru A.	
DESENAT	tehn. BLAGA Raluca A.	
	ing. KOVÁCS Emese	

Beneficiar: Primaria Comunei Ernei
Finantator: Bone Irina si altii

P.U.Z. ERNEI S-V
REGLEMENTARE ZONA DE LOCUIT
Adresa: Localitatea Ernei, zona S-V, strada nr. 18, comuna Ernei, Jud. Mures.

Scara: **1:2000**
Data: Iunie. 2022

POSIBILITATI DE MOBILARE

Pr. Nr. **470.0**
Faza: **P.U.Z.**
Planșa: **A 6**