



ROMÂNIA
JUDEȚUL MUREȘ
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI ERNEI

HOTĂRÂREA Nr.54 din 19 AUGUST 2024)

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – Reglementare zonă pentru sală de banchete și funcțiuni complementare pentru turism în baza prevederilor din RLU aferent PUG actualizat, pentru zonă de locuințe în localitatea Ernei, Jud.Mureș, beneficiar SC Excalibur SRL.

Consiliul Local al comunei Ernei, județul Mureș, întrunit în ședința ordinară de lucru din data de 19.08.2024, având în vedere:

- referatul de aprobare al Primarului nr.6832/04.07.2024, în calitate de inițiator, raportul de specialitate al Compartimentului urbanism și amenajarea teritoriului, autorizare și disciplină în construcții nr.6834/04.07.2024, precum și raportul de avizare al Comisiei de specialitate,
 - cererea nr.5850/04.06.2024 depusă de către SC Excalibur SRL prin doamna Lukacs Monica
 - avizul Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism a Județului Mureș nr. 16/30.05.2024,
 - 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.1211/29.01.2024,
 - 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 " **Planului Urbanistic Zonal – Reglementare zonă pentru sală de banchete și funcțiuni complementare pentru turism în baza prevederilor din RLU aferent PUG actualizat, pentru zonă de locuințe în localitatea Ernei, Jud.Mureș, beneficiar SC Excalibur SRL,** în condițiile reglementărilor cuprinse în proiectul nr.664-22/2024 elaborat de S.C.Arhigraf S.R.L. prin arhitect Octavian Lipovan și în conformitate cu avizul Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism a Județului Mureș nr. 16/30.05.2024, conform anexei, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

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

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

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

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

Președinte de ședință,
Barna-Zénó MÁTÉ



Contrasemnează,
Secretar general al U.A.T
Mihály HOCHBAUER



J26-728-1994, Tîrgu-Mureş

PROIECT NR 664/2022

PLAN URBANISTIC ZONAL

la lucrarea

PUZ – REGLEMENTARE ZONA PENTRU SALA DE BANCHETE ŞI FUNCŢIUNI COMPLEMENTARE PENTRU TURISM

Loc. Ernei, str. Principala (DN15), f.nr., jud. Mureş

Beneficiar:

S.C. EXCALIBUR S.R.L.

Ernei

Elaborator:

S.C. ARHIGRAF S.R.L.

Căluşeri

Data:

2024

COLECTIV ELABORATOR

Şef proiect: arh. Octavian LIPOVAN

ing. SZOCS Angela

ing. Adrian CATANA

BORDEROU

PIESE SCRISE

Pagina de titlu
Colectiv elaborator
Borderou
Certificat de urbanism nr. 52 / 11.07.2023
C.F. nr. 51616 / Ernei
C.F. nr. 51617 / Ernei
C.F. nr. 55668 / Ernei
C.F. nr. 55669 / Ernei
Aviz de oportunitate nr.18 din 22.09.2023
Aviz Aquaserv S.A. nr. 1025 / 04.10.2023
Aviz S.C. Delgaz Grid S.A nr. 214400276 din 02.10.2023
Aviz DEER – Sucursala Mures nr. 7030230927023 / 13.10.2023
Aviz Orange Romania Communications nr. 397 din 16.10.2023
Adresa ISU nr. 2856095 din 06.10.2023
Notificare DSP nr. 2205 din 04.10.2023
Aviz CNAIR nr. 20/234/22.03.2024
Aviz IPJ Mures, Serviciul Rutier nr. 177089 / 13.03.2024
Adresa ABA Mures nr. 23054/ASN/34 401/17.10.2023
Decizia de încadrare APM Mures nr. 13980 din 20.11.2023
Aviz Arhitect Șef C.J.Mures nr. 16 din 30.05.2024
Panou de informare și anunțuri
Proces verbal dezbateri publică
Studiu geotehnic
Memoriu de prezentare
Regulament local de urbanism
Planul de acțiune pentru implementarea investițiilor propuse prin planul de urbanism zonal
Glosar de termeni

PIESE DESENATE

U 001	Plan de încadrare în teritoriu	sc. 1 : 5000
	Plan de încadrare în PUG Ernei	sc. 1 : 2000
	Plan de situație vizat OCPI	sc. 1 : 500
U 002	Situație existentă. Disfuncționalități	sc. 1 : 1000
U 003	Reglementări urbanistice zonificare	sc. 1 : 1000
U 004	Reglementări echipare edilitară	sc. 1 : 1000
U 005	Proprietatea asupra terenurilor	sc. 1 : 1000
U 006	Propunere de mobilare	sc. 1 : 1000

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaştere a documentaţiei

1.1.1 Denumire lucrare: PUZ – REGLEMENTARE ZONĂ PENTRU SALĂ DE BANCHETE ŞI FUNCŢIUNI COMPLEMENTARE PENTRU TURISM
Loc. Ernei, str. Principală (DN15), f.nr., jud. Mureş

1.1.2 Beneficiar: S.C. EXCALIBUR S.R.L.
Loc. Ernei, nr. 677, jud. Mureş

1.1.3 Proiectant general: S.C. ARHIGRAF S.R.L.
Sediu: Loc. Căluşeri, nr. 252, jud. Mureş
Punct de lucru: Tîrgu Mureş, str. Gheorghe Doja, nr. 28-30
Tel/fax: 0265-261.187

1.1.5 Subproiectanţi, colaboratori -

1.1.6 Data elaborării 2022-2024

1.2 Obiectul PUZ

1.2.1 Solicitări ale temei program

Prezenta lucrare s-a elaborat la cererea beneficiarului, în baza Certificatului de Urbanism nr. 52 din 11.07.09.2023 şi a Avizului de oportunitate nr. 18 din 22.09.2023.

Amplasamentul care face obiectul P.U.Z. are o suprafaţă totală de 15.082 mp şi este compus din patru parcele, proprietăţi private.

Conform P.U.G. Ernei, terenurile sunt încadrate în **UTR L1 – Zonă de locuinţe**, în afara zonei centrale. Prin acest Plan Urbanistic Zonal se propune unificarea parcelelor existente şi crearea cadrului legal pentru realizarea de dotări pentru agrement, alimentaţie publică şi turism prin realizarea unor spaţii pentru banchete / întruniri, spaţii de cazare şi amenajări exterioare pentru agrement.

Urbanistic terenurile se vor încadra în **UTR IDSz – zona pentru servicii**, cu preluarea indicatorilor urbanistici stabiliţi prin P.U.G. pentru aceste funcţiuni.

Planul Urbanistic Zonal stabileşte reglementările specifice pentru zona studiată şi stabileşte obiectivele, acţiunile şi măsurile de rezolvare a acestora pe baza analizei multicriteriale a situaţiei existente coroborată cu intenţiile şi direcţiile de dezvoltare propuse de beneficiar şi agreeate de autoritatea publică locală.

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

- solicitările beneficiarilor,
- situaţia juridică a terenului,
- caracteristicile terenului de amplasament,
- posibilităţile de echipare tehnico-edilitară,
- criterii urbanistice şi arhitecturale,
- criterii de funcţionalitate,
- oportunitatea investiţiei propuse.

1.2.2 Prevederi ale programului de dezvoltare a localităţii pentru zona studiată

Conform P.U.G. Ernei, amplasamentul este încadrat în **UTR L1 – Zonă de locuinţe**, în afara zonei centrale.

1.3 Surse documentare

1.3.1 Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUZ

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

1.3.2 Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ

Studiul topografic al zonei,
Studiul geotehnic al amplasamentului,

1.3.3 Date statistice

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

Localitatea are o populație stabilă de 2.687 locuitori (conform recensământului din 2021).

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

Nu se cunosc. – În apropiere de acest amplasament (latura nord-estică) se află zona rezervată pentru traseul arterei ocolitoare.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 Evoluția zonei

2.1.1 Date privind evoluția zonei

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

Terenurile fac parte dintr-un areal configurat cu unități economice (Drumserv, April91, MXParts), la confluența cu zona de locuit.

2.1.2 Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Având în vedere contextul în care sunt situate loturile propuse pentru amplasament:

- situare la intrarea în localitatea Ernei dinspre Dumbrăvioara (Reghin),
- relația directă cu str. Principală / DN15,
- zonă configurată cu unități economice, la confluența cu zona de locuit.

Zona dispune de rezerve de teren și a devenit atractivă.

2.1.3 Potențial de dezvoltare

Zona are potențial de dezvoltare în principal datorită rezervelor existente de teren neconstruit favorabile pentru dotări de agrement, alimentație publică și turism, având în vedere accesibilitatea la trama stradală a localității și existența infrastructurii publice (apă, canal, gaz natural, energie electrică).

2.2 Încadrarea în localitate

2.2.1 Poziția zonei față de intravilanul localității

Zona studiată este situată în intravilanul localității, în partea de nord-vest, la ieșirea spre Reghin.

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

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

Amplasamentul are următoarele vecinătăți:

- la nord-vest DRUMSERV – Stație de preparare mixturi asfaltice (cu S.R.M. gaz),
- la nord-est str. Principală (DN15),
- est, sud și sud-vest proprietăți private, libere de construcții

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

Accesul la terenurile reglementate se face din DN15 (str. Principală).

În zonă există rețele de utilități pe domeniul public, care pot fi extinse până la amplasament.

2.3 Elemente ale cadrului natural

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

Perimetrul și zona cercetată este localizată în localitatea Ernei și se află în partea nord-vestică al Hărții Geologice a României, Foaia Târgu Mureș scara 1:200.000, cu simbol L-35-XIII, și aparține Bazinului hidrografic al râului Mureș.

Morfologic: suprafața și zona studiată face parte din albia veche a râului Mureș, relativ plană.

Geologic: zona și amplasamentul studiat aparțin depozitelor constituite din strate Neogen-Pliocen-Pannoniene (pn), formate din argile, argile marnoase, nisipuri, respectiv depozitelor de vârstă Quaternar-Pleistocen-mediu și Quaternar-Holocen-superioară, compuse din pietrișuri și nisipuri, de origine deluvial-proluvială, care s-au format în urma forțelor de eroziune exterioară.

Geotehnic: aceste strate argiloase, prăfoase, nisipoase, interceptate sunt strate coezive cu plasticități diferite, de la plastic consistent spre plastic vârtos.

Hidrogeologic: emisarul principal al zonei este râul Mureș.

Pentru cercetarea terenului de fundare, s-au executat 4 foraje geotehnice, prin care s-a identificat următoarea stratificație locală:

F.1		F.2	
0,00-1,00 m	sol vegetal, umplutură	0,00-0,80 m	sol vegetal, umplutură
1,00-2,30 m	argilă nisipoasă, prăfoasă, brun-cafeniu închis, tare, cu plasticitate mijlocie, foarte umed, afânat	0,80-2,00 m	argilă nisipoasă, prăfoasă, brun-cafeniu închis, tare, cu plasticitate mijlocie, foarte umed, afânat
2,30-2,90 m	argilă prăfoasă, slab nisipoasă, galben-cafeniu, plastic vârtos, cu plasticitate mare, practic saturat, afânat	2,00-2,60 m	argilă prăfoasă, slab nisipoasă, galben-cafeniu, plastic vârtos, cu plasticitate mare, practic saturat, afânat
2,90-6,00 m	nisip fin, cenușiu-feruginos, cu prietriș de luncă îmbibat în apă	2,60-6,00 m	nisip fin, cenușiu-feruginos, cu prietriș de luncă îmbibat în apă
N.H. -1,00 m		N.H. -1,50 m	
F.3		F.4	
0,00-0,30 m	sol vegetal	0,00-0,30 m	sol vegetal
0,30-2,00 m	argilă nisipoasă, prăfoasă, brun-cafeniu închis, tare, cu plasticitate mijlocie, foarte umed, afânat	0,30-2,10	argilă nisipoasă, prăfoasă, brun-cafeniu închis, tare, cu plasticitate mijlocie, foarte umed, afânat
2,00-2,80 m	argilă prăfoasă, slab nisipoasă, galben-cafeniu, plastic vârtos, cu plasticitate mare, practic saturat, afânat	2,10-2,90 m	argilă prăfoasă, slab nisipoasă, galben-cafeniu, plastic vârtos, cu plasticitate mare, practic saturat, afânat
2,80-6,00 m	nisip fin, cenușiu-feruginos, cu prietriș de luncă îmbibat în apă	2,90-6,00	nisip fin, cenușiu-feruginos, cu prietriș de luncă îmbibat în apă
N.H. -1,50 m		N.H. -1,40 m	

Date climatice

Clima zonei este de tip continental moderat. Temperatura medie anuală este de 7,8°C, cu temperatura medie a lunii iulie de 22,0°C, iar a lunii ianuarie de - 4,2°C.

Precipitațiile medii anuale se caracterizează prin cantități cuprinse între 600mm-700mm (media fiind 636mm).

Adâncimea de îngheț în terenul natural, conform STAS 6054-77, este de -0,80-0,90 m.

Seismicitatea

Conform normativ P100-1/2013, amplasamentul este caracterizat prin valori de vârf ale accelerației terenului, pentru proiectare $a_g=0,10g$ și din punct de vedere al perioadei de control (colț), amplasamentul este caracterizat prin $T_c=0,7$ sec, pentru cutremure având mediul de recurență $IMR=225$ ani.

2.4 Circulația

Circulația în zonă se realizează pe drumul național DN15 Tg.Mureș – Reghin, care se suprapune cu strada Principală a localității. Are un profil de stradă principală în mediu rural, cu două benzi de circulație, cu lățimea de 11,5m. Strada este caracterizată printr-un trafic intens, în principal de tranzit.

Accesul la terenurile reglementate se realizează din DN15, care formează un front la stradă de 55m.

2.5 Ocuparea terenurilor

Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

Amplasamentul reglementat are o suprafață totală de 15.082 mp și se compune din patru parcele evidențiate în următoarele cărți funciare:

Nr.crt.	CF nr. / Ernei	Suprafața (mp)	Proprietar	Categoria de folosință
1	51616	4.996	S.C. EXCALIBUR S.R.L.	- arabil
2	51617	4.231	S.C. EXCALIBUR S.R.L.	- arabil
3	55668	2.928	S.C. EXCALIBUR S.R.L.	- fâneață
4	55669	2.927	S.C. EXCALIBUR S.R.L.	- fâneață
Total		15.082		

Amplasamentul are în plan forma unui patrulater relativ regulat, iar nivelitic este relativ plan.

În imediata vecinătate a amplasamentului, la Nord-Est, se află SC DRUMSERV, la Sud-Est terenuri private libere și locuințe la distanța de 75m.

În partea de Nord-Est, dincolo de DN15, se găsesc terenuri cu deschidere la DN15 ocupate cu construcții, în principal, cu funcțiuni de locuire, și de servicii.

Relaționări între funcțiuni

Funcțiunile propuse sunt compatibile cu funcțiunile existente în zonă.

Gradul de ocupare a terenului cu fond construit

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

Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine

Zona este slab echipată cu servicii.

Asigurarea cu spații verzi

Terenuri studiate au categoria de folosință: "arabil" și "fâneață".

Nu există zone cu spații verzi amenajate.

Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

Nu este cazul. Terenurile sunt plane și nu prezintă pericol de alunecare. Zona nu este inundabilă.

Principalele disfuncționalități

DISFUNCȚIONALITĂȚI	PRIORITĂȚI
CIRCULAȚII	
- lipsa acces amenajat la terenuri	- creare accese carosabile - construire podet peste șanț
FOND CONSTRUIT ȘI UTILIZAREA TERENURILOR	
- terenuri nefolosite la capacitatea maximă și posibilitățile amplasamentului	- reglementarea și construirea terenurilor libere
SPAȚII PLANTATE ȘI DE PROTECȚIE	
- zonă cu vegetație spontană, terenuri agricole - imobile fără zone de protecție plantate	-reglementarea utilizării terenurilor pentru construcții -reglementarea utilizării terenurilor pentru construcții -stimularea ocupării terenurilor cu construcții, conform PUG -reglementarea modului de asigurare a spațiilor plantate și de protecție pentru suprafețele de teren rămase neconstruite
PROBLEME DE MEDIU	
- zona nu ridică probleme de mediu	-reglementarea urbanistică a zonei -amenajarea corespunzătoare a spațiilor de colectare a deșeurilor, pentru funcțiunile viitoare, conform normelor în vigoare -echiparea edilitară în concordantă cu funcțiunile viitoare
PROTEJAREA ZONELOR	
- zonă cu vegetație neglijată	-reglementarea zonei din punct de vedere urbanistic pentru asigurarea spațiilor verzi și de protecție

2.6 Echiparea edilitară

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

Zona este echipată din punct de vedere edilitar.

Rețele de utilități publice există pe str. Principală (DN15), în vecinătatea terenurilor studiate.

Principalele disfuncționalități

Lipsa bransamentelor și racordului la utilități publice de pe strada Principală.

Terenul identificat prin C.F. 51616, se învecinează pe latura nord-vestică cu LEA 20kV și intră în zona de protecție de 12m măsurată din axul LEA. La amplasarea construcțiilor se vor respecta distanțele de protecție și siguranță față de această rețea, stabilite prin normele specifice.

2.7 Probleme de mediu

Relația cadrul natural – cadrul construit

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

Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

Nu este cazul.

2.8 Opțiuni ale populației

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

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

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

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

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

Acest Plan Urbanistic Zonal propune reconversia zonei de amplasament din **UTR L1** în **UTR IDSz – zona pentru servicii**, cu preluarea indicatorilor urbanistici stabiliți prin P.U.G. pentru aceste funcțiuni.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal au fost întocmite următoarele studii:

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

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

Studiile și analizele făcute, conduc la concluzia că terenurile care fac obiectul acestui PUZ pot fi reglementate din punct de vedere urbanistic în vederea construirii de dotări pentru agrement, alimentație publică și turism.

3.2 Prevederi ale PUG Ernei pentru zona studiată

Conform PUG Ernei, aprobat prin HCL nr. 46 / 17.10.2019, zona de amplasament este încadrată în **UTR L1 – Zonă de locuințe**, situată în afara zonei centrale.

În UTR L1 – sunt valabile următoarele utilizări funcționale:

Utilizări admise

- se pot autoriza construcții de locuințe, anexe gospodărești, dotări de interes public, lăcașuri de cult;
- ateliere meșteșigărești, unități mici de producție cu caracter artizanal sau servicii nepoluante (Sconstruită desfășurată max: 200 mp);
- reparații, consolidări, înlocuirea fondului construit existent cu locuințe individuale noi;
- mansardarea clădirilor existente;
- funcțiuni publice: exhipamente publice-administrație, cultură, învățământ, sănătate, turism, servicii profesionale-personale, tehnice;
- alimentație publică;
- comerț alimentar, comerț nealimentar cu mărfuri de folosință zilnică;
- culturi agricole pentru consum propriu în cadrul parcelei aferente;
- reparații, consolidări, înlocuirea fondului construit existent;
- spații verzi de protecție.

Utilizări interzise

- unități de producție;
- depozitare en-gros;
- depozitări de materiale re folosibile;
- depozitarea unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- orice alte activități pentru care autoritatea de protecția mediului solicită studii de impact;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor meteorice pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.

Indicatori urbanistici

Procent maxim de ocupare a terenului:

- pentru locuințe POT maxim = 50%

Coefficient maxim de utilizare a terenului:

- pentru locuințe CUT maxim = 0,9
- regim înălțime maxim P+2

3.3 Valorificarea cadrului natural

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

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

3.4 Modernizarea circulației

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

Accesul pe amplasament va fi organizat din DN15.

Pentru circulația în interiorul zonei reglementate se propun alei carosabile cu lățimea carosabilului de 5,50m, care se vor racorda la DN15 printr-o bretea unică.

Parcărilor necesare funcțiilor propuse prin prezentul PUZ vor fi asigurate în incintă, în afara domeniului public.

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

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

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

Se vor asigura alei pentru circulația pietonală și vor fi asigurate condițiile prevăzute pentru accesul persoanelor cu dizabilități (racordare cu spațiul carosabil pentru traversare, asigurare acces la clădiri, etc).

3.5 Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici

3.5.1 Reglementări

Planul Urbanistic Zonal propune unificarea parcelelor existente și crearea cadrului legal pentru realizarea de dotări pentru agrement, alimentație publică și turism prin realizarea unei spații pentru banchete / întruniri, spații de cazare și amenajări exterioare pentru agrement.

Urbanistic terenurile se vor încadra în **UTR IDSz – zona pentru servicii.**

3.5.1.1 Prevederi cu caracter general

Utilizări admise:

- activități productive și de servicii cu profil nepoluant;
- sedii de companii și firme;
- servicii avansate pentru întreprinderi (activități de consultanță managerială, de marketing și servicii profesionale, colective și personale)
- servicii profesionale, colective și personale, hoteluri, restaurante, comerț, loisir;
- completarea spațiilor libere cu alte construcții cu aceleași funcțiuni;
- completarea cu utilități

Utilizări interzise:

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

Procent maxim de ocupare și utilizare a terenului

- POT max = 35%

Coefficient maxim de utilizare a terenului

- CUT max = 0,9; P+2

3.5.1.2 Prevederi privind condițiile de amplasare, echipare și conformare

Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni):

Forma și dimensiunile terenului pentru a fi constructibil se stabilesc pe baza de studii de prefazăbilitate sau prin PUZ, prin care se precizează:

- procesele tehnologice specifice, dimensionarea și amplasarea construcțiilor în funcție de procesele tehnologice specifice, atât față de limitele de proprietate cât și unele față de altele (distanțe de siguranță)
- riscurile de incendiu, necesarul de echipamente pentru funcționare în condiții de siguranță (gospodărie de incendiu, sisteme de protecție a factorilor de mediu – stații de preepurare, sisteme de reducere a noxelor în limitele maxime admise de lege)
- circulațiile interioare, necesarul de parcuri.

- asigurarea de suprafețe plantate de protecție de minim 10% din suprafața ocupată de clădiri și platforme.

În cazul învecinării cu zonele protejate (de locuit), în funcție de profilul activității se vor asigura zonele minime de protecție conf. Ord. MS 119/2014:

Pentru protecția la zgomot se vor asigura măsuri de reducerea zgomotului, astfel încât să se încadrează în prevederile Ordinului MS119/2014.

Amplasarea clădirilor față de aliniament

Conform Ordonanței Guvernului nr.43/1997 privind regimul drumurilor, consolidat în 13.05.2023, art.19, alin.4 : " Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, distanța din tre axa drumului și gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor va fi de minimum 13m pentru drumurile naționale...".

- pentru orice construcție nouă este obligatorie o retragere de min. 13m de la axul străzii - pentru drumul național,
- clădirile se vor retrage față de aliniament la o distanță de minim 6m.

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 6,0m.
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim 6,0m.

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

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

3.5.1.3 Prevederi cu privire la circulații și asigurarea acceselor obligatorii

Accese carosabile

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

Accese pietonale

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

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

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

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

- toate branșamentele noi vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV;
- se interzice conducerea apelor meteorice spre parcelele vecine,
- se vor prevedea locuri/platforme de depozitare a deșeurilor, cu acces din domeniul public. Dimensiunile acestora vor fi suficiente pentru a asigura colectarea selectivă a deșeurilor.

Se pot utiliza sisteme alternative pentru utilități, în sistem local (puț pentru apă, stație de epurare, pompe de căldură, panouri solare/fotovoltaice, etc.) condiționat de obținerea avizelor și acordurilor prevăzute de lege pentru aceste tipuri de utilități.

3.5.1.5 Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

- pentru construcții administrative – max. P + 2;
- pentru alte funcțiuni și anexe – max. P +2 / Hmax=20,0m

3.5.1.6 Aspectul exterior al construcțiilor

- aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale coerente care să țină seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor reprezentative din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii contemporane;
- arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului.
- se interzice realizarea de pastişe sau imitarea stilurilor istorice.
- volumetria va fi echilibrată, specifică programului arhitectural.
- acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante, sau cu terasă.
- culorile vor fi pastelate, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente. Acestea se pot folosi doar pentru accentuarea unor elemente arhitecturale, fără a depăși 10% din suprafața unei fațade.

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

Staționarea autovehiculelor

- Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice.
- Numărul minim de parcaje din incintă va fi conform prevederilor legale în vigoare. Se vor asigura și parcaje pentru persoanele cu dizabilități locomotorii, în număr prevăzut de normativele tehnice în vigoare.
- numărul minim de locuri de parcare va fi corelat cu funcțiunile dezvoltate;
- vor fi prevăzute parcaje minime în funcție de specificul activității, după cum urmează:
 - o activități desfășurate pe o suprafață de 10–100 m², min. un loc de parcare la 25 m²;
 - o activități desfășurate pe o suprafață de 100–1.000 m², min.un loc de parcare la 150 m²;
 - o activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000m², min. un loc de parcare la o suprafață de 100m²

În cazul în care normele specifice funcțiunilor stabilite pentru dezvoltare impun un număr mai mare de parcuri se vor respecta prevederile normelor respective

Spații libere și spații plantate

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și platforme vor fi amenajate ca spații verzi, asigurându-se minim 20 % suprafețe plantate din suprafața totală a loturilor.
- este recomandat ca alegerea speciilor adecvate să se facă cu avizul unui horticultor / peisagist atestat, iar organizarea spațiilor plantate să se facă pe baza unor proiecte de amenajări peisagistice elaborate de proiectanți de specialitate atestați;
- la parcajele amenajate la sol va fi plantat câte 1 arbore la 3 locuri de parcare.

Împrejuriri

- Împrejuririle spre domeniul public vor fi transparente (realizate din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației) de maxim 2,20m, din care 0,30m soclu opac, și pot fi dublate de gard viu.
- Împrejuririle orientate spre parcele vecine, cu alte funcțiuni, vor fi opace; se recomandă dublarea cu gard viu spre incintă. Porțile împrejuririlor situate la aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

3.5.2 Bilanțul teritorial

BILANT TERITORIAL INCINTA – EXISTENT		
	mp	%
CLADIRI	0,00	0,00
CAROSABILE, PLATFORME	0,00	0,00
SPATII LIBERE, SPATII VERZI	15.082,00	100,00
APE	0,00	0,00
TOTAL	15.082,00	100,00

BILANT TERITORIAL - suprafata reglemantata prin PUZ		
	mp	%
CLADIRI prop	5.278,70	Max.35,00%
CAROSABILE, PLATFORME in incinte	6.786,90	45,00%
SPATII LIBERE, SPATII VERZI	3.016,40	Min. 20,00%
TOTAL	15.082,00	100,00%

3.5.3 Indicatori urbanistici pentru zona studiată

Procent maxim de ocupare a terenului (POT - % m² AC / m² teren)

- POT_{maxim} = 35%

Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT - m² ADC / m² teren)

- CUT_{maxim} = 0,9 (pt. regim maxim de înălțime P+2)

3.6 Dezvoltarea echipării edilitare

La limita amplasamentului există toate utilitățile necesare funcțiunilor propuse. Incinta va fi racordată la rețelele de utilități existente în zonă. Toate racordurile vor fi pozate subteran.

Construcțiile vor fi echipate cu instalații interioare pentru a asigura:

- alimentarea cu energie electrică,
- alimentarea cu apă,
- încălzirea și apa caldă în sistem propriu,
- canalizarea apelor uzate,
- canalizarea apelor meteorice.

Incinta va fi sistematizată vertical pentru a asigura:

- căi de acces,
- platforme carosabile / alei pietonale,
- parcuri necesare,
- spații verzi,
- conducerea controlată a apelor meteorice către rețelele de colectare de pe suprafețele impermeabile și către spațiile verzi din incintă.

Amplasamentul va dispune de un spațiu destinat colectării selective a deșeurilor menajere, iar beneficiarul va fi obligat să dețină contracte cu firme specializată de colectare a deșeurilor, autorizată conform legii.

3.7 Protecția mediului

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

Realizarea investiției pe amplasamentul studiat prevede o serie de măsuri de protecție a mediului:

• Echiparea terenului cu rețele de alimentare cu apă și canalizare

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

- **apele uzate fecaloid-menajere** - vor fi colectate prin intermediul rețelelor de incintă și vor fi evacuate în rețeaua de canalizare publică;
- **ape pluviale convențional curate** - vor fi colectate prin intermediul rețelelor de canalizare din incintă și vor fi dirijate în șanțul drumului;
- **ape pluviale potențial impurificate, provenite de pe suprafața parcarilor** - vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi, dimensionat corespunzător, și colectate prin intermediul rețelelor de canalizare din incintă, de unde vor fi deversate în șanțul drumului.

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

• Asigurarea colectării și eliminării corespunzătoare a deșeurilor

Ca urmare a activităților desfășurate pe amplasament, se prevede că vor rezulta doar **deșeuri menajere**. Pentru preluarea și transportarea lor la depozitul de deșeuri, beneficiarul va perfectă formele necesare cu societatea care asigură serviciile de salubritate la nivelul localității.

Deșeurile reciclabile vor fi colectate și sortate pe categorii (plastic, sticlă, hârtie, metal, lemn, etc.) și vor fi predate spre valorificare unor societăți autorizate, pe bază de contract.

• Evitarea poluării fonice prin:

- asigurarea de bariere naturale plantate cu lățimea de minim 6 m, la limita cu loturile vecine;
- echiparea cu echipamente și dotări cu scop fonoabsorbant pentru limitarea valorilor de zgomot la limita de proprietate, conform prevederilor specifice din legislația tehnică în vigoare.

• Amenajarea de spații verzi minim 20 %

Beneficiarul va respecta legislația comunitară privind condițiile de protecția mediului.

3.8 Obiective de utilitate publică - Circulația terenurilor

Terenurile reglementate în PUZ au o suprafață totală de 15.082 mp și sunt proprietăți private. Accesul pietonal și auto la drumul public se face de către beneficiar, cu respectarea, pe porțiunea de racordare la DN15 a structurii rutiere a drumului național.

Circulația terenurilor este nula.

- suprafață teren conform C.F.-uri: 15.082 mp,

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Prezentul Plan Urbanistic Zonal stabilește reglementări specifice pentru zona de amplasament în vederea creării cadrului legal necesar pentru realizarea de dotări pentru agrement, alimentație publică și turism.

Urbanistic terenurile se vor încadra în **UTR IDSz – zona pentru servicii.**

Funcțiunea propusă, este compatibilă cu funcțiunile existente în zonă. Dezvoltarea acestei funcțiuni permite valorificarea terenurilor libere existente, creșterea gradului de urbanizare a zonei și îmbunătățirea climatului socio-economic al comunei prin crearea de locuri de muncă și prin creșterea veniturilor la bugetul local.

Sef proiect / Verificat,
arh. Octavian LIPOVAN

Redactat,
ing. SZOCS Angela

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

afereant

PLAN URBANISTIC ZONAL – REGLEMENTARE ZONĂ PENTRU SALĂ DE BANCHETE ŞI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE PENTRU TURISM

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

UTR IDSz – ZONĂ DE SERVICII

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

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

2. Baza legală

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

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

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

3. Domeniul de aplicare

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

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

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

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

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

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

III. UTILIZAREA TERENURILOR

Utilizări admise:

- activități productive și de servicii cu profil nepoluant;
- sedii de companii și firme;
- servicii avansate pentru întreprinderi (activități de consultanță managerială, de marketing și servicii profesionale, colective și personale)
- servicii profesionale, colective și personale, hoteluri, restaurante, comerț, loisir;
- completarea spațiilor libere cu alte construcții cu aceleași funcțiuni;
- completarea cu utilități

Utilizări interzise:

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

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

Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni):

Forma și dimensiunile terenului pentru a fi construibil se stabilesc pe baza de studii de fezabilitate sau prin PUZ, prin care se precizează:

- procesele tehnologice specifice, dimensionarea și amplasarea construcțiilor în funcție de procesele tehnologice specifice, atât față de limitele de proprietate cât și unele față de altele (distanțe de siguranță)
- riscurile de incendiu, necesarul de echipamente pentru funcționare în condiții de siguranță (gospodărie de incendiu, sisteme de protecție a factorilor de mediu – stații de preepurare, sisteme de reducere a noxelor în limitele maxime admise de lege)
- circulațiile interioare, necesarul de parcuri.
- asigurarea de suprafețe plantate de protecție de minim 10% din suprafața ocupată de clădiri și platforme.

În cazul învecinării cu zonele protejate (de locuit), în funcție de profilul activității se vor asigura zonele minime de protecție conf. Ord. MS 119/2014:

Pentru protecția la zgomot se vor asigura măsuri de reducere a zgomotului, astfel încât să se încadreze în prevederile Ordinului MS119/2014.

Amplasarea clădirilor față de aliniament

Conform Ordonanței Guvernului nr.43/1997 privind rețeaua drumurilor, consolidată în 13.05.2023, art.19, alin.4 : " Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, distanța din tre axa drumului și gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor va fi de minimum 13m pentru drumurile naționale...".

- pentru orice construcție nouă este obligatorie o retragere de min. 13m de la axul străzii - pentru drumul național,
- clădirile se vor retrage față de aliniament la o distanță de minim 6m.

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- clădirile se dispun față de limitele laterale ale parcelei, la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 6,0m.
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim 6,0m.

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

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

Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

- pentru construcții administrative – max. P + 2;
- pentru alte funcțiuni și anexe – max. P + 2 / Hmax=20,0m

Aspectul exterior al construcțiilor

- aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale coerente care să țină seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor reprezentative din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii contemporane;
- arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului.
- se interzice realizarea de pastișe sau imitarea stilurilor istorice.
- volumetria va fi echilibrată, specifică programului arhitectural.
- acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante, sau cu terasă.
- culorile vor fi pastelate, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente. Acestea se pot folosi doar pentru accentuarea unor elemente arhitecturale, fără a depăși 10% din suprafața unei fațade.

V. PREVEDERI CU PRIVIRE LA CIRCULAȚII ȘI ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Accese carosabile

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

Accese pietonale

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

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

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

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

- toate bransamentele noi vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV;
- se interzice conducerea apelor meteorice spre parcelele vecine,
- se vor prevedea locuri/platforme de depozitare a deșeurilor, cu acces din domeniul public. Dimensiunile acestora vor fi suficiente pentru a asigura colectarea selectivă a deșeurilor.
 - Se pot utiliza sisteme alternative pentru utilități, în sistem local (puț pentru apă, stație de epurare, pompe de căldură, panouri solare/fotovoltaice, etc.) condiționat de obținerea avizelor și acordurilor prevăzute de lege pentru aceste tipuri de utilități.

VII. PREVEDERI PRIVIND PARCAJELE, SPAȚIILE VERZI ȘI REALIZAREA DE ÎMPREJMUIRI

Staționarea autovehiculelor

- Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice.
- Numărul minim de parcaje din incintă va fi conform prevederilor legale în vigoare. Se vor asigura și parcaje pentru persoanele cu dizabilități locomotorii, în număr prevăzut de normativele tehnice în vigoare.
- numărul minim de locuri de parcare va fi corelat cu funcțiunile dezvoltate;
- vor fi prevăzute parcaje minime în funcție de specificul activității, după cum urmează:
 - o activități desfășurate pe o suprafață de 10–100 m², min. un loc de parcare la 25 m²;

- activități desfășurate pe o suprafață de 100–1.000 m², min.un loc de parcare la 150 m²;
- activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000m², min. un loc de parcare la o suprafață de 100m²

În cazul în care normele specifice funcțiilor stabilite pentru dezvoltare impun un număr mai mare de parcări se vor respecta prevederile normelor respective

Spații libere și spații plantate

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și platforme vor fi amenajate ca spații verzi, asigurându-se minim 20 % suprafețe plantate din suprafața totală a loturilor.
- este recomandat ca alegerea speciilor adecvate să se facă cu avizul unui horticultor / peisagist atestat, iar organizarea spațiilor plantate să se facă pe baza unor proiecte de amenajări peisagistice elaborate de proiectanți de specialitate atestați;
- la parcelele amenajate la sol va fi plantat câte 1 arbore la 3 locuri de parcare.

Împrejmuiri

- Împrejmuirile spre domeniul public vor fi transparente (realizate din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației) de maxim 2,20m, din care 0,30m soclu opac, și pot fi dublate de gard viu.
- Împrejmuirile orientate spre parcele vecine, cu alte funcțiuni, vor fi opace; se recomandă dublarea cu gard viu spre incintă. Porțile împrejmuirilor situate la aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

VIII. COEFICIENȚI URBANISTICI

Procent maxim de ocupare a terenului (POT - % m² AC / m² teren)

– POT_{maxim} = 35%

Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT - m² ADC / m² teren)

– CUT_{maxim} = 0,9 (pt. regim maxim de înălțime P+2)

Sef proiect / verificat,
arh. Octavian LIPOVAN

Redactat,
ing. SZOCS Angela

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

CATEGORII DE COSTURI

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

DEFALCAREA COSTURILOR

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

ETAPIZAREA REALIZĂRII INVESTIȚIILOR

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

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

TERMINOLOGIE – definirea termenilor utilizați

(în ordine alfabetică)

- Accesul direct:** - posibilitatea de intrare / ieșire fără afectarea altor funcțiuni sau proprietăți.
- Accesul la drumurile publice:** - accesul carosabil direct sau prin servitute, din drumurile publice la parcelă.
- Albia minoră:** - suprafața de teren ocupată permanent sau temporar de apă, care asigură curgerea nestingherită, din mal în mal, a apelor la niveluri obișnuite, inclusiv insulele create prin curgerea naturală a apelor.
- Albia majoră:** - porțiunea de teren inundabilă din valea naturală a unui curs de apă.
- Aliniament:** - linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată. Este demarcația care stabilește linia până la care pot fi dispuse clădirile spre interiorul terenului, în scopul de a se proteja o mai bună posibilitate de utilizare a interiorului insulei.
- Alinierea clădirilor:** - linia pe care sunt dispuse fațadele clădirilor spre stradă și care poate coincide cu aliniamentul sau poate fi retrasă față de acesta, conform prevederilor regulamentului. În cazul retragerii obligatorii a clădirilor față de aliniament, interspațiul dintre aliniament și alinierea clădirilor este **non aedificandi**, cu excepția împrejurimilor, acceselor și a teraselor ridicate cu cel mult 0,40 metri față de cota terenului.
- Ampriza drumului:** - suprafața de teren ocupată de elementele constructive ale drumului: parte carosabilă, trotuare, piste pentru cicliști, acostamente, șanțuri, rigole, taluzuri, șanțuri de gardă, ziduri de sprijin și alte lucrări de artă.
- Arie protejată** - o zonă delimitată geografic, cu elemente naturale rare sau în procent ridicat, desemnată sau reglementată și gospodărită în sensul atingerii unor obiective specifice de conservare; cuprinde parcuri naționale, rezervații naturale, rezervații ale biosferei, monumente ale naturii și altele;
- Aprobare** - opțiunea forului deliberativ al autorităților competente de încuviințare a propunerilor cuprinse în documentațiile prezentate și susținute de avizele tehnice favorabile, emise în prealabil. Prin actul de aprobare (leg e, hotărâre a Guvernului, hotărâre a consiliilor județene sau locale, după caz) se conferă documentațiilor putere de aplicare, constituindu-se astfel ca temelie juridică în vederea realizării programelor de amenajare teritorială și dezvoltare urbanistică, precum și a autorizării lucrărilor de execuție a obiectivelor de investiții.
- Arie naturală protejată:** - zona terestră, acvatică și/sau subterană, cu perimetru legal stabilit și având un regim special de ocrotire și conservare, în care există specii de plante și animale sălbatice, elemente și formațiuni biogeografice, peisagistice, geologice, paleontologice, speologice sau de altă natură, cu valoare ecologică, științifică sau culturală deosebită.
- Atic:** - parte a unei construcții situată deasupra cornișei și menită să mascheze acoperișul (DEX 1998). În cazul clădirilor cu acoperiș terasă, se consideră atic elementul superior al fațadei, care depășește cota ultimului planșeu și având rol constructiv, de rebord, pentru straturile componente ale învelitorii și rol în ghidarea apelor meteorice.
- Avizare** - procedura de analiză și exprimare a punctului de vedere al unei comisii tehnice din structura ministerelor, administrației publice locale ori a altor organisme centrale sau teritoriale interesate, având ca obiect analiza soluțiilor funcționale, a indicatorilor tehnico-economici și sociali ori a altor elemente prezentate prin documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism. Avizarea se concretizează printr-un act (aviz favorabil sau nefavorabil) cu caracter tehnic și obligatoriu.
- Bilanț teritorial:** evaluarea cantitativă prin care se însumează valorile absolute și procentuale ale suprafețelor de teren cu diverse destinații aferente unui teritoriu prestabilit.
- Bransamentul de apă:** - conducta de legătură de la rețeaua publică de distribuție la consumatori, cuprinzând vana de concesiune, apometrul și construcțiile aferente (cămin, vană de golire etc).
- Bransamentul de gaze:** - conducta de legătură, conducând gaz nemăsurat de la o conductă aparținând sistemului de distribuție până la ieșirea din robinetul de bransament, stația sau postul de reglare.
- Bransamentul electric:** - partea din instalația de distribuție a energiei electrice cuprinsă între linia electrică (aeriană sau subterană) și instalația interioară (a abonatului).
- Caracter director** - însușirea unei documentații aprobate de a stabili cadrul general de amenajare a teritoriului și de dezvoltare urbanistică a localităților, prin coordonarea acțiunilor specifice. Caracterul director este specific documentațiilor de amenajare a teritoriului.
- Caracter de reglementare** - însușirea unei documentații aprobate de a impune anumiți parametri soluțiilor promovate. Caracterul de reglementare este specific documentațiilor de urbanism.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Domeniul public - totalitatea bunurilor care fac obiectul dreptului de proprietate publică, ce aparțin statului sau unităților administrativ-teritoriale. Domeniul public poate fi de interes național, caz în care proprietatea asupra sa, în

regim de drept public, aparține statului, sau de interes local, caz în care proprietatea, de asemenea în regim de drept public, aparține comunelor, orașelor, municipiilor sau județelor.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Parcuri de activități - categorie nouă de zonă de activități purtătoare de dezvoltare, legată de tehnologii avansate, conținând, cercetare - dezvoltare (servicii pentru facilitarea aplicării inovațiilor, pepiniere de întreprinderi), învățământ superior și formare profesională, activități productive din domenii de vârf cu servicii conexe, expoziții, facilități pentru angajați și clienți. Parcurile de activități sunt situate pe autostrăzi sau pe arterele principale de circulație spre centrul orașului și sunt localizate într-un cadru arhitectural-urbanistic și peisagistic de înaltă calitate, urmărindu-se

asigurarea unui aspect atractiv și reprezentativ pentru prestigiul lor internațional. Există o anumită profilare tematică a parcurilor de activități pe următoarele categorii principale: parcuri științifice/tehnologice /de cercetare, parcuri de servicii /afaceri, parcuri de cultură/recreere, parc industrial, parc artizanal /manufacturier, parc de distribuție, comerț, servicii.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Subsol (prescurtat: S) - nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu mai mult de jumătate din înălțimea liberă. Subsolul se consideră nivel subteran al construcției (după: P 118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor). În sensul prezentului Regulament, pe terenurile în pantă, se consideră subsol nivelurile construite care respectă regula de mai sus pe cel puțin o latură a clădirii.

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

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

Suprafața / Aria construită (prescurtat: Ac) - suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a

balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită (Legea 350/2001).

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

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

În aria nivelului nu se cuprind:

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

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

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

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

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

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

Teritoriul metropolitan - suprafața situată în jurul marilor aglomerări urbane, delimitată prin studii de specialitate, în cadrul căreia se creează relații reciproce de influență în domeniul căilor de comunicație, economic, social, cultural și al infrastructurii edilitare. De regulă limita teritoriului metropolitan depășește limita administrativă a localității și poate depăși limita județului din care face parte.

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

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

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

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

- a) au structuri productive monoindustriale care în activitatea zonei mobilizează mai mult de 50% din populația salariată;

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

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

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

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

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

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

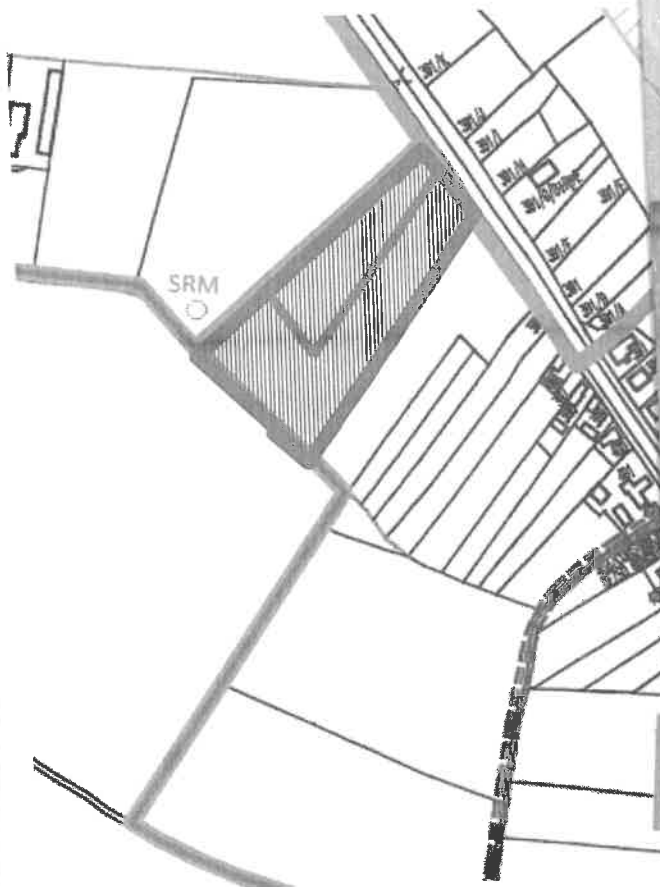
Zonă de risc natural - areal delimitat geografic, în interiorul căruia există un potențial de producere a unor fenomene naturale distructive care pot afecta populația, activitățile umane, mediul natural și cel construit și pot produce pagube și victime umane.

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

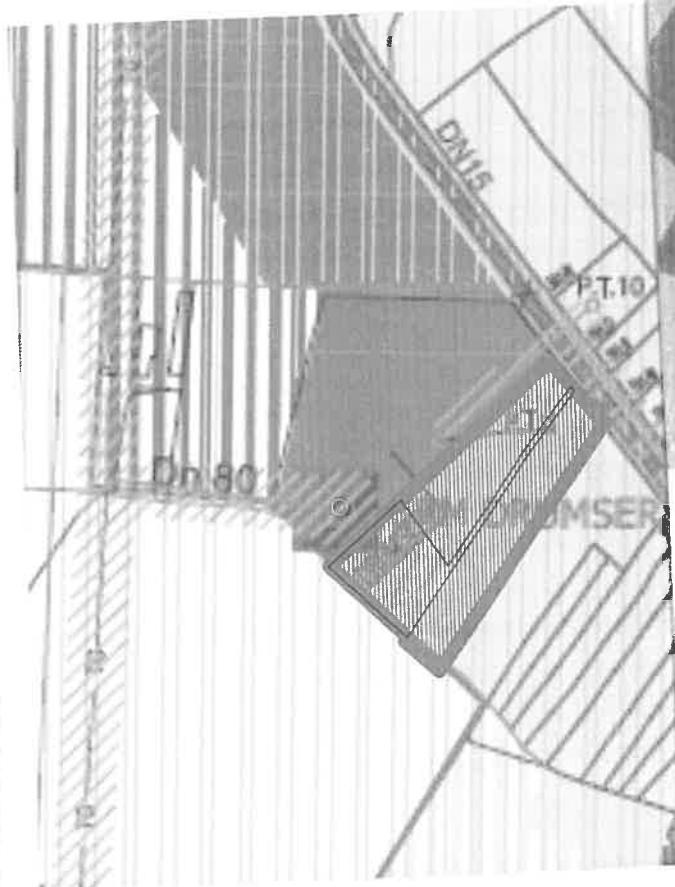
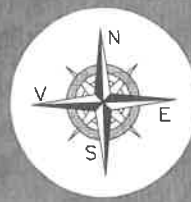
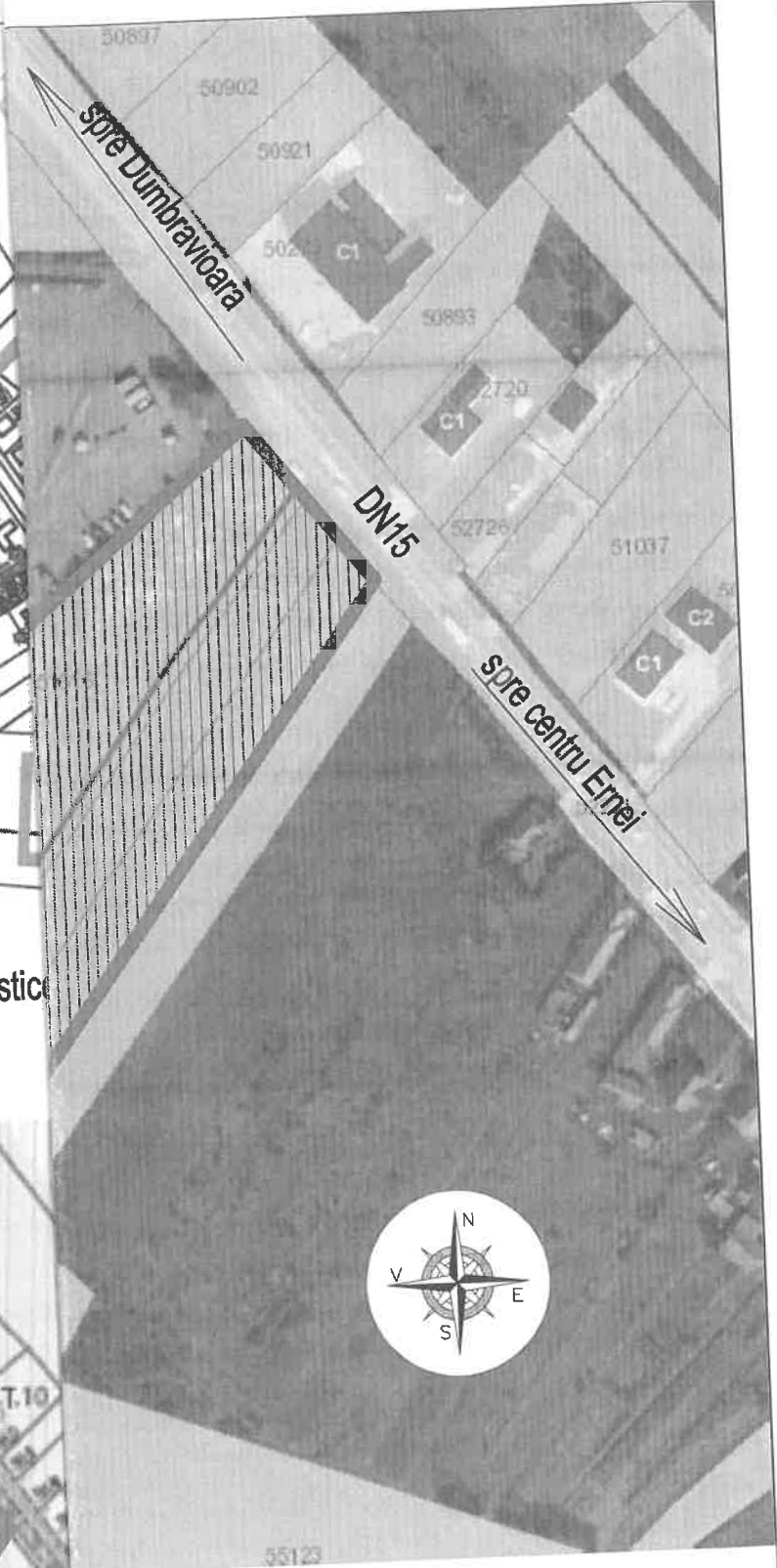
Unitate teritorială de referință (UTR) - subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ-teritoriale, delimitată pe limite cadastrale, caracterizată prin omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistică omogenă.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

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

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



Extras din: PUG Ernei, sc.1:5.000
 planşa 335/A-U 003.2 - Reglementari urbanistice



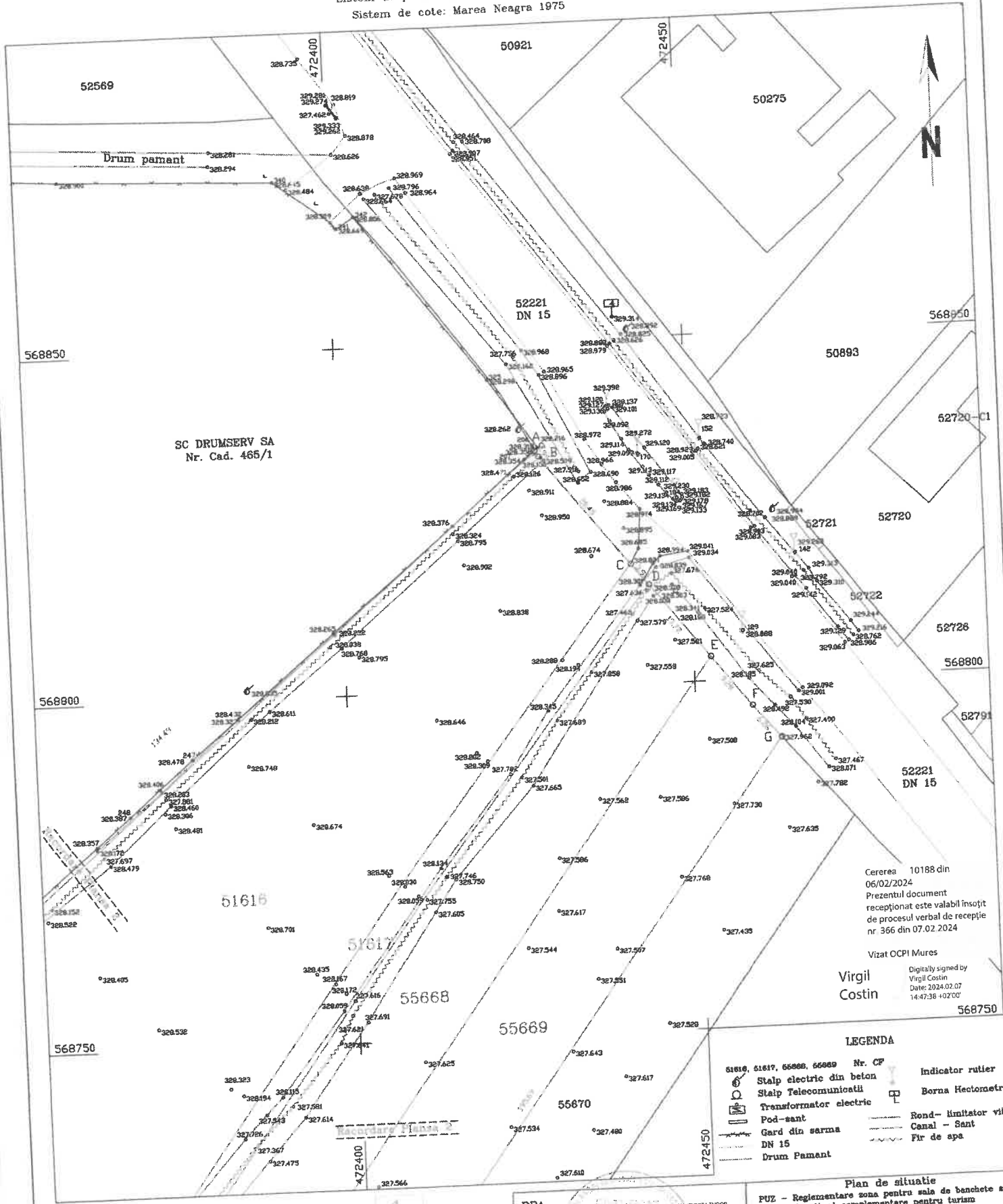
Extras din: PUG Ernei, sc.1:5.000
 planşa 335/A-U 003.1 - Reglementari urbanistice

Ernei, CF55669/Ernei

TOATE CELE MENTIONATE IN ORDINUL NR. 91 DIN 1991.

sef proiect	arh. Octavian LIPOVAN		
proiectat	arh. Octavian LIPOVAN		
desenat	ing. SZOCS Angela		
verificat	arh. Octavian LIPOVAN		
BENEFICIAR:	S.C. EXCALIBUR S.R.L. Ernei, nr. 677, jud. Mures		FAZA: P.U.Z.
TITLU	PUZ-REGLEMENTARE ZONA PENTRU SALA DE BANCHETE	DATA:	NR.PROIECT:
PROIECT-SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE PENTRU TURISM		2023	664-22
TITLU	PLAN DE INCADRARE IN ZONA	SCARA:	NR.PLANSA :
PLANSA:PLAN DE INCADRARE IN PUG ERNEI		1:5.000 1:2.000	U 001

PLAN TOPOGRAFIC
 scara 1:500
 Sistem de proiectie: Sistem STEREO 1970
 Sistem de cote: Marea Neagra 1975



SC DRUMSERV SA
 Nr. Cad. 465/1

Cererea 10188 din
 06/02/2024
 Prezentul document
 receptionat este valabil insozit
 de procesul verbal de receptie
 nr. 366 din 07.02.2024

Vizat OCPI Mures
 Virgil Costin
 Digitally signed by
 Virgil Costin
 Date: 2024.02.07
 14:47:36 +02'00'

LEGENDA

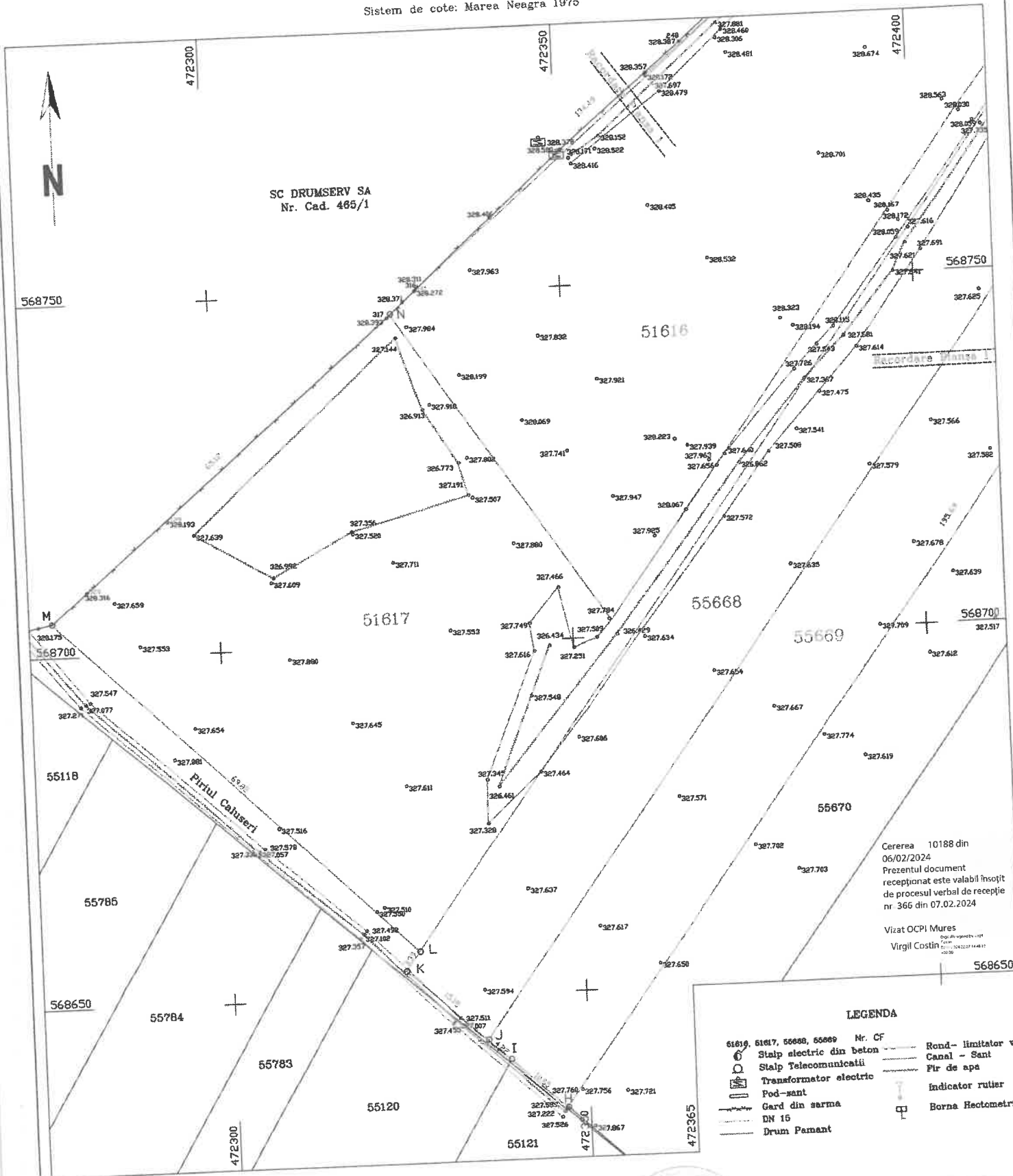
51616, 51617, 55668, 55669	Nr. CP	Indicator rutier
⊙	Stalp electric din beton	
⊙	Stalp Telecomunicatii	Borna Hectometrica
⊙	Transformator electric	
⊙	Pod-sant	Rond- limitator viteza
⊙	Gard din sarma	Canal - Sant
⊙	DN 15	Fir de apa
⊙	Drum Pamant	

Schema de racordare a planșelor:



PFA FLOREA TUDOR FLOREA TUDOR ALEXANDRU ALEXANDRU	Plan de situatie PUZ - Reglementare zona pentru sala de banchete si functii complementare pentru turism Plan necesar: AVIZ CNAIR		PLAN DE SITUATIE Ernei Beneficiar: SC EXCALIBUR SRL	Format: A3 Scara: 1:500
	Masurat: Florea Tudor Alexandru Redactat: Florea Tudor Alexandru Avizat: Florea Tudor Alexandru	Planşa Nr.: 1 Data: 5.02.2024		

PLAN TOPOGRAFIC
 scara 1:500
 Sistem de proiectie: Sistem STEREO 1970
 Sistem de cote: Marea Neagra 1975



Cererea 10188 din
 06/02/2024
 Prezentul document
 receptionat este valabil însoțit
 de procesul verbal de recepție
 nr. 366 din 07.02.2024

Vizat OCPI Mures
 Virgil Costin

LEGENDA

51619, 51617, 50688, 50689	Mr. CF	—	Rond- limitator viteza
⊙	Stalp electric din beton	—	Canal - Sant
⊙	Stalp Telecomunicatii	—	Pir de apa
⊙	Transformator electric	—	Indicator rutier
⊙	Pod-sant	—	Borna Hectometrica
—	Gard din sarma	—	
—	DN 15	—	
—	Drum Pamant	—	

Schema de racordare a planselor:

1
 2

PFA FLOREA TUDOR-ALEXANDRU		Digitaly signed by FLOREA TUDOR-ALEXANDRU Date: 2024.02.05 10:39:57+03:00		Plan de situatie	
Masurat Florea Tudor Alexandru		Redactare Florea Tudor Alexandru		PUZ - Reglementare zona pentru sala de banchete si functiuni complementare pentru turism	
Avizat Florea Tudor Alexandru		Plan necesar: AVIZ CNAIR		PLAN DE SITUATIE	
		Planşa Nr.: 2		Ernei	
		Data: 6.02.2024		Beneficiar: SC EXCALIBUR SRL	
				Format: A3	
				Scara: 1:500	



PROCES VERBAL DE RECEPȚIE 366 / 2024

Întocmit astăzi, 07/02/2024, privind cererea 10188 din 06/02/2024
având aviz de incepere a lucrărilor cu nr din

1. **Beneficiar:** EXCALIBUR S.R.L.

2. **Executant:** FLOREA TUDOR-ALEXANDRU

3. **Denumirea lucrărilor recepționate:** Plan de situație în scopul "PUZ - Reglementare zona pentru sala de banchete si functiuni complementare pentru turism – Plan de situație necesar Aviz CNAIR:"

4. **Nominalizarea documentelor și a documentațiilor care se predau Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară MUREȘ conform avizului de incepere a lucrărilor:**

Număr act	Data act	Tip act	Emitent
OP	05.02.2024	înscris sub semnatura privata	EXCALIBUR SRL
Masuratori 2	05.02.2024	înscris sub semnatura privata	FLOREA TUDOR-
52	11.07.2023	act administrativ	Comuna Ernei
PLANSA 1	05.02.2024	înscris sub semnatura privata	FLOREA TUDOR-
PLANSA 1	05.02.2024	înscris sub semnatura privata	FLOREA TUDOR-
Documentatie	05.02.2024	înscris sub semnatura privata	FLOREA TUDOR-
Masuratori 1	05.02.2024	înscris sub semnatura privata	PFA FLOREA TUDOR

Așa cum sunt atașate la cerere.

5. Concluzii:

Pentru procesul verbal 366 au fost recepționate 1 propuneri:

* Poate fi folosit doar în scopul înscris în Certificatul de urbanism nr. 52/11.07.2023

6. Erori topologice față de alte entități spațiale:

Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
56102	Avertizare	Receptia 3619264: Imobilul TR-257-1 se suprapune cu terenul 56102 din stratul permanent!
55668	Avertizare	Receptia 3619264: Imobilul TR-257-1 se suprapune cu terenul 55668 din stratul permanent!
51617	Avertizare	Receptia 3619264: Imobilul TR-257-1 se suprapune cu terenul 51617 din stratul permanent!
51616	Avertizare	Receptia 3619264: Imobilul TR-257-1 se suprapune cu terenul 51616 din stratul permanent!
55669	Avertizare	Receptia 3619264: Imobilul TR-257-1 se suprapune cu terenul 55669 din stratul permanent!

Lucrarea este declarată **Admisă**

Inspector
VIRGIL COSTIN

Virgil
Costin

Digitally signed
by Virgil Costin
Date: 2024.02.07
14:48:59 +02'00'

PLAN URBANISTIC ZONAL - REGLEMENTARE ZONA PENTRU SALA DE BANCHETE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE PENTRU TURISM

DISFUNCIONALITĂȚI	PRIORITĂȚI
CIRCULAȚII lipsa acceselor carosabile construcții pe poduri peste șanț	- creșterea accesibilității - construire poduri peste șanț
FOND CONSTRUIT ȘI UTILIZAREA TERENURILOR terenuri necolectate la capacitatea maximă și posibilitățile	- reglementarea și construirea terenurilor libere
SPAȚII PLANTATE ȘI DE PROTECȚIE zona cu vegetația sportivă, terenuri agricole imobile în zone de protecție plantate	reglementarea utilizării terenurilor plantații reglementarea utilizării terenurilor pentru construcții - salubritatea ocupării terenurilor cu construcții, conform PUG - reglementarea modului de asigurare a spațiilor plantate și de protecție pentru suprafațele de teren ramase neconstruite
PROBLEME DE MEDIU zona învecinată cu probleme de mediu	reglementarea urbanistică a zonei amenajarea conspurcătoare a spațiilor de colectare a deșeurilor, pentru funcțiunile village, conform normelor în vigoare echiparea edilitară în concordanță cu funcțiunile village
PROTEJAREA ZONELOR zona cu vegetație neglijată	reglementarea zonei din punct de vedere urbanistic pentru asigurarea spațiilor verzi și de protecție

LEGENDA:
AMPLASAMENT STUDIAT
 str. Principale (DN15), intravilan Ernei
STRUCTURA CLADIRI:
 DURABILA B - BUNA
 SEMIDURABILA M - MEDIE
 NEDURABILA R - RĂU
ZONE DE PROTECȚIE / INTERDICȚIE:

 ZONA CU PROTECȚIE LINIE ELECTRICA LEAZOVKI - 2x12m
 CULOAR DE DEZVOLTARE DN - 2x13m din ox, pe ambele părți

UNITATI TERRITORIALE DE REFERINTA
 L1 ZONA DE LOCUINTE DE-ALUNGUL DN15, în afara zonei centrale
 L9 ZONA REZERVAȚĂ PENTRU CONSTRUCȚII DE LOCUINTE
 ID2 ZONA UNITĂȚII INDUSTRIALE ȘI DEPOZITARE
 Cât ZONA TRANSPORTURILOR RUTIERE

ser proiect	art. Octavian LIPOVAN
proiectat	art. Octavian LIPOVAN
desenat	ing. SZOCS Angela
verificat	art. Octavian LIPOVAN
BENEFICIAR:	S.C. EXCALBUR S.R.L.
NR. PROIECT:	Ernei, nr. 677, jud. Mures
TITLU	PUZ-REGLEMENTARE ZONA PENTRU SALA DE BANCHEȚE
DATA:	2023
PROIECT ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE PENTRU TURISM	664-22
NR. PLANȘA :	U 002
TITLU	SITUAȚIA EXISTENȚIA
PLANȘA/DISFUNCIONALITATI	

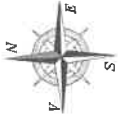


AG ARHITECTURĂ ȘI URBANISM	
BROU DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM CALUSERI 426-728-1994	
ZONIFICARE EXISTENȚIA, cf. RLU PUC ERNEI ZONA DE LOCUIT CU REGIM MIC DE ÎNĂLȚIME - EXISTENT ZONA DE LOCUIT CU REGIM MIC DE ÎNĂLȚIME - PROPUȘ TERENURI AGRICOLE ÎN INTRAVILAN ZONA PENTRU UNITĂȚI INDUSTRIALE / DEPOZITARE ZONA CĂI DE COMUNICĂȚIE RUTIERĂ ȘI AMENAJĂRI AFERENTE	

Nr. art.	Nr. C.F. / ERNEI	Proprietetar	Suprafața teren (mp)	Categoria de folosință
1	51616	SC EXCALBUR SRL	4.986,00	arabi, intravilan
2	51617	SC EXCALBUR SRL	4.231,00	arabi, intravilan
3	55868	SC EXCALBUR SRL	2.928,00	lanseata intravilan
4	55669	SC EXCALBUR SRL	2.927,00	lanseata intravilan
Total			16.082,00	

NOTA
 -Planșele P.U.Z. sunt redactate pe ridicarea topografică vizată O.C.P.I.
 -CUI ORILE PENTRU REPREZENTARE GRAFICĂ SUNT CELE MENTIONATE ÎN ORDINUL NR. 91 DIN 1991.

PLAN URBANISTIC ZONAL - REGLEMENTARE ZONA PENTRU
SALA DE BANCHETE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE PENTRU TURISM



BILANT TERRITORIAL - suprafata reglementata		
nr	nr	%
CLADIRE PROPUSA, max.	5.278,70	35,00%
PLATFORME, PARCARI	6.766,90	46,00%
SPATII VERZI, nr.	3.016,40	20,00%
APE (SANT CANAL)	0,00	0,00%
TOTAL	15.062,00	100,00%

POT maxim: 35%
CUT maxim: 0,9
Regim max: SID+P+2
Hmax: 20m

LEGENDA:

- AMPASAMENT STUDIAT
- RETRAGERE FAȚA DE LIMITA TEREN
- ALEI PROPUSE IN INCINTA
- str.Principala (DN15), intravilan Ernei
- ZONE DE PROTECȚIE / INTERDICTIE:
- ZONA CU PROTECȚIE LINE ELECTRICĂ LEAZOVY -2x12m
- CULOAR DE DEZVOLTARE DN -2x13m din ax, pe ambele părți

UNITATI TERRITORIALE DE REFERINTA

- L1 ZONA DE LOCUINTE de-a lungul DN15, in afara zonei centrale
- L9 ZONA REZERVATA PENTRU CONSTRUCTII DE LOCUINTE
- ID2 ZONA UNITATILOR INDUSTRIALE SI DEPOZITARE
- Ctr ZONA TRANSPORTURILOR RUTIERE

IDSZ ZONA PENTRU SERVICII - PROPUS

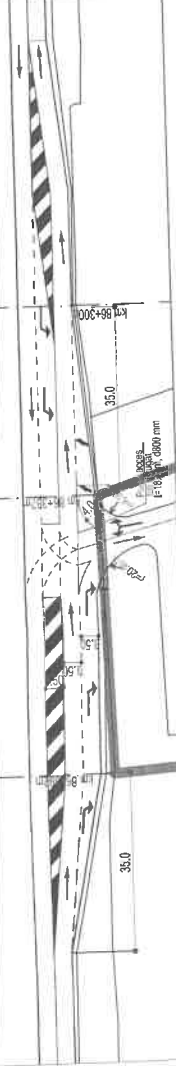
ZONA VERDE PLANTATA, DE PROTECTIE



- ZONIFICARE EXISTENTA, cf. RLU PUG ERNEI
- ZONA DE LOCUIT CU REGIM MIC DE INALTIME - EXISTENT
 - ZONA DE LOCUIT CU REGIM MIC DE INALTIME - PROPOS
 - TERENURI AGRICOLE IN INTRAVILAN
 - ZONA PENTRU UNITATI INDUSTRIALE / DEPOZITARE
 - ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI AMENAJARI ATERENIE

A&G
BIROU DE ARHITECTURA SI URBANISM
CANUSERI
J26-728-1994

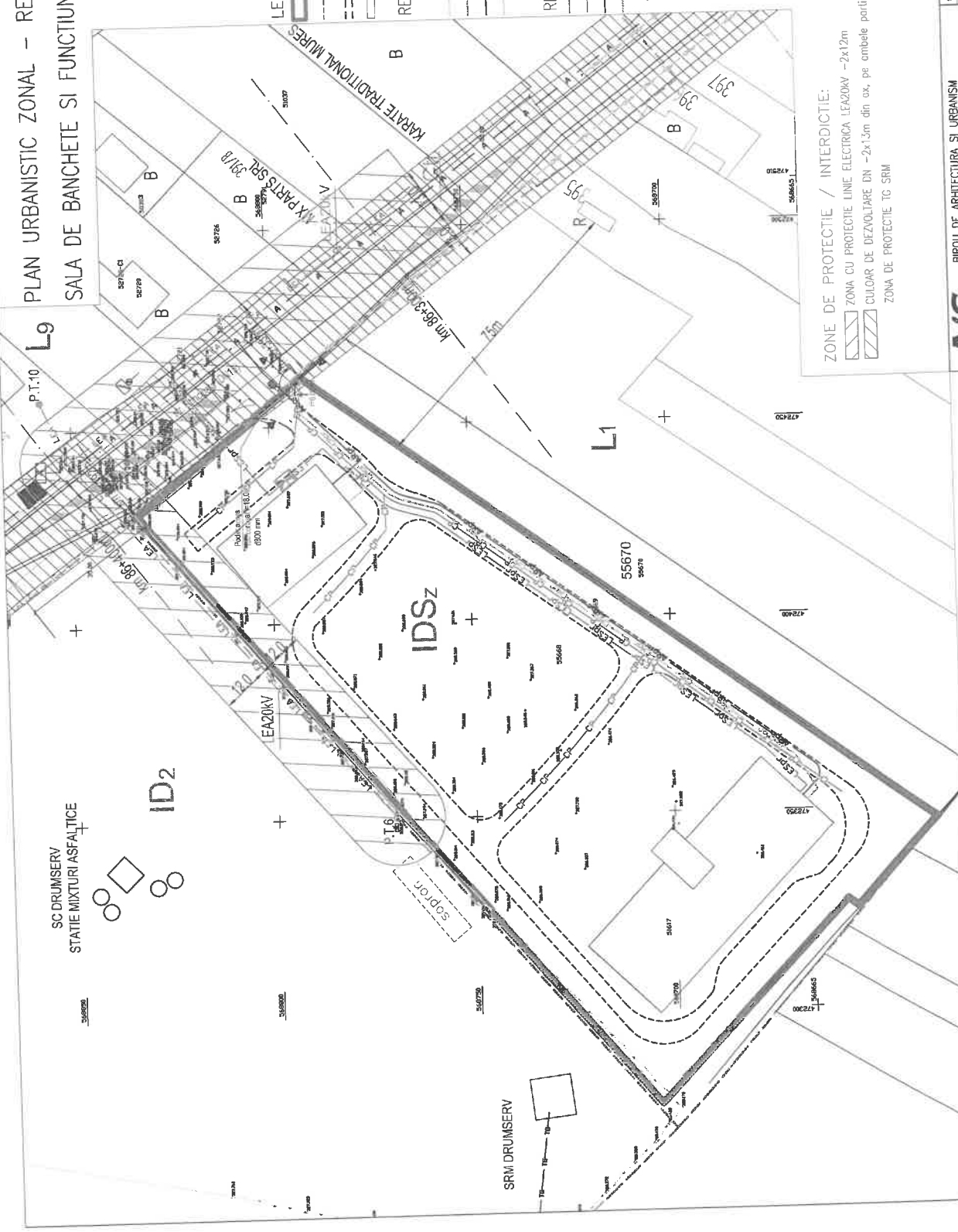
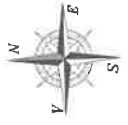
ACCES IN INCINTA CONFORM AVIZ C.N.A.I.R.-D.R.D.P. Brasov nr.20/24/22.03.2024



stadiu proiect	an	Octavian LIPOVAN
proiectat	an	Octavian LIPOVAN
desenat	ing.	SZOCAS Angelo
verificat	an	Octavian LIPOVAN
BENEFICIAR: S.C. EXCALIBUR S.R.L. Ernei, nr. 677, Jud. Mures		
TITLU PAZ-REGLEMENTARE ZONA PENTRU SALA DE BANCHETE DATA: 2024		
PROIECT SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE PENTRU TURISM		
TITLU REGLEMENTARI URBANISTICE		
SCALA: 1:1.000		
PLANSA: U 003		

ACEST PROIECT ESTE PROTECTIAT IN REGISTRUL SI SE INREGISTREAZA LA INCALZIREA SI LA INCALZIREA LUCRULUI DE AVIZ

PLAN URBANISTIC ZONAL - REGLEMENTARE ZONA PENTRU
SALA DE BANCHETE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE PENTRU TURISM



- LEGENDA:**
- AMPLASAMENT STUDIAT
 - str.Principala (DN15), intravilan Ernei
 - ALEI PROPUSE IN INCINTA
 - CLADIRI PROPUSE
- RETELE EDILITARE EXISTENTE:**
- RETEA TELECOMUNICATIIL AERIANE
 - LEA 0,4 KV
 - LES 20 KV
 - CONDUCTIA APA POTABILA, PE DE 180mm
 - CANALIZARE MENAJERA, PVC DN250mm
- RETELE EDILITARE PROPUSE:**
- LINE ELECTRICA 0,4KV+FIBRA OPTICA SUBTERANA
 - CANALIZARE PLUMBRA
 - CONDUCTIA DE APA POTABILA
 - CANALIZARE MENAJERA
 - PROFIL DE TRAVENSARE, TUB PVC
 - FIRIDA DE RETEA

- ZONE DE PROTECTIE / INTERDICTIE:**
- ZONA CU PROTECTIE LINE ELECTRICA EA20KV -2x12m
 - CULOAR DE DEZVOLTARE DN -2x13m din ox, pe embale patii
 - ZONA DE PROTECTIE TC SRM

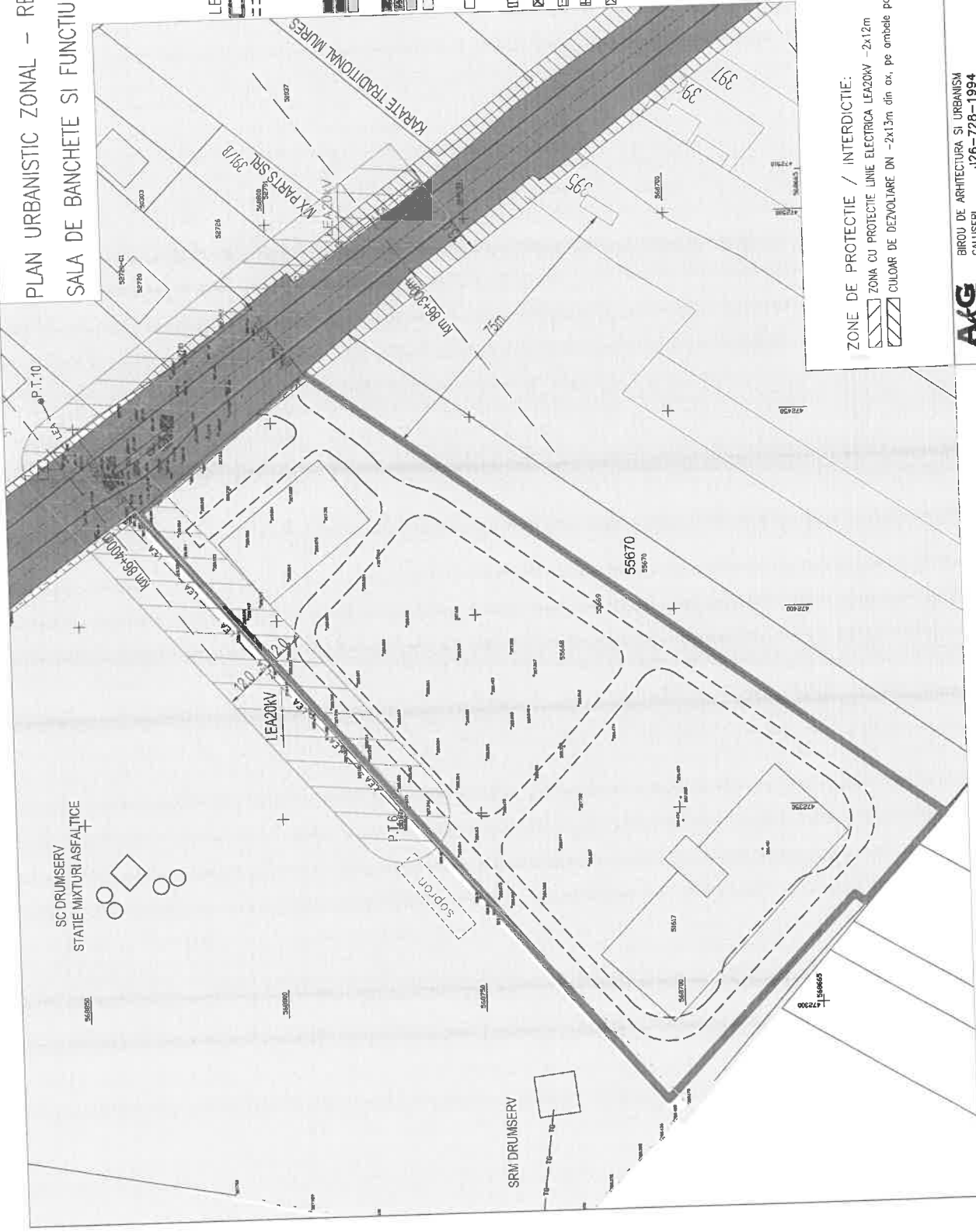
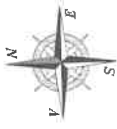
AG BIROU DE ARHITECTURA SI URBANISM
CALUSERI 426-728-1994

NOTA -CULORILE PENTRU REPREZENTARE GRAFICA SUNT CELE MENTIONATE IN ORDINUL NR 91 DIN 1991.

set proiect	arh. Octavian LIPOVAN
proiectat	ing. Adrian CATANA
desenat	ing. SZOCS Angela
verificat	arh. Octavian LIPOVAN
BENEFICIAR:	S.C. EXCALIBUR S.R.L. Ernei, nr. 677, jud. Mures
TITLU	PAZ-REGLEMENTARE ZONA PENTRU SALA DE BANCHETE
PROIECT SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE PENTRU TURISM	DATA: 2024
TITLU	REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARA
SCALA:	1:1.000
PLANSK:	U 004

ACEST PROIECT ESTE PROPRIETATE INTELECTUALA A SC. ARHITECTURA SI URBANISM CALUSERI. VA INTRA SUB INCADRAREA LEGII DISPOZITIV DE AVIZOR.

PLAN URBANISTIC ZONAL - REGLEMENTARE ZONA PENTRU
SALA DE BANCHETE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE PENTRU TURISM



LEGENDA:
 AMPLASAMENT STUDIAT
 ALEI PROPUSE IN INCINTA

TIPURI DE PROPRIETATE

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

- CIRCULATIA TERENURIILOR
 TERENURI CE SE INTENTIONEAZA A FI TRECUTE IN DOMENIUL PUBLIC
 TERENURI CE URMEAZA A FI RECONFIGURATE
 TERENURI AFLATE IN DOMENIUL PUBLIC DESTINATE CONCESIONARII
 TERENURI AFLATE IN DOMENIUL PRIVAT DESTINATE SCHIMBULUI
 TERENURI AFLATE IN DOMENIUL PUBLIC, INCHIRIATE DE PERSOANE JURIDICE

ZONE DE PROTECTIE / INTERDICTIE:
 ZONA CU PROTECTIE LINE ELECTRICA LEAZOV - 2x12m
 CULOAR DE DEZVOLTARE DN - 2x13m din ax, pe ambele parti

AKG
 BIROU DE ARHITECTURA SI URBANISM
 CALUSERI J26-728-1994

sef proiect	arch. Octavian LIPOVAN	FAZA:	P.U.Z.
proiectat	arch. Octavian LIPOVAN	BENEFICIAR:	S.C. EXCALIBUR S.R.L.
desenat	ing. SZOCS Angela	Emei, nr. 677, jud. Mures	
verificat	arch. Octavian LIPOVAN	TITLU:	P.U.Z. - REGLEMENTARE ZONA PENTRU SALA DE BANCHETE
		PROIECT SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE PENTRU TURISM	DATA: 2024
		TITLU: PROPRIETATE ASUPRA TERENURIILOR	SCARA: 1:1.000
		PLANSA:	U 005

NOTA - CULORILE PENTRU REPRESENTARE GRAFICA SUNT CELE MENTIONATE IN ORDINUL NR. 91 DIN 1991.

