



ROMÂNIA
JUDEȚUL MUREȘ
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI ERNEI

HOTĂRÂREA Nr.67 din 14 noiembrie 2022

privind aprobarea documentației de urbanism ”Planului Urbanistic Zonal-Construire incubator de afaceri InQmed identificate în CF nr.50154 și 53166/Ernei”

Consiliul Local al comunei Ernei, județul Mureș, întrunit în ședința extraordinară de lucru din data de 14.11.2022, având în vedere:

-referatul de aprobare al Primarului nr.11614/27.10.2022, în calitate de inițiator, raportul de specialitate al Compartimentului urbanism și amenajarea teritoriului, autorizare și disciplină în construcții nr.11626/27.10.2022, precum și rapoartele de avizare ale Comisiilor de specialitate nr.12721/14.11.2022,

-cererea nr.11485/26.10.2022 depusă de către SC Genera Smart Lab SRL,

-avizul Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism a Județului Mureș nr. 38/25.10.2022,

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

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

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

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

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

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

-Raportul informării și consultării publicului nr.11567/27.10.2022,

-art.7 alin.(13) din Legea nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu modificările și completările ulterioare,

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

HOTĂREȘTE

Art.1. Se aprobă documentația de urbanism ”Plan Urbanistic Zonal-Construire incubator de afaceri InQmed identificate în CF nr.50154 și 53166/Ernei”, cu Regulamentul local de urbanism aferent, beneficiar SC Genera Smart Lab SRL, în condițiile reglementărilor cuprinse în proiectul nr.471/2022 elaborat de SC Adi Proiect SRL prin specialist cu drept de semnătură arh. Turcu Adrian și în conformitate cu avizul Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism a Județului Mureș nr.38/25.10.2022, conform anexei, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

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

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

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

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

PEȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Barna-Zénó- MÁTÉ



Contrasemnează,
SECRETAR GENERAL AL U.A.T.
Mihály HOCHBAUER



ADI PROIECT SRL
str. Agricultorilor, nr. 7, 540272
Târgu Mureș, jud. Mureș
CIF RO15668459, J26/978/2003
tel: 0727 519 317 / 0733 933 888
e-mail: office@a-simetric.ro

titlu proiect: PUZ CONSTRUIRE INCUBATOR AFACERI InQmed
amplasament: localitatea Ernei, F.N., nr. CAD. 50154, nr. CAD 53166 comuna Ernei, jud. Mureș
beneficiar: GENERA SMART LAB SRL
document: foaie de prezentare
faza de proiectare: PUZ
data elaborare: octombrie 2022

Anexă la H.C.L nr. 67/14.11.2022

„PUZ CONSTRUIRE INCUBATOR AFACERI InQmed”

BENEFICIAR:
GENERA SMART LAB S.R.L.
AMPLASAMENT:
localitatea Ernei, F.N., nr. CAD 50154, nr. CAD 53166, comuna Ernei, jud Mureș
NR. PROIECT:
471/2022
DATA:
octombrie 2022



ADI PROIECT SRL
str. Agricultorilor, nr. 7, 540272
Târgu Mureș, jud. Mureș
CIF RO15668459, J26/978/2003
tel: 0727 519 317 / 0733 933 888
e-mail: office@a-simetric.ro

titlu proiect: PUZ CONSTRUIRE INCUBATOR AFACERI InQmed
amplasament: localitatea Ernei, F.N., nr. CAD. 50154, nr. CAD 53166, comuna Ernei, jud. Mureș
beneficiar: GENERA SMART LAB SRL
document: fișa proiectului
faza de proiectare: PUZ
data elaborare: octombrie 2022

FIȘA PROIECTULUI

FAZA DE PROIECTARE	PLAN URBANISTIC ZONAL
AMPLASAMENT	Localitatea Ernei, F.N., nr. CAD 50154, nr. CAD 53166, comuna Ernei, jud Mureș
DENUMIREA LUCRĂRII	P.U.Z. CONSTRUIRE INCUBATOR AFACERI InQmed
BENEFICIAR	GENERA SMART LAB S.R.L.
PROIECTANT GENERAL	ADI PROIECT S.R.L.
NUMĂR PROIECT	471/2022
DATA ELABORĂRII	octombrie 2022



ADI PROIECT SRL
str. Agricultorilor, nr. 7, 540272
Târgu Mureș, jud. Mureș
CIF RO15668459, J26/978/2003
tel: 0727 519 317 / 0733 933 888
e-mail: office@a-simetric.ro

titlu proiect: PUZ CONSTRUIRE INCUBATOR AFACERI InQmed
amplasament: localitatea Ernei, F.N., nr. CAD. 50154, nr. CAD 53166, comuna Ernei, jud. Mureș
beneficiar: GENERA SMART LAB SRL
document: lista de semnături
faza de proiectare: PUZ
data elaborare: octombrie 2022

LISTA DE SEMNĂTURI

ȘEF PROIECT: arh. urb. Adrian TURCU

URBANISM: arh. urb. Raluca TOMA

SPECIALIST RUR: arh. urb. Adrian TURCU



BORDEROU GENERAL

PIESE SCRISE

- CERERE
- FOAIE DE PREZENTARE
- FIȘA PROIECTULUI
- LISTA DE SEMNĂTURI
- BORDEROU GENERAL
- CERTIFICAT DE URBANISM NR. 42 DIN 11.06.2021 - prelungit
- EXTRASE C.F. NR. 50154 ERNEI, C.F. NR. 51366 ERNEI
- EXTRASE DE PLAN CADASTRAL
- DECIZIA A.P.M. MUREȘ NR. 9021 DIN 19.08.2022
- AVIZ D.S.P. MUREȘ NR. 1210 DIN 21.07.2022
- AVIZ I.S.U. "HOREA" AL JUDEȚULUI MUREȘ NR. 1857325 DIN 22.08.2022
- AVIZ D.E.E.R. – SUCURSALA MUREȘ 7030220715621 DIN 28.07.2022
- ADRESA COMPANIA AQUASERV S.A. NR. 7819/V/B/13 DIN 26.07.2022
- AVIZ DELGAZ GRID S.A. NR. 213788155 DIN 14.07.2022
- AVIZ ORANGE ROMANIA COMMUNICATIONS S.A. NR. 196 DIN 20.07.2022
- AVIZ C.N.A.I.R. NR. 20/685/26.09.2022
- ACORD PRIMĂRIA ERNEI 9741/22.09.2022
- AVIZ I.P.J. MUREȘ – SERVICIUL RUTIER NR. 290.519 DIN 30.09.2022
- STUDIU GEOTEHNIC
- STUDIU TOPOGRAFIC VIZAT O.C.P.I. – PV 1864 DIN 23.08.2022
- MEMORIU DE PREZENTARE
- REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PIESE DESENATE

▪ ÎNCADRARE ÎN TERITORIU		U01.1
▪ ÎNCADRARE ÎN PUG		U01.2
▪ SITUAȚIA EXISTENTĂ	1: 2.000	U02
▪ FOTOMONTAJ SITUAȚIA EXISTENTĂ		U02.1
▪ REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE	1: 2.000	U03
▪ ILUSTRARE ȘI MOBILARE URBANISTICĂ	1: 500	U03.1
▪ REȚEA STRADALĂ PROPUNERE DEZVOLTARE ETAPIZARE	1: 1.000	U03.2
▪ PROFILE STRADALE PROPUSE	1:100	U03.3
▪ REGLEMENTĂRI ECHIPARE EDILITARĂ	1: 500	U04
▪ PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	1: 2.000	U05

Data:
octombrie, 2022

Întocmit,
arh. Raluca TOMA



MEMORIU DE PREZENTARE

Capitolul 1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării:

P.U.Z. CONSTRUIRE INCUBATOR AFACERI InQmed

Amplasamentul

localitatea Ernei, F.N., nr. CAD 50154, nr. CAD 53166, comuna Ernei, jud. Mureș

Beneficiarii investiției

GENERA SMART LAB S.R.L.

Elaboratorul proiectului

S.C. ADI PROIECT S.R.L.

Numărul proiectului

471/2022

Data elaborării proiectului:

octombrie 2022

1.2. Obiectul lucrării

Solicitări ale temei program

Conform datelor de temă beneficiarii, în baza certificatului de urbanism nr. 42 din 11.06.2021, solicită realizarea unei documentații de urbanism Plan Urbanistic Zonal și elaborarea documentațiilor pentru obținerea acordurilor și avizelor necesare aprobării P.U.Z, în vederea reglementării modului de construire a unui incubator de afaceri în localitate Ernei, jud. Mureș

Rolul acestui P.U.Z. este de a reglementa modul de ocupare și organizare a incintei aflată în proprietatea unor persoane juridice în vederea realizării unui incubator de afaceri. Acesta constituie documentația care stabilește reglementările specifice pentru zona reglementată, stabilește obiectivele, acțiunile și măsurile de rezolvare a acestora, pe baza analizei multicriteriale a situației existente.

Acest proiect susține "Exploatarea economică a ideilor noi, sprijinirea cererii de noi întreprinderi și susținerea întreprinderilor aflate la început de drum în sectorul medical, prin înființarea incubatorului de afaceri InQMed dedicat sectorului economic al sănătății".

Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată

Prin avizul de oportunitate Consiliul Județean Mureș a delimitat zona de studiu și zona reglementată pentru această documentație de urbanism. Zona reglementată prin prezentul PUZ sunt parcelele identificate prin C.F. nr. 50154 Ernei și C.F. nr. 53166 Ernei și are o suprafață totală de 18.268 mp.

Zona reglementată se încadrează conform P.U.G. aprobat cu H.C.L. Ernei nr. 46/17.10.2019 în UTR IDS, UTR EXO și UTR L8.

Zona studiată include zona delimitată de DN15 la sud-est, Strada nr. 1 (DE 926) la nord-est și Strada nr. 19 (DE 928) la sud-vest și nord-vest. Această zonă a fost stabilită din cauza necesității de reglementa dezvoltarea rețelei stradale stabilită prin PUG. Această rețea asigură dezvoltarea zonei prin asigurarea accesibilității la parcelele din zonă.

Pe lângă proprietarii parcelelor cu nr. CAD 50154 Ernei și nr. CAD 53166 Ernei, care sunt incluși în zona reglementată prin PUZ sunt cointeresați în elaborarea acestui PUZ:

- Primăria Comunitate Ernei ca proprietar pe străzi și drumuri de exploatare;
- proprietarii terenurilor adiacente străzilor și drumurilor de exploatare.



1.3. Surse documentare

- Planul Urbanistic General al comunei Ernei, aprobat cu H.C.L. Ernei nr. 46 din 17.10.2019;
- Certificat de Urbanism nr. 42 din 11.06.2021
- Aviz de oportunitate
- Documentație topografică întocmită de către ing. Hofnăr Adrian;
- Studiu geotehnic întocmit de către GEO-TECH S.R.L., șef studiu ing. Székely István

Capitolul 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Terenul pe care urmează să se realizeze incubatorul este situat în intravilanul localității Ernei, comuna Ernei, județul Mureș. Este amplasat în zona de vest a localității, în imediata vecinătate zonei unde se află nodul de legătură dintre DN15 și viitoarea centură ocolitoare a municipiului Târgu Mureș.

Zona studiată este curs de urbanizare. În proces funcțiunile cu caracter agricol sunt înlocuite de funcțiuni cu caracter urban (servicii, comerț, alimentație publică, cazare, locuințe, etc.). Acest proces se datorează poziției localității, zona fiind situată pe traseul care leagă municipiul Târgu Mureș de municipiul Reghin. În zonă au fost deja dezvoltate o serie de investiții cu caracter comercial și servicii.

2.2. Încadrarea în localitate

Zona studiată face parte din intravilanul localității Ernei, comuna Ernei, județul Mureș.

Amplasamentul reglementat este liber de construcții și se învecinează la sud – vest cu un drum de exploatare, la sud-est cu DN 15 iar în rest cu proprietăți private ale persoanelor fizice.

Accesul la amplasament se realizează de pe drumurile de exploatare existente în zonă. Conform planșei nr. U 004.1 – "Reglementări urbanistice. Zonificare funcțională" aferentă P.U.G. al comunei aceste drumuri sunt identificate ca Strada nr. 19 și încă o stradă secundară și sunt propuse pentru modernizare. Strada nr. 19 și strada nr. 1 sunt străzi cu profil de tip 1 – 11 m lățime (2m trotuar și 7 m carosabil) iar străzile secundare sunt cu profil de tip 2 – 9 m (1 m trotuar și 7 m carosabil).

2.3. Elemente ale cadrului natural

Parcelele se află pe latura de nord-vest a DN 15 și sunt terenuri cu destinație agricolă, arabile. În comună există una dintre cele mai importante resurse de gaz metan din județul Mureș.

Climatul zonei

Zona are o climă continentală, temperatura medie anuală este de 8,5°C, iar precipitațiile anuale sunt de 700 – 1.200 mm/an. Amplasarea localității în zona centrală a Transilvaniei, încadrează teritoriul în subzona climatică temperat continental moderată. Această subzonă este definită de circulația și caracterul maselor de aer din vest și nord-vest cu veri calde cu precipitații moderate ce cad adesea sub formă de averse și cu ierni lungi și reci, cu frecvente intervale de încălzire.

Din punct de vedere al temperaturilor mediile anuale nu diferă semnificativ de datele oferite de Centrul Meteorologic de la Târgu Mureș pentru municipiul Târgu Mureș care este situat la circa 15 km de localitatea Ernei.

Caracteristicile morfologice și geofizice ale terenului

Conform studiului geotehnic lucrările propuse se încadrează în **categoria geotehnică 2, cu risc geotehnic moderat.**

Zona amplasamentului este dominată de suprafața plan orizontală a terasei de pe malul stâng al râului Mureș. Terenul are aspect stabil, fără accidente naturale sau artificiale.

Din punct de vedere geomorfologic, localitatea Ernei se situează în podișul Tg. Mureș, care face parte din Podișul Târnavelor și care se caracterizează prin interfluvii netede, orientate est-vest, prin prezența domurilor

**ADI PROIECT SRL**

str. Agricultorilor, nr. 7, 540272
Târgu Mureș, jud. Mureș
CIF RO15668459, J26/978/2003
tel: 0727 519 317 / 0733 933 888
e-mail: office@a-simetric.ro

titlu proiect: PUZ CONSTRUIRE INCUBATOR AFACERI InQ,med
amplasament: localitatea Ernei, F.N., nr. cad. 50154, nr. CAD 53166 comuna Ernei, jud. Mureș
beneficiar: GENERA SMART LAB SRL
document: memoriu de prezentare
faza de proiectare: PUZ
data elaborare: octombrie 2022

gazeifere, a văilor largi, cu terase dezvoltate, adică un ținut deluros, ușor ondulat, relief cu cueste și versanți asimetrici, afectați de alunecări de teren.

Formațiunea geologică de bază, cât și cea de suprafață din zona cercetată este alcătuită din depozitele panoniene. Aceste depozite sunt formate din argile marnoase între care se intercalează mai multe straturi de nisipuri. Se remarcă uneori calcare dolomitice dure, iar local se întâlnesc nivele de tufuri cu dezvoltare redusă. Depozitele panoniene cuprind un orizont marnos în bază, și un altul nisipos cu intercalații de argile marnoase, în partea superioară.

Nivelul apelor freatice în aluviuni se găsește la adâncimi relativ mici, la 2-6 m, iar în zonele interfluviale la 10-15 m. Alimentarea pânzei de apă freatică din bazinul Mureșului se face din precipitațiile căzute pe versanți și direct, pe suprafețele aferente luncilor și teraselor.

În forajul executat apele subterane au fost interceptate la adâncimea de $NA = -0,70m$.

Adâncimea de îngheț în zonă conform STAS-6054-85 este egală cu $-0,90 -1,00 m$.

Conform Normativ P100-1-2013, întreg amplasamentul se situează în zona cu o accelerație seismică a terenului $ag = 0,15 g$ și perioada de colț $Tc=0,7 sec$.

Topografia terenului

Amplasamentul reglementat este relativ plat și se învecinează în principal cu proprietăți private.

Parcela cu nr. CAD 50154 are o formă regulată, apropiată de cea a unui dreptunghi, cu o lățime de circa 88,50 ml și o lungime maximă de 181,940 ml. Latura lungă este paralelă cu DN 15.

Parcela cu nr. CAD 53166 are o formă relativ regulată, apropiată de cea a unui dreptunghi, cu excepția laturii care este mărginită de DN 15 și care a fost afectată de exproprierile pentru sensul giratoriu realizat pe DN 15 la intersecția cu artera ocolitoare pentru traficul de tranzit. Latura lungă a parcelei este perpendiculară pe DN 15 și are o lungime maximă de 182,643 ml. Latura scurtă dimensiunea maximă este de circa 12,216 ml.

La sud-vest parcela cu nr. CAD 50154 se învecinează cu un drum de exploatare.

Terenurile nu prezintă accidente naturale sau artificiale și sunt separate de un șanț.

2.4. Circulația

Circulația în zona studiată se desfășoară pe DN 15 care realizează legătura dintre Târgu Mureș și Reghin. În DN15 debrușează mai multe străzi locale care asigură traficul local în zonă. La parcela pe care se propune realizarea incubatorului accesul se realizează de pe drumurile de exploatare din zonă. Acestea fac parte din rețeaua de drumuri care sunt prevăzute a se transforma în străzi conform PUG aprobat. Parcela cu nr. CAD 53166 are acces direct din DN 15.

2.5. Ocuparea terenurilor

Terenul identificat prin extrasul de C.F. nr. 50154 Ernei are o suprafață totală de 16.100 mp. Este în proprietatea PURAMA S.R.L. și AXIA MEDICAL S.R.L. fiecare cu cota de 1/2 din suprafața parcelei. GENERA SMART LAB S.R.L. are drept de suprafață pe o perioadă de 12 ani pe acest teren începând cu 08.06.2021.

Parcela este liberă de construcții, nu e împrejmuită și are destinația de teren agricol – arabil, conform extrasului de carte funciară.

Indicii urbanistici de ocupare și utilizare a terenului sunt în acest moment:

- **P.O.T. existent** = 0,00%

- **C.U.T. existent** = 0,0

Terenul identificat prin extrasul de C.F. nr. 53166 Ernei are o suprafață totală de 2.168 mp. Este în proprietatea lui DORCIOMAN LAURENȚIU MIREL și a soției DORCIOMAN BOGDANA-RODICA. Parcela este afectată de dreptul de servitute în favoarea parcelei cu nr. CAD 50154. Acest drept de servitute se constituie în drept de acces și trecere și utilități.

Parcela este liberă de construcții, nu e împrejmuită și are destinația de teren agricol – arabil, conform extrasului de carte funciară.

Indicii urbanistici de ocupare și utilizare a terenului sunt în acest moment:

- **P.O.T. existent** = 0,00%



- C.U.T. existent = 0,0

De-a lungul anilor parcelele din zonă au început să-și schimbe destinația din terenuri agricole în terenuri cu caracter rezidențial sau destinat activităților productive, terțiare, comerciale, etc.

2.6. Echiparea edilitară

În zonă există toate utilitățile (apă-canal, electricitate și gaz) dispuse de-a lungul DN 15.

2.7. Probleme de mediu

Funcțiunile existente în zonă nu sunt generatoare de poluare dacă normele de depozitare și evacuare a deșeurilor menajere, precum și a apelor menajere uzate sunt respectate.

2.8. Opțiuni ale populației

Investiția propusă se încadrează în prevederile P.U.G comuna Ernei fiind în concordanță cu planurile de dezvoltare ale comunei pentru zona studiată.

Pe parcursul derulării procedurilor de avizare și aprobare a PUZ se va face și informarea și consultarea populației conform prevederilor legale în vigoare. În cadrul acestui demers cei interesați își pot exprima opțiunile și părerile cu privire la realizarea acestei investiții.

Capitolul 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Zona studiată este una în curs de dezvoltare. În ultima perioadă în zonă s-au dezvoltat de-a lungul arterei principale din localitate (DN 15) diferite construcții cu caracter comercial (SELGROS, Piața Auto, benzinărie), cazare (pensiuni, motel), depozitare en-gros și en-detail (SELGROS, materiale de construcții, anvelope, etc.), producție (ARDON4Safety).

Documentația topografică conține elemente de planimetrie și nivelment pentru realizarea investiției.

Studiul geotehnic oferă datele necesare în ceea ce privește structura litologică a terenului precum și condițiile de fundare și executare a săpăturilor în vederea lucrărilor de construire.

Investiția propusă se încadrează în strategia de dezvoltare a zonei.

3.2. Prevederi ale PUG

Conform R.L.U. aferent P.U.G comuna Ernei parcele studiate se situează în:

UTR IDS este zona pentru activități productive și servicii. Sunt admise construcții care adăpostesc activități productive și de servicii cu profil nepoluant, servicii de intermediere, ambalare, reparații, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare care nu generează trafic important, sedii de companii și firme, servicii avansate pentru întreprinderi (activități de consultanță managerială, de marketing și juridică), cercetare dezvoltare, servicii financiar-bancare și de asigurări, de publicitate, rețea infrastructură, poștă și telecomunicații, servicii profesionale colective și personale, hoteluri, comerț, restaurante, loisir.

Înălțimea maximă admisă în zonă este P+2E cu excepția instalațiilor tehnologice care necesită un regim de înălțime mai mare.

P.O.T. max. = 60%

C.U.T. max. = 1,8 pentru funcțiuni administrative și/sau servicii

C.U.T. volumetric maxim = 10 mc/mp teren pentru funcțiunile industriale

UTR L8 este zonă de locuințe. Sunt admise construirea de locuințe și anexe gospodărești, funcțiuni complementare, dotări de interes public, lăcașuri de cult, ateliere meșteșugărești, unități mici cu caracter artizanal



sau servicii nepoluante (Scd maxim 200mp). De asemenea sunt permise funcțiuni publice administrative, de cultură, învățământ, sănătate, turism, servicii profesionale, servicii financiar-bancare și de asigurări, servicii de consultanță, alimentație publică, comerț alimentar și nealimentar cu mărfuri de folosință zilnică, culturi agricole pentru consumul propriu.

Înălțimea maximă admisă este P+2 niveluri dar este permisă construirea de subsoluri și demisoluri.

P.O.T. max. = 35% - pentru locuințe pe terenuri cuprinse între 500 – 1.000 mp

P.O.T. max. = 30% - pentru locuințe pe terenuri peste 1.000 mp

P.O.T. max. = 50% - pentru alte funcțiuni

C.U.T. max. = 0,6 - pentru locuințe cu înălțimi maxim P+M, P+1E

C.U.T. max. = 0,9 – pentru alte funcțiuni cu maxim P+2E.

și

UTR EXO este zona rezervată pentru traseul arterei ocolitoare pentru traficul de tranzit. Este zona prin care va trece traseul viitorului drum ocolitor și care urmează a fi stabilit prin studii de specialitate. Aceasta zonă este formată dintr-o fâșie de teren de 50 m lățime situată în partea vestică a localității pe care este interdicție provizorie de construire. Această interdicție s-a instituit pentru realizarea oricăror construcții definitive pe traseul viitorului drum ocolitor până la aprobarea studiilor de specialitate.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Amplasamentul este situat într-o zonă care este în curs de dezvoltare.

Propunerea se încadrează în funcționalitatea zonei prevăzută prin documentațiile de urbanism aprobate.

Pe spațiile rămase libere se propune amenajarea de spații verzi care reprezintă minim 15% din suprafața totală a parcelei. Zonele cu parcări pentru angajații și clienții parcului vor fi realizate cu dale înierbate.

3.4. Modernizarea circulației

Accesul în zonă se realizează de pe DN 15 și de pe drumurile de exploatare din zonă. Aceste drumuri fac parte din rețeaua stradală propusă prin PUG pentru modernizare și dezvoltare.

Străzile principale (strada nr. 19, strada nr. 1) vor avea un profil tip 1 -11, 00 m lățime (câte un trotuar de 1,00 m, câte 1,00 m pistă pentru bicicliști și 7,00 m carosabil). Străzile secundare vor avea profil de tip 2 – 9,00 m (câte un trotuar de 1,00 m și carosabil de 7,00 m)

3.5. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Față de R.L.U. aferent P.U.G. Ernei se propune menținerea funcțiunilor propuse prin P.U.G. Zonele rezultate vor respecta prevederile P.U.G.

Prin proiect se propune:

- dezmembrarea cu titlul de drum a suprafețelor de teren necesare pentru realizarea străzilor la profilul prevăzut prin documentațiile de urbanism aprobate și a arterei ocolitoare;

- parcelarea zonei;

- realizarea infrastructurii din zonă la nivel de drum pietruit și a echipării edilitare pentru zona IDS;

- realizarea incubatorului de afaceri.

Modul de ocupare a terenului va fi izolat, regim de construire discontinuu.

Regimul de înălțime va fi maxim P+2E. Se admit subsoluri.

Staționarea autovehiculelor se va face strict pe parcelele care fac obiectul investiției. Se va respecta numărul de parcări necesare conform H.G. 525/1996. Parcările se vor amenaja la nivelul solului.

Indicatorii urbanistici de ocupare și utilizare a terenului nu vor depăși indicii maxim propuși prin R.L.U. aferent P.U.G. Ernei pentru zonele funcționale stabilite:

- **UTR IDS:**

P.O.T. max. = 60%

C.U.T. max. = 1,8 pentru funcțiuni administrative și/sau servicii

C.U.T. volumetric maxim = 10 mc/mp teren pentru funcțiunile industriale



- UTR EXO

Interdicție provizorie de construire.

- UTR L8

Zona inclusă în UTR L8 se va reglementa printr-o documentație de urbanism (P.U.Z.) într-o etapă ulterioară. Această documentație va studia modul de urbanizare a terenurilor cuprinse între UTR EXO și strada 1.

Distanțele minime până la limitele de proprietate vor fi după cum urmează:

UTR IDS

- față de DN 15 - minim 26,00 m din axul drumului
- față de străzile locale - minim 6,00 m
- față de limitele laterale/posterioare - minim 6,00 m dar nu mai puțin de H/2
- față de artera de ocolire - minim 6,00 m

Parcela pe care urmează să se construiască incubatorul de afaceri este traversată de traseul viitoarei artere de ocolire pentru traficul de tranzit din zona municipiului Târgu Mureș. Astfel o parte din teren este afectată de zona rezervată pentru traseul arterei ocolitoare pentru traficul de tranzit. Această zonă împarte parcela cu nr. cad. 50154 în trei zone:

- o zonă rezervată pentru traseul arterei ocolitoare în suprafață de circa 4.430 mp;
- o zonă aflată la nord-est de traseul arterei ocolitoare în suprafață de circa 1.950 mp destinată locuirii;
- o zonă aflată la sud-vest de traseul arterei ocolitoare în suprafață de circa 9.720 mp destinată serviciilor.

Pe zona aflată în partea de sud-vest față de artera ocolitoare se propune construirea unei clădiri în care va funcționa un incubator de afaceri dedicat sectorului economic al sănătății. O parte din parcelă, în suprafață de circa 250,00 mp se va dezmembra cu titlu de drum pentru a asigura profilul viitoarei străzi de acces conform normelor tehnice în vigoare.

Parcela cu nr. CAD 53166 este afectată de traseul viitoarei artere de ocolire pentru traficul de tranzit în proporție de 85,52%, 1.854 mp din suprafața parcelei fiind situați în UTR EXO. Restul de 314 mp se află în UTR IDS.

Zona reglementată prin această documentație este de **18.268 mp** și corespunde parcelelor identificate prin C.F. nr. 50154 Ernei și C.F. nr. 53166 Ernei.

Bilanțul teritorial:

Nr. crt.	ZONA FUNCȚIONALĂ	EXISTENT		PROPUȘ	
		mp	%	mp	%
1.	L8 – zona de locuințe	1.950,00	10,67	1.950,00	10,67
2.	IDS – zona pentru activități productive și servicii	10.034,00	54,93	9.784,00	53,56
3.	EXO – zona rezervată pentru traseul arterei ocolitoare	6.284,00	34,40	6.284,00	34,40
4.	Zonă afectată de modernizarea tramei stradale	-	-	250,00	1,37
5.	TOTAL	18.268,00	100,00	18.268,00	100,00

Prevederile P.U.Z se vor implementa etapizat după cum urmează:

- etapa 1 cuprinde:

- dezmembrarea parcelei cu nr. CAD 50154 în 3 parcele conform UTR-urilor – zone funcționale stabilite prin PUG și a studiilor de specialitate pentru zona EXO (studiu de trafic);
- dezmembrarea zonei aferente dezvoltării drumului de acces (strada secundară);
- realizarea investițiilor propuse, inclusiv echiparea edilitară pentru UTR IDS.

- etapa 2 cuprinde:

- elaborarea PUZ pentru terenul aflat în UTR L8;

**ADI PROIECT SRL**

str. Agricultorilor, nr. 7, 540272
Târgu Mureș, jud. Mureș
CIF RO15668459, J26/978/2003
tel: 0727 519 317 / 0733 933 888
e-mail: office@adi-simetric.ro

titlu proiect: PUZ CONSTRUIRE INCUBATOR AFACERI InQmed
amplasament: localitatea Ernei, F.N., nr. cad. 50154, nr. CAD 53166 comuna Ernei, jud. Mureș
beneficiar: GENERA SMART LAB SRL
document: memoriu de prezentare
faza de proiectare: PUZ
data elaborare: octombrie 2022

Deoarece realizarea arterei de ocolire nu are un termen stabilit prin studiile de specialitate avizate de CNAIR se va stabili cu exactitate zona afectată de aceste lucrări. Această zonă se va dezmembra ca atare având interdicție de construire.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

În zonă există toate utilitățile (apă-canal, electricitate și gaz) dispuse de-a lungul DN 15.

Este necesară extinderea rețelelor existente astfel încât să se asigure echiparea edilitară a zonei.

Pentru dezvoltarea incubatorului extinderea rețelelor aflate de-a lungul DN se va face traversând parcela cu nr. CAD 53166.

Construcțiile propuse se vor racorda la aceste rețele. În cazul în care situația nu va permite extinderea rețelelor proprietarii vor asigura utilitățile prin implementarea unor soluții locale

3.7. Protecția mediului

Investiția propusă prin prezentul P.U.Z. nu constituie un factor de poluare și nici un posibil generator de riscuri tehnologice.

Depozitarea deșeurilor generate de activitatea desfășurată se va face în sistem organizat (punct gospodăresc) și diferențiat și se vor colecta periodic de către societăți comerciale autorizate.

Construcțiile va fi alimentat cu apă potabilă din rețeaua de alimentare cu apă a localității iar deversarea apelor uzate se va face în rețeaua de canalizare a localității.

3.8. Obiective de utilitate publică

Prin realizarea obiectivului propus se aduc modificări asupra situației juridice a terenurilor după cum urmează:

- dezmembrarea terenului cu nr. CAD 50154 în mai multe parcele în conformitate cu prevederile RLU pentru zonele funcționale și prevederile acestora referitoare la forma și dimensiunile parcelelor.

- dezmembrare zonelor de teren, cu titlul de drum pentru realizarea străzilor locale.

Toate parcelele rezultate rămân în proprietate privată.

Capitolul 4. CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE

Intervenția propusă se încadrează în specificul zonei. Ea reprezintă și o oportunitate de modernizare a străzilor existente.

Prin PUZ se propune:

- Parcelarea terenului cu nr. CAD 50154 aflat în proprietatea privată a beneficiarilor în conformitate cu zonele funcționale prevăzute prin PUG;

- Modul de asigurare a utilităților prin echiparea edilitară corespunzătoare;

- Reglementarea utilizărilor admise pe parcele rezultate, a modului de construire pe parcele și asigurarea utilităților în conformitate cu specificul zonei;

- Reglementarea căilor de acces.

Data:
octombrie, 2022

Întocmit,
arh. Raluca TOMA

Verificat,
arh. Adrian TURCU

**ADI PROIECT SRL**

str. Agricultorilor, nr. 7, 540272
Târgu Mureș, jud. Mureș
CIF RO15668459, 126/978/2003
tel: 0727 519 317 / 0733 933 888
e-mail: office@a-simetric.ro

titlu proiect: PUZ CONSTRUIRE INCUBATOR AFACERI InQmed
amplasament: localitatea Ernei, F.N., nr. cad. 50154, nr. CAD 53166 comuna Ernei, jud. Mureș
beneficiar: GENERA SMART LAB SRL
document: memoriu de prezentare
faza de proiectare: PUZ
data elaborare: octombrie 2022

**ADI PROIECT SRL**

str. Agricultorilor, nr. 7, 540272
Târgu Mureș, jud. Mureș
CIF RO15668459, J26/978/2003
tel: 0727 519 317 / 0733 933 888
e-mail: office@a-simetric.ro

titlu proiect: PUZ CONSTRUIRE INCUBATOR AFACERI InQmed
amplasament: localitatea Ernei, F.N., nr. cad. 50154, nr. CAD 53166, comuna Ernei, jud. Mureș
beneficiar: GENERA SMART LAB SRL
document: Regulament Local de Urbanism
faza de proiectare: PUZ
data elaborare: octombrie 2022

BORDEROU REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

1.	BORDEROU
2.	LISTA INDICATIVELOR ZONALE DE IDENTIFICARE A UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ
3.	LISTA TERMENILOR SPECIFICI LUCRĂRII UTILIZAȚI ÎN FORMĂ ABREVIATĂ (ACRONIME) ȘI DEFINIȚII
4.	REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



ADI PROIECT SRL
str. Agricultorilor, nr. 7, 540272
Târgu Mureș, jud. Mureș
CIF RO15668459, J26/978/2003
tel: 0727 519 317 / 0733 933 888
e-mail: office@a-simetric.ro

titlu proiect: PUZ CONSTRUIRE INCUBATOR AFACERI InQmed
amplasament: localitatea Ernei, F.N., nr. cad. 50154, nr. CAD 53166, comuna Ernei, jud. Mureș
beneficiar: GENERA SMART LAB SRL
document: Regulament Local de Urbanism
faza de proiectare: PUZ
data elaborare: octombrie 2022

LISTA INDICATIVELOR ZONALE DE IDENTIFICARE A UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Unitățile teritoriale de referință care se regăsesc în cadrul Planului Urbanistic Zonal sunt următoarele:

IDS	Zona pentru activități productive și servicii
EXO	Zona rezervată pentru traseul arterei ocolitoare pentru traficul de tranzit
L8	Zonă de locuințe

LISTA TERMENILOR SPECIFICI LUCRĂRII UTILIZAȚI ÎN FORMA ABREVIATĂ (ACRONIME) ȘI DEFINIȚII

1. ABREVIERI

PUG	PLAN URBANISTIC GENERAL
PUZ	PLAN URBANISTIC ZONAL
PUD	PLAN URBANISTIC DE DETALIU
RGU	REGULAMENT GENERAL DE URBANISM
RB	REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR
RLU	REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
UTR	UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ
POT	PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI
CUT	COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI
HGR	HOTĂRÂREA GUVERNULUI ROMÂNIEI
OG	ORDONANȚĂ GUVERNAMENTALĂ
MLPAT	MINISTERUL LUCRĂRIILOR PUBLICE ȘI AMENAJĂRII TERITORIULUI
MTCT	MINISTERUL TRANSPORTURILOR, CONSTRUCȚIILOR ȘI TURISMULUI
CNMASI	COMISIA NAȚIONALĂ A MONUMENTELOR, ANSAMBLURILOR ȘI SITURILOR ISTORICE
CU	CERTIFICAT DE URBANISM
DTAC	DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ PENTRU AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE
PSI	NORME PRIVIND PREVENIREA ȘI STINGEREA INCENDIILOR
DN	DRUM NAȚIONAL
DJ	DRUM JUDEȚEAN
DC	DRUM COMUNAL
P+(...)E	PARTER + (...) ETAJE

2. DEFINIȚII

a) **ACTIVITĂȚI TERȚIARE** = activități de servicii de toate categoriile conform clasificării activităților din economia națională.

b) **SERVICII DE INTERES GENERAL (SAU SERVICII COMERCIALE)** = societăți, companii, firme, asociații care asigură contra cost sau în sistem non-profit o largă gamă de servicii profesionale, tehnice, sociale, colective sau personale (comerț, hoteluri, restaurante, loisir, proiectare, consultanța, servicii pentru întreprinderi, etc.).

c) **INSTITUȚII SERVICII ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE** = serviciile publice care sunt asigurate de la buget, se stabilesc prin norme și sunt destinate tuturor locuitorilor; în mod special termenul se referă la serviciile publice structurate în rețea la nivel de zonă rezidențială și de cartier – creșe, dispensare, grădinițe, școli, licee, biblioteci de cartier, etc.

d) **COMERȚ EN GROS** = societăți comerciale care se ocupă cu achiziționarea, depozitarea, reambalarea și distribuirea mărfurilor către comercianții detașiști.

e) **COMERT/DEPOZITE MIC-GROS** = filiera intermediară de depozite în care intră mărfuri în ambalaje de comercializare, în cantități reduse și cu rulaj rapid pentru aprovizionarea magazinelor și care se localizează în zona centrală, în zona mixtă, centre de cartier.

f) **IMM** = întreprinderi mici și mijlocii compuse din:

- unități micro - sub 10 angajați;
- unități mici - între 10 și 100 angajați;
- unități mijlocii - între 100 și 500 angajați;



REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

afereant

PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE INCUBATOR AFACER InQmed

nr. cadastral 50154, localitatea Ernei, comuna Ernei, jud. Mureș

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul R.L.U.

Prezentul Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) are rolul de a reglementa modul de utilizare, echipare și utilizare a terenurilor incluse în zona studiată prin Planul Urbanistic Zonal. R.L.U. explicitează și detaliază planșele conținute P.U.Z., a cărui parte integrantă este. Perioada de valabilitate a P.U.Z. și R.L.U. aferent se va stabili de către autoritatea administrației publice locale abilitată să aprobe documentația, în conformitate cu gradul de complexitate și cu prevederile acesteia.

Deoarece zona reglementată este restrânsă, iar prezenta documentație de urbanism reglementează o situație specifică, nu sunt admise derogări de la prezentul PUZ decât în condițiile întocmirii unei noi documentații de urbanism care să fie elaborată, avizată și aprobată conform legislației în vigoare. Constituie excepții, iar în acest caz se admit derogări de la prevederile prezentului regulament, numai următoarele situații speciale:

- condiții de fundare dificile care justifică un mod de construire diferit de cel admis prin prezentul regulament;
- descoperirea în urma săpăturilor a unor mărturii arheologice care impun salvarea și protejarea lor

2. Baza legală a elaborării

Prezentul R.L.U. are la bază legislația în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului și devine aplicabil odată cu avizarea și aprobarea lui conform prevederilor Legii 350/2001. Prezentul regulament, aferent acestui P.U.Z., detaliază condițiile de amplasare și conformarea a construcțiilor incluse în zona reglementată.

La baza elaborării prezentului regulament stau în principal următoarele acte normative:

- Codul civil;
- Legea nr. 50/1991 - republicata privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările ulterioare;
- Legea fondului funciar nr. 18/1991 (republicată și completată);
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții - cu modificările ulterioare
- Legea nr. 292/2018 - privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului
- Ordonanță de urgență nr. 195/2005 privind protecția mediului cu modificările și completările ulterioare
- Legea nr. 7/1996 a cadastrului și a publicității imobiliare - cu modificările ulterioare;
- H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară;
- Legea nr. 84/1996 privind îmbunătățirile funciare;
- Legea nr. 82/1996 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- Legea nr. 26/1996 - Codul silvic;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 privind aprobarea normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor;
- Legea nr. 219/1998 privind regimul concesiunilor;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Ordinul MLPAT nr. 13/N/1999 pentru aprobarea Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic General;
- Ordinul MLPAT nr. 176/N/16 aug. 2000 pentru aprobarea Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal;



- Ordinul MLPAT nr. 37/N/08.06.2000 pentru aprobarea Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic de Detaliu;
- Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a III - a - zone protejate;
- Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism;
- Ordonanța de Guvern nr. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național;
- Ordonanța de Guvern nr. 47/2000 privind stabilirea unor măsuri de protecție a monumentelor istorice care fac parte din Lista patrimoniului mondial;
- Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale;
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice;
- Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 78/2000 aprobată și modificată prin Legea nr. 426/2001 privind regimul deșeurilor;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 575/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a V- a - Zone de risc natural;
- Ordinul nr. 2043/2002 al ministrului culturii și cultelor privind aprobarea Regulamentului de organizare și funcționare a Comisiei Naționale a Monumentelor Istorice;
- Hotărârea de Guvern nr. 723/2002 privind înființarea Comisiei interministeriale pentru zone construite protejate;
- H.G.R. nr. 382/2003 pentru aprobarea Normelor metodologice privind exigențele minime de conținut ale documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism pentru zonele de riscuri naturale;
- Legea nr. 119/2005 privind aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 122/2004 pentru modificarea art. 4 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- Legea nr. 247/2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției precum și unele măsuri adiacente;
- Ordinul ministrului dezvoltării regionale și locuinței nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- H.G.R. nr. 349/2005 privind depozitarea deșeurilor;
- Hotărârea de Guvern nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică;
- Ordinul MLPAT nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism din 26.02.2016.

3. Domeniul de aplicare

Regulamentul de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal pentru **“CONSTRUIRE INCUBATOR AFACERI InQmed”**, se aplică teritoriului delimitat ca zonă reglementată în planul de Reglementări care face parte integrantă din prezentul regulament astfel:

- la nord - vest – imobil proprietate privată;
- la nord - est – imobilele proprietate privată;
- la sud – est – imobile proprietate privată și DN 15 – domeniul public al statului;
- la sud - vest – drum de exploatare – domeniul public al comunei Ernei și imobile proprietate privată

Teritoriul reglementat este format din parcelele identificate prin C.F. nr. 50154 și C.F. nr. 53166 Ernei. Are o suprafață de 18.268 mp. Sunt în privată și sunt grevate de dreptul de suprafață respectiv servitute.



II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. 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.

Principiile și elementele care stau la baza păstrării integrității mediului în scopul asigurării unei dezvoltări durabile, care trebuie să stea în atenția autorităților locale sunt:

- principiul precauției în luarea deciziilor de amplasare a investițiilor cu impact asupra mediului, în vederea prevenirii riscurilor ecologice.
- înlăturarea cu prioritate a tuturor surselor de poluare care periclitează mediul și sănătatea oamenilor.
- amenajarea conform normelor sanitare și de mediu a platformelor betonate pentru containere în vederea depozitării deșeurilor menajere și inerte;
- crearea unui program cadru prin care să fie implicată inclusiv populația localității în luarea și respectarea deciziilor privind păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit.

Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu construit sau arheologic de interes local sau național, se face cu avizul Direcției județene pentru cultură, culte și patrimoniu cultural național. De aceea în cazul situării zonei studiate în PUZ în aria de influență a unor vestigii arheologice emiterea autorizației de construire se va face doar cu avizul Direcției Județene pentru Cultura, Culte și Patrimoniu Cultural Național.

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

Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice este interzisă.

Autorizarea executării construcțiilor în zonele de servitute și de protecție a sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură se poate face doar cu acordul/avizul deținătorilor rețelelor.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale.

Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice se stabilește prin ordin comun al ministrului industriilor, ministrului agriculturii și alimentației, ministrului apelor, pădurilor și protecției mediului, ministrului sănătății, ministrului transporturilor, ministrului apărării naționale și ministrului de interne.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită conform prezentului P.U.Z.

Autorizarea executării construcțiilor care prin natura și destinația lor pot afecta vecinii (lucrări care pot afecta rezistența și stabilitatea clădirilor) se vor face cu respectarea legii 50/91 actualizată, 350/2001 actualizată, NP 120 – 2014 și acordul acestora (dacă este cazul).

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, prezentate în anexa nr. 3 din Regulamentul General de Urbanism.

În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate doar construcții și instalații aferente drumurilor publice, parcaje, spații de deservire, conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țitei, rețele termice, electrice, de telecomunicații ori alte instalații sau construcții de acest gen.

Prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.

Clădirile vor fi amplasate în conformitate cu retragerea față de aliniament indicată în planșele de reglementări urbanistice.

- Prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

Distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale fiecărei parcele vor respecta prevederile



Codului civil și ale prezentului Regulament Local de Urbanism.

Distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu se vor stabili în baza avizului unității teritoriale de pompieri.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Autorizarea executării construcțiilor de orice fel este permisă numai dacă există posibilități de acces carosabil la drumurile publice, direct sau prin servitute, gabaritul acestuia fiind stabilit în funcție de destinația obiectivului și în conformitate cu avizul și/sau autorizația eliberată de forurile competente în domeniu.

Gabaritul arterelor carosabile ce debușează în drumurile publice trebuie să permită accesul salvărilor și a mașinilor de intervenție pentru stingerea incendiilor, numărul benzilor și configurația lor determinându-se în conformitate cu zona funcțională și destinația obiectivului.

Orice acces la domeniul public se va face în conformitate cu autorizația de construire eliberată de autoritățile locale.

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accesele pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțeleg căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dizabilități și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare, alimentare cu energie electrică.

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar.

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietatea publică a localității dacă legea nu dispune altfel.

Lucrările prevăzute mai sus, indiferent de modul de finanțare intra în proprietatea publică.

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

Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile prezentului P.U.Z.

Orice intenție care nu se conformează celor avizate și aprobate prin prezentul P.U.Z. este necesar să urmeze procedurile similare de avizare și aprobare urmate de prezenta documentație.

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

Autorizarea executării construcțiilor, care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

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

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Prin excepție de la prevederile de mai sus, utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către primăria conform legii.

Suprafețele parcajelor se determina în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 5 la Regulamentul general de urbanism.

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei 6 la Regulamentul general de urbanism.

În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

- împrejurimi opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor,
- separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
- împrejurimi transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

Pentru ambele categorii, aspectul împrejurimilor se va supune aceluiași exigente ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

11. Unități și subunități funcționale

În cadrul teritoriului studiat de Planul Urbanistic Zonal s-a propus încadrarea în:

- **IDS – zona pentru activități productive și servicii;**
- **EXO - zona rezervată pentru traseul arterei ocolitoare pentru traficul de tranzit;**
- **L8 – zonă de locuințe**

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

Zona cuprinde terenuri în mare parte libere, neconstruite, rezervă pentru noi unități industriale și de depozite, respectiv pentru servicii, zonă de locuințe și zona destinată realizării arterei ocolitoare pentru traficul de tranzit.

Căile de comunicații sunt constituite din circulațiile pe arterele existente în zonă și drumurile de exploatare locale.

Circulațiile din incintă vor respecta prevederile normative în ceea ce privește gabaritele și alcătuirea.

Spațiile verzi vor respecta specificațiile cuprinse în prezentul regulament.

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

IDS – zona pentru activități productive și servicii

SECȚIUNEA I. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

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

2. UTILIZĂRI INTERZISE

- unități de producție și depozitare potențial poluante.

SECȚIUNEA II. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

3. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele criterii:

- să aibă asigurat accesul la un drum public;
- să aibă posibilitatea echipării tehnico-edilitare necesare;
- adâncimea parcelelor să fie mai mare sau egală cu frontul la stradă.

**ADI PROIECT SRL**

str. Agricultorilor, nr. 7, 540272
Târgu Mureș, jud. Mureș
CIF RO15668459, J26/978/2003
tel: 0727 519 317 / 0733 933 888
e-mail: office@a-simetric.ro

titlu proiect: PUZ CONSTRUIRE INCUBATOR AFACERI InQmed
amplasament: localitatea Ernei, F.N., nr. cad. 50154, nr. CAD 53166, comuna Ernei, jud. Mureș
beneficiar: GENERA SMART LAB SRL
document: Regulament Local de Urbanism
faza de proiectare: PUZ
data elaborare: octombrie 2022

4. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Retragerea față de aliniament va fi de minim 6,00 m.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Clădirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei, la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 6,00 m.

Retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim 6,00 m.

6. 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 cornișă/streașină/atic a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 4,00 m.

7. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Parcela este construibilă numai dacă este asigurat un acces carosabil de minim 4,00 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

8. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

Se va asigura numărul minim de locuri de parcare corelat cu funcțiunile dezvoltate, conform prevederilor R.G.U.

9. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime va fi max. P+2E.

Se admite realizarea subsolurilor.

10. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate. Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.

11. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

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

Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare.

Infrastructura de branșament și contorizare va fi integrată în împrejurimi sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc.) pe spațiul public. Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

Fiecare unitate va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate.

12. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se vor planta spații verzi de protecție pe întreg perimetrul incintei. Dimensiune spațiilor verzi va fi stabilită în corelare cu specificul activității dar nu mai puțin de 15% din suprafața totală a terenului.

13. ÎMPREJMUIRI

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



SECȚIUNEA III. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

14. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 60%

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 1,8 pentru funcțiuni administrative și/sau servicii

L8 – zonă de locuințe. zonă rezervată pentru construcții sau zonă cu construcții puține

SECȚIUNEA I. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

- construcții de locuințe, anexe, funcțiuni complementare, dotări de interes public, lăcașuri de cult;
- unități mici de producție sau servicii nepoluante (suprafața construită desfășurată maxim 200 mp);
- reparații, consolidări;
- 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;
- spații verzi de protecție;
- ateliere meșteșugărești;
- anexe gospodărești.

2. UTILIZĂRI INTERZISE

- unități de producție;
- depozitare en-gros și/sau de materiale re folosibile;
- depozitarea unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- orice alte activități generatoare de poluare, zgomot, praf, trafic greu sau aglomerări importante;
- orice activități pentru care autoritatea de protecția mediului solicită studii de impact;
- orice lucrări de terasament car pot să provoace scurgerea apelor meteorice pe parcele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.

SECȚIUNEA II. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

3. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se vor respecta prevederile RLU aferent PUG Ernei capitolul II, pct. 6.

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele criterii:

- să aibă asigurat accesul la un drum public;
- să aibă posibilitatea echipării tehnico-edilitare necesare;
- suprafața minimă este 500 mp.

4. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Pentru orice construcție nouă sau reconstruire se obligă o retragere de:



- minim 13m din axul străzii pe ambele părți - pentru drumul național,
- minim 12m din axul străzii pe ambele părți- pentru drumul județean,
- minim 10m din axul străzii pe ambele părți- pentru drumul comunal.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin 3,00 m, cu condiția respectării însoririi clădirilor vecine

Retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim 5,00 m.

6. 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 cornișă/streașină/atic a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 4,00 m.

7. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Parcela este construibilă numai dacă este asigurat un acces carosabil de minim 4,00 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

8. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice.
Va fi prevăzut minim un loc de parcare pentru fiecare unitate locativă (apartament).

9. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor va fi P+2 niveluri
Construcțiile pot avea subsol.

10. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Se va respecta caracterul general al străzii respective cu permisiuni de modernizare.

Se va urmări realizarea unui grad de locuire și confort cât mai ridicat, cu tratarea atentă a volumetriei și aspectului arhitectural al noilor construcții de locuințe. Paleta cromatică, conformarea fațadelor și amplasarea golurilor la construcțiile de locuit vor fi în concordanță cu specificul zonei.

Se acceptă culori pastelate cu accente la ancadramente.

Nu se acceptă culori strălucitoare sau stridente. Culorile puternice se acceptă doar pentru elemente de marcaj (accente), suprafața maximă 10% din suprafața fațadei.

La documentațiile de autorizare a construcțiilor vor fi atașate obligatoriu planșe cu fațade colorate cu specificarea culorilor conform paletelor oferite de furnizori.

Se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, pastişe, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor.

Pentru învelitorile acoperișurilor cu șarpantă se utilizează de regulă țiglă. Se pot utiliza și învelitori din alte materiale (tablă plană fâlfuită, șindirlă bituminoasă, lemn, etc.) cu condiția evitării culorilor stridente. Se acceptă acoperirea cu tablă nobilă (tablă d zinc – nu tablă zincată nevopsită, și/sau tablă de cupru). Nu se acceptă tablă industrială (cutată, ondulată, etc.)

11. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

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

Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare.

Infrastructura de branșament și contorizare va fi integrată în împrejurimi sau în clădiri dedicate, situate în interiorul parcelelor.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc.) pe spațiul public. Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

Fiecare parcelă va dispune de un spațiu destinat colectării deșeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate.

12. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

**ADI PROIECT SRL**

str. Agricultorilor, nr. 7, 540272
Târgu Mureș, Jud. Mureș
CIF RO15668459, J26/978/2003
tel: 0727 519 317 / 0733 933 888
e-mail: office@a-simetric.ro

titlu proiect: PUZ CONSTRUIRE INCUBATOR AFACERI InQmed

amplasament: localitatea Ernei, F.N., nr. cad. 50154, nr. CAD 53166, comuna Ernei, jud. Mureș

beneficiar: GENERA SMART LAB SRL

document: Regulament Local de Urbanism

faza de proiectare: PUZ

data elaborare: octombrie 2022

Spațiile neconstruite și neocupate de acces și platforme vor fi amenajate ca spații verzi, asigurându-se minim 30% suprafețe plantate din suprafața totală a terenului.

13. ÎMPREJMUIRI

Loturile se vor împrejmui pe toate cele patru laturi cu garduri. Împrejmuirile vor fi realizate din materiale durabile și vor avea imagine unitară. Se admite ca împrejmuirile pe laturile laterale și posterioare să fie diferite de împrejmuirea la stradă.

SECȚIUNEA III. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

14. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

P.O.T. max. = 35% - pentru locuințe pe terenuri cuprinse între 500 – 1.000 mp

P.O.T. max. = 30% - pentru locuințe pe terenuri peste 1.000 mp

P.O.T. max. = 50% - pentru alte funcțiuni

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

C.U.T. max. = 0,6 - pentru locuințe cu înălțimi maxim P+M, P+1E

C.U.T. max. = 0,9 – pentru alte funcțiuni cu maxim P+2E.

EXO – zonă rezervată pentru traseul arterei ocolitoare pentru traficul de tranzit

Este zona prin care va trece traseul viitorului drum ocolitor ;i care urmează a fi stabilit prin studii de specialitate. Această zonă este formată dintr-o fâșie de teren de 50 m lățime situată în partea vestică a localității.

Restricții provizorii- se interzice în mod provizoriu, până la aprobarea studiilor de specialitate realizarea oricăror construcții definitive pe traseul viitorului drum ocolitor pentru traficul de tranzit.

Data:
octombrie 2022

Întocmit,
arh. Raluca TOMA

Verificat,
arh. Adrian TURCU

LEGENDA:




 Amplasament studiat



<https://geoportal.ancpi.ro/geoportal/mobile/Harta.html>

Tocul prezentei studii este în conformanță cu cerințele și condițiile tehnice stabilite în scopul în care aceasta a fost elaborată. Copierea, reproducerea sau utilizarea parțială sau integrală a prezentei studii fără acordul scris al proiectantului este strict interzisă. Proiectul este valabil numai în scopul și termenul proiectării și verificării în original. Prezenta documentație este destinată exclusiv țării de origine și nu poate fi folosită în alte țări sau pentru alte scopuri decât cele pentru care a fost concepută. Răspundem în baza legii nr. 10/2001 privind aprobarea Legii nr. 10/2001 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.

Proiectant general:
ADI proiect SRL
 RO15668459
 nr. înreg. J26/978/2003

Calitatea	Nume	Semnatura
Sef proiect	arh. Adrian TURCU	
Proiectat	arh. Raluca TOMA	
Desenat	arh. Raluca TOMA	

Denunțarea proiect:
PUZ
CONSTRUIRE INCUBATOR DE AFACERI
IndMed

Adresa proiect:
 localitatea Ernei, F.N., nr.CAD 50154, nr.CAD 53166, jud. Mureș
 Beneficiar:
GENERA SHART LAB S.R.L.

Adresa beneficiar:
 localitatea Livezeni, altelea Lunii, nr. 30, jud. Mureș
 Denunțarea planșă:
INCADRARE IN ZONA

Pr. nr. 471/2022
 Data 10.2022
 Scara P.U.Z.
 U01:1
 Nr. planșă



<https://earth.google.com/web/search/ernei/46.59541418,24.61926634,321.59717326a,5574.08248063d,35y,0h,0t,0r/data=Cjij-JpokCTAGH1N8SkdAEYrrttmc3QEJdAGW3M7LYqTthAITowhF00cJhA>



LEGENDA:



Amplasament studiat



Acest document și conținutul pe care îl conține pot fi folosite exclusiv în scopul în care acesta a fost elaborat. Copierea, reproducerea sau utilizarea parțială sau integrală a conținutului prezent în acest document este strict interzisă. Documentul este valabil numai cu condiția semnăturii proiectantului și verificărilor în proiectul orientat în scris. Lucrările de execuție nu vor realiza un bază de date tehnică fără PT+» DDE.

Proiectant general:
ADI proiect SRL

RO15688459
nr. inreg. J26/978/2003

Callatea Nume Semnatura

Sef proiect arh. Adrian TURCU

Proiectat arh. Raluca TOMA

Desenat arh. Raluca TOMA

Denumire proiect:

PUZ

CONSTRUIRE INCUBATOR DE AFACERI

InQmed

Adresa proiect:

localitatea Timiș, F.N. nr.CAD.50154, nr.CAD.53166, jud. Mureș

Beneficiar:

GENERA SMART LAB S.R.L.

Adresa beneficiar:

localitatea Livezeni, alea Lunii, nr. 30, jud. Mureș

Denumire planșă:

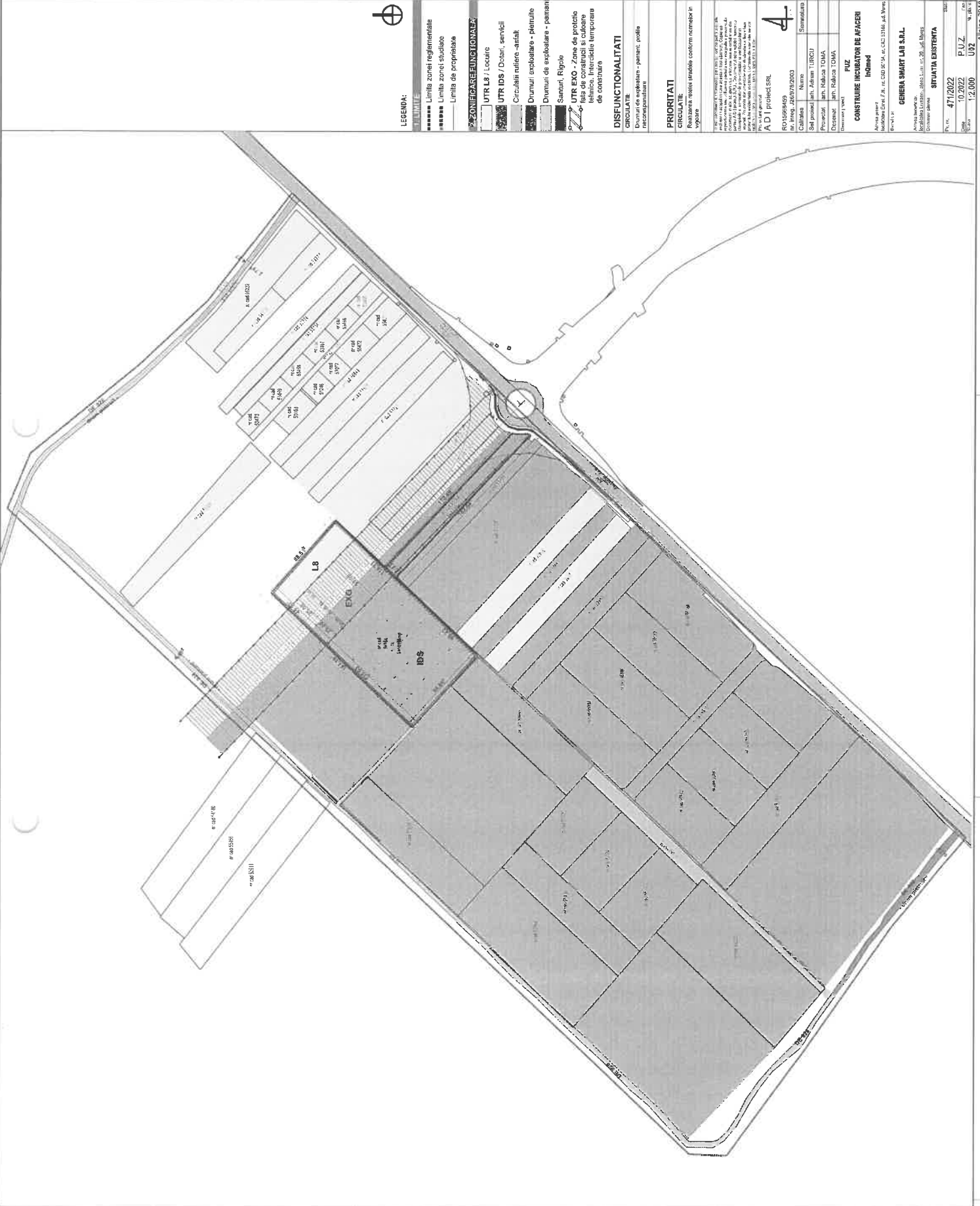
PLAN INCADRARE IN PUG

Pr. nr. 471/2022

Data 10.2022

Scara P.U.Z.

Nr. planșă U01.2



LEGENDA:

LIMITE:

- Limita zonei reglementate
- Limita zona studiata
- Limita de proprietate

ZONIFICARE/FUNCTIONALE:

- UTR L8 / Locuire
- UTR IDS / Dobari, servicii
- Circulati rutiere - asfalt
- Drumuri exploatare - pietruie
- Drumuri de exploatare - pantan
- Sanarii, Rigole
- UTR EXO - Zone de proiectie tehnica, Interactiile temporare de constructii

DISFUNCTIONALITATI:

- Circulati: Drumuri de exploatare - pantan, poduri neconstruite

PRIORITATI:

- Circulati: Realizarea rezelei stradale conform numerelor in vizuare

NOTA: Proiectul este realizat in baza planului cadastral al terenului si nu este un proiect de constructii. Proiectul este realizat in baza planului cadastral al terenului si nu este un proiect de constructii. Proiectul este realizat in baza planului cadastral al terenului si nu este un proiect de constructii. Proiectul este realizat in baza planului cadastral al terenului si nu este un proiect de constructii.

AD1 proiect SRL

RO1599459

nr. Inreg. 268782903

Calitatea: Numar

Semnatuara

Sef proiect: ingh. Adam TURCI

Proiectat: ingh. Radu TOMA

Desenat: ingh. Radu TOMA

Revisory sheet:

PUZ

CONSTRUIRE INCUBATOR DE AFACERI

Industria

Adresa proiect: Industria Enel SA, nr. CAD 95, str. CAD 13186, Jud. Vrancea

Proiectant: GENIUM SMART LAB S.R.L.

Strada: 2002, Str. 10, Jud. Vrancea

Document: SITUATIA EXISTENTA

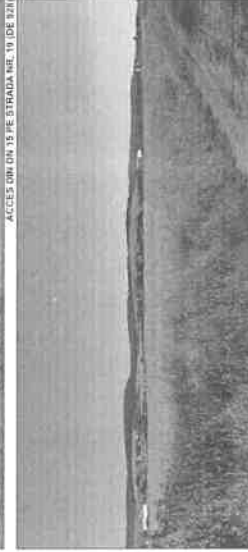
Pn nr.: 471/2022

Scara: 1:2.000

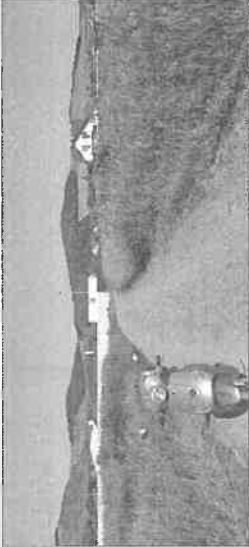
PUZ

092

Alpian 2018



VEGERE ZONA AMPLASAMENT



ACCES DIN 15 IN PIATAUTO



VEDERE DIN UN ACCES PUN PIATAUTO



PROIECTAREA SI CONSTRUCTIA OBIECTIVELOR DE INVESTITIE SE REALIZEAZA IN CONFORMITATE CU PLANUL DE AMPLASAMENT SI CU PROIECTIILE DE DETALIAT. TOATE DATELE SI PLANURILE SUNT ELABORATE SI VERIFICATE DE INGINERII SI ARHITECTII SI NU SUNT RASPUNZABILI PENTRU REALIZAREA OBIECTIVELOR DE INVESTITIE. PROIECTAREA SI CONSTRUCTIA OBIECTIVELOR DE INVESTITIE SE REALIZEAZA IN CONFORMITATE CU PLANUL DE AMPLASAMENT SI CU PROIECTIILE DE DETALIAT. TOATE DATELE SI PLANURILE SUNT ELABORATE SI VERIFICATE DE INGINERII SI ARHITECTII SI NU SUNT RASPUNZABILI PENTRU REALIZAREA OBIECTIVELOR DE INVESTITIE.

AD I proiect SRL

RO1589409
nr. inreg. 269762003

Sesi proiectant: Adrin TURCU
Proiectant: Iar. Raluca TOMA
Desenat: Iar. Raluca TOMA

Locul de constructii: PUZ
Industria: Constructii

Activitatea: CONSTRUIRE INCUBATOR DE AFACERI

Localitatea: Puzos, jud. Iasi

Beneficiar: GENERA SMART LAB S.R.L.

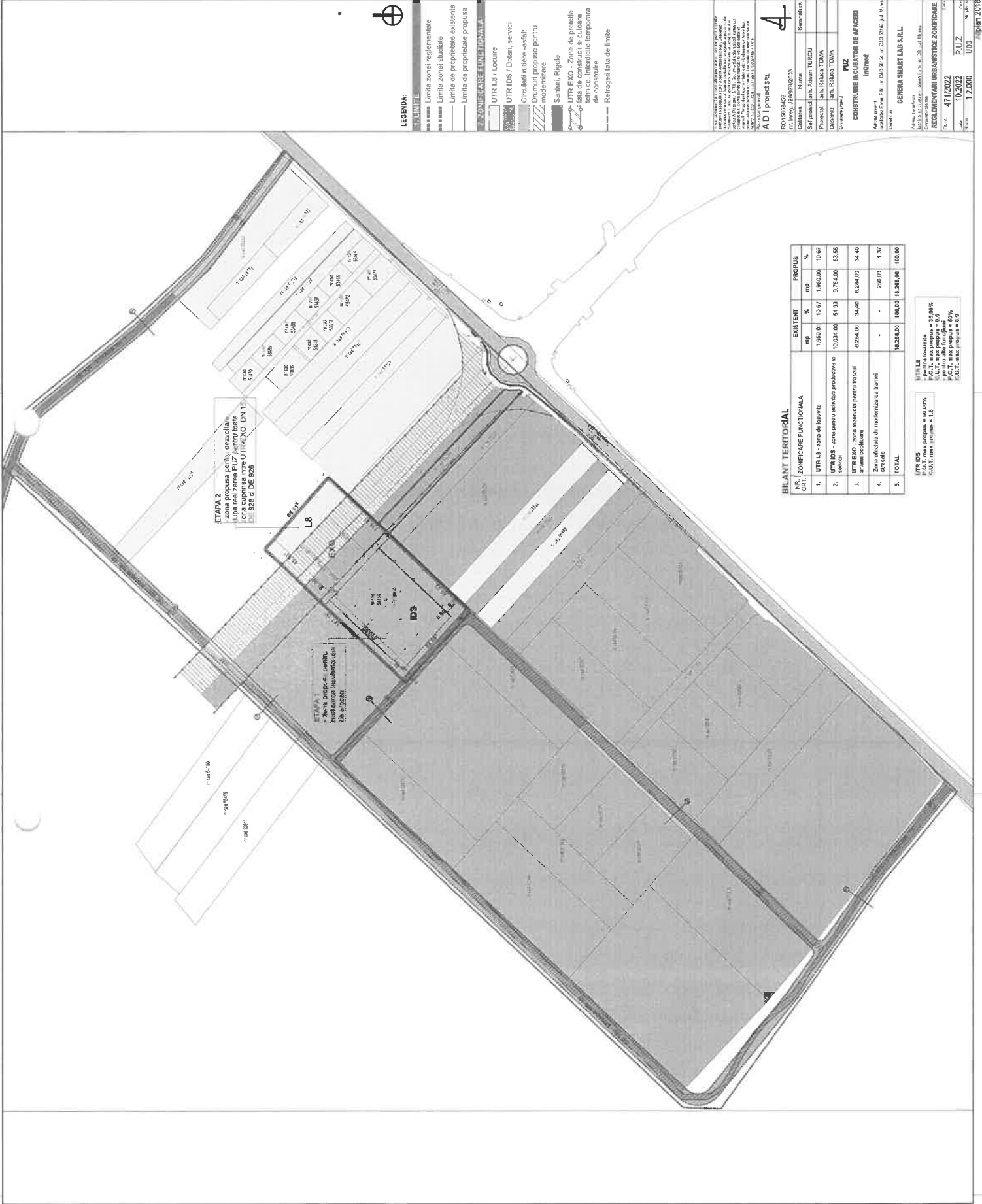
Activitatea de constructii: FOTOGRAMETRIE SI TOPOGRAFIE

Comanda: FOTOGRAMETRIE SI TOPOGRAFIE

Pr. nr.: 471/2022

Data: 10.2022

Scara: P.U.Z. Nr. 1:1000
002.1



ETAPA 2
 Suprafata totala de calculat
 dupa realizarea PLZ pentru toate
 zonele cuprinse intre UTI = XO DN 1
 si DE 828 si DE 826

ETAPA 1
 Suprafata propusa pentru
 realizarea infrastructurii
 de servicii

LEGENDA:

- 1. LIMITE**
- Limita zonei reglementate
 - Limita zonei studiate
 - Limita de proprietate existente
 - Limita de proprietate propusa
- 2. ZONIFICARE FUNCTIONALA**
- UTR L8 / Locuiri
 - UTR IDS / Dotari, servicii
 - Circulatii rutiere - asfalt
 - Drumuri propuse pentru modernizare
 - Santuri, Rigole
 - UTR EXO - Zone de probale de constructii industriale temporare de constructii
 - Retrageri fata de limite

Proiectant: SC PROIECTA SA
 Nr. proiect: 10/2022
 Data: 10.2022

AD 1 proiect SRL
 RO1568493
 CUI: J49792603

Cablu	Nume	Semnatura
Sist. proiectant	Adrian TURCU	
Proiectat	Ian, Iuliana TOVA	
Construit		

PUZ
CONSTRUIRE INCUBATOR DE AFACERI
 Incubator

Adresa proiect: Incubator Smart Las 6 RL, nr. 10, str. C.D. 5116, J.4, V.16, 16
 Nr. nr. proiect: 10/2022

GENERA SMART LAS 6 RL
 Nr. nr. proiect: 10/2022
 P.U.Z.
 Scara: 1:2.000
 U03
 Aliphan 2018

BILANT TERITORIAL

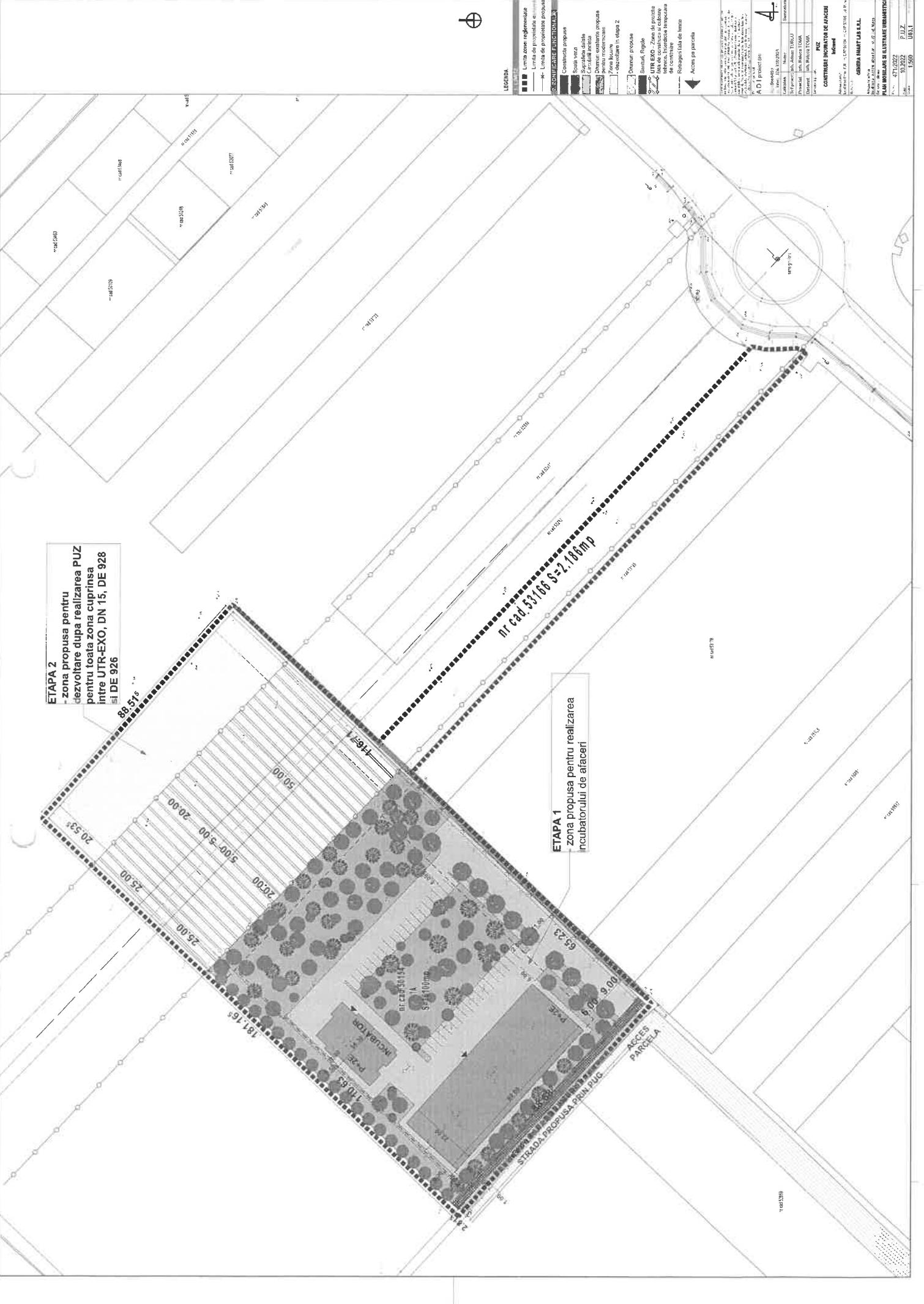
NR. ZONIFICARE FUNCTIONALA CRT.	EXISTENTE		PROPUS	
	mp	%	mp	%
1. UTR L8 - zona de locuiri	1.550,0	10,67	1.550,00	10,67
2. UTR IDS - zona pentru activitate productive si servicii	10.034,00	64,33	9.784,00	53,56
3. UTR EXO - zona rezervata pentru instalati de amenajare	6.284,00	34,42	6.284,00	34,40
4. Zona alocata de modernizarea terenilor si servicii	-	-	290,00	1,37
5. TOTAL	18.268,00	100,00	18.268,00	100,00

UTR L8
 pentru locuiri
 P.C.T. max propusa = 50,00%

UTR IDS
 pentru activitate productive si servicii
 P.C.T. max propusa = 50,00%

UTR EXO
 pentru amenajare
 P.C.T. max propusa = 50%

Zona alocata de modernizare terenii si servicii
 P.C.T. max propusa = 5%



ETAPA 2
 zona propusa pentru dezvoltare dupa realizarea PUZ pentru toata zona cuprinsa intre UTR-EXO, DN 15, DE 928 si DE 926

ETAPA 1
 zona propusa pentru realizarea incubatorului de ataceri

nr cad 531/06 S=2.186Mp

LEGENDA

- Limita zona reglementata
- Limita de proprietate existentă
- Limita de proprietate propusa

3. CONTINUTUL PLANULUI

- Continența propusă
- Setale verzi
- Siguranta distanțe
- Distanțe acordate propusă pentru modernizare
- Zona locuie
- Acoperirea în etapa 2
- Drumuri propuse
- Barouri, Reșete
- UTR-EXO - Zona în proiectie
- Linia de separație și cabotaje
- Linia de separație și cabotaje de construcție
- Rotunjiri laia de limita
- Accese pe parcelă

ADJ Proiect SA

Proiectant: ADJ Proiect SA
 Autorizație: ...
 Data: ...

CONTINUTUL PLANULUI

Proiectant: ADJ Proiect SA
 Autorizație: ...
 Data: ...

CONSTRUCȚIE INCUBATOR DE AFACERI

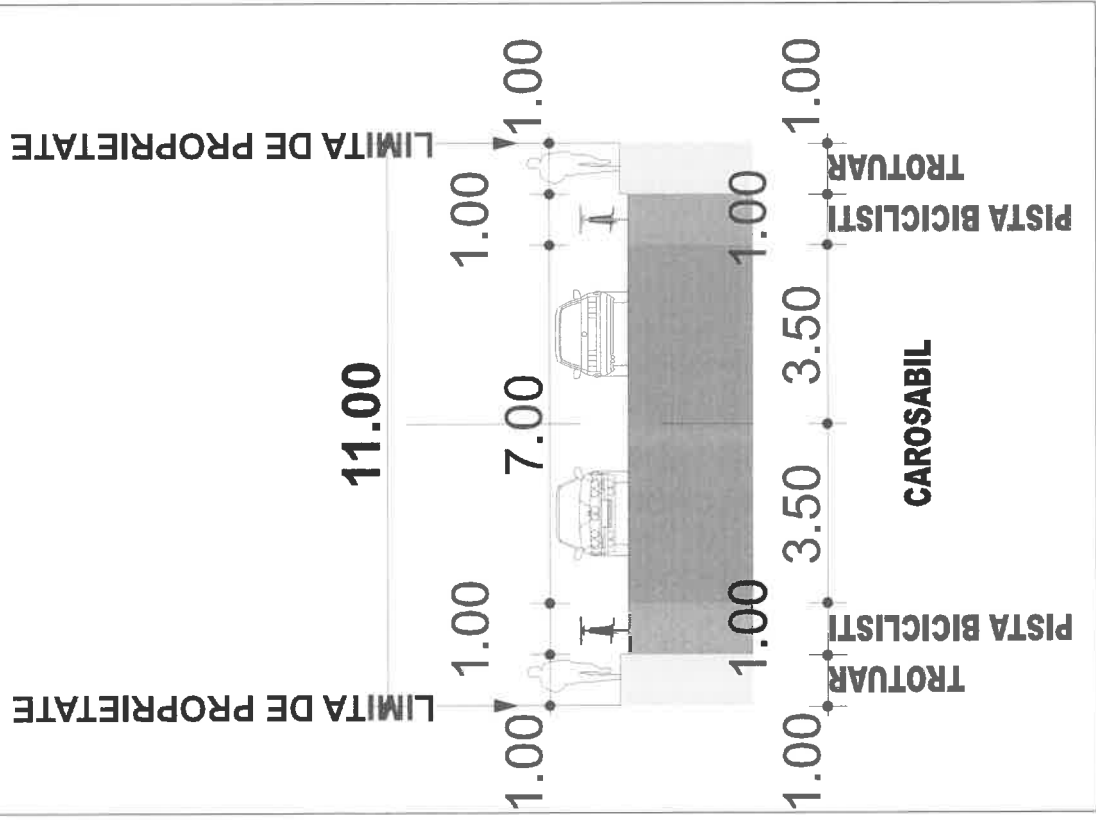
Proiectant: ADJ Proiect SA
 Autorizație: ...
 Data: ...

CONSILIERI

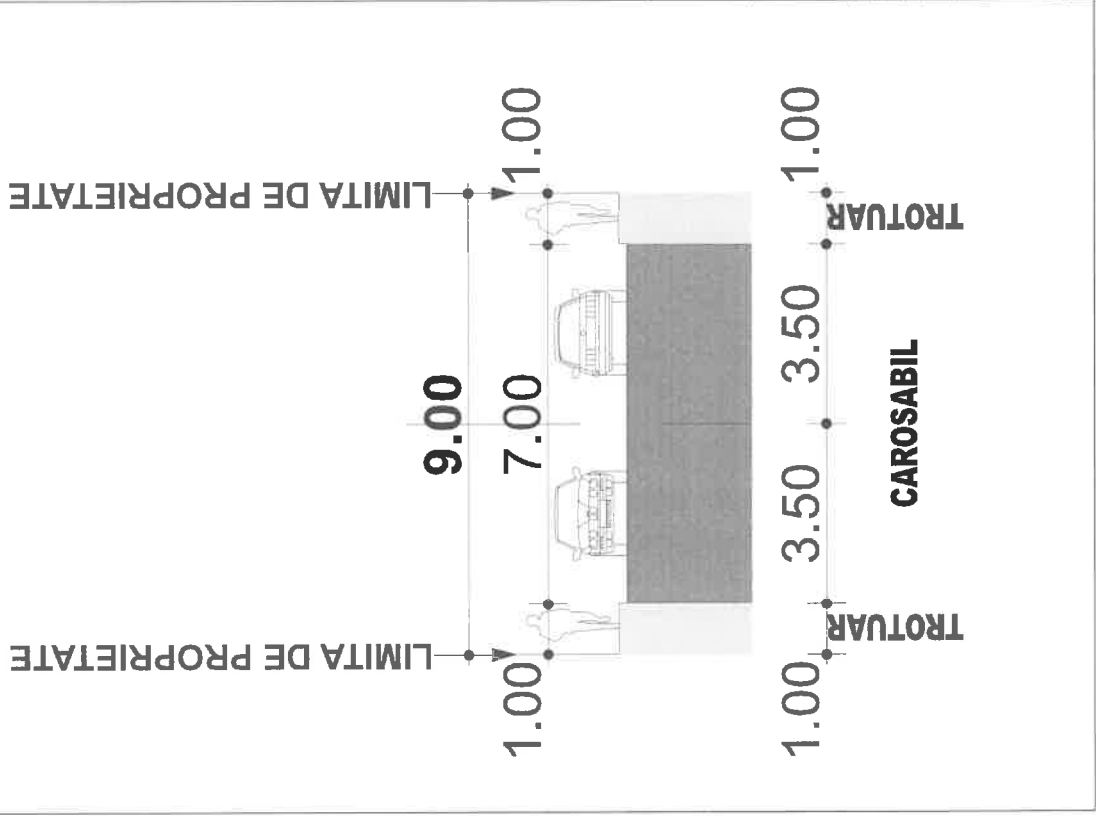
Proiectant: ADJ Proiect SA
 Autorizație: ...
 Data: ...

PLAN BODILIANE SI ILUSTRATE URBANISTICE

Proiectant: ADJ Proiect SA
 Autorizație: ...
 Data: ...



PROFIL TIP 1



PROFIL TIP 2

Acesta document si inlocuibil pe care la contina pot fi utilizate exclusiv in scopul in care a scasa a fost elaborat. Copierea, reproducerea sau utilizarea parțiala sau integrala a prezentei documentații fara acordul scris al proiectantului este strict interzisa. Documentul este valabil numai cu stampile si semnăturile proiectantului si verificatului in baza prezentei ordonantei nr. 26/2000 privind autorizarea executiei proiectelor de constructii si modificarea acestora. Lucrările de executie se vor realiza pe baza proiectului tehnic, lista P.T.H. + D.D.E.

Proiectant general:
ADI proiect SRL
 RO1568459
 nr. inreg. J26/97/8/2003

Calitatea	Nume	Semnatura
Sef proiect	arh. Adrian TURCU	
Proiectat	arh. Raluca TOMA	
Desenat	arh. Raluca TOMA	

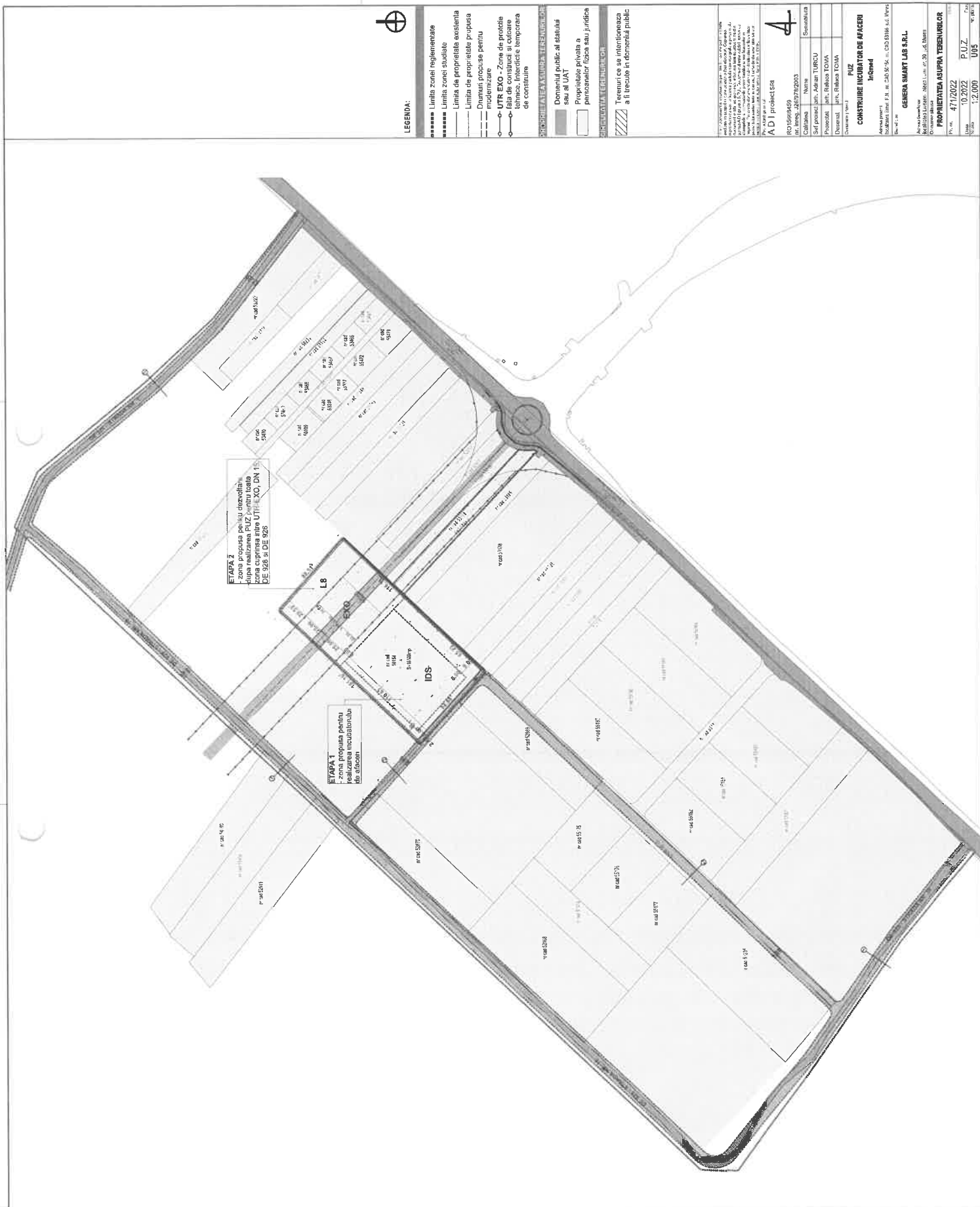
Denumire proiect:
PUZ
CONSTRUIRE INCUBATOR DE AFACERI
InQmed

Adresa proiect:
 localitatea Ennei, F.N., nr.CAD 50154, nr.CAD 53166, jud. Mures
 Beneficiar:
GENERA SMART LAB S.R.L.

Adresa beneficiar:
 localitatea Livezeni, aleea Lunii, nr. 30, j.ud. Mures
 Denumire planșă:
PROFIE STRADALE PROPUSE

Pr. nr.: 471/2022
 Data: 10.2022
 Scara: 1:100

Statu: P.U.Z.
 Faz: U03.3
 Nr. planșă:



ETAPA 2
- zona propusa pentru dezvoltarea
- după realizarea PUZ pentru toate
- zona cuprinsă între UTM-XO, DN 15,
- DE 926 și DE 926

ETAPA 1
- zona propusă pentru
- realizarea incubațiilor
- în stocuri

LEGENDA:

- Limita zonei reglementate
- Limita zonei studiate
- Limita de proprietate existentă
- Limita de proprietate propusă
- Drumul propus pentru modernizare
- UTM EXO - Zona de protecție tehnică. Interdicție temporară de construire
- Domeniul public al statului sau al UAT
- Proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice
- ▨ Terenurile se intenționează a fi trecute în domeniul public

PROIECTANT
AD I proiect SA
RO1569469
Str. Inreg. nr. 28/17/2003
Căminul nr. 1
Sed. proiectant: Adrian TORCU
Prezentat: Infr. Raluca TOMA
Disertant: Infr. Raluca TOMA
Coordonator: Infr. Raluca TOMA

PUZ
CONSTRUIRE INCUBATOR DE AFACERI
Incubator

Adresa proiectantului: P.O. Box 56, U. Căminului nr. 1, Focșani
Date de contact:
Genesia Smart Lab S.R.L.
Căminului nr. 1, U. Căminului nr. 1, Focșani
Genesia Smart Lab S.R.L.
Căminului nr. 1, U. Căminului nr. 1, Focșani

Proiect nr. 471/2022
Data 10.2022
Scara 1:2.000
P.U.Z.
U05
Albani 2018