



R O M Â N I A
JUDEȚUL MUREȘ
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI ERNEI

HOTĂRÂREA Nr.68 din 14 noiembrie 2022

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

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.9892/27.09.2022, în calitate de inițiator, raportul de specialitate al Compartimentului urbanism și amenajarea teritoriului, autorizare și disciplină în construcții nr.9896/27.09.2022, precum și rapoartele de avizare ale Comisiilor de specialitate nr.12721/14.11.2022,

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

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

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

-art.45 lit.b) și art.47 din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului 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.9865/27.09.2022,

-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 Ernei SV-Reglementare zona de locuit", cu Regulamentul local de urbanism aferent, beneficiari Bone Irina și alții, în condițiile reglementărilor cuprinse în proiectul nr.470.0./2022 elaborat de S.C."Aalto Proiect" S.R.L. prin arhitect Petru Alexandru Gheorghiu și în conformitate cu avizul Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism a Județului Mureș nr.29/30.06.2022, conform anexei, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2.(1). Punerea în aplicare a prevederilor prezentei hotărâri, se va realiza în condițiile reglementărilor urbanistice atribuite imobilului prin Planul Urbanistic Zonal 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

Amela la H.C.L. nr. 68/14.11.2022.

BENEFICIARI: PRIMĂRIA ERNEI, BONE IRINA ȘI ALȚII

PUZ

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

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

Iulie 2022

FOAIE DE GARDĂ

P.U.Z. – Plan Urbanistic Zonal

R.L.U. – Regulament Local de Urbanism

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

LISTA SPECIALIȘTILOR

Arh. Petru Alexandru Gheorghiu

- atestat Registrul Urbaniștilor din România Nr. 568

- drept de semnătură privind coordonarea
elaborării documentațiilor de amenajarea
teritoriului

categoria C

- drept de semnătură privind coordonarea
elaborării documentațiilor de urbanism

categoria D,E

.....

LISTA DE SEMNĂTURI

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

BORDEROU

PARTEA SCRISĂ

MEMORIU GENERAL	6
1. INTRODUCERE	6
1.1 Date de recunoaștere a documentației	6
1.2 Obiectul Planului Urbanistic Zonal	6
1.3 Surse de documentare	7
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE.....	8
2.1. Evoluția zonei	8
2.2. Potențial de dezvoltare:.....	8
2.3. Încadrarea în localitate.....	9
2.4. Elemente ale cadrului natural	9
2.5. Circulația.....	11
2.6. Ocuparea terenurilor	12
2.7. Echiparea edilitară	13
2.8. Probleme de mediu	13
2.9. Opțiuni ale populației	13
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ.....	14
3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare	14
3.2 Prevederi PUG Comuna Ernei.....	14
3.3 Valorificarea cadrului natural	16
3.4 Modernizarea circulației	16
3.5 Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici.....	16
3.6 Dezvoltarea echipării edilitare	18
3.7 Protecția mediului	19
3.8 Tipul de proprietate a terenurilor	20
4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE.....	21
5. PLAN DE ACȚIUNE ȘI IMPLEMENTARE A INVESTIȚIILOR.....	22
REGULAMENT DE URBANISM	23
GLOSAR TERMENI DE SPECIALITATE.....	30

PARTEA DESENATĂ

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

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

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

- Certificatul de Urbanism nr. 97 din 22.12.2021,
- Avizul de Oportunitate nr. 22 din 06.12.2018.

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

1.1 Date de recunoaștere a documentației

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

1.2 Obiectul Planului Urbanistic Zonal

Solicitări ale temei program

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

Teritoriul reglementat are o suprafață totală de 36.504 mp.

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

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

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

Istoric Proiect

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

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

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

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

Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată

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

Destinația actuală a teritoriului studiat: intravilan – arabil.

1.3 Surse de documentare

Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior:

- PUG Ernei 2015 (aprobat prin HCL 46 din 17.10.2019);
- Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG-ului.

Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ

- Reactualizare lucrare topografică: ing. Bugnariu Iulian Răzvan, 2019;
- Studiu geotehnic: SC TERRA DRILL SRL, pr. nr. 1089/2019;

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

— Studiu inundabilitate: SC CONSTRUCT CC SRL, 2020.

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

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

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

2.1. Evoluția zonei

- **Date privind evoluția zonei**

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

De asemenea mulți agenți economici, au preferat să își desfășoare activitățile comerciale/industriale în zonele periurbane. În zone care dispun de o bună infrastructură de utilități, ceea ce determină deplasarea forței de muncă dinspre oraș spre unele zone periurbane. Astfel, așezările rurale care au cunoscut o dezvoltare a infrastructurii în ultimii ani, localizate în apropierea municipiului Tîrgu-Mureș au devenit atractive atât pentru populație cât și pentru investitori.

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

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

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

- **Potențial de dezvoltare**

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

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

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

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

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

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

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

2.2. Încadrarea în localitate

• Poziția zonei față de intravilanul localității

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

Situația este prezentată în planșa “A1-Încadrare în teritoriu”.

Terenul proprietarilor luat în studiu se învecinează cu:

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

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

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

-la nord-vest – canal de drenare

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

2.3. Elemente ale cadrului natural

Relieful zonei

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

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

Geologia regiunii

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

Hidrologia zonei

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

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

Climatul zonei

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

Seismicitatea regiunii

Conform SR 11100/1-93 privind macrozonarea seismică a teritoriului României, perimetrul studiat se situează în zona de gradul 7¹ (scara MSK).

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

Foraje geotehnice

Pentru cercetarea terenului de fundare de pe amplasamentele ce fac obiectul studiului, s-au executat 4 (patru) foraje geotehnice. Din foraje au fost prelevate probe pentru a fi analizate în laboratorul de specialitate.

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

F1

0,00 - 0,50 m – Sol vegetal negru

0,50 - 1,30 m - Praf argilos galben, plastic consistent

1,30 - 2,50 m - Nisip galben, afânat, spre baza cenușiu

2,50 - 6,00 m - Pietriș cu nisip, mediu îndesat.

F2

0,00 - 0,60 m - Sol vegetal cafeniu-negru

0,60 - 1,50 m - Praf argilos galben, plastic consistent

1,50 - 2,60 m - Nisip galben-cenușiu, afânat

2,60 - 6,00 m - Pietriș cu nisip, mediu îndesat.

F3

0,00 - 0,50 m - Sol vegetal negru

0,50 - 1,30 m - Praf argilos galben, plastic consistent

1,30 - 2,70 m - Nisip galben-cenușiu, afânat

2,70 - 6,00 m - Nisip cu pietriș, mediu îndesat.

F4

0,00 - 0,60 m - Sol vegetal negru

0,60 - 1,40 m - Nisip argilos galben, plastic consistent

1,40 - 3,00 m - Nisip galben-cenușiu, afânat

3,00 - 6,00 m - Nisip cu pietriș, de la afânat la mediu îndesat.

Concluzii

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

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

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

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

Nu se recomandă construcții cu subsol datorită nivelului freatic ridicat.

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

Pentru reducerea infiltrațiilor provenind din precipitații se recomandă:

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

2.4. Circulația

Aspecte critice privind desfășurarea în cadrul zonei a circulației rutiere

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

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

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

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

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

În ceea ce privește circulația pietonală – nu există trotuare.

2.5. Ocuparea terenurilor

Principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupă zona studiată

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

Relaționări între funcțiuni

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

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

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

Aspecte calitative ale fondului construit

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

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

Asigurarea cu servicii a zonei studiate în corelare cu zonele vecine

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

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

Asigurarea cu spații verzi

Spațiile verzi se concretizează în prezent în:

- grădina aferentă locuinței deja executate;
- plantațiile de pe parcelele neconstruite.

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

Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

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

Principalele disfuncționalități

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

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

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

2.6. Echiparea edilitară

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

2.7. Probleme de mediu

a) Relația cadru natural – cadru construit: terenul este arabil, parțial liber de construcții.

b) Evidențierea riscurilor naturale și antropice:

- riscul de inundații – terenul este parțial inundabil, la apariția pe pârâul Terebici a debitului maxim,
- alunecări de teren este practic nul.

c) Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri în zonă: în partea sudică a terenul reglementat se află conducta de aducțiune Romgaz, având o zonă de protecție de 2x2 m (stânga-dreapta), și distanța de siguranță 2x35 m (stânga-dreapta), vezi planșa A2-Situația existentă.

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

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

2.8. Opțiuni ale populației

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

Conform Avizului de Oportunitate favorabil, eliberat de Consiliul Județean Mureș și Certificatul de Urbanism, eliberat de Primăria comunei Ernei, propunerile urbanistice sunt acceptate.

Opțiunile populației, sondate prin afișare la fața locului, conform Legii, a intenției de întocmire PUZ pentru introducerea reglementării zonei în scopul dezvoltării unei zone de locuit, sunt prezentate în rapoartele întocmite cu ocazia consultării populației: nu sunt semnalate aspecte nefavorabile.

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

Misiunea elaboratorului PUZ este aceea de a corela analiza situației existente cu opțiunile populației și punctele de vedere ale administrației publice locale, oferind

soluțiile optime de rezolvare urbanistică, a infrastructurii rutiere și pietonale, precum și a echipării edilitare.

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

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

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

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

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

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

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

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

3.2 Prevederi PUG Comuna Ernei

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

UTR – L8 – zona rezervată pentru construcții sau zona cu construcții puține
Regulamentul Local de Urbanism este următorul (Extras din RLU al PUG Ernei):

Reglementări:

- se vor respecta condițiile de protecție a mediului și normele privind sănătatea publică și siguranța publică;
- la toate UTR-urile se vor respecta zonele de protecție prevăzute;
- la toate UTR-urile la care panta terenurilor este mai mare de 5% se vor efectua studii geotehnice în vederea stabilirii riscurilor de alunecare, a măsurilor de stabilizare a terenului și a condițiilor de realizare a construcțiilor;
- în zona de protecție a D.N. și a D.J. nu se va construi decât cu Avizul A.D.N. respectiv a Direcției Județene de Drumuri și Poduri;
- se vor considera construibile parcelele având minim 500mp și un front la strada de minim 12,00 metri în cazul construcțiilor izolate sau cuplate: adâncimea lotului trebuie să fie cel puțin egală cu dimensiunea frontului la strada;
- excepțional se admit a fi construibile și loturi cu frontul la strada mai mic de 12,00 metri și suprafața lotului de minim 500mp, dacă aceste parcele există și sunt construite la momentul aprobării PUG. Este interzisă subîmpartirea ce generează loturi cu frontul la strada mai mic de 12,00 metri și suprafața parcelei mai mică de 500mp, aceasta prevedere urmând a fi aplicată în momentul aplicării PUG;
- în cazul utilizării funcționale a mai multor parcele pentru o nouă construcție, se va menține exprimarea în plan și arhitectura fatadelor a amprentelor parcelarului anterior;

- în cazul construcțiilor noi se va prelua forma tradițională de ocupare a terenului, volumetria și proporțiile construcțiilor vor fi similare cu cele existente, și se vor folosi materiale tradiționale;
- la UTR L1, L4, L8, în zona paraului Caluseri într-un areal de 6 metri pe ambele părți de la malul râului se solicită Aviz Gospodărirea Apei pentru zona cu risc potențial la inundații;

Permișiuni:

- se pot autoriza construcții de locuințe, anexe, funcțiuni complementare, dotări de interes public, locașuri de cult;
- unități mici de producție sau servicii nepoluante;
- reparații, consolidări, înlocuirea fondului construit existent cu locuințe individuale noi;
- completarea loturilor libere între case, ce vor conține maxim 3 imobile;
- mansardarea clădirilor existente în volumul podului;
- funcțiuni publice: echipamente publice – administrație, cultură, învățământ, turism, servicii profesionale – personale, tehnice, servicii financiar-bancare și de asigurări, servicii de consultanță;
- servicii comerciale – comerț alimentar, comerț nealimentar cu marfuri de folosință zilnică;
- ateliere meșteșugărești;
- culturi agricole în cadrul parcelei aferente
- reparații, consolidări, înlocuirea fondului construit existent;
- spații verzi de protecție;
- anexe gospodărești, adaposturi pentru animale.

Restricții:

- nu se va permite amplasarea unităților de producție, în special cele poluante.
- depozitare en-gros,
- depozitari de materiale re folosibile,
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice,
- orice alte activități generând poluare, zgomot, parf, trafic greu sau aglomerări importante;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor meteorice pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.

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

Regim de înălțime:

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

Aliniament

- la frontul existent sau pentru zonele nou construite aliniamentul va fi cel propus prin PUZ;
- 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.

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 3.0m.
- în cazul zonelor unde amplasarea clădirii s-a făcut în mod tradițional, perpendicular pe aliniament, cu un perete pe limita de proprietate, se recomandă păstrarea modului de amplasare, dar este obligatorie obținerea acodului vecinului, conform codului civil.

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 cornișe a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 4.0 metri.

Caracteristici arhitecturale:

- se va respecta caracterul general al străzii respective cu permișiuni 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. Astfel paleta cromatică,
- conformarea fațadelor și amplasarea golurilor la construcțiile de locuit vor fi în concordanță cu specificul zonei

Parcaje:

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

Spații verzi:

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

Împrejmuiri:

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

Procent maxim de ocupare a terenului:

Coefficient maxim de utilizare a terenului:

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

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

3.3 Valorificarea cadrului natural

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

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

3.4 Modernizarea circulației

Organizarea circulației rutiere și pietonale

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

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

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

- str. A – cu profil transversal de 11 m,
- str. B – cu profil transversal de 9 m,
- str. C – cu profil transversal de 11 m,

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

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

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

3.5 Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

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

Propuneri ale prezentului PUZ:

▪ Regimul de înălțime

Regimul de înălțime normal propus:

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

Regimul de înălțime maxim propus:

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

- Amplasarea clădirilor față de stradă

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

- Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Clădirile se vor retrage față de limitele laterale și posterioare ale parcelei cu o distanță egală cu $\frac{1}{2}$ din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa sau atic, dar nu mai puțin de 3,00 m. Sunt permise retrageri față de aliniament.

- Modul de utilizare a terenului

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

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

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

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

Tabel cu coeficienți de utilizare a terenului:

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

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

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

Tabel cu Bilanț teritorial:

Nr. crt.	Teritoriu aferent	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
1	Domeniu public din care:	13.167	27,39	18.994	39,52
	a). Circulații carosabile	273	0,57	11.156	23,20
	b). Străzi cu âmbrăcăminte provizorie/macadam	9.989	20,78	-	-
	c). Circulații pietonale/pista de biciclete	-	-	4.537	9,43
	d). Zonă verde din care:	2.905	6,04	3.269	6,80
	- Zonă verde aferentă drumului	188	0,39	1.084	2,25
	- Zonă verde – pârâu/șanț	2.717	5,65	1.030	2,14
	- Zonă verde amenajată	-	-	1.155	2,41
	d). Spațiu ethnic – platformă betonată	-	-	32	0,09
2	Domeniu privat din care:	34.899	72,61	29.072	60,48
	a). Parcele existente – nemodificate (z. pt locuințe)	3.506	7,30	507	1,07
	b). teren arabil în intravilan	29.561	61,50	-	-
	c). Drum privat	1.832	3,81	-	-
	d). Zonă pentru locuințe - loturi propuse	-	-	25.715	53,49
	e). Zonă pentru locuințe cu funcțiuni complementare	-	-	2.299	4,78
	f). Zona destinată dotărilor urbane	-	-	551	1,14
Total zona reglementată		48.066	100,00	48.066	100,00

Notă: privitor la spațiile verzi pe domeniul public, în cazul proiectului prezent nu este obligatorie aplicarea art. 10, alin. 3 din *Legea nr. 47/2012 pentru modificarea și completarea Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților*, deoarece terenul este în intravilan și nu se modifică funcțiunea stabilită prin PUG Ernei - 2019.

3.6 Dezvoltarea echipării edilitare

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

▪ Alimentarea cu apă și canalizare

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

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

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

▪ Alimentarea cu energie electrică

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

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

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

- Alimentarea cu gaze naturale

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

- Alimentarea cu căldură

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

- Rețele de ape pluviale

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

- Telecomunicații

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

- Gospodărie comunală

Depozitarea deșeurilor se va face în europubele sau containere, amplasate în spații special amenajate, ridicate periodic.

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

3.7 Protecția mediului

Funcțiunea urbanistică propusă pentru terenul studiat nu va avea un caracter poluant, cu toate acestea, în această lucrare se vor face propuneri pentru măsuri de intervenție urbanistică, ce privesc:

- ✓ **diminuarea până la eliminare a surselor de poluare**

- nu este cazul. Așa cum am arătat mai sus, obiectivele nu sunt generatoare de emisii, deversări sau alte tipuri de poluare;

- ✓ **prevenirea producerii riscurilor naturale**

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

- ✓ **depozitarea controlată a deșeurilor**

- deșeurile menajere rezultate vor fi depozitate în containere etanșe, pe categorii de deseuri, pe platforme special amenajate și vor fi evacuate prin serviciul local de salubritate;

- ✓ **organizarea sistemelor de spații verzi**

- pe terenul studiat se vor amenaja zone verzi, amenajări peisagistice, combinate cu zone de odihnă și locuri de joacă pentru copii.

- ✓ **valorificarea potentialului turistic și balnear**

- nu este cazul.

3.8 Tipul de proprietate a terenurilor

Suprafața zonei reglementate este de 48.066 mp, din care 18.994 mp aparțin domeniului public de interes local și 29.449 mp aparțin domeniului privat.

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

- **Listarea obiectivelor de utilitate publică**

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

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

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

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

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

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

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

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

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

Zona propusă a fi reglementată prin prezenta documentație are un caracter preponderent rezidențial, echipată cu funcțiuni aferente funcțiunii principale.

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

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

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

c) Priorități de intervenție

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

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

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

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

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

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

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

Lucrări necesare de elaborat în perioada următoare

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

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

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

1. Categoriile de costuri

- Categoriile de costuri ce vor fi suportate de *investitorii privați*
 - costurile PUZ, întocmire și aprobare
 - dezmembrarea parcelelor conform PUZ aprobat
 - transferarea drumurilor și suprafețelor destinate spațiilor publice către primărie
 - extinderea rețelelor edilitare existente în baza unor proiecte de specialitate
 - construcțiile de locuințe/alte funcțiuni compatibile și împrejmuiți, în baza autorizațiilor de construire eliberate de primărie
- Categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina *autorității publice locale*
 - acceptarea transferului spațiilor publice și întăbularea lor
 - amenajarea străzilor publice
 - modernizarea și lărgirea străzilor Nr. 18 și 19, respective Strada C
 - iluminatul public
- Categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina *operatorii de rețea* – Nu este cazul

2. Etapizarea realizării investițiilor

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

RLU

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

Comuna Ernei, FN
Județul Mureș

REGULAMENT DE URBANISM

AFERENT PUZ ERNEI ZONA S-V STRADA 18 REGLEMENTARE

ZONĂ DE LOCUIT

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

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

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

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

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

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

2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

La baza elaborării RLU aferent prezentului PUZ stau următoarele legi:

- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- HG 525 / 1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism;
- Ghid privind metodologia de elabore și conținutul cadru al planului urbanistic zonal – G.M. – 010-2000;
- Ghid privind aplicarea reglementărilor de amplasare a construcțiilor față de aliniament (pe aceeași parcelă sau pe parcele diferite) cu respectarea condițiilor de însorire și iluminat natural, precum și a principiilor de estetică urbană - I.N.C.D. URBANPROIECT;
- Ghid privind reglementarea dezvoltării urbane prin operațiuni de parcelare și reparcelare a terenurilor introduse în intravilan (inclusiv a terenurilor retrocedate ca urmare a aplicării Legii nr. 18/1991 și a Legii nr. 1/2000) – Ministerul Lucrărilor Publice, transporturilor și Locuințelor – iunie 2002;
- Ordonanța Guvernului nr. 43/1997- privind regimul drumurilor;
- Ordin nr. 2701/2010 – informarea și consultarea publicului;
- Avizul de Oportunitate nr.22 din 06.12.2018;
- Certificatul de Urbanism nr. 97 din 22.12.2021;
- P.U.G. (Planul Urbanistic General) al Comunei Ernei, jud. Mureș;
- Reactualizare lucrare topografică: ing. Bugnariu Iulian Răzvan, 2019;
- Studiu geotehnic: SC TERRA DRILL SRL, pr. nr. 1089/2019;
- Studiu de soluție privind coexistența instalațiilor electrice și posibilitatea de alimentare cu energie electrică, SC MULTIVAN SRL, pr. Nr. 107/2019;
- Studiu inundabilitate: SC CONSTRUCT CC SRL, 2020.

3. DOMENIUL DE APLICARE

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

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

Prezenta documentație are ca obiect reglementarea terenului studiat, care este în intravilan, în UTR L8 – zona rezervată pentru construcții sau zona cu construcții puține, cu modificări agreeate în Avizul Oportunitate nr. 22 din 06.12.2018. Noul UTR se va numi *UTR – L8x – zonă de locuințe și funcțiuni complementare*.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

Fiind vorba de zona de locuit, nu se pune problema protecției mediului, neexistând surse mari potențiale de poluare, unitățile industriale poluatoare nefiind prezente.

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

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

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

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

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai cu respectarea exigențelor Legii 10/1995 privind rezistența, stabilitatea, siguranța în exploatare, rezistența la foc, protecția împotriva zgomotului, sănătatea oamenilor, protecția mediului și existența rețelelor de utilitate publică, care se află în proprietate publică și administrate de operatori licențiați.

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

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

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

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

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

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

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

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

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

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

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

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel.

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

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

Pentru a fi construibile, parcelele trebuie să îndeplinească următoarele condiții

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

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

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

În interiorul parcelelor, spațiile neconstruite și neocupate de accese sau platforme, vor fi amenajate ca spații verzi, asigurându-se minim 25% suprafețe plantate din total teren.

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

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 împrejurirea la stradă.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

11. Unități și subunități funcționale

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

UTR – L8x – zonă de locuințe și funcțiuni complementare

FIȘĂ DE REGULAMENT

UTR – L8x

zonă de locuințe și funcțiuni complementare

Delimitare:

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

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. - UTILIZĂRI ADMISE

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

ARTICOLUL 2. -UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

ARTICOLUL 3. - UTILIZĂRI INTERZISE

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

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

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

Pentru a fi construibile loturile trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

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

ARTICOLUL 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

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

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

- clădirile se vor retrage de la limitele laterale și posterioare ale parcelei la o distanță de cel puțin $\frac{1}{2}$ din înălțimea clădirii la streșină, dar nu mai puțin de 3,0 m;
- se interzice dispunerea clădirilor cu calcan pe una dintre limitele laterale de proprietate;
- anexele pot fi amplasate la limita de parcelă cu condiția să nu fie mai înalte de 2,20 m (înălțimea gardului).

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

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 3,0 metri.

ARTICOLUL 8. - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

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

ARTICOLUL 9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

ARTICOLUL 10. - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

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

ARTICOLUL 11. - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

ARTICOLUL 12. - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

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

ARTICOLUL 13. - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

ARTICOLUL 14. - ÎMPREJMUIRI

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

SECȚIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

– POT_{max} = 35%

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

– CUT_{max} = 0,6 (pentru P+1) și 0,9 (pentru P+2)

Întocmit,
Arh. Petru Alexandru Gheorghiu

GLOSAR TERMENI DE SPECIALITATE

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

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

Coefficient de utilizare a terenului (CUT) - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor 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;

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

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

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

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

Planul Urbanistic General (PUG-ul) - este un proiect care face parte din programul de amenajare a teritoriului și de dezvoltare a localităților ce compun unitatea teritorial-administrativă de bază. Planurile Urbanistice Generale cuprind analiza, reglementări și regulamente locale de urbanism pe întreg teritoriul administrativ al unității de bază (suprafețe din intravilan, cât și din extravilan). În același timp, PUG-ul stabilește norme generale, pe baza cărora se elaborează mai apoi în detaliu, la scară mai mică, PUZ-urile și apoi PUD-urile.

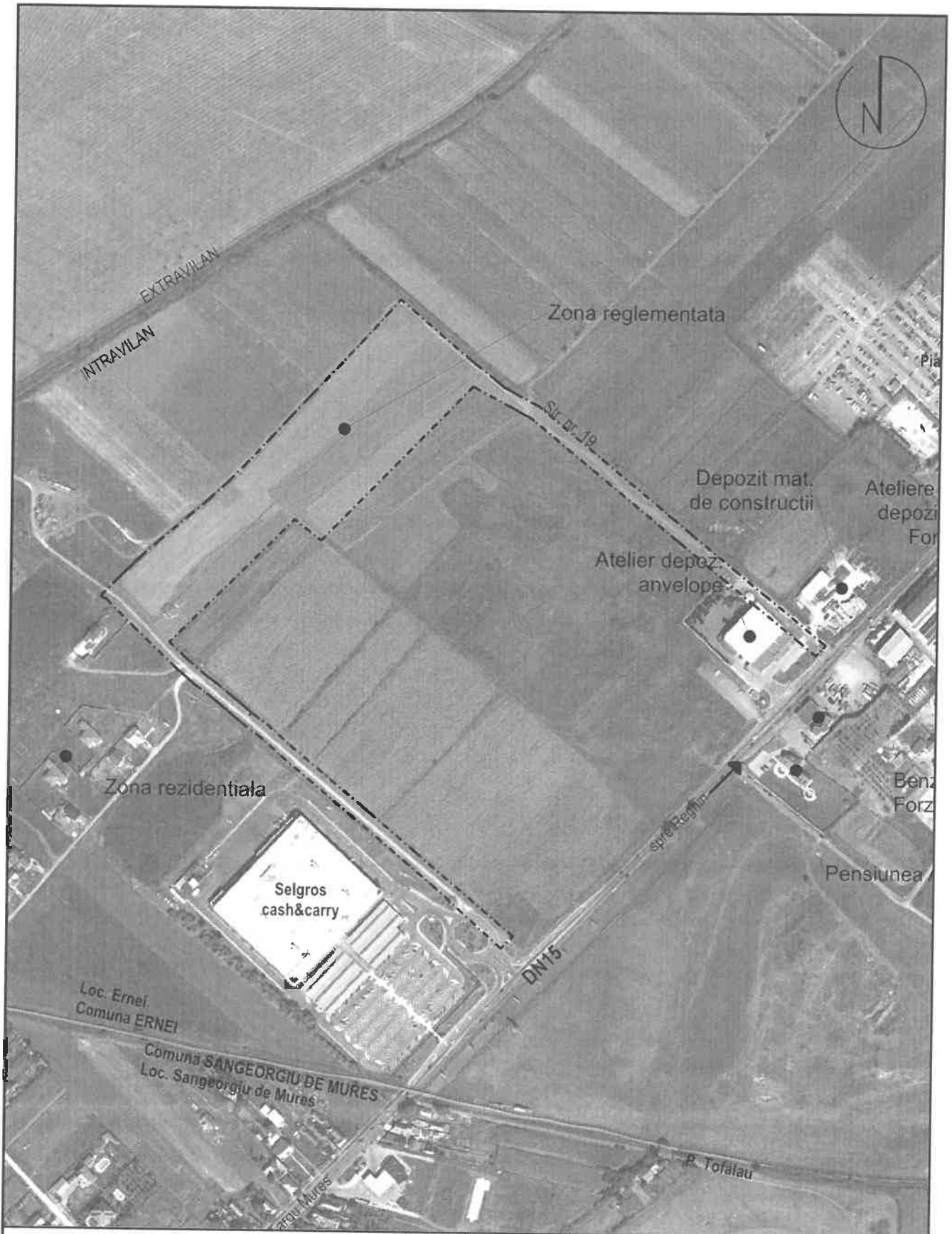
Planul Urbanistic Zonal (PUZ-ul) - este un proiect care are caracter de reglementare specifică detaliată a dezvoltării urbanistice a unei zone din localitate (acoperind toate funcțiile: locuire, servicii, producție, circulație, spații verzi, instituții publice, etc.) și asigură corelarea dezvoltării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

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

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

ANEXE ȘI AVIZE

PARTEA DESENATĂ



AALTO proiect S.R.L.[®]
 Tirgu Mures
 Proiectare de Arhitectură și Urbanism

J26-278/2002 e-mail: aalto.proiect@yahoo.ro mobil: 004-0745-664-390

Beneficiar: Primaria Comunei Ernei
 Finantator: Bone Irina si altii

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

Pr. Nr.
470.0

Faza:

P.U.Z.

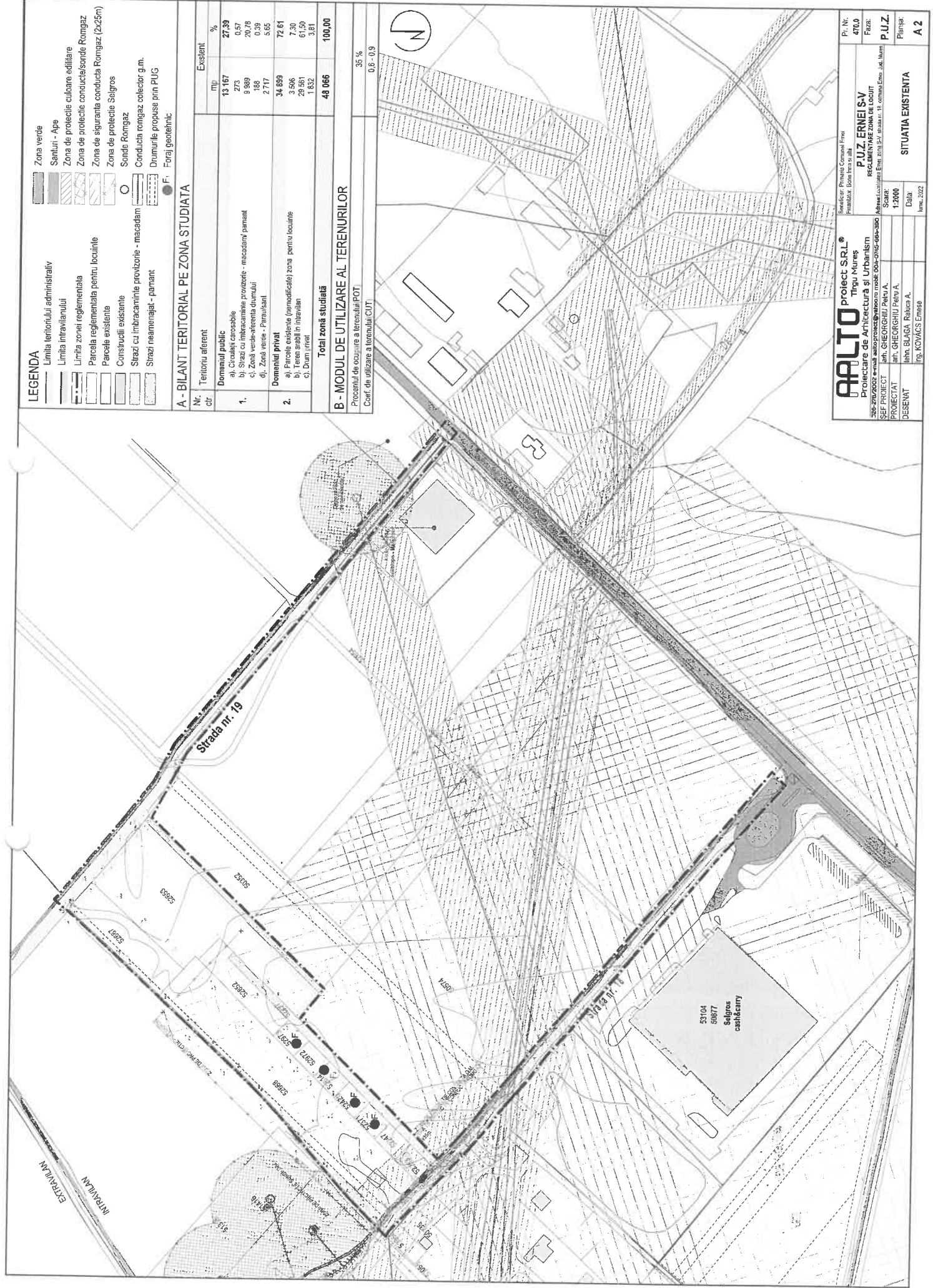
Planșa:

A 1

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

Scara:
1:5000
 Data:
 Iunie, 2022

INCADRARE IN TERITORIU



LEGENDA

- Limita teritoriului administrativ
- Limita intravilanului
- Limita zonei reglementata
- Parcela reglementata pentru locuinte
- Parcele existente
- Constructii existente
- Strazi cu imbracaminte provizorie - macadam
- Strazi neamenajate - pamant
- Zona verde
- Senturi - Ape
- Zona de protectie cubare editilare
- Zona de protectie conducte/sonde Romgaz
- Zona de siguranta conducta Romgaz (2x25m)
- Zona de protectie Seigros
- Sonde Romgaz
- Conductia romgaz colector g.m.
- Drumurile propuse prin PUG
- Foraj geotehnic

A - BILANT TERITORIAL PE ZONA STUDIATA

Nr. crt	Teritoriul aferent	Existent	%
		mp	
		13 167	27,39
1.	Domeniul public	273	0,57
	a) Circuleti carosabile	9 989	20,78
	b) Strazi cu imbracaminte provizorie - macadam/pamant	188	0,39
	c) Zona verde/ferenta drumului	2 717	5,65
	d) Zona verde - Paraulsant		
2.	Domeniul privat	34 899	72,61
	a) Parcele existente (nemodificate) zona pentru locuinte	3 505	7,30
	b) Teren arabil in intretinut	29 561	61,90
	c) Drum privat	1 832	3,81
	Total zona studiată	48 066	100,00

B - MODUL DE UTILIZARE AL TERENURILOR

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

Beneficiar: Primăria Comunei Fenei
 Proiectant: GOM Proiect SA

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

586-270/2022 e-mail: saib@gomproiect.ro sau pe nr. mobil: 004-0765-600-300

PROIECTAT: ing. GHEORGHIU Petru A.
 DESEINAT: ing. BLAGA Raluca A.

Scara: 1:2000
 Data: Iunie, 2022

Planşa: **SITUATIA EXISTENTA**
 A 2

LEGENDA

- Limita teritoriului administrativ
- Limita intravilanului
- Limita zonei reglementate
- Aliniamentul obligatoriu
- Aliniamentul propus
- Limita parcajelor existente
- Construcții existente
- Parcele propuse - locuințe
- Parcele existente - amplasări construcțiilor
- Parcele existente - nu se modifica
- Parcele destinate serviciilor urbane
- Parcele destinate locuințelor cu funcțiuni complementare

- Intercășia definitivă de construire
- zona destinată pentru modernizare drum
- Secțiun
- Zone verde-drum
- Zone verde-amenajate
- Circulații pietonale
- Spatiu tehnic - platforma betonată
- Circulații carosabile
- Pista de biciclete
- Grădina de fatidă
- Zone de protecție conductă/sondă Romgaz
- Zone de siguranță conductă Romgaz (225cm)
- Zone de protecție Selgros

A - BILANT TERITORIAL PE ZONA REGLEMENTATA

Nr. crt.	Teritoriul aferent	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
1.	Domeniul public	13 167	27,39	18 994	39,52
	a) Circulații expresivitate	273	0,57	11 156	23,20
	b) Străzi cu echipamente proiectivitate - meciadism	9 989	20,78	-	-
	c) Circulații vehiculare - piste de biciclete	2 905	6,04	4 637	9,43
	d) Zone verde - din care:	195	0,43	3 289	6,90
- zona verde - amenajată	164	0,35	1 000	2,25	
- zona verde - amenajată	2 717	5,68	1 000	2,14	
e) Spații tehnice - platforma betonată	32	0,07	32	0,09	
2.	Domeniul privat	34 889	72,61	29 072	60,48
	a) Parcele existente (nemodificate)	3 506	7,30	507	1,07
	b) Teren pentru locuințe	29 561	61,50	-	-
	f) Domeniul privat	1 832	3,81	23 715	49,49
	b) Zona pentru locuințe - locuri propuse	-	-	2 289	4,78
c) Zona pentru locuințe cu funcțiuni complementare	-	-	551	1,14	
d) Zona destinată dotărilor urbane	-	-	-	-	
Total zonă reglementată		48 066	100,00	48 066	100,00

B - MODUL DE UTILIZARE AL TERENURILOR

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

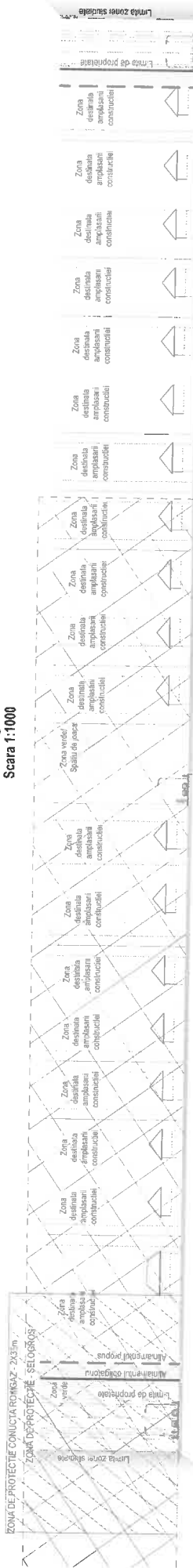


AALTO proiect SRL®
 Proiectare de Arhitectură și Urbanism
 Str. Ștefan cel Mare, nr. 10, Sector 5, Municipiul București
 Tel: 0754 000 000
 Email: info@aalto.ro

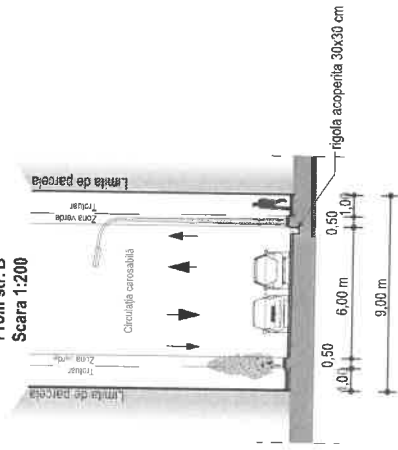
PROIECTANT: arh. GHEORGHIU Petru A.
 DESEINAT: ing. BLAGA Raluca A.
 Ing. KOVAČIĆ Enrica

Pr. Nr.: 470.0
 Faza: P.U.Z.
 Planșă: A 3

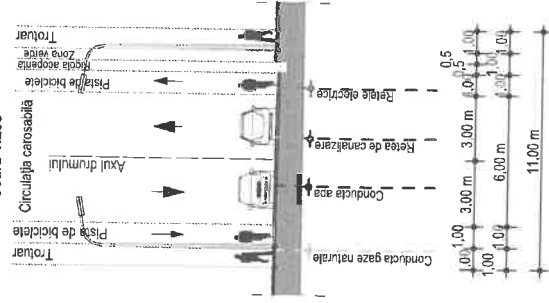
Secțiune longitudinală
Scara 1:1000



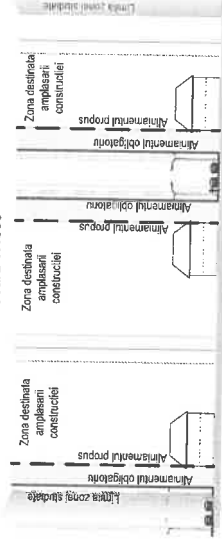
Profil str. B
Scara 1:200



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



Secțiune transversală
Scara 1:1000



AALTO proiect S.R.L.
Proiectare de Arhitectură și Urbanism
Tirgu Mureș

256-274/2002 e-mail: aalto.proiect@yahoo.ro mobil: 004-0745-664-390

ȘEF PROIECT arh. GHEORGHIU Petru A.

PROIECTAT arh. GHEORGHIU Petru A.

DESENAT tehn. BLAGA Raluca A.

ing. KOVÁCS Ernese

Beneficiar: Primăria Comunei Emei

Finanțator: Banca Linia și alții

P.U.Z. ERNEI S-V

REGLAMENTARE ZONA DE LOCUIT

Adresa: Localitatea Emei, zona S-V, strada nr. 18, comuna Emei, Jud. Mureș

Scara: 1:1000

Data: 1:200

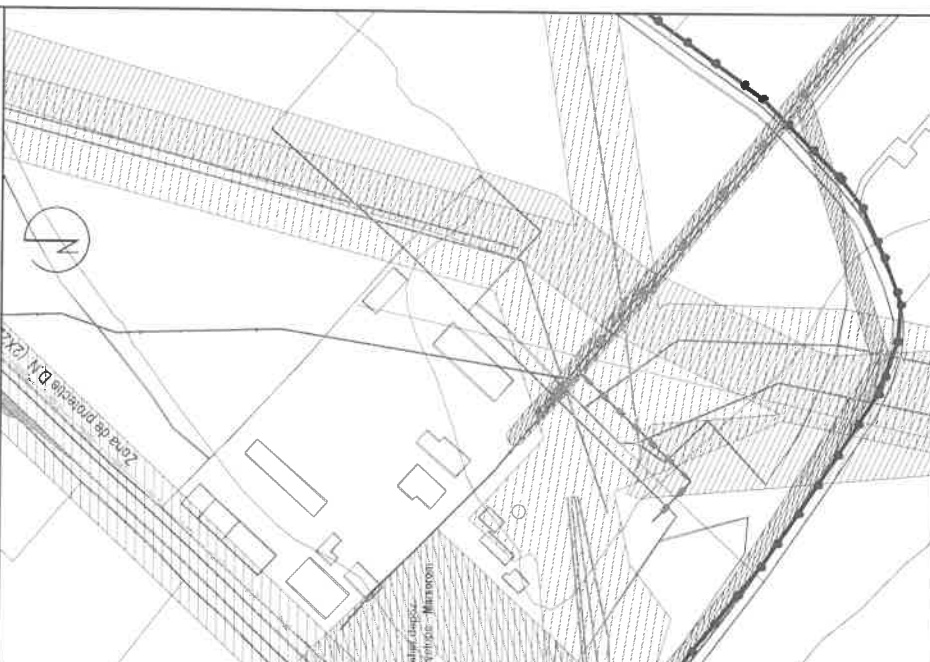
Planșa: SECTIUNI PRIN TEREN

P.Nr. 470.0

Planșa: A 3.1

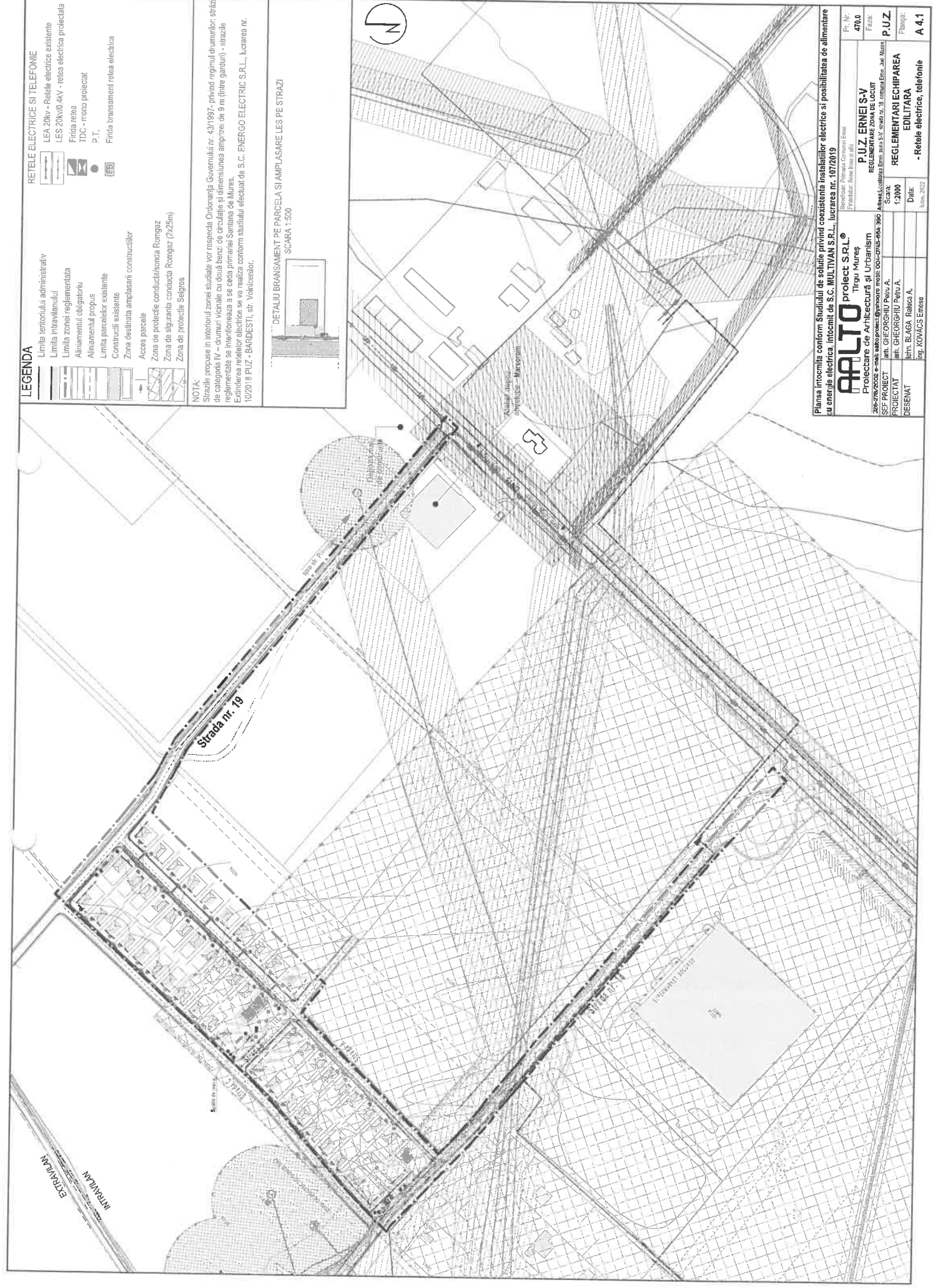
RETELE ELECTRICE SI TELEFONE	
EXISTENT	PROPIUS

LEGENDA	
	Limita teritoriului administrativ
	Limita intravilanului
	Limita zonei studiate
	Aliniamentul obligatoriu
	Aliniamentul propus
	Limita parcelilor existente
	Construcții existente
	Zona destinată amplasării construcțiilor
	Zona de protecție conductivă/sonda Romgaz
	Zona de siguranță conductivă Romgaz (2x25m)
	Zona de protecție Seigros



Pr. Nr.	476.0
Faza	PUZ - PLAN DE URZIRE
P.U.Z.	REGLEMENTARILE
Planșă	REGLEMENTARILE ECHIPAREA EDITAREA
Proiectant	Ing. KOVACS Enese
Data	12.04.2022
Scara	1:2000
Coloarea	Albastru
Tipul	GHEORGHIU Peira A.
Adresa	Bl. BLAGA Raduca A.
Telefon	0358-564-390
Email	sab@arh.ro
Site	www.arh.ro
Proiectare de Arhitectură și Urbanism	Tiagu Mures
P.U.Z. ERNEI S.V.	ROMANIA, STR. BENEȘIU
Beneșiu, România Comandă: Erniei	

NOTA:
Strazile propuse în interiorul zonei studiate vor respecta Criteriile Guvernului nr. 431/1997 - privind regulile drumurilor: străzi de categorie IV - orizontul vizual cu două benzi de circulație și dimensiunea amprizei de 9 m (între garduri) - străzile regulamentare se intenționează să se ceda primarilor. Sanctarea de Mures.
Existența rețetelor electrice se va realiza conform studiului efectuat de S.C. ENERGO ELECTRIC S.R.L., bucuresti nr. 1020118 PUZ - BARDESTI, str. Voticantilor.



LEGENDA

- RETELE ELECTRICE SI TELEFONIE**
- LEA 20kv - Rețele electrice existente
 - LES 20kv/0.4kv - rețea electrică proiectată
 - Firida rețea
 - TDC - mono proiectat
 - P.T.
 - Firida bransamentu rețea electrică
- Limita teritoriului administrativ
 - Limita intravilanului
 - Limita zonei reglementată
 - Aliniamentul obligatoriu
 - Aliniamentul propus
 - Limita parcelor existente
 - Construcții existente
 - Zona destinată amplasării construcțiilor
 - Acces parcelă
 - Zona de protecție conductă/sonda Romgaz
 - Zona de siguranță conductă Romgaz (2x25m)
 - Zona de protecție Seigros

NOTA:

S strada propusă în interiorul zonei studiate vor respecta Ordonanța Guvernului nr. 43/1987 privind regimul drumurilor străzi de categoria IV - drumuri vicinale cu două benzi de circulație și dimensiunea amprizei de 9 m (linie garduri) - străzile reglementate se înfățișează a se cea primăriei Sântana de Mureș.

Existența rețelilor electrice se va realiza conform studiului electric de S.C. ENERGO ELECTRIC S.R.L., lucrarea nr. 10/2018 PUZ - BARDEȘTI, str. Voinicilor.

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



Planșa întocmită conform Studiului de soluzie privind coexistența instalațiilor electrice și posibilitatea de alimentare cu energie electrică întocmit de S.C. MULTIVAN S.R.L., lucrarea nr. 10/2019

AAALTO proiect S.R.L.
Trgu Mureș

PROIECTARE DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM
SEF PROIECT: ing. GHEORGHIU PETRU A.
PROIECTANT: ing. GHEORGHIU PETRU A.
DESEINAT: ing. BLAGA RALUCA A.
ing. KOVACS ENESSE

Pr. Nr. 4700
Faza: P.U.Z.
Planșă: A 4.1

Beneficiar: Primăria Comunei Enes
Finanțator: Bona fide gratis

REGLEMENTARE ZONA DE LOCUIȚĂ
REGLEMENTARI ECHIPAREA
EDILITARA
- Rețele electrice, telefonie

2022-2023 e-mail: multivan@multivan.ro telefon: 0261-61-64-396
Sca. 1:2000
Data: Iunie, 2022

LEGENDA

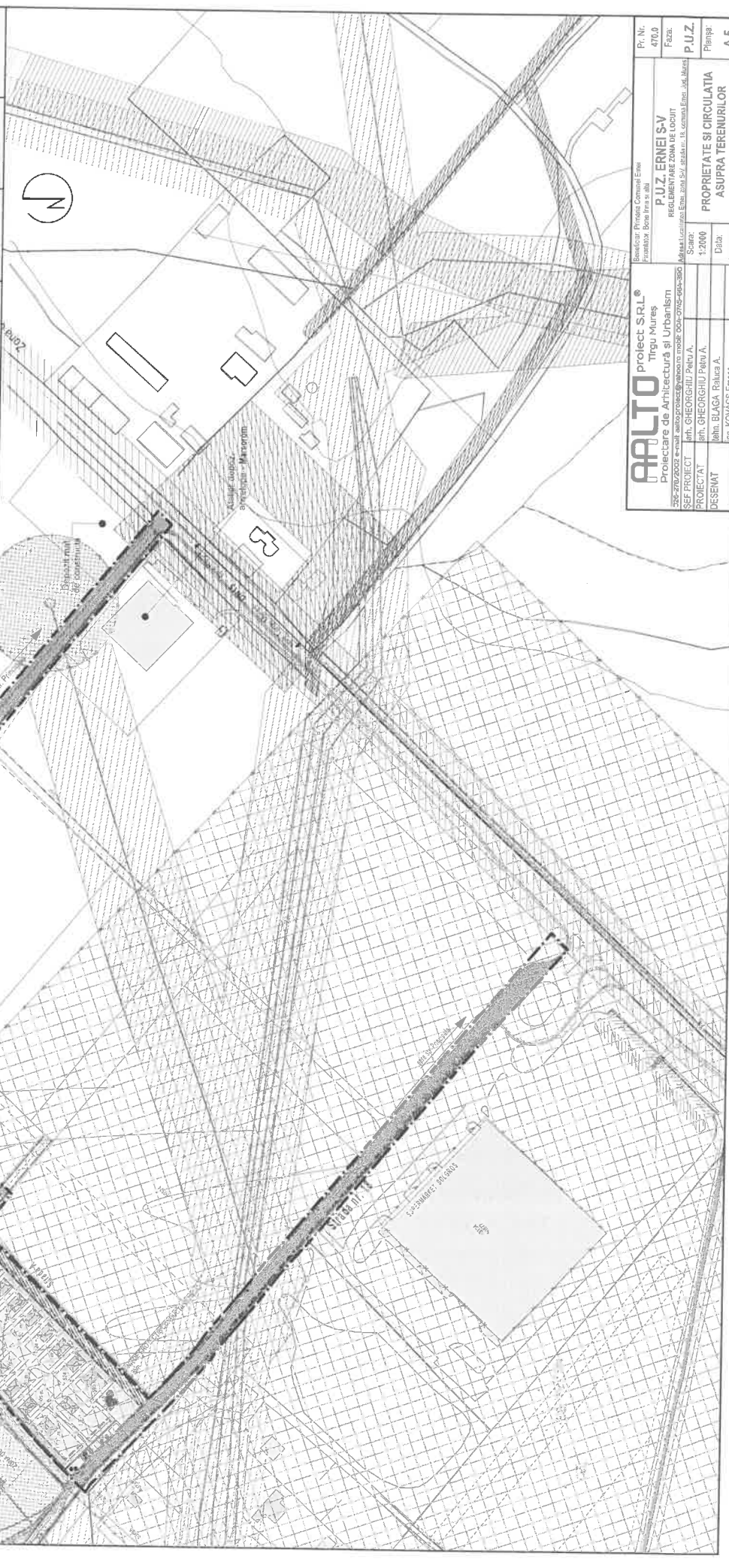
PROPRIETATE PRIVATA
Proprietate privată ale persoanelor fizice sau juridice

PROPRIETATE PUBLICA
Limita zonei reglementate
Aliniamentul obligatoriu
Aliniamentul propus

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

C - TIPUL DE PROPRIETATE SI CIRCULATIA TERENURILOR

Nr. crt.	Terenuri aferent	Total		Domeniul public		Domeniul privat	
		mp	mp	mp	mp	mp	mp
1.	a). Circuleți carosabile	18 994	273	18 994	10 883	8 111	transfer
	b). Circuleți pietonale/ piste de biciclete	11 156	4 537	15 693	4 537	11 156	transfer
	c). Zonă verde	4 537	3 269	7 806	3 269	4 537	transfer
	d). Spații tehnice - platforma betonată;	3 269	32	3 301	32	3 269	transfer
2.	a). Parcele existente (nemodificate)	29 072	507	29 072	507	0	transfer
	b). Zona pentru locuințe - loturi propuse	507	25 715	26 222	25 715	507	transfer
	c). Zona pentru locuințe cu funcțiuni complementare	25 715	2 299	27 994	2 299	25 715	transfer
	d). Zona destinată dotărilor urbane	2 299	551	2 850	551	2 299	transfer
Total zona studiată		48 066	18 994	67 060	29 072	37 988	



București, Piața Unirii, Sector 4

AAALTO proiect SRL®
Proiectare de Arhitectură și Urbanism
Str. Zăvoiașilor nr. 10, Sector 4, Municipiul București, România
Tel: +40 21 200 00 00
E-mail: info@aalto.ro

Proiectant: **Ing. GHEORGHIU Petru A.**

Deziner: **Ing. BIAGA Raluca A.**

Fig. KOVACS Emese

Pr. Nr. 470.9
Faza: P.U.Z.
Planșă: A 5

P.U.Z. ERNEI S-V
REGLEMENTARE ZONA DE LOCUIT
Municipiul Ernei, Str. Școlii nr. 15, Comuna Ernei, Județul Mureș

Scara: 1:2000
Data: Iunie, 2022

PROPRIETATE SI CIRCULATIA ASUPRA TERENURILOR

LEGENDA

Interdicție definitivă de construire
Zona destinată pentru modernizare drum

Zona verde-drum
Zona verde-amenajată
Circulații pietonale
Circulații carosabile
Pista de biciclete
Grădina de fațadă
Spațiu tehnic - platforma betonată
Zona de protecție conducătoare Romgaz
Zona de siguranță circulația Romgaz (2x25m)
Zona de protecție Selgros

Limita teritoriului administrativ
Limita intravilanului
Limita zonei reglementate
Aliniamentul obligatoriu
Aliniamentul propus
Limita parcelor existente
Construcții existente
Parcelle propuse - locuințe
Zona destinată amplasării construcțiilor
Parcelle existente - nu se modifică
Zona destinată serviciilor urbane
Parcelle destinate locuințelor cu funcțiuni complementare

A - BILANT TERITORIAL PE ZONA REGLEMENTATA

Nr. crt.	Tereniu aferent	Existenț		Propus	
		mp	%	mp	%
1.	Domeniul public	13.467	27,39	19.994	39,52
	a) Circulații carosabile	273	0,57	11.156	23,20
	b) Străzi cu intravilanabile provizorie - masafan	9.589	20,78	4.337	9,45
	c) Circulații pietonale/pista de biciclete	2.905	6,04	3.269	6,80
	d) Zona verde - alei/strada	188	0,40	1.086	2,25
2.	Domeniul privat	34.899	72,61	29.072	60,48
	a) Parcelle existente (hermodificale)	3.506	7,30	507	1,07
	b) Teren arabil/intravilan	23.551	51,50	-	-
	c) Drum privat	1.832	3,81	25.715	53,49
	d) Zona pentru locuințe - loturi propuse	-	-	2.299	4,78
Total zonă reglementată		48.066	100,00	48.066	100,00

B - MODUL DE UTILIZARE AL TERENURILOR

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

NOTA:
- Toată suprafața propusă în interiorul zonei studiate vor respecta Ordonanța Guvernului nr. 431/1997 privind regimul drumurilor, străzi de categoria IV - drumuri locale cu două benzi de circulație și dimensiuni amplitzi de 7 m (într-un sens) - stazele reglementate se mențin și se construiesc în conformitate cu planșele de execuție și se construiesc în baza unor proiecte de specialitate, pe domeniul public.



București, Piața Unirii, nr. 111
P.U.Z. ERNEIȘ-V
REGLEMENTARE ZONA DE LOCUIȚĂ
P.U.Z.

Proiectare de Arhitectură și Urbanism
Ing. GHEORGHIU PETRU A.
Ing. BIAGA BALICA A.
Ing. KOVACS ERNEIȘ

Scara: 1:2000
Data: / /
An: 2022

Poziția: A6
Titlu: A6