

Afinat la cartierul Primăria  
Com. Ernei la data de  
17.02.2023.

1810 / 17.02.2023

## ANUNȚ



**SC ORGA SERV INVEST SRL** invită publicul interesat la ședința de consultare a populației pentru documentația **P.U.Z. – REGLEMENTARE URBANISTICĂ ȘI LOTIZARE TERENURI ÎN BAZA PREVEDERILOR DIN R.L.U. AFERENT P.U.G. ERNEI, PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE ÎN LOCALITATEA ERNEI, JUD. MUREȘ** - pe amplasamentul din loc. Ernei, f. nr., ce va avea loc la sediul primăriei comunei Ernei, str. Principală, nr. 439, în Sala de Ședințe, în data de **06.03.2023**, ora **12<sup>00</sup>**.

Documentația poate fi studiată la sediul primăriei comunei Ernei, Serviciul Urbanism, în perioada **17.02.2023 - 06.03.2023**, între orele **8<sup>00</sup>-12<sup>00</sup>** și pe site-ul [www.primariaernei.ro](http://www.primariaernei.ro).

Publicul poate să transmită observații asupra documentelor disponibile, la sediul primăriei în scris și electronic, la adresa de email [ernei@cjmures.ro](mailto:ernei@cjmures.ro) până la data de **06.03.2023**.



Romania, Călușeri 252, com. Ernei, jud. Mureș, tel / fax +4 0 (0) 265-26,11,87

CUI 16785546, J26-1570-2004  
cont RO 25 BTAL 0270 1202 1170 7300  
**PROIECT NR. 138 / 2022**

## PLAN URBANISTIC ZONAL

la lucrarea

---

### **P.U.Z. – REGLEMENTARE URBANISTICĂ ȘI LOTIZARE TERENURI ÎN BAZA PREVEDERILOR DIN R.L.U. AFERENT P.U.G. ERNEI, PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE ÎN LOCALITATEA ERNEI, JUD. MUREȘ**

---

Localitatea Ernei, f.nr., jud. Mureș

Beneficiari:

**S.C. ORGA SERV INVEST S.R.L. și alții**  
Tîrgu Mureș

Proiectant:

**S.C. EUROCONCEPT S.R.L.**  
Călușeri

**Data:**

**2023**



Romania, Călușeri 252, com. Ernei, jud. Mureș, tel / fax +4 0 (0) 265-26,11,87

CUI 16785546, J26-1570-2004  
cont RO 25 BTRL 0270 1202 1170 7300  
**PROIECT NR. 138 / 2022**

## COLECTIV ELABORATOR

Șef proiect: arh. Octavian LIPOVAN

---

ing. SZOCS Angela

---

ing. Adrian CATANA

---

urb. JAKAB Szabolcs

---



Romania, Călușeri 252, com. Ernei, jud. Mureș, tel / fax +4 0 (0) 265-26,11,87

CUI 16785546, J26-1570-2004  
cont RO 25 BTRL 0270 1202 1170 7300  
**PROIECT NR. 138 / 2022**

## BORDEROU

### PIESE SCRISE

Pagina de titlu  
Colectiv elaborator  
Borderou  
Certificat de urbanism nr. 26 / 07.06.2022  
Extras C.F. nr. 50196/ Ernei  
Extras C.F. nr. 50168/ Ernei  
Extras C.F. nr. 50169/ Ernei  
Extras C.F. nr. 52257/ Ernei  
Extras C.F. nr. 54196/ Ernei  
Extras C.F. nr. 55501/ Ernei  
Aviz de oportunitate nr.29 din 29.11.2022  
Adresa Aquaserv S.A. nr. 6594 / V / B / 13 / 14.07.2022  
Aviz S.C. Delgaz Grid S.A nr. 213745624 / 16.04.2022  
Aviz DEER nr. 7030220614655 / 05.07.2022  
Aviz ISU Nr. 2855538 din 06.02.2023  
Aviz Inspectoratul de Politie Judetean Mures, Serviciul Rutier nr.15 din 06.02.2023  
Notificare DSP nr. 193 din 09.02.2023  
Adresa ABA Mureș nr. 1548/TH/2961/14.02.2023  
**Memoriu de prezentare**  
**Regulament local de urbanism**  
Planul de acțiune pentru implementarea investițiilor propuse prin planul de urbanism zonal  
Glosar de termeni

### PIESE DESENATE

<b>U 001</b>	Plan de încadrare în teritoriu	sc. 1:5000
	Plan de încadrare în PUG Ernei	
	Plan de situație vizat OCPI	sc. 1:500
<b>U 002</b>	Situație existentă. Disfuncționalități	sc. 1:1000
<b>U 003</b>	Reglementări urbanistice zonificare	sc. 1:1000
<b>U 004</b>	Reglementări echipare edilitară	sc. 1:1000
<b>U 005</b>	Regim juridic. Proprietatea asupra terenurilor	sc. 1:1000
<b>U 006</b>	Posibilitate de mobilare	sc. 1:1000

## MEMORIU DE PREZENTARE

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1 Date de recunoștere a documentației

**1.1.1 Denumire lucrare:** PLAN URBANISTIC ZONAL – REGLEMENTARE URBANISTICĂ ȘI LOTIZARE TERENURI ÎN BAZA PREVEDERILOR DIN R.L.U. AFERENT P.U.G. ERNEI, PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE ÎN LOCALITATEA ERNEI, JUD. MUREȘ

**1.1.2 Beneficiari:** S.C. ORGA SERV INVEST S.R.L și alții  
Mun. Tîrgu Mureș, str. Liviu Rebreanu, bl. 39C, ap. 2, jud. Mureș

**1.1.3 Proiectant general:** S.C. EUROCONCEPT S.R.L.  
Sediul: Loc. Călușeri, nr. 252, jud. Mureș  
Punct de lucru: Tîrgu Mureș, str. Gheorghe Doja, nr. 28-30  
Tel/fax: 0265-261.187

**1.1.5 Subproiectanți, colaboratori** -

**1.1.6 Data elaborării** 2022-2023

### 1.2 Obiectul PUZ

#### 1.2.1 Solicitări ale temei program

Prezenta lucrare s-a elaborat la cererea beneficiarilor, în baza Certificatului de Urbanism nr. 26 din 07.06.2022 și a Avizului de oportunitate nr.29 din 29.11.2022.

Amplasamentul care face obiectul P.U.Z. are o suprafață totală de 22.530 mp și este compus din șase parcele, proprietăți private.

Conform P.U.G. Ernei, terenurile sunt încadrate în **UTR L8 – Zonă de locuințe**, zonă rezervată pentru construcții de locuințe sau zonă cu construcții puține.

Prin acest Plan Urbanistic Zonal se propune unificarea parcelelor existente și relotizarea lor în vederea construirii unui ansamblu de case de locuit unifamiliale și asigurarea străzii de acces la loturi.

Urbanistic terenurile se vor încadra în **UTR L8z – zonă de locuințe**.

Prin tema program s-au solicitat următoarele:

- lotizarea terenului în vederea construirii de locuințe individuale;
- constituirea corpului de drum pentru asigurarea acceselor la proprietăți și racordarea la o cale publică de acces;
- stabilirea modului de racordare a loturilor la utilitățile existente în zonă.

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

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

- solicitările beneficiarilor,
- situația juridică a terenului,
- caracteristicile terenului de amplasament,
- posibilitățile de echipare tehnico-edilitară,

- criteriile urbanistice și arhitecturale,
- criteriile de funcționalitate,
- oportunitatea investiției propuse.

### **1.2.2 Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată**

Conform P.U.G. Ernei, amplasamentul este încadrat în **UTR L8 – Zonă de locuințe**, zonă rezervată pentru construcții de locuințe sau zonă cu construcții puține.

### **1.3 Surse documentare**

#### **1.3.1 Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUZ**

Regulamentul General de Urbanism,  
Ghid privind Metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal,  
Planul Urbanistic General al comunei Ernei,  
Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G Ernei.

#### **1.3.2 Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ**

Studiul topografic al zonei,  
Studiul geotehnic al amplasamentului,

#### **1.3.3 Date statistice**

Localitatea Ernei, satul de reședință al comunei cu același nume, este situată în zona periurbană a municipiului Tg. Mureș, în prelungirea localității Sângeorgiu de Mureș, pe axa drumului național DN15 Tg.Mureș - Reghin - Piatra Neamț, la 8 km de municipiul Tg. Mureș, în direcția nord-est.

Localitatea are o populație stabilă de 2.316 locuitori (conform recensământului din 2011) și o densitate demografică de 4,48 locuitori / km<sup>2</sup>.

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

Nu se cunosc.

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

### **2.1 Evoluția zonei**

#### **2.1.1 Date privind evoluția zonei**

Terenurile reglementate sunt situate în intravilanul localității Ernei, în partea sud - vestică a localității, pe latura stângă față de drumul național DN15 (direcție de mers Sângeorgiu de Mureș - Dumbrăvioara), conform planului de încadrare anexat.

Terenurile fac parte dintr-un areal cu terenuri destinate pentru construcții de locuit.

În ultimii ani în evoluția zonei de sud-vest a localității s-au evidențiat în principal construcțiile de locuințe individuale.

#### **2.1.2 Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității**

Zona dispune de rezerve de teren și a devenit atractivă, în principal, pentru construcția de locuințe.

Zona este în curs de dezvoltare, zona fiind reglementată prin PUG, pentru funcțiuni rezidențiale.

#### **2.1.3 Potențial de dezvoltare**

Zona are potențial de dezvoltare în principal datorită rezervelor existente de teren neconstruit favorabile pentru construirea de locuințe, a accesibilității la trama stradală a localității și a posibilității de echipare edilitară.

## 2.2 Încadrarea în localitate

### 2.2.1 Poziția zonei față de intravilanul localității

Zona studiată este situată în intravilanul localității, în partea de sud-vest, conform planului de încadrare anexat.

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

Terenurile reglementate sunt amplasate în Ernei, la limita de sud-vest, pe latura stângă a DN15 (direcție de mers Sângeorgiu de Mureș - Dumbrăvioara).

Amplasamentul are următoarele vecinătăți:

- la Nord, Nord-Est - proprietăți particulare,
- la Sud-Est - proprietăți particulare,
- la Vest, Nord-Vest - proprietăți particulare,
- la Sud-Vest - drum partial asfaltat.

Accesibilitatea zonei este asigurată de DN15 Tg.Mureș – Reghin, care se suprapune cu str. Principală a localității.

Accesul la terenurile reglementate se realizează din DN15 prin Strada nr. 1 (cf. PUG Ernei).

În zona amplasamentului, există rețele de utilități pe strada Principală, care pot fi extinse până la amplasament.

## 2.3 Elemente ale cadrului natural

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

#### Morfologia

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

Pe plan local, perimetrul amplasamentului este situat în zona colinară a foii Mureș, reprezentând valea râului Mureș și a tributului de stânga, pârâul Călușeri, cu altitudini între 300 ÷ 450m, caracterizat prin pante prelungi, având înclinări de la 5° până la 30°, cu un grad de complexitate morfologică ridicată.

Relieful prezintă o morfologie denivelată, la poalele dealurilor ce mărginesc zona de luncă a pârâului, cu expunere nord-vestică. Amplasamentul propriu-zis se află pe un teren aproape orizontal, cu înclinări maxime de 1°, unde în general relieful este lin, fără fragmentări sau denivelări deosebite, amplasament din grupa condițiilor geomorfologice simple.

Factorul hidrologic principal în regiune îl constituie râul Mureș, ce străbate regiunea dinspre nord spre sud, și tributul lui de stânga, pârâul Călușeri, traversând zona dinspre nord-est spre sud-vest, formând zone de luncă și terase bine / moderat dezvoltate pe cursul lor.

#### Geologia

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

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

Formațiunile mai tinere aparțin perioadei cuaternarului, alcătuite din roci aluviale-deluviale, care alcătuiesc stratificația zonelor de terasă și de luncă majoră (nisipuri, pietrișuri cu bolovăniș), respectiv baza versanților (roci deluviale de natură prăfoasă, măloasă). Dezvoltarea lor pe verticală variază de la o zonă la alta.

Pentru cercetarea terenului de fundare, s-au executat 6 foraje geotehnice, prin care s-a identificat următoarea stratificație locală:

<b>F.1</b>	0,00-0,30 m sol vegetal 0,30-1,60 m nisip fin argilos, mult prăfos, negru gălbui maroniu, cu rar pietriș mic, stare medie îndesată, plastică, consistentă 1,60-3,30 m nisip, slab prăfos, cenușiu gălbui, cu pietriș mic, stare medie îndesată / îndesată, umedă 3,30-7,00 m pietriș cu nisip cenușiu cafeniu, rar bolovăniș, în matrice slab prăfoasă, cu orizonturi nisipoase, stare îndesată	<b>F.2</b>	0,00-0,30 m sol vegetal 0,30-1,40 m argilă nisipoasă, mult prăfoasă, maronie negricioasă galbenă, plasticitate ridicată, stare plastic vărtos 1,40-2,70 m nisip, slab prăfos, cenușiu gălbui, cu pietriș mic, stare medie îndesată / îndesată, umedă 2,70-7,00 m pietriș cu nisip cenușiu cafeniu, rar bolovăniș, în matrice slab prăfoasă, cu orizonturi nisipoase, stare îndesată
<b>F.3</b>	0,00-0,30 m sol vegetal 0,30-1,70 m argilă prăfoasă, maronie cenușie galbenă, plasticitate ridicată, stare plastic vărtos 1,70-2,70 m nisip, slab prăfos, cenușiu gălbui, cu pietriș mic, stare medie îndesată / îndesată, umedă 2,70-3,60 m nisip fin mâlos turbos maroniu cenușiu, stare foarte afânată, foarte umedă 3,60-7,00 m pietriș cu nisip cenușiu cafeniu, rar bolovăniș, în matrice slab prăfoasă, cu orizonturi nisipoase, stare îndesată	<b>F.4</b>	0,00-0,30 m sol vegetal 0,30-1,40 m nisip fin argilos, mult prăfos, negru gălbui maroniu, cu rar pietriș mic, stare afânată / medie îndesată, plastică, consistentă 1,40-2,60 m nisip, slab prăfos, cenușiu gălbui, cu pietriș mic, stare medie îndesată / îndesată, umedă 2,60-7,00 m pietriș cu nisip cenușiu cafeniu, rar bolovăniș, în matrice slab prăfoasă, cu orizonturi nisipoase, stare îndesată
<b>F.5</b>	0,00-0,30 m sol vegetal 0,30-1,30 m argilă prăfoasă, maronie cenușie galbenă, plasticitate ridicată, stare plastic vărtos 1,30-2,30 m nisip, slab prăfos, cenușiu gălbui, cu pietriș mic, stare medie îndesată / îndesată, umedă 2,30-7,00 m pietriș cu nisip cenușiu cafeniu, rar bolovăniș, în matrice slab prăfoasă, cu orizonturi nisipoase, stare îndesată	<b>F.6</b>	0,00-0,30 m sol vegetal 0,30-1,30 m nisip fin argilos, mult prăfos, negru gălbui maroniu, cu rar pietriș mic, stare medie îndesată, plastică, consistentă 1,30-2,20 m nisip, slab prăfos, cenușiu gălbui, cu pietriș mic, stare medie îndesată / îndesată, umedă 2,20-7,00 m pietriș cu nisip cenușiu cafeniu, rar bolovăniș, în matrice slab prăfoasă, cu orizonturi nisipoase, stare îndesată

În perioada de execuție a forajelor, nivelul apei subterane a fost interceptat la intervalul de adâncime -1,50 m ÷ - 1,80m, caracterizat prin nivel ușor ascensional, aflate sub presine moderată, care în timpul precipitațiile abundente sau în timpul perioadelor secetoase poate avea creșteri / scăderi excepționale de ordinul maxim 1,00m față de cotele mai sus menționate.

#### Date climatice

În conformitate cu harta privind repartizarea tipurilor climatice, după indicele de umezeală Thortwaite, STAS 1709/-90, zona se încadrează la tipul climatic II, caracterizat printr-un indice de umezeală  $I_m = 0...20$ . Adâncimea de îngheț în terenul natural, conform STAS 6054-77, este de -0,80 ÷ 0,90m.

#### Seismicitatea

Amplasamentul este încadrat în zona de mcroseismicitate  $I=6$  pe scara MSK, conform SR 11100/1-93, pentru o perioadă de revenire de 50 de ani. Conform normativului P100-1/2013, amplasamentul este încadrat într-o zonă caracterizată prin valori de vârf ale accelerației terenului, pentru proiectare  $a_g=0,10g$  și din punct de vedere al perioadei de control (colț), amplasamentul este caracterizat prin  $T_c=0,7$  sec, pentru cutremure având mediul de recurență  $IMR=225$  ani.

#### Studiul topografic

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



## **2.4 Circulația**

Circulația principală în zonă se realizează pe drumul național DN15 Tg.Mureș – Reghin, care se suprapune cu strada Principală a localității.

Accesul la terenurile studiate se realizează din DN15 prin strada publică locală – Strada nr. 1.

Strada nr. 1 este o stradă parțial asfaltată, cu lățimea carosabilului de 4,0 m, fără trotuare, prevăzută cu șanț pluvial pe o singură parte a străzii.

Amplasamentul are un front la stradă de 90m.

## **2.5 Ocuparea terenurilor**

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

Amplasamentul studiat are o suprafață totală de 22.530 mp și se compune din șase parcele evidențiate în următoarele extrase C.F.:

- **C.F. nr. 50196/Ernei**, teren intravilan cu suprafața de 8.300 mp, proprietate a S.C. ORGA SERV INVEST S.R.L.; teren liber de construcții, având categoria de folosință fâneată;
- **C.F. nr. 50168/Ernei**, teren intravilan cu suprafața de 4.030 mp, proprietate a S.C. HARPER ALPINE S.R.L.; teren liber de construcții, având categoria de folosință fâneată;
- **C.F. nr. 50169/Ernei**, teren intravilan cu suprafața de 6.000 mp, proprietate a S.C. HARPER ALPINE S.R.L.; teren liber de construcții, având categoria de folosință fâneată;
- **C.F. nr. 52257/Ernei**, teren intravilan cu suprafața de 1.400 mp, proprietate a domnului Molnar G. Alexandru; teren liber de construcții, având categoria de folosință fâneată;
- **C.F. nr. 54196/Ernei**, teren intravilan cu suprafața de 1.400 mp, proprietate a fam. Molnar Sandor și soția Molnar Etelka; teren liber de construcții, având categoria de folosință fâneată;
- **C.F. nr. 55501/Ernei**, teren intravilan cu suprafața de 1.400 mp, proprietate a domnului Sukosd Zoltan; teren liber de construcții, având categoria de folosință fâneată.

În imediata vecinătate a zonei studiate, la Nord-Est, Nord-Vest și Sud-Est există un fond construit în formă compus din case de locuit cu regim mic de înălțime P, P+M, P+1 și terenuri libere de construcții.

În partea de Sud, Sud-Vest se găsesc terenuri cu deschidere la DN 15 ocupate cu construcții, în principal, cu funcțiuni de locuire, dar există și construcții cu funcțiuni de servicii (spălătorie auto, magazin).

### **Relaționări între funcțiuni**

Funcțiunile propuse sunt compatibile cu funcțiunile existente în zonă.

### **Gradul de ocupare a terenului cu fond construit**

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

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

Zona este situată relativ aproape de zona centrală și la distanță relativ mică de stradă Principală unde se găsesc dotări de interes local pentru servicii și comerț.

La începutul străzii funcționează o spălătorie auto self-service.

### **Asigurarea cu spații verzi**

Terenuri studiate au categoria de folosință de fânețe, neîntreținute.

Nu există zone cu spații verzi amenajate.

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

Nu este cazul.

### Principalele disfuncționalități

DISFUNCȚIONALITĂȚI	PRIORITĂȚI
<b>CIRCULAȚII</b>	
- lipsa strada pentru acces in incinta	- amenajare strada in interioara - dimensionarea strazii la profil de strada rurala secundara
<b>FOND CONSTRUIT ȘI UTILIZAREA TERENURILOR</b>	
- zonă nereglementată corespunzător din punct de vedere urbanistic	- reglementarea si construirea terenurilor libere conform cu prevederile PUG aprobat
- zonă in care nivelul panzei freatice este situat aproape de cota terenului natural	- evitarea construirii de demisoluri sau subsoluri - in cazul in care se doreste totusi realizarea lor, ele trebuie construite in baza unor proiecte care sa prevada etansarea lor pentru evitarea infiltratiilor apelor subterane
<b>SPAȚII PLANTATE ȘI DE PROTECȚIE</b>	
- terenuri agricole - imobile fără zone de protecție plantate	-reglementarea utilizarii terenurilor pentru constructii -stimularea ocupării terenurilor cu construcții, conform PUG -reglementarea modului de asigurare a spatiilor plantate si de protectie pentru suprafetele de teren ramase reconstruite
<b>PROBLEME DE MEDIU</b>	
- depozitarea deseurilor neorganizată și necontrolată - pref rezultatdin cauza drumului de acces neasfaltat	-îndepărtarea controlată a deșeurilor existente în zonă -amenajarea corespunzătoare a spațiilor de colectare a deșeurilor, pentru funcțiunile viitoare, conform normelor în vigoare -se propune asfaltarea strazii de acces
<b>PROTEJAREA ZONELOR</b>	
- nu este cazul	-reglementarea zonei din punct de vedere urbanistic va conduce si la protejarea zonei

### 2.6 Echiparea edilitară

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

Zona este slab echipată din punct de vedere edilitar, dar în zona amplasamentului reglementat există rețea de alimentare cu energie electrică.

Utilități publice există la str. Principală (DN15) și este posibilă extinderea lor până la amplasament.

#### Alimentarea cu apă și canalizare

Conform adresei nr.6494/V/B/13/14.07.2022. eliberat de Compania AQUASERV S.A. pe strada Principală există rețea de alimentare cu apă și rețea de canalizare menajeră.

#### Alimentarea cu gaze naturale

Conform avizului de principiu emis de S.C. Delgaz Grid S.A., există obiective ale sistemului de distribuție a gazelor naturale pe strada Principală.

#### Alimentarea cu energie electrică

Conform avizului de amplasament emis de D.E.E.R.- sucursala Mureș, operatorul de distribuție are în exploatare instalații electrice pe strada Principală.

### Principalele disfuncționalități

Lipsa rețelelor de utilități publice pe Strada nr. 1 de acces la amplasament.

## 2.7 Probleme de mediu

### Relația cadrul natural – cadrul construit

În zona studiată nu sunt semnalate probleme deosebite de mediu, zona fiind lipsită de factori de poluare majori.

### Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

### Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

Nu este cazul.

## 2.8 Opțiuni ale populației

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

Emiterea Avizului de Oportunitate și a Certificatului de Urbanism pentru elaborarea acestei documentații, confirmă interesul autorității locale pentru dezvoltarea zonei pentru locuințe.

Faptul că în zonă există deja un fond construit, în formare, cu locuințe individuale arată interesul populației pentru această zonă.

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

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

Terenurile reglementate sunt terenuri intravilane, neconstruite, amplasate într-o zonă de locuințe cu terenuri rezervate prin P.U.G. pentru construcții rezidențiale.

Propunerea de dezvoltare prezentată în PUZ este compatibilă cu funcțiunile existente în zonă. Ea va conduce la valorificarea terenurilor la un nivel superior și la creșterea gradului de urbanizare a zonei.

Acest Plan Urbanistic Zonal propune reglementarea urbanistică a zonei și încadrarea în:

- UTR L8z – zonă de locuințe

## 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

### 3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal au fost întocmite următoarele studii:

- studiul *topografic* pentru delimitarea zonei, identificarea imobilelor și a căilor de comunicație;
- studiul *geotehnic* pentru stabilirea caracteristicilor geomorfologice și condițiilor de fundare.

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

Din avizele de amplasament obținute de la furnizorii de utilități rezultă că terenul poate fi echipat cu infrastructură edilitară necesară, prin extinderea rețelelor din strada Principală până la amplasament.

Soluțiile de echipare tehnico-edilitară sunt prezentate în planșa de reglementări edilitare.

Studiile și analizele făcute, conduc la concluzia că terenurile care fac obiectul acestui PUZ pot fi reglementate din punct de vedere urbanistic în vederea construirii de locuințe.

### 3.2 Prevederi ale PUG Ernei pentru zona studiată

Conform PUG Ernei, aprobat prin HCL nr. 46 / 17.10.2019, zona de amplasament este încadrată în **UTR L8 – Zonă de locuințe**, zonă rezervată pentru construcții de locuințe sau zonă cu construcții puține.

#### 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 (Sconstruita 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.

#### Utilizări interzise

- unități de producție,
- depozitare en-gros,
- depozitari 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.

#### Indicatori urbanistici

##### 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 CUT<sub>max</sub>=0,6
- pentru alte funcțiuni maxim P+2 CUT<sub>max</sub>=0,9

### 3.3 Valorificarea cadrului natural

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

Terasamentele, lucrările de modificare a formei naturale a terenului, vor fi efectuate numai în interiorul terenurilor studiate, în așa fel încât să nu fie afectate terenurile învecinate. Sistematizarea verticală a terenului va permite circulația fluentă în interiorul incintei și nu va modifica configurația parcelelor vecine.

Zonele de teren neconstruite vor fi amenajate ca spații verzi.

### 3.4 Modernizarea circulației

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

Amplasamentul reglementat este accesibil auto și pietonal din Strada nr. 1 (IE 54771), parțial asfaltată, care limitează amplasamentul pe latura sud-vestică și se racordează la str.Principală.

Strada nr.2 (IE 54765) - aflată la distanță de cca. 300m spre Nord de strada nr.1 – (și relativ paralelă cu strada nr.1) debusează tot în str.Principala (DN15).

Pentru circulația în interiorul zonei reglementate se propune o stradă cu profil transversal de 9m, cu lățimea carosabilului de 6m, cu șanț pluvial și trotuar care va fi racordată la strada publică locală - Strada nr. 1.

Parcățile necesare funcțiunii propuse prin prezentul PUZ vor fi asigurate în incintă, în afara domeniului public.

În zonă, la str. Principală (Dn 15), este asigurat transportul public care asigură legătura cu Târgu Mureș.

Studiul posibilității de legatură al ansamblului de locuințe cu strada nr.2 și a străzii nr.1 cu strada nr.2

În avizul de oportunitate s-au stipulat următoarele condiții pentru fazele următoare de proiectare:

- se va elabora o variantă de acces fără fundături, cu realizarea unui acces suplimentar din drumul public,
- posibilitatea de legătură al ansamblului de locuințe cu strada nr.2.

S-au studiat parcelările existente între strada nr.1, amplasament PUZ, și strada nr.2 pe toată lungimea străzilor.

Strada nr.1 are lungime de 500m, strada nr.2 are lungime de cca.570m, și în partea vestică strada nr.1 este legată cu strada nr.2.

Având în vedere parcelările existente, imobilele construite între cele 2 străzi, și în urma discuțiilor purtate de beneficiarii cu proprietarii loturilor din vecinătate, s-au ajuns la următoarele concluzii:

- singurele loturi libere de construcții prin care s-ar putea accede la strada nr.2 - cele din stânga amplasamentului fără acces la strada nr.1 - au fost achiziționate de o persoană care intenționează să le unifice cu terenul propriu din vecinătatea lor, în scopul construirii, iar aceasta a exclus orice formă de colaborare cu beneficiarii PUZ-ului în vederea realizării unui PUZ comun sau a realizării unei colaborări pentru crearea corpului de stradă solicitat de membrii CTATU și precizat în avizul de oportunitate emis, deoarece nu prezintă interes pentru scopurile sale;
- în aceste condiții, singura posibilitate viabilă de legătură între străzile nr.1 și nr.2 este realizabilă pe 2 parcele neconstruite (IE55154+IE55153), prezentate pe planșa U003;
- accesul la ansamblul de locuințe este posibil doar din strada nr.1,
- varianta de mobilare propusă prevede stradă de acces cu profile de 9,0 m lățime, cu întoarcere în inel, care elimină fundăturile și se încadrează în normele tehnice în vigoare, inclusiv în prevederile RGU.

Precizăm că în varianta actuală promovată prin PUZ, ansamblul de locuințe își păstrează caracterul unitar și nu afectează în nici un fel vecinătățile. Relațiile de circulație în incinta reglementată nu afectează trama localității, accesul la strada nr.1 fiind în concordanță cu normele tehnice în vigoare.

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

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

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

Se va asigura accesul pietonal la loturile studiate și vor fi asigurate condițiile prevăzute pentru accesul persoanelor cu dizabilități.

### **3.5 Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici**

#### **3.5.1 Reglementări**

Planul Urbanistic Zonal propune lotizarea terenurilor și constituirea corpului de drum, în vederea stabilirii condițiilor pentru construirea de locuințe unifamiliale, conform prevederilor din PUG Ernei, fără derogări.

Urbanistic, terenurile se vor încadra în UTR **L8z – zonă de locuințe**.

##### **3.5.1.1 Prevederi cu caracter general**

**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 (Sconstruita 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 dimensionarea se va face pe bază de studii de specialitate 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,
- depozitari de materiale re folosibile,
- 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.

##### **3.5.1.2 Prevederi privind condițiile de amplasare, echipare și conformare**

**Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni):**

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; - fac excepție lotizările pentru locuințe cuplate unde dimensiunea minimă a loturilor este de 250m<sup>2</sup>;
- 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 250m<sup>2</sup>;
- adâncimea parcelei sa fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia

#### **Amplasarea clădirilor față de aliniament**

- clădirile se vor retrage față de aliniament la o distanță de minim **5,0** metri pentru a permite în viitor parcare a celei de a doua mașini în afara circulațiilor publice și pentru a permite plantarea corectă a unor arbori în grădina de față fără riscul de deteriorare a gardurilor și trotuarelor de protecție;

#### **Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor**

- clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin 3,0m, cu condiția respectării însoțirii clădirilor vecine;
- 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 streșină/cornișă/atic a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 4,0metri.
- fac excepție clădirile care se amplasează în continuarea celor existente pentru care se vor asigura rosturi între fundații.

### **3.5.1.3 Prevederi cu privire la circulații și asigurarea acceselor obligatorii**

#### **Accese carosabile**

Parcela este construibilă numai dacă este asigurat un acces carosabil de minim **4,0** metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

#### **Accese pietonale**

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

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

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării la rețelele existente de apă, canalizare și de energie electrică.

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice:

- la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- toate branșamentele noi vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV;
- se vor prevedea locuri/platforme de depozitare a deșeurilor, cu acces din domeniul public. Dimensiunile acestora vor fi suficiente pentru a asigura colectarea selectivă a deșeurilor.

### **3.5.1.5 Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor**

- clădiri pentru locuințe                      înălțimi max: P+M, P+1
- clădiri pentru alte funcțiuni            înălțimea max. admisibilă P+2 niveluri;
- construcțiile pot avea subsol sau demisol.

### **3.5.1.6 Aspectul exterior al construcțiilor**

- se va urmări realizarea unui grad de locuire și confort cât mai ridicat, cu tratarea atentă a volumetriei și aspectului arhitectural al construcțiilor. 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 paletelor oferite de furnizori.
- se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, pastişe, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor;
- pentru învelitoarea acoperișurilor cu șarpantă se utilizează de regulă țiglă;
- se pot utiliza și învelitori din alte materiale (tablă plană fâltuită, 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.).

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

#### **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:
  - câte un loc de parcare la o locuință unifamilială cu lot propriu.

Pentru alte funcțiuni decât locuirea, dimensionarea parcarilor se va face în baza unor studii de trafic prin care se vor evidenția:

- aportul suplimentar de trafic generat de aceste funcțiuni;
- necesarul de parcări impuse de normativele pentru asigurarea funcționării proprii pentru aceste dotări (corelate cu numărul personal);
- parcări necesare pentru aprovizionare, intervenții, clienți, etc.

#### **Staționarea autovehiculelor**

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

#### **Spații libere și spații plantate**

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

#### **Împrejuriri**

- loturile se vor împrejmui pe toate laturile. Împrejuririle vor fi realizate din materiale durabile, și vor avea imagine unitară. Se admite ca împrejuririle pe laturile laterale și posterioare să fie diferite de împrejmuirea la stradă.

### **3.5.2 Bilanțul teritorial**

<b>BILANT TERITORIAL INCINTA – EXISTENT</b>		
	mp	%
CLADIRI	0,0	0,0
CAROSABILE, PLATFORME	0,0	0,0
SPATII LIBERE, SPATII VERZI	22.530,0	100,0
APE	0,0	0,0
<b>TOTAL</b>	<b>22.530,0</b>	<b>100,0</b>

- suprafață teren reglementat: 22.530,00 mp,
- suprafață rezervată pentru strada de acces, care se va ceda domeniului public: 3.738,00 mp
- suprafața teren ce se relotizează – domeniu privat 18.792,00 mp

*Notă:*

*Suprafața definitivă se va stabili la faza de autorizare a execuției, în baza proiectului tehnic și a detaliilor de execuție.*



<b>BILANT TERITORIAL - suprafata reglemantata</b>		
	mp	%
CLADIRI prop	6.577,20	29,19%
CAROSABILE, PLATFORME in incinte	6.577,20	29,19%
SPATII LIBERE, SPATII VERZI	5.637,60	25,02%
<b>Strada de acces - se va ceda domeniului public</b>	3.738,00	16,59%
<b>TOTAL</b>	<b>22.530,00</b>	<b>100,00%</b>

<b>BILANT TERITORIAL - suprafata domeniu privat</b>		
	mp	%
CLADIRI prop	6.577,20	<b>max.35%</b>
CAROSABILE, PLATFORME in incinte	6.577,20	35,00%
SPATII LIBERE, SPATII VERZI	5.637,60	min.30%
<b>TOTAL</b>	<b>18.792,00</b>	<b>100,00%</b>

### 3.5.3 Indicatori urbanistici pentru zona studiată

#### Indicatori urbanistici

##### 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%

##### Coefficient maxim de utilizare a terenului:

- pentru locuințe înălțimi max: P+M, P+1 CUT<sub>max</sub>=0,6
- pentru alte funcțiuni maxim P+2 CUT<sub>max</sub>=0,9

### 3.5 Dezvoltarea echipării edilitare

În prezent, în zona amplasamentului nu există infrastructură edilitară publică. Este necesară echiparea edilitară a străzii publice nr.1 și a străzii de incintă, propusă prin acest PUZ, prin extinderea rețelelor de apă, canalizare menajeră, energie electrică și gaz. Distanța de la strada Principală până la accesul pe amplasament este de cca.188m (pe strada de legătură nr.1).

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

Toate racordurile noi vor fi subterane.

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

### 3.7 Protecția mediului

Constuirea de locuințe nu va ridica probleme deosebite de mediu.

Prin specificul funcțiunilor propuse se estimează că nu se vor desfășura activități poluante care ar putea periclita calitatea factorilor de mediu din zonă.

Din activitățile desfășurate pe amplasament vor rezulta următoarele categorii de ape uzate:

- **apele uzate fecaloid-menajere** - vor fi colectate prin intermediul rețelelor de incintă și vor fi evacuate în rețeaua de canalizare publică;

- **ape pluviale convențional curate** - vor fi colectate prin intermediul rețelelor de canalizare din incintă și vor fi dirijate în șanțul pluvial amenajat al străzilor.

Caracteristicile apelor uzate la evacuarea în canalizarea publică se vor încadra în limitele admisibile ale indicatorilor de calitate stabilite prin NTPA-002/2002.

Ca urmare a activităților desfășurate pe amplasament, se prevede că vor rezulta doar **deșeuri menajere**, care vor fi colectate în pubele și depozitate în spații special amenajate în incintă. Pentru preluarea și transportarea lor la depozitul de deșeuri, proprietarii / utilizatorii clădirilor vor perfectă formele necesare cu societatea care asigură serviciile de salubritate la nivelul localității.

Deșeurile reciclabile vor fi colectate separat și vor fi predate spre valorificare unor societăți autorizate, pe bază de contract.

Deșeurile vegetale rezultate ca urmare a întreținerii spațiilor verzi vor fi colectate separat și vor fi compostate.

Proprietarii loturilor vor respecta legislația comunitară privind condițiile de protecția mediului.

### 3.8 Obiective de utilitate publică - Circulația terenurilor

Terenurile reglementate în PUZ au o suprafață totală de 22.530 mp și sunt proprietăți private.

În urma lotizării propuse vor rezulta loturi individuale, destinate construirii de locuințe, care vor rămâne în proprietate privată.

Loturile se pot reface parțial sau integral și numărul lor se poate modifica, fără a fi necesare documentații de urbanism dacă se respectă simultan următoarele condiții:

- suprafețele loturilor nou rezultate respectă suprafețele minime prevăzute prin PUZ;
- se respectă condițiile de amplasare a clădirilor pe lot stabilite prin PUZ;
- se păstrează gabaritele străzii și platformele de acces la loturi stabilite prin PUZ.

Suprafața de teren rezervată pentru strada de incintă va fi trecută în domeniul public, în condițiile legii.

#### Circulația terenurilor

- suprafață teren conform C.F.:	22.530,00 mp, din care:
- se relotizează:	18.792,00 mp
- se cedează domeniului public pentru constituirea corpului de stradă publică:	3.738,00 mp

Note:

- *Soluția propusă este parte integrantă PUZ. Beneficiarul poate opta pentru orice varianta de mobilare care respectă prevederile PUZ. Soluția definitivă de lotizare este cea pentru care se optează la faza de autorizare a construirii, cu condiția ca lotizarea să respecte reglementările stabilite prin PUZ.*
- *Suprafețele definitive care se cedează la domeniul public, se stabilesc la faza de construire în baza proiectului tehnic aferent străzii și rețelelor edilitare.*

## 4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Prezentul Plan Urbanistic Zonal stabilește reglementări specifice pentru zona de amplasament în vederea creării cadrului legal necesar construirii de locuințe unifamiliale.

Funcțiunea de locuire, propusă, este compatibilă cu funcțiunile existente în zonă. Ea va conduce la valorificarea terenurilor libere existente și la creșterea gradului de urbanizare a zonei.

Urbanistic terenurile se vor încadra în **UTR L8z – zonă de locuințe**.

Sef proiect / Verificat,  
arh. Octavian LIPOVAN

Redactat,  
ing. SZOCS Angela

## **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

### **afere**

### **PLAN URBANISTIC ZONAL – REGLEMENTARE URBANISTICĂ ȘI LOTIZARE TERENURI ÎN BAZA PREVEDERILOR DIN R.L.U. AFERENT P.U.G. ERNEI, PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE ÎN LOCALITATEA ERNEI, JUD. MUREȘ**

– Localitatea Ernei, f.n., jud. Mureș –

### **UTR L8z – ZONĂ DE LOCUINȚE**

#### **I. DISPOZIȚII GENERALE**

##### **1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism**

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

##### **2. Baza legală**

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

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

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

##### **3. Domeniul de aplicare**

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

#### **II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

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

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

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

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

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

### III. UTILIZAREA TERENURILOR

#### 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 (Sconstruita 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 dimensionarea se va face pe bază de studii de specialitate 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 refofosibile,
- 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.

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

#### **Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni):**

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; - fac excepție lotizările pentru locuințe cuplate unde dimensiunea minimă a loturilor este de 250m<sup>2</sup>;
- 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 250m<sup>2</sup>;
- adâncimea parcelei sa fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia.

#### **Amplasarea clădirilor față de aliniament**

- clădirile se vor retrage față de aliniament la o distanță de minim **5,0** metri pentru a permite în viitor parcare a celei de a doua mașini în afara circulațiilor publice și pentru a permite plantarea corectă a unor arbori în grădina de față fără riscul de deteriorare a gardurilor și trotuarelor de protecție;

**Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor**

- clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin 3,0m, cu condiția respectării însoțirii clădirilor vecine;
- 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 streșină/cornișă/atic a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 4,0metri.
- fac excepție clădirile care se amplasează în continuarea celor existente pentru care se vor asigura rosturi între fundații.

**Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor**

- cladiri pentru locuințe înălțimi max: P+M, P+1
- cladiri pentru alte functiuni înălțimea max. admisibilă P+2 niveluri;
- construcțiile pot avea subsol sau demisol.

**Aspectul exterior al construcțiilor**

- se va urmări realizarea unui grad de locuire și confort cât mai ridicat, cu tratarea atentă a volumetriei și aspectului arhitectural al construcțiilor. 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 paletelor oferite de furnizori.
- se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, pastişe, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor;
- pentru învelitoarea acoperișurilor cu 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.).

**V. PREVEDERI CU PRIVIRE LA CIRCULAȚII ȘI ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

**Accese carosabile**

Parcela este construibilă numai dacă este asigurat un acces carosabil de minim **4,0** metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

**Accese pietonale**

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

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

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării la rețelele existente de apă, canalizare și de energie electrică.

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice:

- la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- toate branșamentele noi vor fi realizate îngropat;

- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV;
- se vor prevedea locuri/platforme de depozitare a deșeurilor, cu acces din domeniul public. Dimensiunile acestora vor fi suficiente pentru a asigura colectarea selectivă a deșeurilor.

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

### **Parcaje**

- 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:
  - câte un loc de parcare la o locuință unifamilială cu lot propriu.

Pentru alte funcțiuni decât locuirea, dimensionarea parcarilor se va face în baza unor studii de trafic prin care se vor evidenția:

- aportul suplimentar de trafic generat de aceste funcțiuni;
- necesarul de parcări impuse de normativele pentru asigurarea funcționării proprii pentru aceste dotări (corelate cu numărul personal);
- parcări necesare pentru aprovizionare, intervenții, clienți, etc

### **Staționarea autovehiculelor**

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

### **Spații libere și spații plantate**

- 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 împrejmuiri pe toate laturile. 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.

## VIII. COEFICIENȚI URBANISTICI

Procent maxim de ocupare a terenului (POT - % m<sup>2</sup> AC / m<sup>2</sup> teren)

- 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 (CUT - m<sup>2</sup> ADC / m<sup>2</sup> teren)

- pentru locuințe înălțimi max: P+M, P+1 CUT<sub>max</sub>=0,6
- pentru alte funcțiuni maxim P+2 CUT<sub>max</sub>=0,9

Sef proiect / verificat,  
arh. Octavian LIPOVAN

Redactat,  
ing. SZOCS Angela

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

### CATEGORII DE COSTURI

Costurile pentru realizarea Planului Urbanistic Zonal vor fi suportate integral de către beneficiari/proprietari.

### DEFALCAREA COSTURILOR

Categorii de costuri		
<b>A. Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor tehnico economice</b>		responsabil
a.1	<i>Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor de proiectare</i> - Realizare PUZ - Obținerea Autorizațiilor de construire - Studii de teren (topo, geo) - Proiect tehnic, detalii execuție, liste cantități, caiete sarcini - Expertize, Verificări de proiect	Supportate de către beneficiari
a.2	<i>Cheltuieli pentru activitatea de consultanță și asistență tehnică</i> - Cheltuieli pentru consultanță - Cheltuieli pentru asistență tehnică	proprietari
a.3	<i>Cheltuieli pentru obținerea avizelor și acordurilor</i>	proprietari
a.4	<i>Cheltuieli pentru pregătirea documentelor privind aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de lucrări și a contractelor de servicii de proiectare</i>	proprietari
<b>B. Cheltuieli pentru realizarea investiției</b>		proprietari
b.1	<i>Cheltuieli pentru amenajarea terenului:</i> - Amenajarea terenului; - Amenajare accese, circulații carosabile și pietonale în incintă; - Drenarea terenului (dacă este necesar); - Amenajări pentru protecția mediului.	proprietari
b.2	<i>Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivului:</i> - Cheltuieli pentru asigurarea bransamentelor în baza unor proiecte de specialitate - valoare conform soluție stabilită de administratorii de rețele	proprietari
b.3	Cheltuieli pentru investiția de bază: - Construcții și instalații - Dotări	proprietari
b.4	Preluarea infrastructurii (drum nou înființat) în domeniul public al localității (înscrisoare în CF, etc.) - aprobare PUZ în cadrul Consiliului Local	Autoritatea publică locală
b.5	<i>Alte cheltuieli:</i> - Organizare de șantier - Comisioane, taxe - Cheltuieli diverse și neprevăzute	proprietari

### ETAPIZAREA REALIZĂRII INVESTIȚIILOR

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

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

## **TERMINOLOGIE – definirea termenilor utilizați**

(în ordine alfabetică)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

construcțiilor din zona studiată (P.U.Z-ul reprezintă o fază premergătoare realizării investițiilor, prevederile acestuia realizându-se etapizat în timp, funcție de fondurile disponibile).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Subsol (prescurtat: S)** - nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu mai mult de jumătate din înălțimea liberă. Subsolul se consideră nivel subteran al construcției

(după: P 118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor). În sensul prezentului Regulament, pe terenurile în pantă, se consideră subsol nivelurile construite care respectă regula de mai sus pe cel puțin o latură a clădirii.

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

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

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

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

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

În aria nivelului nu se cuprind:

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

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

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

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

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

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

**Teritoriu metropolitan** - suprafața situată în jurul marilor aglomerări urbane, delimitată prin studii de specialitate, în cadrul căreia se creează relații reciproce de influență în domeniul căilor de comunicație, economic, social, cultural și

al infrastructurii edilitare. De regulă limita teritoriului metropolitan depășește limita administrativă a localității și poate depăși limita județului din care face parte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Unitate teritorială de referință (UTR)** - subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ-teritoriale, delimitată pe limite cadastrale, caracterizată prin omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistică omogenă. UTR se delimitează, după caz, în



funcție de relief și peisaj cu caracteristici similare, evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă, sistem parcelar și mod de construire omogen, folosințe de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor, regim juridic al imobilelor similar.

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

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

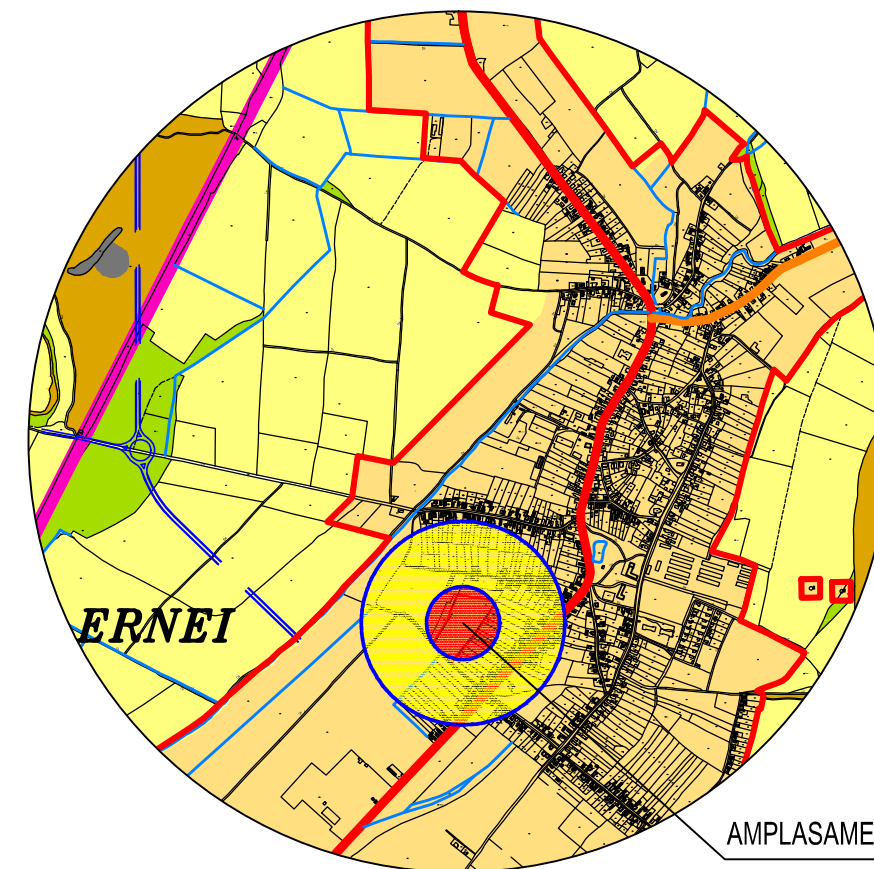
PUZ-REGLEMENTARE URBANISTICA SI LOTIZARE TERENURI IN BAZA PREVEDERILOR DIN RLU AFERENT PUG ERNEI, PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE IN LOCALITATEA ERNEI



Extras din: geoportal ANCP, sc.1:5.000

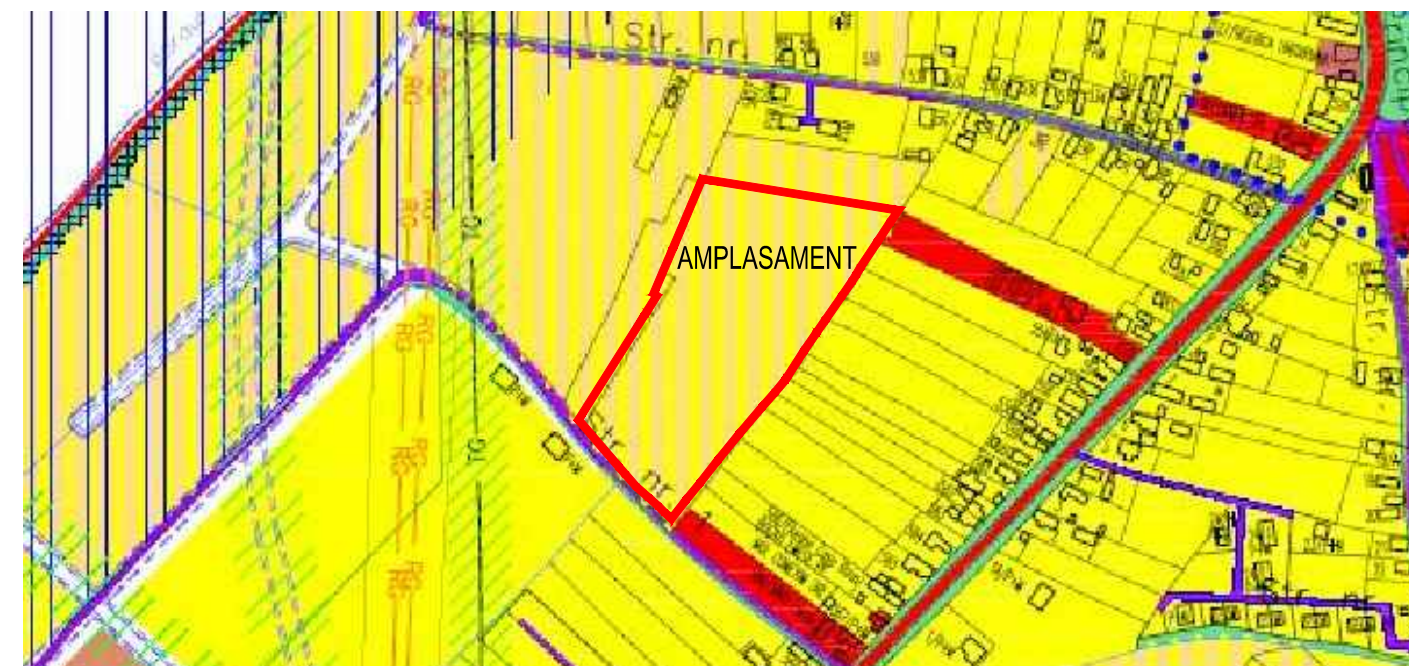


Extras din: PUG Ernei, sc.1:5.000  
plansa 335/A-U 003.2 - Reglementari urbanistice - Unitati teritoriale de Referinta, zone protejate, loc. Ernei




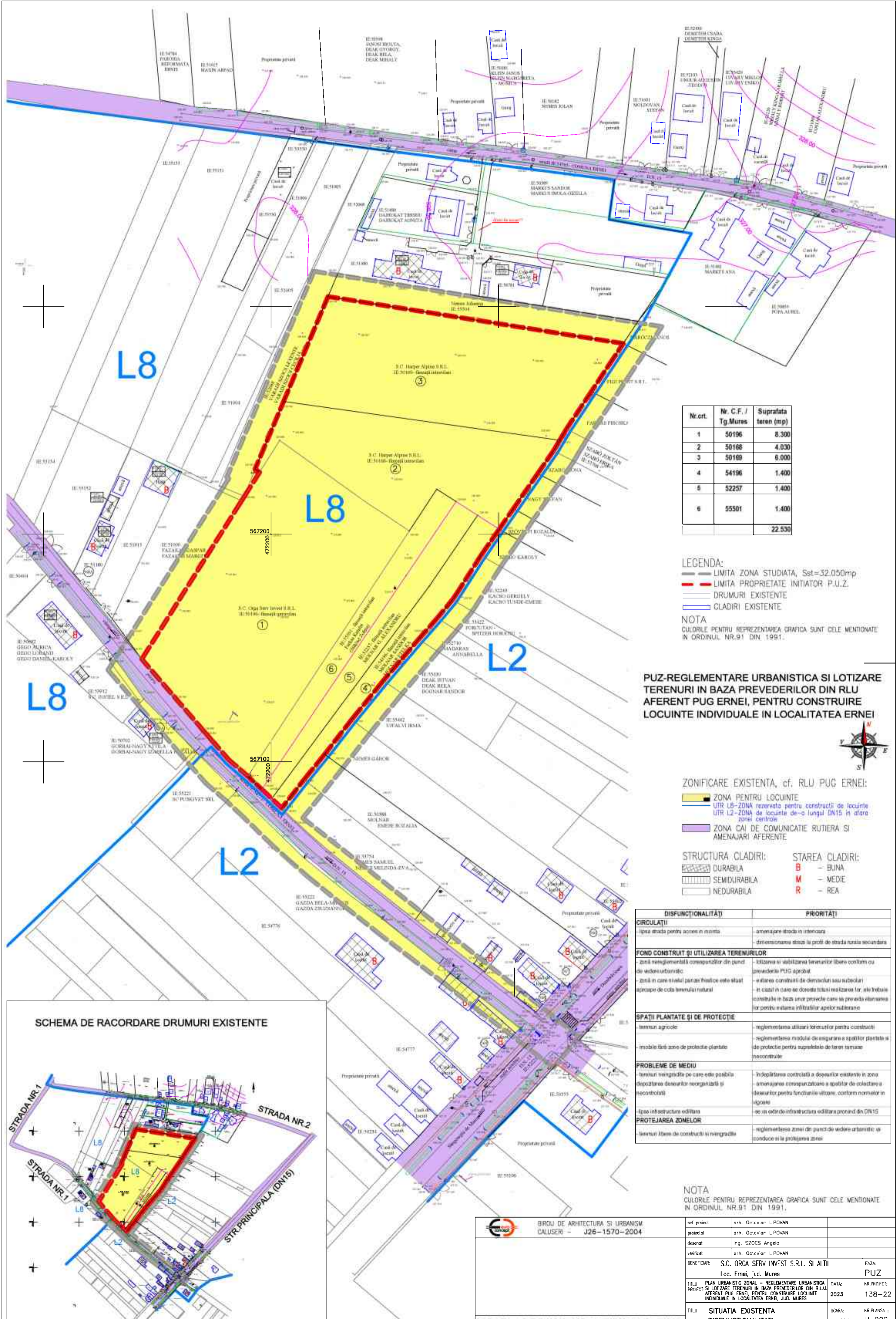
Incadrare in localitate, extras din PUG Ernei  
sc.1:25.000

AMPLASAMENT STUDIAT



Extras din PUG Ernei, sc.1:5.000  
plansa 335/A-U 003.1 - Reglementari urbanistice, zonificare functionala, loc. Ernei

 BIROU DE ARHITECTURA SI URBANISM CALUSERI - J26-1570-2004	sef proiect	arh. Octavian LIPOVAN	
	proiectat	arh. Octavian LIPOVAN	
	desenat	ing. SZOCS Angela	
	verificat	arh. Octavian LIPOVAN	
	BENEFICIAR:	S.C. ORGA SERV INVEST S.R.L. SI ALII Loc. Ernei, jud. Mures	FAZA: PUZ
	TITLU PROIECT:	PLAN URBANISTIC ZONAL - REGLEMENTARE URBANISTICA SI LOTIZARE TERENURI IN BAZA PREVEDERILOR DIN R.L.U. AFERENT PUG ERNEI, PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE IN LOCALITATEA ERNEI, JUD. MURES	DATA: 2023 NR.PROIECT: 138-22
	TITLU PLANSĂ:	PLAN DE INCADRARE IN TERITORIU PLAN DE INCADRARE IN PUG ERNEI	SCARA: 1:5.000 NR.PLANSĂ: U 001
ACEST PROIECT ESTE PROPRIETATEA INTELLECTUALA A SC EUROCONCEPT SRL UTILIZAREA LUI INTRA SUB INCIDENTA LEGII DREPTULUI DE AUTOR.			



Nr.crt.	Nr. C.F. / Tg.Mures	Suprafata teren (mp)
1	50196	8.300
2	50168	4.030
3	50169	6.000
4	54196	1.400
5	52257	1.400
6	55501	1.400
		<b>22.530</b>

**LEGENDA:**  
 - - - - - LIMITA ZONA STUDIATA, Sst=32.050mp  
 - - - - - LIMITA PROPRIETATE INITIATOR P.U.Z.  
 - - - - - DRUMURI EXISTENTE  
 - - - - - CLADIRI EXISTENTE

**NOTA**  
 CULORILE PENTRU REPREZENTAREA GRAFICA SUNT CELE MENTIONATE IN ORDINUL NR.91 DIN 1991.

**PUZ-REGLEMENTARE URBANISTICA SI LOTIZARE TERENURI IN BAZA PREVEDERILOR DIN RLU AFERENT PUG ERNEI, PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE IN LOCALITATEA ERNEI**



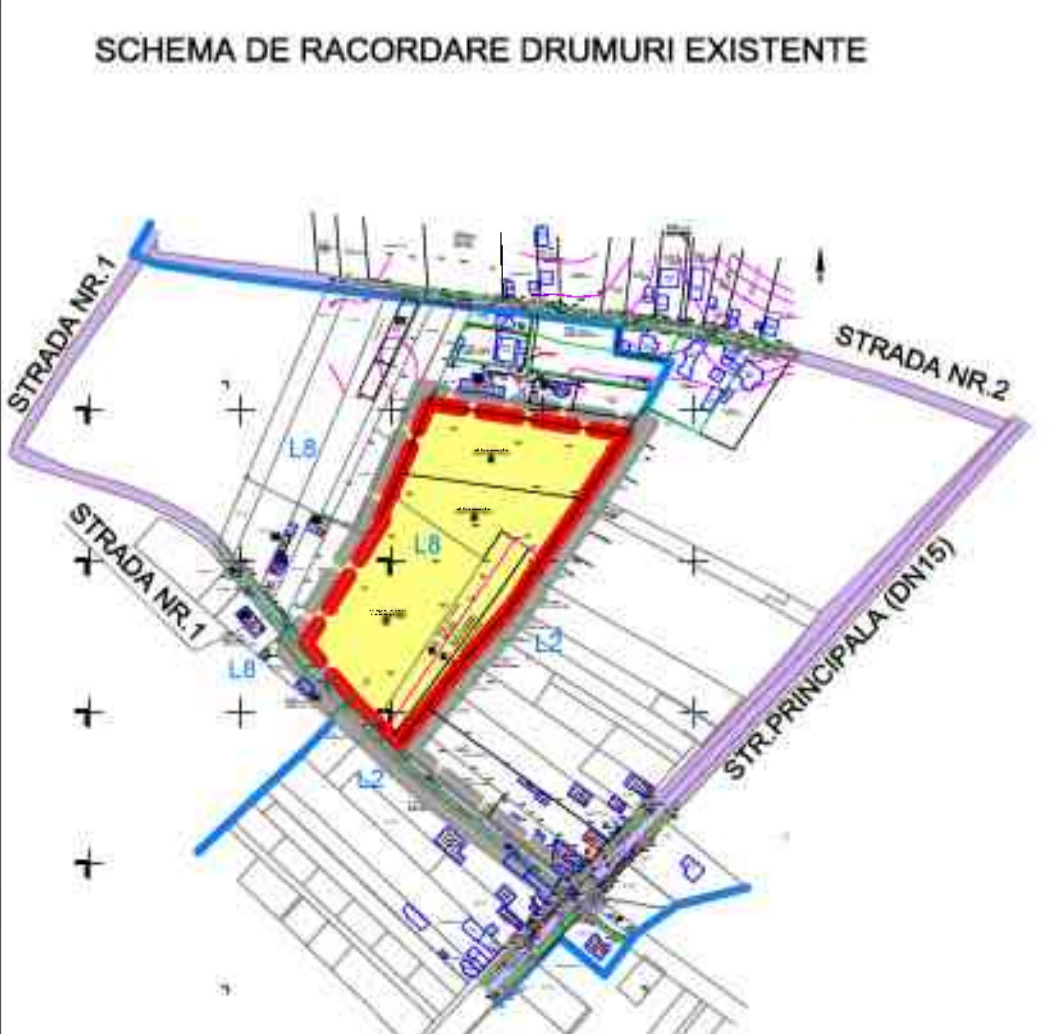
**ZONIFICARE EXISTENTA, cf. RLU PUG ERNEI:**  
 - ZONA PENTRU LOCUINTE  
 - UTR L8-ZONA rezervata pentru constructii de locuinte  
 - UTR L2-ZONA de locuinte de-o lungui DN15 in afara zonei centrale  
 - ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE

**STRUCTURA CLADIRI:**  
 - DURABILA  
 - SEMIDURABILA  
 - NEDURABILA

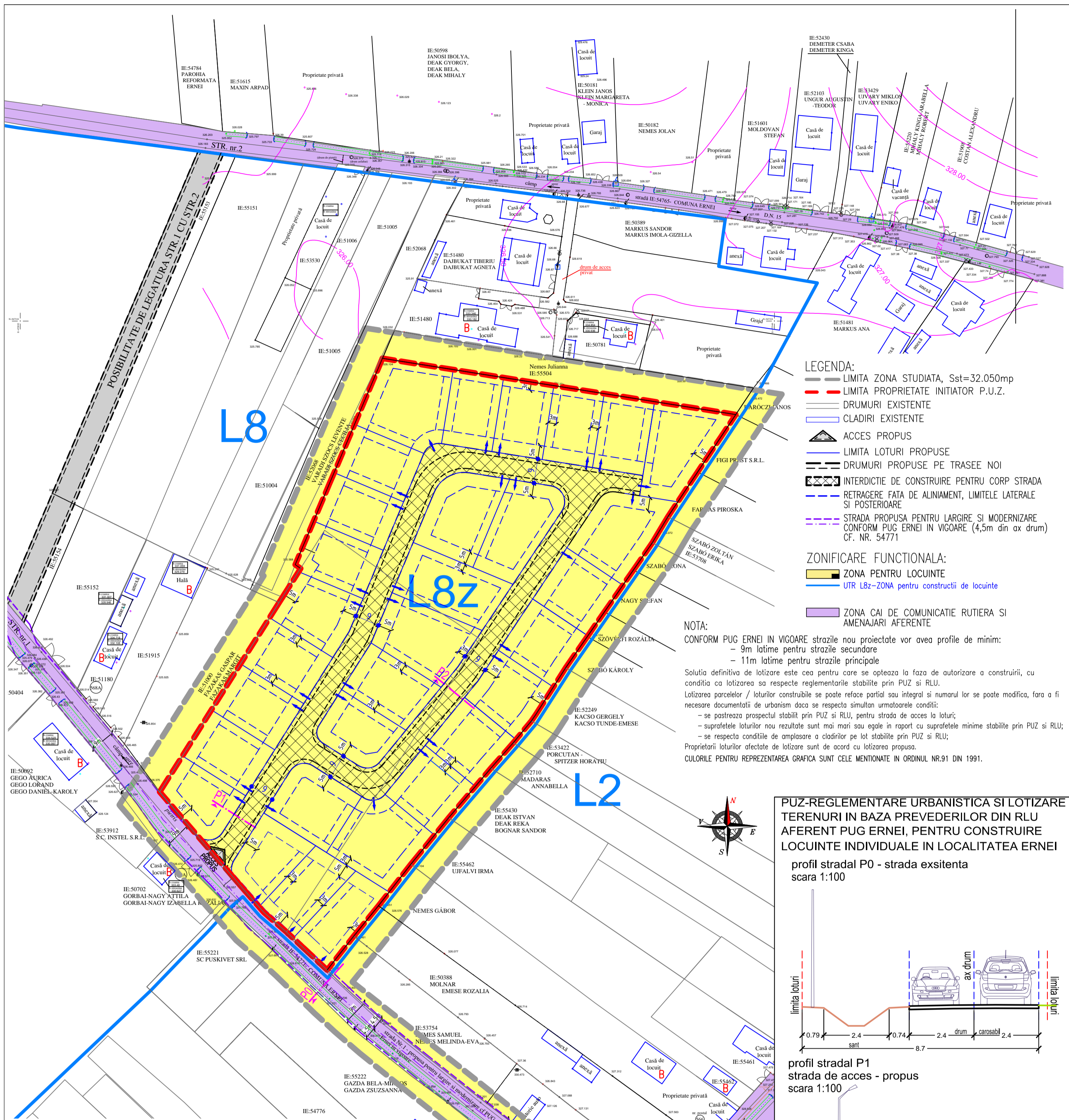
**STAREA CLADIRI:**  
 - B - BUNA  
 - M - MEDIE  
 - R - REA

DISFUNCIONALITATI	PRIORITATI
<b>CIRCULATI</b> - lipsa drada pentru acces in moarta	- amenajare strada in intersecara - dimensionarea strazi la profi de strada tusaia secundara
<b>FOND CONSTRUIT SI UTILIZAREA TERENURILOR</b> - zona nelegementata conserptiilor din punct de vedere urbanistic - zona in care nivelul panzei frezice este situat aproape de cota terenului natural	- utilizarea si valabilizarea terenurilor libere conform cu prevederile PUG aprobat - evitarea combinarii de demnolara sau subterara - in cazuri in care se doreste totusi realizarea lor, este necesara constructia in baza unor proiecte care sa prevada elemente lor pentru evitarea infiltratiilor apelor subterane
<b>SPATII PLANTATE SI DE PROTECTIE</b> - terenuri agricole - imobile fara zone de protectie plantate	- reglementarea utilizarii terenurilor pentru constructii - reglementarea modului de asigurarea a spatiilor plantate si de protectie pentru suprafetele de teren tamazate reconstruite
<b>PROBLEME DE MEDIU</b> - terenuri neingradite pe care este posibila depozitarea deșeurilor reconstruati si necorctiati	- indepartarea controlata a deșeurilor existente in zona - amenajarea conserptiunilor a spatiilor de colectare a deșeurilor pentru functionia vitara, conform normelor in vigoare
<b>PROTEJAREA ZONELOR</b> - terenuri libere de constructii si neingradite	- reglementarea zonei din punct de vedere arhitectural si condusie si la protejarea zonei

**NOTA**  
 CULORILE PENTRU REPREZENTAREA GRAFICA SUNT CELE MENTIONATE IN ORDINUL NR.91 DIN 1991.



	ser proiect	arh. Octavian L.POVAN	
	proiectat	arh. Octavian L.POVAN	
	desenat	ing. SZOCS Argela	
	verificat	arh. Octavian L.POVAN	
	BENEFICIAR:	S.C. ORGA SERV INVEST S.R.L. SI ALTI Loc. Ernei, jud. Mures	FAZA: PUZ
	TITLU PROIECT:	PLAN URBANISTIC ZONAL - REGLEMENTARE URBANISTICA AFERENT PUG ERNEI, PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE IN LOCALITATEA ERNEI, JUD. MURES	DATA: 2023 NR.PROIECT: 138-22
	TITLU PLANSA:	SITUATIA EXISTENTA DISFUNCIONALITATI	SCARA: 1:1.000 NR.PLANSA: U 002



- LEGENDA:**
- LIMITA ZONA STUDIATA, Sst=32.050mp
  - - - LIMITA PROPRIETATE INITIATOR P.U.Z.
  - DRUMURI EXISTENTE
  - CLADIRI EXISTENTE
  - ▲ ACCES PROPUȘ
  - LIMITA LOTURI PROPUȘE
  - - - DRUMURI PROPUȘE PE TRASEE NOI
  - ⊗ INTERDICTIE DE CONSTRUIRE PENTRU CORP STRADA SI POSTERIOARE
  - - - RETRAGERE FATA DE ALINIAMENT, LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE
  - - - STRADA PROPUȘA PENTRU LARGIRE SI MODERNIZARE CONFORM PUG ERNEI IN VIGOARE (4,5m din ax drum) CF. NR. 54771
- ZONIFICARE FUNCTIONALA:**
- ZONA PENTRU LOCUINTE
  - UTR L8z-ZONA pentru constructii de locuinte
  - ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE

**NOTA:**  
 CONFORM PUG ERNEI IN VIGOARE strazile nou proiectate vor avea profile de minim:  
 - 9m latime pentru strazile secundare  
 - 11m latime pentru strazile principale

Solutia definitiva de lotizare este cea pentru care se opteaza la faza de autorizare a constructiilor, cu conditia ca lotizarea sa respecte reglementarile stabilite prin PUZ si RLU.

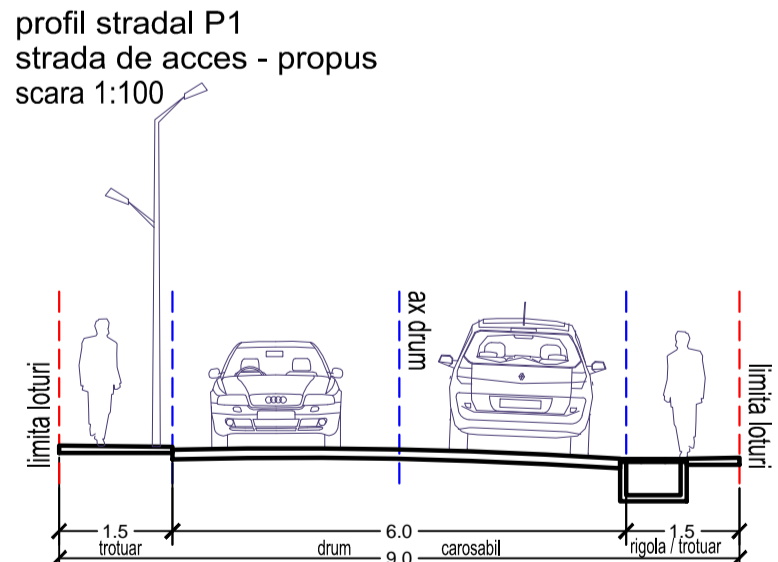
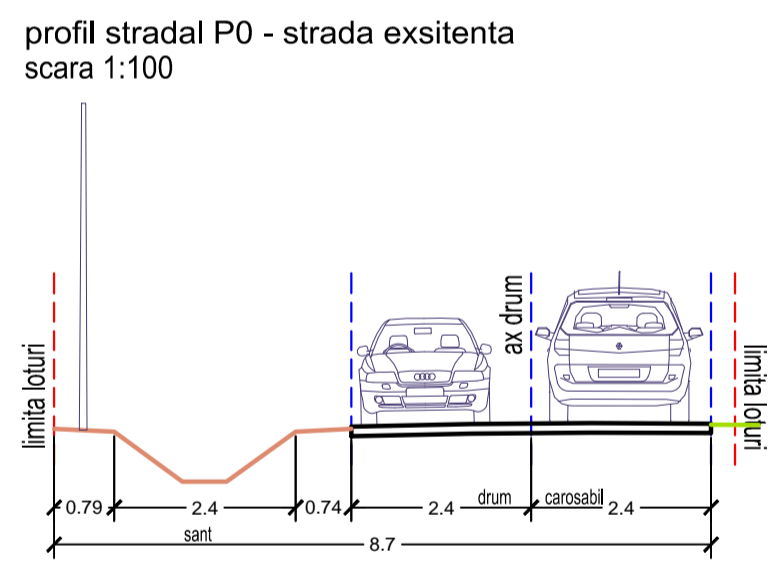
Lotizarea parcelelor / loturilor constructibile se poate reface partial sau integral si numarul lor se poate modifica, fara a fi necesare documentatii de urbanism daca se respecta simultan urmatoarele conditii:

- se pastreaza prospectul stabilit prin PUZ si RLU, pentru strada de acces la loturi;
- suprafetele loturilor nou rezultate sunt mai mari sau egale in raport cu suprafetele minime stabilite prin PUZ si RLU;
- se respecta conditiile de amplasare a cladirilor pe lot stabilite prin PUZ si RLU;

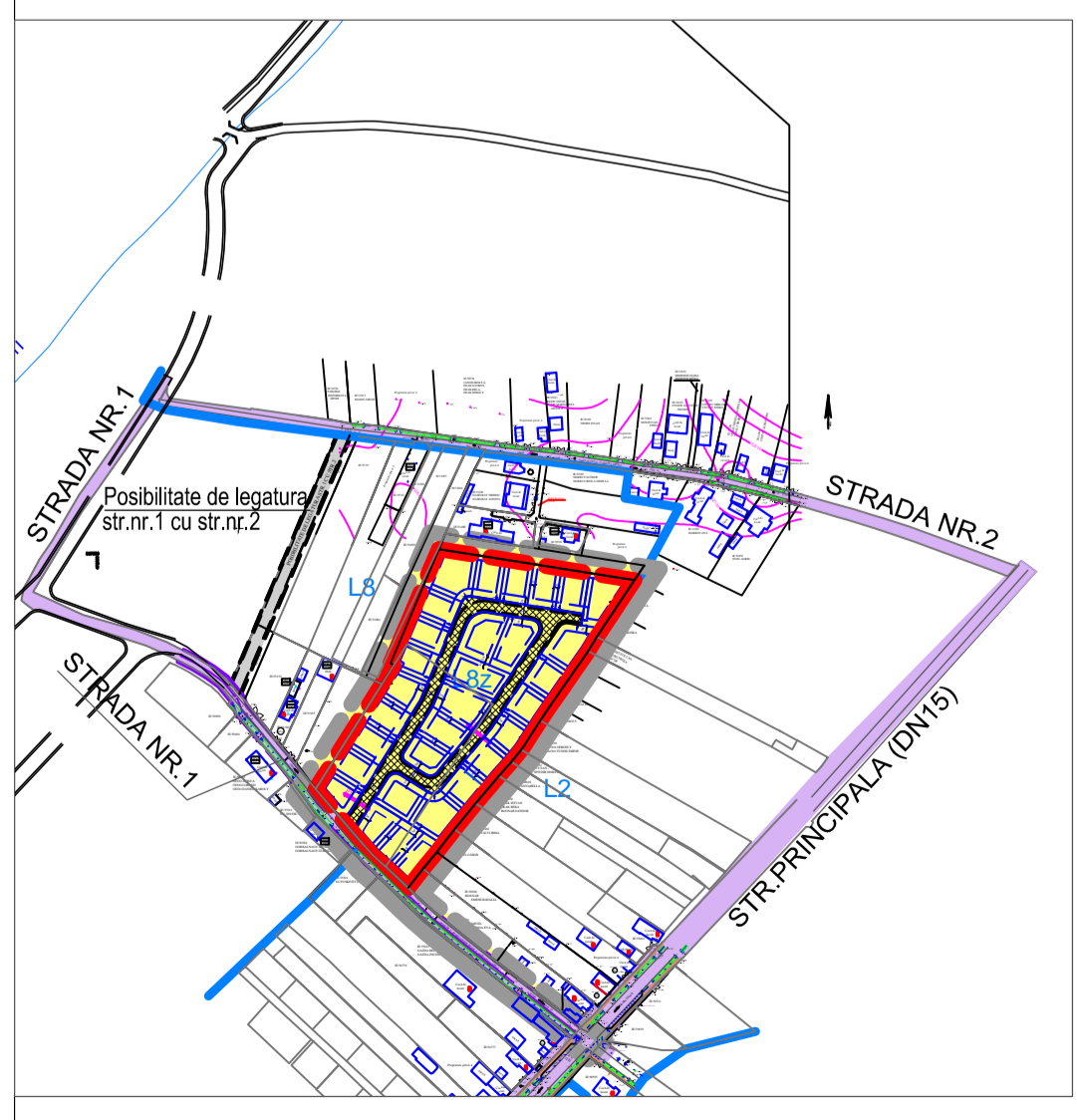
Proprietarii loturilor afectate de lotizare sunt de acord cu lotizarea propusa.

CULORILE PENTRU REPREZENTAREA GRAFICA SUNT CELE MENTIONATE IN ORDINUL NR.91 DIN 1991.

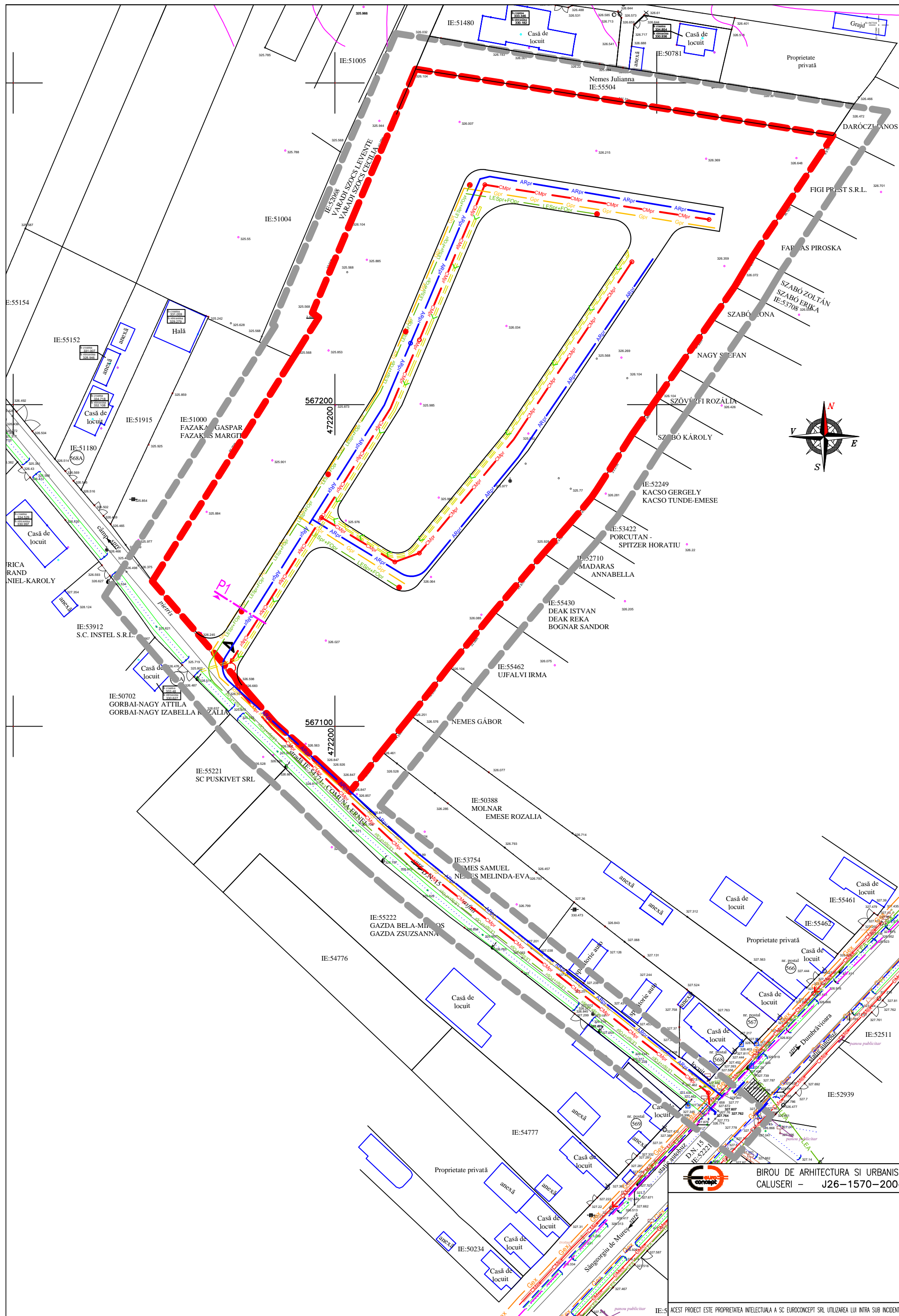
**PUZ-REGLEMENTARE URBANISTICA SI LOTIZARE TERENURI IN BAZA PREVEDERILOR DIN RLU AFERENT PUG ERNEI, PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE IN LOCALITATEA ERNEI**



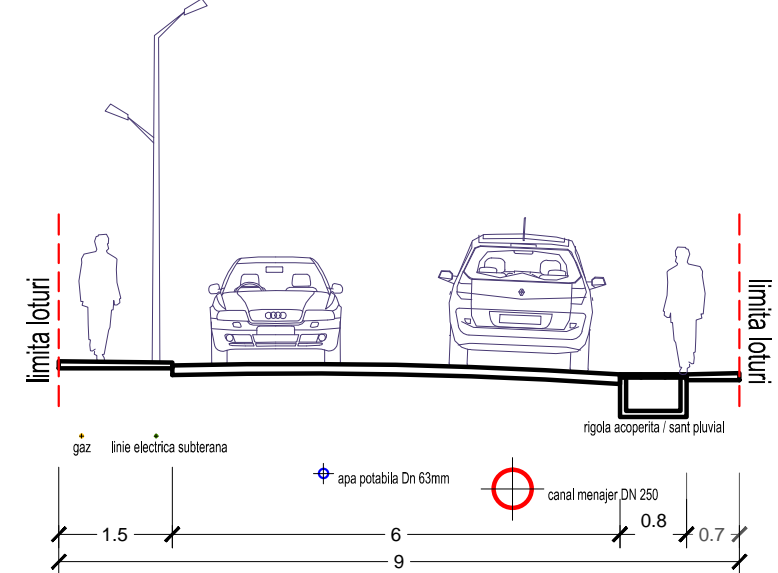
**SCHEMA DE RACORDARE DRUMURI EXISTENTE SI PROPUȘE**



		sef proiect proiectat desenat verificat BENEFICIAR: Loc. Ernei, jud. Mures FAZA: PUZ
arh. Octavian LIPOVAN arh. Octavian LIPOVAN ing. SZOCS Angela arh. Octavian LIPOVAN S.C. ORGA SERV INVEST S.R.L. SI ALII		NR.PROIECT: 138-22 NR.PLANSA: U 003
TITLU PLAN URBANISTIC ZONAL - REGLEMENTARE URBANISTICA PROIECT SI LOTIZARE TERENURI IN BAZA PREVEDERILOR DIN RLU AFERENT PUG ERNEI, PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE IN LOCALITATEA ERNEI, JUD. MURES DATA: 2023		SCARA: 1:1.000
TITLU REGULAMENTARI URBANISTICE PLANSA: ZONIFICARE		SCARA: 1:1.000



profil stradal P1 - strada de acces propus  
scara 1:100



**PUZ-REGLEMENTARE URBANISTICA SI LOTIZARE TERENURI IN BAZA PREVEDERILOR DIN RLU AFERENT PUG ERNEI, PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE IN LOCALITATEA ERNEI**

- LEGENDA:**
- LIMITA ZONA STUDIATA, Sst=32.050mp
  - LIMITA PROPRIETATE INITIATOR P.U.Z.
  - DRUMURI EXISTENTE
  - CLADIRI EXISTENTE
  - ▲ ACCES PROPUȘ
  - DRUMURI PROPUȘE PE TRASEE NOI

- RETELE EDILITARE EXISTENTE:**
- Tc — REȚEA AERIANĂ DE TELECOMUNICAȚII
  - LEA — LEA 0,4 kV existent
  - CONDUCTA APA POTABILĂ, PE De140mm
  - CMex — CANALIZARE MENAJERĂ EXISTENTĂ, PVC Dn250mm
  - Gax — CONDUCTA GAZ presiune redusă

- RETELE EDILITARE PROPUȘE:**
- ARpr — CONDUCTA APA POTABILĂ
  - CMpr — CANALIZARE MENAJERĂ
  - SANT PLUVIAL – AMENAJAT
  - Gpr — CONDUCTA DE GAZ
  - LESpr+FOpr — LINIE ELECTRICĂ 1kV+0,4kV+fibra optica subterana
  - STILP ELECTRIC

**NOTA**  
CULORILE PENTRU REPREZENTAREA GRAFICĂ SUNT CELE MENTIONATE ÎN ORDINUL NR.91 DIN 1991.

**BIROU DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM CALUSERI – J26–1570–2004**

sef proiect arh. Octavian LIPOVAN  
 proiectat ing. CATANA Adrian  
 desenat ing. SZOCS Angela  
 verificat arh. Octavian LIPOVAN

BENEFICIAR: S.C. ORGA SERV INVEST S.R.L. ȘI ALȚII  
 Loc. Ernei, jud. Mures

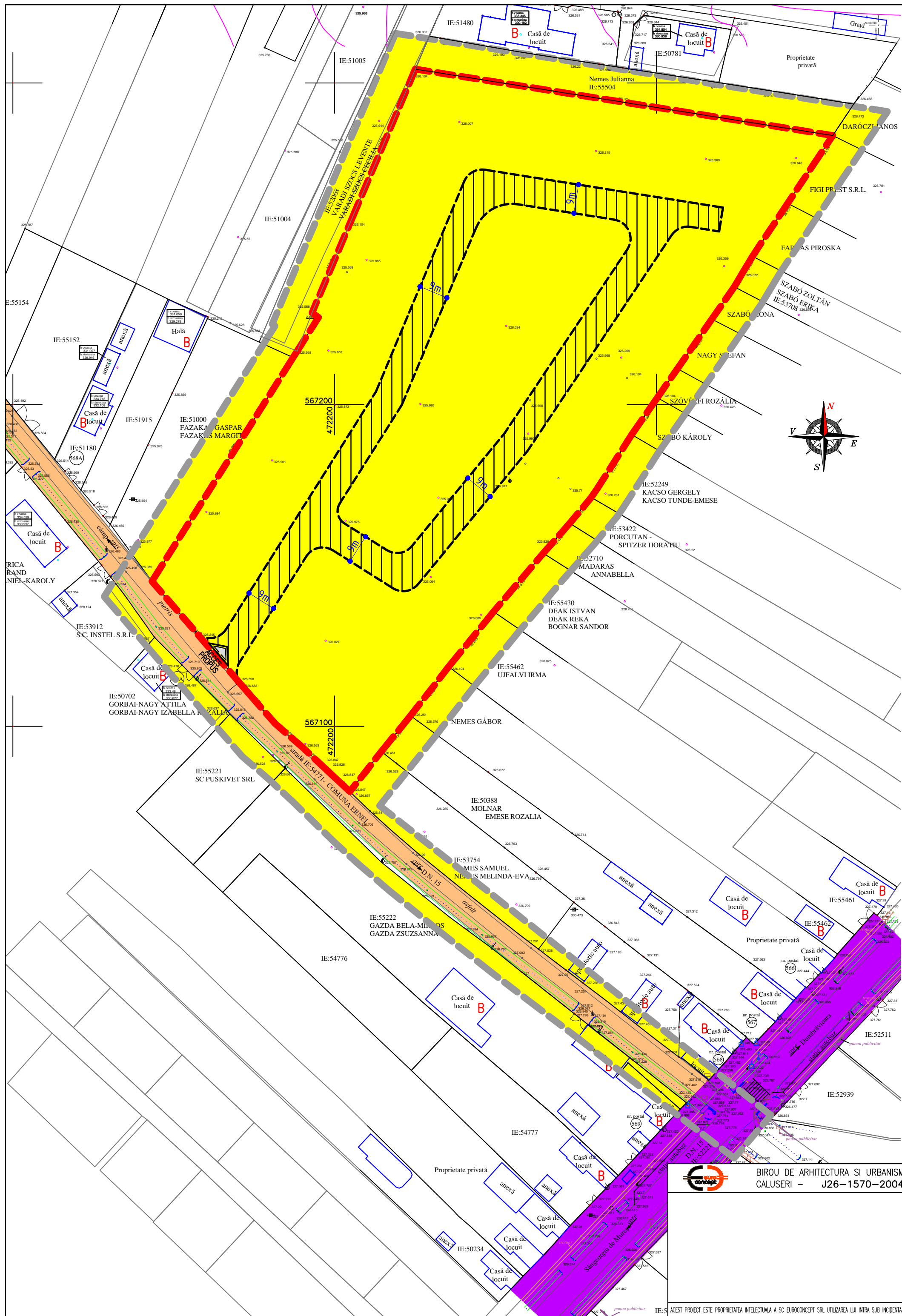
TITLU PLAN URBANISTIC ZONAL – REGLEMENTARE URBANISTICA  
 PROIECT ȘI LOTIZARE TERENURI ÎN BAZA PREVEDERILOR DIN R.L.U.  
 AFERENT PUG ERNEI, PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE ÎN LOCALITATEA ERNEI, JUD. MURES

TITLU REGLEMENTARI  
 PLANȘA: ECHIPARE EDILITARA

DATA: 2023  
 SCARA: 1:1.000

FAZA: PUZ  
 NR.PROIECT: 138–22  
 Rev. 2  
 NR.PLANȘA: U 004

ACEȘTI PROIECT ESTE PROPRIETATEA INTELCTUALĂ A ȘC EUROCONCEPT SRL. UTILIZAREA LUI ÎNTRA SUB INCIDENTA LEGII DREPTULUI DE AUTOR.



**PUZ-REGLEMENTARE URBANISTICA SI LOTIZARE TERENURI IN BAZA PREVEDERILOR DIN RLU AFERENT PUG ERNEI, PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE IN LOCALITATEA ERNEI**

- LEGENDA:**
- LIMITA ZONA STUDIATA, Sst=32.050mp
  - - - LIMITA PROPRIETATE INITIATOR P.U.Z.
  - DRUMURI EXISTENTE
  - CLADIRI EXISTENTE
  - ▲ ACCES PROPUȘ
  - - - DRUMURI PROPUȘE PE TRASEE NOI
  - ▣ INTERDICTIE DE CONSTRUIRE PENTRU CORP STRADA

- TIPURI DE PROPRIETATE**
- a.) PROPRIETATE PUBLICA
- TERENURI PROPRIETATE PUBLICA DE INTERES NATIONAL
  - TERENURI PROPRIETATE PUBLICA DE INTERES JUDEȚEAN
  - TERENURI PROPRIETATE PUBLICA DE INTERES LOCAL
- b.) PROPRIETATE PRIVATA
- TERENURI PROPRIETATE PRIVATA DE INTERES NATIONAL
  - TERENURI PROPRIETATE PRIVATA DE INTERES JUDEȚEAN
  - TERENURI PROPRIETATE PRIVATA DE INTERES LOCAL
  - TERENURI PROPRIETATE PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE
- c.) TERENURI IN LITIGIU
- TERENURI IN LITIGIU

- CIRCULATIA TERENURILOR**
- TERENURI CE SE INTENTIONEAZA A FI TRECUTE IN DOMENIUL PUBLIC
  - TERENURI AFLATE IN DOMENIUL PUBLIC DESTINATE CONCESIONARI
  - TERENURI AFLATE IN DOMENIUL PRIVAT DESTINATE SCHIMBULUI
  - TERENURI AFLATE IN DOMENIUL PUBLIC, INCHIRIATE DE PERSOANE JURIDICE

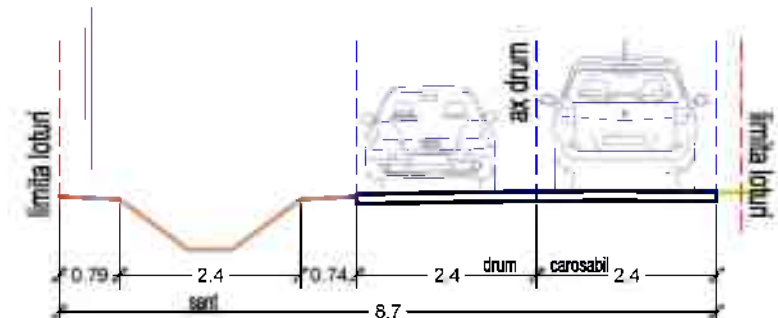
**NOTA**  
 CULORILE PENTRU REPREZENTAREA GRAFICA SUNT CELE MENTIONATE IN ORDINUL NR.91 DIN 1991.

	sef proiect	arh. Octavian LIPOVAN	
	proiectat	arh. Octavian LIPOVAN	
	desenat	ing. SZOCS Angela	
	verificat	arh. Octavian LIPOVAN	
BENEFICIAR:		S.C. ORGA SERV INVEST S.R.L. SI ALTI Loc. Ernei, jud. Mures	FAZA: PUZ
TITLU PROIECT: SI LOTIZARE TERENURI IN BAZA PREVEDERILOR DIN R.L.U. AFERENT PUG ERNEI, PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE IN LOCALITATEA ERNEI, JUD. MURES		DATA: 2022	NR.PROIECT: 138-22
TITLU REGIM JURIDIC PLANSĂ: PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR		SCARA: 1:1.000	NR.PLANSĂ: U 005

ACEST PROIECT ESTE PROPRIETATEA INTELLECTUALA A SC EUROCONCEPT SRL. UTILIZAREA LUI INTRA SUB INCIDENTA LEGII DREPTULUI DE AUTOR.

Lot nr.	Loturi individuale	
	S lot recalculeat (mp)	Smax constructii (mp)
1	551,00	192,85
2	550,00	192,50
3	547,00	191,45
4	653,00	228,55
5	787,00	275,45
6	551,00	192,85
7	550,00	192,50
8	550,00	192,50
9	550,00	192,50
10	555,00	194,25
11	769,00	269,15
12	775,00	271,25
13	515,00	180,25
14	515,00	180,25
15	515,00	180,25
16	515,00	180,25
17	858,00	300,30
18	533,00	186,55
19	534,00	186,90
20	532,00	186,20
21	598,00	209,30
22	549,00	192,15
23	549,00	192,15
24	549,00	192,15
25	529,00	185,15
26	531,00	185,85
27	592,00	207,20
28	757,00	264,95
29	757,00	264,95
30	748,00	261,80
31	728,00	254,80
strada	3738,00	*
<b>Total</b>	<b>22530,00</b>	<b>6.577,20</b>

profil stradal P0 - strada exsistenta  
scara 1:100

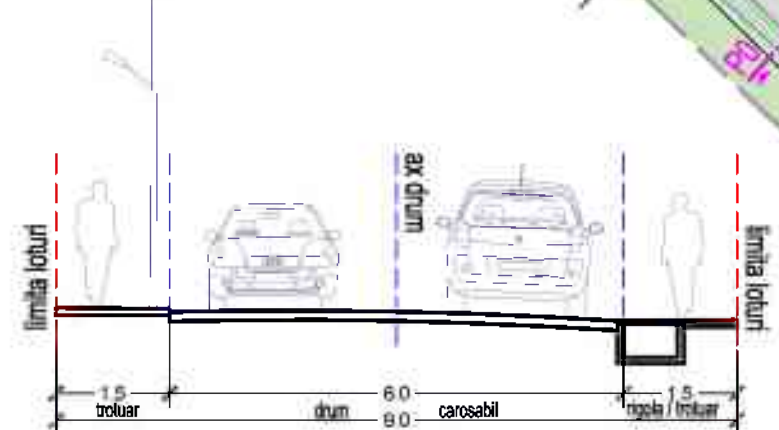


**PUZ-REGLEMENTARE URBANISTICA SI LOTIZARE TERENURI IN BAZA PREVEDERILOR DIN RLU AFERENT PUG ERNEI, PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE IN LOCALITATEA ERNEI**

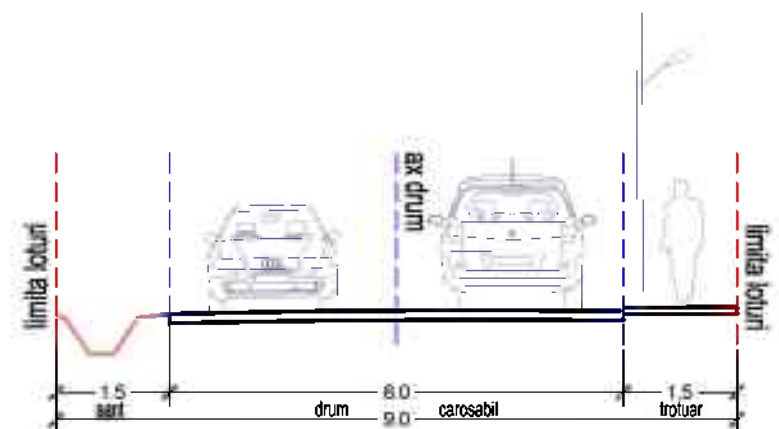
**LEGENDA**

- LIMITA ZONA STUDIATA, Sst=32.050mp
- LIMITA PROPRIETATE INITIATOR P.U.Z.
- DRUMURI EXISTENTE
- CLADIRI EXISTENTE
- ▲ ACCES PROPUIS
- ACESE LOTURI
- LIMITA LOTURI PROPUSE
- PERIMETRU EDIFICABIL
- CORP STRADAL EXISTENT SI PROPUIS (PIETNAL/ALTC)
- PLATFORMA DE INCINTA PENTRU PARCARI SI PUBELE
- LOCUINTE PROPUSE, regim maxim de inaltime P+1M P+M sau P+1
- ZONE VERZI PROPUSE

profil stradal P1  
strada de acces - propus  
scara 1:100



profil stradal P2 - strada de acces - propus  
scara 1:100



Solutia definitiva de lotizare este cea pentru care se opteaza la faza de autorizare a construirii, cu conditia ca lotizarea sa respecte reglementarile stabilite prin PUZ si RLU.  
Lotizarea parcelelor / loturilor construibile se poate reface partial sau integral si numarul lor se poate modifica, fara a fi necesara documentatii de urbanism daca se respecta simultan urmatoarele conditii:

- se pastreaza prospectul stabilit prin PUZ si RLU, pentru strada de acces la loturi;
- suprafetele loturilor nou rezultate sunt mai mari sau egale in raport cu suprafetele minime stabilite prin PUZ si RLU;
- se respecta conditiile de amplasare a cladirilor pe lot stabilite prin PUZ si RLU;

Proprietarii loturilor afectate de lotizare sunt de acord cu lotizarea propusa.

	BIROU DE ARHITECTURA SI URBANISM CALUSERI - J26-1570-2004	set proiect	crh. Octavian LIPOVAN	
		proiectat	crh. Octavian LIPOVAN	
		desenat	crh. JAKAE Szaboas S.	
		verificat	crh. Octavian LIPOVAN	
BENEFICIAR: S.C. ORGA SERV INVEST S.R.L. SI ALTI Loc. Ernei, jud. Mures		FAZA:	PUZ	
TITLU PLAN URBANISTIC ZONAL - REGLEMENTARE URBANISTICA PROIECT SI LOTIZARE TERENURI IN BAZA PREVEDERILOR DIN R.L.U. AFERENT PUG ERNEI, PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE IN LOCALITATEA ERNEI, JUD. MURES		DATA:	2022	NR. PROIECT: 138-22
TITLU PROPUNERE DE MOBILARE		SCARA:	1:1.000	NR. PLANSA: U 006
PLANSA:				

**PLAN DE SITUAȚIE PENTRU P.U.Z.-  
REGLEMENTARE URBANISTICĂ ȘI LOTIZARE  
TERENURI ÎN BAZA PREVEDERILOR DIN  
R.L.U. AFERENT P.U.G. ERNEI, PENTRU  
CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE**

(intravilan)

Scara 1:500

Sistem de proiectie: STEREO 70

Sistem de cote: MAREA NEAGRĂ 1975

Județul Mureș  
Teritoriul adm.: com. Ernei  
Cod SIRUTA: 116.661

Adresa imobilului:  
com. Ernei, f. nr. adm.,  
jud. Mureș.

Beneficiar:  
**ORGA SERV INVEST S.R.L.,**  
reprezentat prin **Pastor Ferenc**  
Adresa:  
mun. Târgu Mureș, str. 22 Decembrie  
1989, nr. 24, ap. 15, Județul Mureș.

Suprafața totală= 22.530 mp













cerere 53889/2022

Vizat: O.C.P.I. Mureș

Executant,  
**S.C. AGY TOP S.R.L.**  
Semnătura și ștampila  
Seria RO-B-J, Nr. 1872/2020

Data: 14.06.2022

**Legenda:**

- Limita zonelor P.U.Z.
- Limita zona drumului
- construcții
-  stâlp electric din beton
-  cutie electrică
-  stație
-  canal
-  contor gaz
-  pompă de apă manuală
-  indicator
-  fântână
-  parapet metal
-  rețele gaz
-  trotuar
-  gard de fier
-  gard de beton
-  gard de sârmă
-  curbe de nivel
-  șanț
-  poartă de acces
-  panou publicitar

