

Anunț referitor la elaborarea unui proiect de act normativ

Astăzi, 03.09.2024, Comuna Ernei anunță deschiderea procedurii de transparență decizională a procesului de elaborare a proiectului următorului act normativ: ”**Proiect de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – Construire spații de depozitare și spații comerciale, pe amplasamentul din loc.Ernei nr.fn, jud.Mureș, beneficiari Göktas Celil și soția Stan Gettuza-Paula**”, pe amplasamentul din loc.Ernei nr.fn, jud.Mureș, beneficiari Göktas Celil și soția Stan Gettuza-Paula.

Proiectul are ca obiect reglementarea zonei studiată situată în intravilanul localității Ernei, comuna Ernei, județul Mureș între vecinătăți dinspre Nord-Est și Nord-Vest proprietăți particulare, la Sud-Est DN 15 și Sud-Vest servicii vânzare materiale de construcții cu posibilitate de intrare directă de pe DN 15 Târgu Mureș-Reghin. Conform PUG Ernei, aprobat prin HCL nr.46/17.10.2019 zona studiată se încadrează în UTR- IDS, zonă pentru activități productive și de servicii și are o întindere de 14183 mp, identificat în CF nr.55921/Ernei, și este în proprietatea Göktas Celil și soția Stan Gettuza-Paula în cota de 1/1 parte (bun comun). Prin acest PUZ se propune reglementarea urbanistică a terenului cu scopul construirii de spații de depozitare și spații comerciale cu păstrarea încadrării în UTR IDS – zonă pentru activități productive și de servicii.

Documentația aferentă proiectului de act normativ include:

- textul complet al proiectului de hotărâre;
- referatul de aprobare privind necesitatea adoptării actului normativ propus;
- raportul de specialitate al Compartimentului de resort;
- raportul de informare și consultare a publicului pentru documentația PUZ înregistrat sub nr.8845/03.09.2024;

Documentația poate fi consultată:

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

Propuneri, sugestii, opinii cu valoare de recomandare privind proiectul de act normativ supus procedurii de transparență decizională se pot depune până la data de 17.09.2024:

- ca mesaj în format electronic pe adresa de e-mail: ernei@cjmures.ro
- prin poștă, pe adresa: Primăria comunei Ernei, localitatea Ernei nr.439, comuna Ernei, județul Mureș, cod:547215;
- la sediul instituției, la Registratură, la adresa; localitatea Ernei nr.439, comuna Ernei, județul Mureș între orele: 08:00-15:00, cu excepția zilei de vineri când se pot depune până la ora 14:00.

Materialele transmise vor purta mențiunea ”**Proiect de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – Construire spații de depozitare și spații comerciale, pe amplasamentul din loc.Ernei nr.fn, jud.Mureș, beneficiari Göktas Celil și soția Stan Gettuza-Paula**”.

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

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

Pentru cei interesați există și posibilitatea organizării unei întâlniri în care să se dezbată public proiectul de act normativ, în cazul în care acest lucru este cerut în scris de către o asociație legal constituită sau de către o altă autoritate sau instituție publică până la data de 17.09.2024.

Pentru informații suplimentare, vă stăm la dispoziție la următoarele date de contact: telefon: 0265335206 interior 101, e-mail: ernei@cjmures.ro, persoană de contact: Bejan Kinga, consilier.

**Compartiment administrație publică locală, comunicare, secretariat,
autorizare și controlul activității economice,
Bejan Kinga-Beăta, consilier**



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

HOTĂRÂREA (PROIECT Nr.50 din 03.09.2024)

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – Construire spații de depozitare și spații comerciale, pe amplasamentul din loc.Ernei nr.fn, jud.Mureș, beneficiari Göktas Celil și soția Stan Gettuza-Paula

Consiliul Local al comunei Ernei, județul Mureș, întrunit în ședința ordinară de lucru din data de __.__.2024, având în vedere:

-referatul de aprobare al Primarului nr.8846/03.09.2024, în calitate de inițiator, raportul de specialitate al Compartimentului urbanism și amenajarea teritoriului, autorizare și disciplină în construcții nr.8847/03.09.2024, precum și rapoartele de avizare ale Comisiilor de specialitate,

-cererea nr.8209/20.08.2024 depusă de către Göktas Celil,

-avizul Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism a Județului Mureș nr.23/14.08.2024,

-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.8845/03.09.2024,

-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 – Construire spații de depozitare și spații comerciale, pe amplasamentul din loc.Ernei nr.fn, jud.Mureș, beneficiari Göktas Celil și soția Stan Gettuza-Paula*", în condițiile reglementărilor cuprinse în proiectul nr.149/2023 elaborat de S.C.Euro Concept S.R.L. prin arhitect Octavian Lipovan și în conformitate cu avizul Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism a Județului Mureș nr.23/14.08.2024, 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 detaliate în regulamentul local de urbanism aferent, cu obligativitatea rezolvării extinderilor aferente rețelelor de utilități de către dezvoltator.

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

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.

Inițiator,
PRIMAR,
Ferenc JÁNOSI

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

REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – Construire spații de depozitare și spații comerciale, pe amplasamentul din loc.Ernei nr.fn, jud.Mureș, beneficiari Göktas Celil și soția Stan Gettuza-Paula

Prin cererea înregistrată la Primăria comunei Ernei sub nr.8209/20.08.2024, domnul *Göktas Celil* a solicitat avizarea documentației PUZ **Construire spații de depozitare și spații comerciale, pe amplasamentul din loc.Ernei nr.fn, jud.Mureș** întocmită de firma de proiectare S.C.Euro Concept S.R.L. prin specialist cu drept de semnătură arhitect Octavian Lipovan.

Proiectul are ca obiect reglementarea zonei studiată situată în intravilanul localității Ernei, comuna Ernei, județul Mureș între vecinătăți dinspre Nord-Est și Nord-Vest proprietăți particulare, la Sud-Est DN 15 și Sud-Vest servicii vânzare materiale de construcții cu posibilitate de intrare directă de pe DN 15 Târgu Mureș-Reghin. Conform PUG Ernei, aprobat prin HCL nr.46/17.10.2019 zona studiată se încadrează în UTR- IDS, zonă pentru activități productive și de servicii. Prin acest PUZ se propune reglementarea urbanistică a terenului cu o întindere de 14183mp, identificat în CF55921/Ernei în vederea stabilirii condițiilor necesare construirii spațiilor de depozitare și spații comerciale cu păstrarea încadrării în UTR IDS – zonă pentru activități productive și de servicii.

Planul Urbanistic Zonal prevede următoarele reglementări:

- funcție predominantă activități productive și de servicii.
- regim de înălțime: P+2E pentru construcții administrative;
- pentru alte funcțiuni și anexe – Hmax=20,0m, fac excepție instalațiile tehnologice care necesită un regim de înălțime mai mare și a căror înălțime va fi stabilită de către proiectantul de tehnologie.
- indicii maximi admiși POT maxim 60 %; CUT maxim 1,8;

Cerințe specifice:

- se va corela soluția propusă cu documentațiile de urbanism aprobate anterior din zonă,
- se va studia accesul din latura nordică a amplasamentului, corelat cu trama stradală prevăzută în PUG Ernei
- amplasarea construcțiilor propuse va permite realizarea circulației autocamioanelor, perimetral în incinta reglementată,
- având în vedere amplasamentul în imediată vecinătate a sensului giratoriu, documentația se va întocmi pe ridicare topo avizată de OCPI.
- se vor asigura spații verzi în conformitate cu Legea nr.24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților (spații verzi și plantate cu rol decorativ și de agrement).
- se vor realiza toate drumurile propuse prin planșa nr.006 – plan circulații propuse, în special cele din nord-vest, care delimitează zona de locuințe.

Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților:

- se vor realiza cu respectarea H.G.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism;
- se va respecta rețeaua stradală reglementată prin PUG.

Capacitățile de transport admise:

- conform ordonanței nr.43/1997 privind regimul drumurilor Republicată, în corelare cu categoria de drum de incintă.
- acorduri/avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru PUZ: rețele de alimentare cu utilități apă, canal, energieelectrică, telefonizare, gaze naturale, CNAIR, Romgaz, Transgaz.

Costurile pentru extinderea rețelelor edilitare și executării accesului în incintă, vor fi suportate de beneficiarii PUZ-ului.

-efectuarea recepției la terminarea lucrărilor de construire pentru lucrărilor prevăzute în autorizația de construire, numai împreună cu recepția la terminarea lucrărilor de bransamentelor la infrastructura tehnico-edilitară aferente, construcțiilor de utilitate publică și căilor de acces (art.22 lit.f), din Legea 10/1995 privind calitatea în construcții).

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

Inițiator,
PRIMAR,
János Ferenc

RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – Construire spații de depozitare și spații comerciale, pe amplasamentul din loc.Ernei nr.fn, jud.Mureș, beneficiari Göktas Celil și soția Stan Gettuza-Paula

Prin cererea înregistrată la Primăria comunei Ernei sub nr.8209/20.08.2024, domnul *Göktas Celil* a solicitat avizarea documentației PUZ **Construire spații de depozitare și spații comerciale, pe amplasamentul din loc.Ernei nr.fn, jud.Mureș** întocmită de firma de proiectare S.C.Euro Concept S.R.L. prin specialist cu drept de semnătură arhitect Octavian Lipovan.

Proiectul are ca obiect reglementarea zonei studiată situată în intravilanul localității Ernei, comuna Ernei, județul Mureș între vecinătăți dinspre Nord-Est și Nord-Vest proprietăți particulare, la Sud-Est DN 15 și Sud-Vest servicii vânzare materiale de construcții cu posibilitate de intrare directă de pe DN 15 Târgu Mureș-Reghin. Conform PUG Ernei, aprobat prin HCL nr.46/17.10.2019 zona studiată se încadrează în UTR- IDS, zonă pentru activități productive și de servicii. Prin acest PUZ se propune reglementarea urbanistică a terenului cu o întindere de 14183mp, identificat în CF55921/Ernei în vederea stabilirii condițiilor necesare construirii spațiilor de depozitare și spații comerciale cu păstrarea încadrării în UTR IDS – zonă pentru activități productive și de servicii.

Regulamentul aferent al PUG-ului mai sus menționat, prevede următoarele regelementări;

UTR IDS – zonă pentru activități productive și de servicii.

- se vor respecta condițiile de protecție mediului, conform legislației în vigoare – Legea nr.278/2013 privind emisiile industriale.
- unitățile noi se vor amplasa în baza planurilor urbanistice zonale;
- în zona de protecție a D.N. se va obține obligatoriu avizul CNAIR;
- în zona construită protejată a sitului cunoscut (codificat RAN) se solicită „Descărcarea terenului de sarcină arheologică”
- în zona pârâului Tofalău se va solicita Aviz de Gospodărire a Apelor pentru loturile limitrofe, cu păstrarea zonelor de protecție stabilite de Legea apelor nr. 107/1996:
- lățimea zonei de protecție în lungul cursurilor de apă:
- lățimea cursului de apă (m) sub 10 10-50
- lățimea zonei de protecție (m) 5 15
- configurarea / fundamentarea investițiilor cu caracter industrial și/sau de depozitare se va face în baza unor studii de specialitate (studii de prefezabilitate, conform HG 907/2016 - privind etapele de elaborare și conținutul cadru al documentațiilor tehnico-economice aferente obiectivelor / proiectelor de investiții) prin care se stabilesc:
- 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 parcări;

Utilizări admise:

- completarea spațiilor libere cu alte construcții cu aceleași funcțiuni;
- activități productive și de servicii cu profil nepoluant;
- servicii de intermediere, ambalare, reparații;
- depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare - fără trafic important;
- sedii de companii și firme;
- servicii avansate pentru întreprinderi (activități de consultanță managerială, de marketing și juridică), cercetare dezvoltare, servicii financiar-bancare și de asigurări, de publicitate, rețea infrastructură, poștă și

telecomunicații;

- servicii profesionale, colective și personale, hoteluri, restaurante, comerț, loisir;
- completarea cu utilități.

Utilizări interzise:

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

Forma și dimensiunile terenului pentru a putea fi construit:

- Se stabilesc pe bază de studii de prefezabilitate 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 parcări.
 - cu asigurarea de suprafețe plantate de protecție de minim 10% din suprafața ocupată de clădiri și platforme.
 - În cazul învecinării cu zonelor protejate (de locuit) în funcție de profilul activității se vor asigura zonele minime de protecție conf.Ord. 119/2014:
 - unitățile cu capacitate mică de producție, comerciale și de prestări servicii, precum spălătorii auto, ateliere mecanice, tinichigerii, ateliere de tâmplărie, care pot crea riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populație prin producerea de zgomot, vibrații, mirosuri, praf, fum, gaze toxice sau iritante etc., se amplasează în clădiri separate, la distanță de minimum 15m de ferestrele locuințelor; distanța se măsoară între fațada locuinței și perimetrul unității, reprezentând limita suprafeței unității respective.
 - pentru unitățile sus-menționate se asigură mijloacele adecvate de limitare a nocivităților, astfel încât să se încadreze în normele și standardele în vigoare.

Regim de înălțime:

- pentru construcții administrative - max. P + 2;
- pentru alte funcțiuni și anexe - max. P + 2 / Hmax=20,0m - fac excepție instalațiile tehnologice care necesită un regim de înălțime mai mare și a căror înălțime va fi stabilită (și asumată) de către proiectantul de tehnologie

Aliniament:

- frontul existent sau cel propus prin PUZ;
- pentru orice construcție nouă sau reconstruire este obligatorie o retragere de min.13m de la axul străzii - pentru drumul național,
- se crează perdele de protecție față de drumuri.

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:

- conform studiu de specialitate definit anterior; fără a fi mai mici de 3m față de limitele care separă parcelele situate în UTR-uri similare (ID, IDS, A); și fără a fi mai mici de 5m față de parcelele vecine încadrate în alte UTR-uri; dacă normele specifice de protecție nu prevăd altfel.

Caracteristici arhitecturale:

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

Parcaje:

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelelor, în afara circulațiilor publice.
- se va asigura numărul minim de locuri de parcare corelat cu funcțiunile dezvoltate; vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității, după cum urmează:
 - activități desfășurate pe o suprafață de 10-100 mp, un loc de parcare la 25 mp;
 - activități desfășurate pe o suprafață de 100-1.000 mp, un loc de parcare la 150 mp;
 - activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000mp, un loc de parcare la o suprafață de 100mp.

Împrejmuiri:

- Loturile se vor împrejmuiri pe toate cele 4 laturi, cu înălțimea de maxim 2,20m, împrejmuirile vor fi realizate din materiale durabile, și vor avea imagine unitară. Se admite ca împrejmuirile pe

laturile laterale și posterioare să fie diferite de împrejurimea la stradă.

Toate unitățile de producție vor fi obligate să planteze perdele verzi de protecție, care vor dubla împrejurimea pe toate laturile.

Procent maxim de ocupare a terenului:

P.O.T.max=60%

Coefficient maxim de utilizare a terenului:

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

C.U.T. volumetric maxim = 10mc/mp teren - pentru funcțiuni industriale;

Prevederi PUZ propus:

UTR IDS: - zonă pentru activități productive și de servicii.

- funcție predominantă activități productive și de servicii.

- regim de înălțime: P+2E pentru construcții administrative;

- pentru alte funcțiuni și anexe – max P+2/H, max=20,0m, fac excepție instalațiile tehnologice care necesită un regim de înălțime mai mare și a căror înălțime va fi stabilită de către proiectantul de tehnologie.

- indicii maximi admiși POT maxim 60 %; CUT maxim 1,8;

-retragera minimă față de aliniament – la 11,0m

Retrageri minime față de limitele laterale și posterioare

-față de limitele laterale, egală cu jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 6,00m conform planșelor U003.1, U003.2.

Circulații și accese:

-parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică, cu lățimea carosabilului de minim 6,00m, pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiului și celor de transport greu;

Echipare tehnico-edilitară

-toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice (apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale) conform normelor și normativelor tehnice și de protecția mediului, în vigoare;

-racordarea se va face prin branșamente și racorduri ce vor fi proiectate în conformitate cu prevederile și specificațiile din avizele de racordare obținute de la operatorii acestor rețele;

-toate racordurile se vor realiza subteran;

-se recomandă utilizarea de soluții alternative pentru asigurarea de energie (panouri solare fotovoltaice, pompe de căldură) și de conservare a energiei;

-se interzice conducerea necontrolată a apelor meteorice spre domeniul public sau spre vecini;

-se vor prevedea locuri/platforme destinate depozitării selective a deșeurilor, toate deșeurile vor fi evacuate prin intermediul serviciului public de salubritate și a firmelor specializate în colectare și reciclarea deșeurilor;

Se vor respecta toate condițiile din avizele aferente documentației PUZ.

Temei legal pentru adoptarea hotărârii:

În conformitate cu prevederile art.45 lit."b" din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare **"Documentațiile de urbanism sunt următoarele: b) Planul urbanistic zonal și regulamentul local aferent acestuia"**. Potrivit dispozițiilor art.47 din aceeași Lege **"(1) Planul urbanistic zonal este instrumentul de planificare urbană de reglementare specifică, prin care se coordonează dezvoltarea urbanistică integrată a unor zone din localitate, caracterizate printr-un grad ridicat de complexitate sau printr-o dinamică urbană accentuată. Planul urbanistic zonal asigură corelarea programelor de dezvoltare urbană integrată a zonei cu Planul urbanistic general.**

(2) Planul urbanistic zonal cuprinde reglementări asupra zonei referitoare la:

a) organizarea rețelei stradale;

b) organizarea arhitectural-urbanistică în funcție de caracteristicile structurii urbane;

c) modul de utilizare a terenurilor;

d) dezvoltarea infrastructurii edilitare;

e) statutul juridic și circulația terenurilor;

f) protejarea monumentelor istorice și servituți în zonele de protecție ale acestora.

(3) Elaborarea Planului urbanistic zonal este obligatorie în cazul:

a) zonelor centrale ale localităților;

b) zonelor construite protejate și de protecție a monumentelor;

c) zonelor de agrement și turism;

d) zonelor/parcurilor industriale, tehnologice și zonelor de servicii;

e) parcelărilor, pentru divizarea în mai mult de 3 parcele;

f) infrastructurii de transport;

g) zonelor supuse restructurării sau regenerării urbane;

h) altor zone stabilite de autoritățile publice locale din localități, potrivit legii.

(3¹) Prevederile alin.(3) nu se aplică în situația în care planurile urbanistice generale reglementează condițiile de autorizare a investițiilor din zonele menționate, cu excepția zonelor construite protejate.

(4) Delimitarea zonelor pentru care se întocmesc planuri urbanistice zonale obligatorii se face, de regulă, în Planul urbanistic general.

(5) Prin Planul urbanistic zonal se stabilesc, în baza analizei contextului social, cultural istoric, urbanistic și arhitectural, reglementări cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise.

De asemenea, potrivit dispozițiilor art.18 din Ordinul M.D.R.A.P. nr.233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism *(1) Planul urbanistic zonal (P.U.Z.) cuprinde reglementări specifice detaliate pentru zona studiată, conform prevederilor legii, structurate în piese scrise și desenate. Piesele scrise sunt formate, cel puțin, din memoriul general și regulamentul local de urbanism.*

(2) Memoriul general are următorul conținut - cadru:

a) descrierea situației existente;

b) concluziile studiilor de fundamentare privind disfuncționalitățile rezultate din analiza critică a situației existente;

c) soluțiile propuse pentru eliminarea sau diminuarea acestora.

(3) Planul de acțiune pentru implementarea investițiilor propuse prin planul de urbanism zonal, conform avizului de oportunitate prevăzut la art. 32 alin. (3) din Lege, evidențiază categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale, precum și etapizarea realizării investițiilor.

(4) Regulamentul local de urbanism detaliază sub formă de prescripții (permisivități și restricții) reglementările P.U.Z.

(5) Piesele desenate sunt planșe realizate pe suport topografic actualizat și cuprind:

a) încadrarea în localitate a zonei ce face obiectul P.U.Z. (relaționarea cu prevederile P.U.G.), stabilită după caz, prin avizul de oportunitate. Scara recomandată este 1:2.000 sau 1:5.000;

b) analiza situației existente, pentru zona ce face obiectul P.U.Z., cu evidențierea disfuncționalităților din punct de vedere al funcțiunilor, fondului construit, circulațiilor, sistemului de spații publice, regimului juridic, echipării tehnico - edilitare. Scara recomandată este 1:500 sau 1:1000, fiind aleasă în raport cu teritoriul studiat;

c) propuneri de reglementări urbanistice, zonificare funcțională și echipare edilitară pentru zona ce face obiectul P.U.Z., la aceeași scară cu planșa analizei situației existente;

d) propuneri privind circulația juridică a terenurilor și obiectivele de utilitate publică;

e) propuneri de ilustrare urbanistică a zonei studiate, la aceeași scară cu planșa situației existente sau la scară redusă.

(6) Piesele desenate pot fi completate cu cartograme, scheme, grafice etc. editate în format A2, A3 sau A4, care însoțesc părțile scrise și care au rol de susținere a propunerilor din P.U.Z. Acestea pot ilustra concluzii ale studiilor de fundamentare ce stau la baza propunerilor de reglementare pentru dezvoltarea zonei studiate.

(7) P.U.Z. și regulamentul local de urbanism aferent acestuia, odată aprobate, devin acte de autoritate ale administrației publice locale, opozabile în justiție. După aprobare, P.U.Z. și regulamentul local de urbanism aferent acestuia sunt utilizate la:

a) eliberarea certificatelor de urbanism și emiterea autorizațiilor de construire pentru obiective din zona ce face obiectul P.U.Z.;

b) fundamentarea solicitărilor unor fonduri europene sau de la bugetul de stat pentru realizarea obiectivelor de utilitate publică;

c) declanșarea procedurilor legale pentru realizarea de investiții ce implică exproprieri pentru cauză de utilitate publică;

d) respingerea unor solicitări de construire neconforme cu prevederile P.U.Z. și ale regulamentului local de urbanism aferent acestuia, aprobate;

e) alte operațiuni ale compartimentelor de specialitate ale autorităților administrației publice locale.

(8) Planurile de urbanism zonale pentru zone construite protejate, ca tipologie distinctă de documentație de urbanism ce se realizează în aplicarea Legii nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a III - a, zone protejate, se elaborează în conformitate cu Reglementarea tehnică "Metodologie de elaborare și conținutul - cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate (PUZ)", aprobată prin Ordinul ministrului transporturilor, construcțiilor și turismului nr. 562/2003.

(9) Planul de urbanism zonal se elaborează în format analog și digital (piese scrise și desenate) pe suport topografic actualizat, realizat în sistem de proiecție stereografică 1970. ”.

În conformitate cu prevederile art.28 alin.(1) din Ordinul M.D.R.A.P. nr.233/2016 ”(1) Perioada de valabilitate a documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism se stabilește de către autoritatea

administrației publice locale abilitată să aprobe documentația, în conformitate cu gradul de complexitate și cu prevederile acesteia”, iar potrivit dispozițiilor art.30 alin.(2) din același Ordin ”(2) Durata de valabilitate a planurilor urbanistice zonale (P.U.Z.) se stabilește prin hotărâre a consiliului local de aprobare a acestora în raport cu scopul elaborării sau cu complexitatea obiectivelor de investiții care le-au generat.”.

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

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

Întocmit,

**Compartimentul urbanism și amenajarea teritoriului, autorizare și disciplina în construcții Szenner
Lehel-Zoltán, consilier**

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

referitor la opiniile colectate, răspunsurile date și argumentarea lor privind **PLANUL URBANISTIC ZONAL și Regulamentul de urbanism** pentru „ *Construire spații de depozitare și spații comerciale, pe amplasamentul din loc.Ernei nr.fn, jud.Mureș*”

Se întocmește Raportul informării și consultării publicului, pentru:

- **Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul de Urbanism** aferent pentru „ *Construire spații de depozitare și spații comerciale, pe amplasamentul din loc.Ernei nr.fn, jud.Mureș*”, inițiat de domnul Göktas Celil, pe teren proprietate privată în suprafața de 14183mp, înscris în CFnr.55921, situat în intravilanul localității Ernei, com.Ernei.
 - Nr.de înregistrare: nr. 8209/20.08.2024
 - Amplasament: situat în localității Ernei, com.Ernei.
 - Beneficiar: Göktas Celil și soția Stan Gettuza-Paula
 - Proiectant general: S.C. Euro Concept S.R.L.
 - Specialist cu drept de semnătură RUR: arhitect Octavian Lipovan
- Informarea și consultarea publicului s-a desfășurat astfel:

1. Implicarea publicului în etapa pregătitoare

1.1. În data de 18.09.2023, s-a afișat un anunț privind intenția de elaborare a PUZ pe site-ul Primăriei Comunei Ernei la secțiunea “Anunțuri” și în holul principal de la parterul instituției, cu acordarea unui termen de 5 zile pentru transmiterea observațiilor și propunerilor de către persoanele interesate, în vederea stabilirii cerințelor de elaborare/eliberare a avizului de oportunitate.

La aceeași data 18.09.2023, pe teritoriul zonei studiate a fost afișat un panou cu anunțul privind intenția de elaborare PUZ.

1.2. În aceasta etapă, la Primaria Comunei Ernei nu au fost depuse sesizări la documentație.

2. Implicarea publicului în etapa elaborării propunerilor

2.1. În perioada 10.04.2024 – 07.05.2024 s-a desfășurat consultarea de către public a propunerilor PUZ, cu posibilitatea transmiterii eventualelor observații la sediul Primăriei Comunei Ernei.

2.2. În acest sens, în data de 10.04.2024, a fost afișat în holul central de la parterul Primăriei Comunei Ernei un anunț privind elaborarea propunerilor PUZ.

2.3. La aceeași data – 10.04.2024, s-a publicat anunțul și pe site-ul Primăriei Comunei Ernei, la secțiunea “Anunțuri”.

2.4. În data de 10.04.2024, pe teritoriul zonei studiate au fost amplasate 2(două) panouri cu anunțul privind elaborarea propunerilor PUZ.

2.5. Documentația a putut fi consultată la sediul Primăriei Comunei Ernei, Compartiment Urbanism în perioada 10.04.2024-07.05.2024, zilnic între orele 8:00-12.00, pe site-ul Primăriei Comunei Ernei www.primariaernei.ro - secțiunea “Anunțuri” și în holul central de la parterul instituției.

3. Implicarea publicului în etapa aprobării PUZ

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

Responsabil în domeniul amenajării teritoriului și urbanism

Szenner Lehel-Zoltan



ROMÂNIA
JUDEȚUL MUREȘ
CONSILIUL JUDEȚEAN
Nr. 22486 / 14 08 2024

Arhitect-șef

Ca urmare a cererii adresate de GOKTAS CELIL, cu domiciliul în județul Mureș, municipiul Târgu Mureș, str. Tudor Vladimirescu, nr. 123, bl. __, sc. -, ap. 13, înregistrată la nr. 13931/14.05.2024 și ale completărilor nr. 18328/28.06.2024, 18997/05.07.2024, 19997/08.08.2024 și 22486/14.08.2024,

în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ FAVORABIL

Nr. 23..... din 14 08.....2024

pentru **PLANUL URBANISTIC ZONAL** - "Construire spații de depozitare și spații comerciale" în comuna Ernei, generat de imobilele înscrise în C.F. 50154 și 53166/Ernei, nr. cad. 50154 și 53166, cu suprafața totală de 14183 mp

Inițiator : GOKTAS CELIL.

Proiectanți : SC EUROCONCEPT SRL

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Octavian Lipovan

Amplasare, delimitare, suprafața zona studiată în P.U.Z:

Conform planșei U001 - Încadrare în teritoriu, amplasamentul studiat se află în intravilanul localității Ernei, fiind delimitat astfel:

- Nord: terenuri agricole, neconstruite;
- Sud: str.Principala, DN15;
- Est: sensul giratoriu de pe DN15
- Vest: servicii (vanzare materiale de constructii, atelier auto - ITP, monumente funerare)

Prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobate anterior:

- Prevederi P.U.G. aprobat prin HCL Ernei nr. 46/2019:

- UTR IDS - zonă pentru activități productive și servicii;
- regim de înălțime: P+2;
- funcțiuni predominante: construcții industriale și administrative;
- H max - 20 m;
- POT max - 60%;
- CUT max - 1,8
- retragerea minimă față de aliniament - minim 13 m din axul străzii;
- retrageri minime față de limitele laterale și posterioare - cel puțin jumătate din înălțimea la cornișe dar nu mai puțin de 6,0 m.

Prevederi PUZ propus:

În zona studiată se detaliază următoarele UTR-uri:

- **UTR IDS - zona pentru activități productive și de servicii**
- funcțiuni predominante: activități productive și servicii;
- regim de înălțime:
- pentru construcții administrative max P+2;
- pentru alte funcțiuni și anexe - max P+2/H max=20,00 m, fac excepție instalațiile tehnologice care necesită un regim de înălțime mai mare și a căror înălțime va fi stabilită(și asumată) de către proiectantul de tehnologie.
- POT max = 60 %;
- CUT max = 1,8;
- retragerea minimă față de aliniament - la 11,00m
- retrageri minime față de limitele laterale și posterioare

- față de limitele laterale, egală cu jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 6,00 m conform planșelor U003.1, U003.2.

Circulații și accese:

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică, cu lățimea carosabilului de minim 6,0 m, pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiului și celor de transport greu;

Echipare tehnico-edilitară:

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice (apă, canalizare, energie electrică,

gaze naturale etc), conform normelor și normativelor tehnice și de protecția mediului, în vigoare;

- racordarea se va face prin bransamente și racorduri ce vor fi proiectate în conformitate cu prevederile și

specificațiile din avizele de racordare obținute de la operatorii acestor rețele;

- toate racordurile se vor realiza subteran;

- se recomandă utilizarea de soluții alternative pentru asigurarea de energie (panouri solare, fotovoltaice,

pompe de căldură) și de conservare a energiei;

- se interzice conducerea necontrolată a apelor meteorice spre domeniul public sau spre vecini;

- se vor prevedea locuri / platforme destinate depozitării selective a deșeurilor; toate deșeurile vor fi evacuate prin intermediul serviciului public de salubritate și a firmelor specializate în colectarea și reciclarea deșeurilor;

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 17.07.2024, se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

Se vor respecta toate condițiile din avizele aferente documentației PUZ, a avizului de oportunitate nr. 1/18.01.2024 și a certificatului de urbanism nr. 6/27.01.2023 eliberat de Primarul Comunei Ernei.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu documentația anexată și vizată spre neschimbare.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 6 din 27.01.2023 emis de Primarul Comunei Ernei.

Arhitect-șef,
arh. ADINA-GABRIELA POPESCU



Întocmit: Blaskievics Adam - 2 ex.



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

CUI 16785546, J26-1570-2004
cont RO 25 BTRL 0270 1202 1170 73XX
PROIECT NR.149/2023

PLAN URBANISTIC ZONAL

la lucrarea

PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIRE SPAȚII DE DEPOZITARE ȘI SPAȚII COMERCIALE

Localitatea Ernei, f.nr., jud. Mureș

Beneficiari:
**GOKTAS CELIL
STAN GETTUZA PAULA**

Elaborator:
S.C. EUROCONCEPT S.R.L.

Data:
2024



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

CUI 16785546, J26-1570-2004
cont RO 25 BTAL 0270 1202 1170 7300
PROIECT NR.149/2023

COLECTIV ELABORATOR

Șef proiect: arh. Octavian LIPOVAN

ing. SZOCS Angela

ing. Adrian CATANA

BORDEROU

PIESE SCRISE

Pagina de titlu
Colectiv elaborator
Borderou
Certificat de urbanism nr. 6 din 27.01.2023
C.F. nr. 55921 / Ernei
Aviz de oportunitate nr. 8 din 18.01.2024
Aviz Aquaserv nr. 1119 / 03.11.2023
Aviz Electrica nr. 7030230926662 / 15.04.2024
Aviz DelgazGrid nr. 214387620 / 18.09.2023
Aviz Orange Romania Communications nr. 40 / 14.02.2024
Aviz Romgaz nr. 16859 / 27.06.2024
Aviz Transgaz nr. 77978 / 2245 / 18.10.2023
Adresa ISU Mureș nr. 455864 din 15.04.2024
Notificare DSP nr. 533 / 18.03.2024
Aviz IPJ Serviciul Rutier nr. 177421 / 04.04.2024
Aviz CNAIR nr. 20/258/29.03.2024
Decizia de încadrare APM nr. 3415 din 08.04.2024

Panouri de informare
Proces verbal încheiat cu ocazia dezbaterii publice, anunț de informare
Studiu geotehnic

MEMORIU DE PREZENTARE

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Planul de acțiune pentru implementarea investițiilor propuse prin planul de urbanism zonal

Glosar de termene

PIESE DESENATE

U 001	Plan de încadrare în localitate	sc. 1:5000
	Plan de încadrare în PUG Ernei	sc. 1:5000
	Plan de situație vizat OCPI	sc. 1:500
U 002	Situație existentă. Disfuncționalități	sc. 1:1000
U 002.1	Plan de situație. Corelare rețea stradală propusă	sc. 1:2500
U 003.1	Reglementări urbanistice. Zonificare Etapa 1	sc. 1:1000
U 003.2	Reglementări urbanistice. Zonificare Etapa finala	sc. 1:1000
U 004	Reglementări echipare edilitară	sc. 1:1000
U 005	Proprietatea asupra terenurilor. Regim juridic	sc. 1:1000
U 006.1	Posibilitate de mobilare. Etapa 1	sc. 1:1000
U 006.2	Posibilitate de mobilare. Etapa finala	sc. 1:1000

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoștere a documentației

1.1.1 Denumire lucrare: **PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIRE SPAȚII DE DEPOZITARE ȘI SPAȚII COMERCIALE**

Loc. Ernei, f.nr., jud. Mureș

1.1.2 Beneficiar: **GOKTAS CELIL și STAN GETTUZA PAULA**

Mun. Tîrgu Mureș, str. Tudor Vladimirescu, nr. 123

1.1.3 Elaborator P.U.Z: **S.C. EUROCONCEPT S.R.L.**

Sediu: Loc. Călușeri, nr. 252, jud. Mureș

Punct de lucru: Tg. Mureș, str. Gheorghe Doja, nr. 28-30

Tel/fax: 0265-261.187

1.1.4 Subproiectanți, colaboratori

-

1.1.5 Data elaborării 2023-2024

1.2 Obiectul PUZ

1.2.1 Solicitări ale temei program

Prezenta lucrare s-a elaborat la cererea beneficiarilor, în baza Certificatului de Urbanism nr. 6 din 27.01.2023 emis de Comuna Ernei și a Avizului de Oportunitate nr. 1 din 18.01.2024 emis de C.J. Mureș.

Terenul care face obiectul P.U.Z. are o suprafață de 14.183 și este proprietate privată.

Conform P.U.G. Ernei, amplasamentul se încadrează în **UTR IDS – zona pentru activități productive și de servicii**, rezervă pentru noi unități industriale și de depozitare, respectiv servicii.

Prin acest Plan Urbanistic Zonal se propune reglementarea urbanistică a terenului în scopul construirii de spații de depozitare și spații comerciale.

Urbanistic, se păstrează încadrarea terenului în **UTR IDS – zona pentru activități productive și de servicii**.

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

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

- solicitările beneficiarului,
- situația juridică a terenului,
- caracteristicile terenului de amplasament,
- posibilitățile de echipare tehnico-edilitară,
- criteriile urbanistice și arhitecturale,
- criteriile de funcționalitate,
- oportunitatea investițiilor propuse.

1.2.2 Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată

Conform P.U.G. Ernei, amplasamentul se încadrează în UTR: **IDS – zona pentru activități productive și de servicii**, rezervă pentru noi unități industriale și de depozitare, respectiv servicii.

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,

P.U.Z. Construire incubator de afaceri InQmed identificate în CF50154 și C.F. 53166 / Ernei, aprobat prin H.C.L. Ernei nr. 67 din 14.11.2022

P.U.Z. Stabilire reglementari urbanistice pentru realizare parc logistic, aprobat prin H.C.L. Ernei nr.56 din 06.06.2023

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

În zonă este în derulare un proiect de investiții pentru dezvoltarea infrastructurii rutiere de interes județean și regional: Centura Est pentru ocolirea municipiului Tîrgu Mureș, care va realiza legătura dintre drumul național DN13 și drumul național DN15, în paralel cu proiecte de investiții cu caracter industrial și servicii.

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 Evoluția zonei

2.1.1 Date privind evoluția zonei

Terenul care face obiectul acestei documentații este situat în intravilanul localității Ernei, în partea sud-vestică, pe latura stângă față de DN15 (direcție de mers Ernei - Dumbrăvioara), în vecinătatea sensului giratoriu care leagă DN15 de viitoarea centură ocolitoare a municipiului Tîrgu Mureș.

Zona s-a dezvoltat în principal de-a lungul drumului național DN15 și este destinată prin PUG pentru activități de producție și servicii.

2.1.2 Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Zona de sud-vest a localității cuprinde terenuri în mare parte libere, neconstruite rezervă pentru noi unități industriale și de depozitare, respectiv pentru servicii.

2.1.3 Potențial de dezvoltare

Amplasamentul beneficiază de o poziție favorabilă dezvoltării de investiții, el fiind situat într-o zonă cu accesibilitate bună și cu posibilități de echipare tehnico-edilitară.

2.2 Încadrarea în localitate

2.2.1 Poziția zonei față de intravilanul localității

Terenul studiat este situat în intravilanul localității.

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

Terenul este amplasat în partea de sud-vest a localității, la intrarea dinspre Sângeorgiu de Mureș, și dispune de o accesibilitate foarte bună având în vedere poziționarea la str. Principală / DN15.

Amplasamentul are următoarele vecinătăți:

- Nord-Est și Nord-Vest: terenuri agricole, neconstruite;
- Sud-Est: str. Principală (DN15);
- Est: sensul giratoriu de pe DN15;
- Sud-Vest: servicii (vânzare materiale de construcții, atelier auto - ITP, monumente funerare)
 - Locuința cea mai apropiată se află la cca. 55m.

Zona este bine echipată din punct de vedere edilitar.

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 a Hărții Geologice a României, Foaia Târgu Mureș și aparține Bazinului hidrografic al râului Mureș.

Din punct de vedere morfologic suprafața și zona studiată face parte din albia veche a râului Mureș, relativ plană.

Din punct de vedere geologic zona și amplasamentul aparține depozitelor constituite din strate Neogen-Pliocen-Pannoniene, 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.

Din punct de vedere geotehnic, aceste strate prăfoase, nisipoase, argiloase, interceptate sunt strate coezive cu plasticități diferite, de la plastic consisten spre plastic vârtos.

Din punct de vedere hidrogeologic, emisarul principal al zonei este râul Mureș.

Nivelul hidrostatic în forajele geotehnice a fost interceptat la adâncimi cuprinse între -0,60m – 1,20m, dar variază în funcție de debitul apelor meteorice.

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

F.1		F.2	
0,00-0,30 m	sol vegetal	0,00-0,30m	sol vegetal
0,30-1,00 m	praf argilos, nisipos, brun-cafeniu închis, tare, cu plasticitate mare, umed, afânat	0,30-1,10m	praf argilos, nisipos, brun-cafeniu închis, tare, cu plasticitate mare, umed, afânat
1,00-2,50 m	argilă prăfoasă, nisiposă, galben-cafeniu plastic consistent, cu plasticitate mijlocie, practic saturat, îndesat	1,10-2,00m	argilă prăfoasă, nisiposă, galben-cafeniu plastic consistent, cu plasticitate mijlocie, practic saturat, îndesat
2,50-6,00 m	nisip fin, cenușiu-feruginos, cu pietriș de luncă îmbibat în apă N.H. – 0,80m	2,00 -6,00 m	nisip fin, cenușiu-feruginos, cu pietriș de luncă îmbibat în apă N.H. – 1,20m
F.3		F.4	
0,00-0,30 m	sol vegetal	0,00-0,30 m	sol vegetal
0,30-0,60 m	praf argilos, nisipos, brun-cafeniu închis, tare, cu plasticitate mare, umed, afânat	0,30-0,50 m	praf argilos, nisipos, brun-cafeniu închis, tare, cu plasticitate mare, umed, afânat
0,60-1,80 m	argilă prăfoasă, nisiposă, galben-cafeniu plastic consistent, cu plasticitate mijlocie, practic saturat, îndesat	0,50-1,90 m	argilă prăfoasă, nisiposă, galben-cafeniu plastic consistent, cu plasticitate mijlocie, practic saturat, îndesat
1,80-6,00	nisip fin, cenușiu-feruginos, cu pietriș de luncă îmbibat în apă N.H. – 0,60m	2,00 -6,00 m	nisip fin, cenușiu-feruginos, cu pietriș de luncă îmbibat în apă N.H. – 0,60m

Date climatice

Clima amplasamentului 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 600-700mm.

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

Seismicitatea

Zonarea valorilor de vârf ale accelerației terenului pentru proiectare, $a_g=0,10g$, $T_c=0,70s$, $IMR = 225$ ani, și 20% probabilitate de depășire în 50 de ani (conform P100/2013).

2.4 Circulația

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

Terenul are un front la stradă de cca. 78 m.

2.5 Ocuparea terenurilor

Principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupă zona studiată

Terenul studiat are o suprafață totală de 14.183 mp și este evidențiat în C.F. nr. 55921 / Ernei, aflat în proprietatea dlui GOKTAS Celil și soția STAN Gettuza Paula.

În prezent terenul este liber de construcții, împrejmuit parțial cu plasă tip sârmă și are categoria de folosință "fâneată" și "arabil" în intravilan.

Relaționări între funcțiuni

Funcțiunile propuse sunt compatibile cu funcțiunile existente în zonă.

La Nord-Vest de zona studiată s-a aprobat documentația de urbanism Plan Urbanistic Zonal - Construire incubator de afaceri InQmed, prin H.C.L. nr. 67 din 17.11.2022.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

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

Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine

În zonă s-au dezvoltat preponderent funcțiuni industriale și de servicii.

Asigurarea cu spații verzi

Terenul studiat are categoria de folosință: "arabil" și "fâneată".

Nu există zone cu spații verzi amenajate.

Principalele disfuncționalități

DISFUNCȚIONALITĂȚI	PRIORITĂȚI
CIRCULAȚII	
- drumuri de incintă și platforme inexistente	- asigurare drum de acces
FOND CONSTRUIT ȘI UTILIZAREA TERENURILOR	
- terenuri nefolosite la capacitatea maximă și posibilitățile amplasamentului	- reglementarea prin PUZ în vederea stabilirii cadrului legal pentru construire
- zonă studiată nereglementată din punct de vedere urbanistic	- reglementarea zonei din punct de vedere urbanistic în concordanță cu direcțiile de dezvoltare conturate în zonă
SPAȚII PLANTATE ȘI DE PROTECȚIE	
- zone cu vegetație neglijată	- reglementarea spațiilor plantate și de protecție

- terenuri agricole în intravilan, neconstruite	- stimularea ocupării terenurilor cu construcții, conform PUG
PROBLEME DE MEDIU	
- depozitarea deșeurilor neorganizată și necontrolată	- îndepărtarea controlată a deșeurilor existente în zona
- lipsă bransamente	- amenajarea corespunzătoare a spațiilor de colectare a deșeurilor, conform normelor în vigoare
	- realizarea bransamentelor la utilități
PROTEJAREA ZONELOR	
- zone cu vegetație neglijată	- reglementarea zonei din punct de vedere urbanistic
- terenuri agricole în intravilan, neconstruite	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).

Alimentarea cu apă și canalizarea

Conform avizului Aquaserv S.A. în zona amplasamentului există conductă de alimentare cu apă potabilă și rețea de canalizare menajeră. Terenul este subtraversat de conducta menajeră de refulare.

Alimentarea cu gaze naturale

Conform avizului de principiu emis de S.C. Delgaz Grid S.A., în zona amplasamentului, pe str. Principală există o conductă de gaz de presiune redusă, PE40mm, subterană.

Rețea de transport gaze naturale

Conform avizului condiționat emis de S.N.T.G.N. Transgaz S.A. Mediaș, limita amplasamentului intersectează, în două puncte, o conductă de transport gaze naturale Ø 16-20 Ernei – Reghin.

Alimentarea cu energie electrică

Conform avizului emis de DEER – sucursala Mureș, în zona amplasamentului există o linie electrică aeriană 20 kV

Rețea de telecomunicații

Conform avizului emis de Orange Romania Communications, în zona de interes, se află cabluri /echipamente de telecomunicații instalate subteran (în canalizație / săpătură) și aerian.

Principalele disfuncționalități

- Lipsa bransamentelor și racordurilor la rețelele de utilități publice de pe strada Principală.
- Terenul este traversat de 2 conducte aparținând Romgaz, față de care se va respecta distanța de siguranță de 20 m din ax de o parte și alta a conductelor.
- Limita terenului intersectează în două puncte o conductă de transport gaze naturale aparținând Transgaz, Ø 16-20 Ernei – Reghin; Se va respecta distanța de 20m între conductă și construcțiile proiectate.
- Terenul este subtraversat de conducta menajeră de refulare. La amplasarea în plan a construcțiilor se vor respecta distanțele minime de protecție, față de conductă conform S.R. 8591/ 1997.

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.

Evidențierea potențialului balnear și turistic – după caz

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 și pentru investiția propusă.

Pentru asigurarea accesului cetățenilor la luarea deciziei de aprobare a acestui PUZ, pe parcursul derulării procedurilor de avizare și aprobare se va face consultarea populației prin intermediul anunțurilor și dezbaterilor publice prevăzute de legislația de profil.

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 terenului și la dezvoltarea serviciilor din zonă.

Acest Plan Urbanistic Zonal propune stabilirea de reglementări urbanistice în vederea construirii de spații de depozitare și spații comerciale, cu păstrarea încadrării în:

UTR IDS – zona pentru activități productive și de servicii

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.

Studiile și analizele făcute, conduc la concluzia că terenul care face obiectul acestui PUZ poate fi reglementat din punct de vedere urbanistic, în vederea promovării de noi investiții.

Avizele obținute de la furnizorii de utilități confirmă că terenul poate fi echipat cu infrastructură edilitară.

Soluțiile de echipare sunt prezentate în planșa de reglementări edilitare.

3.2 Prevederi ale PUG Ernei pentru zona studiată

Conform RLU aferent PUG Ernei terenul este încadrat în **UTR IDS – zona pentru activități productive și de servicii**, rezervă pentru noi unități industriale și de depozitare, respectiv servicii.

Utilizări admise:

- activități productive și de servicii cu profil nepoluant;
- servicii de intermediere, ambalare, reparații;
- depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare – fără trafic important;
- sedii de companii și firme;
- servicii avansate pentru întreprinderi (activități de consultanță managerială, de marketing și juridică), cercetare dezvoltare, servicii financiar-bancare și de asigurări, de publicitate, rețea infrastructură, poștă și telecomunicații;

- 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.

Indicatori urbanistici:

Conform PUG și RLU Ernei, UTR IDS:

POT maxim = 60%

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

C.U.T. volumetric maxim = 10mc/mp teren – pentru funcțiuni industriale;

Regim de înălțime:

- pentru construcții administrative – max. P + 2;
- pentru alte funcțiuni și anexe – Hmax=20,0m - fac excepție instalațiile tehnologice care necesită un regim de înălțime mai mare și a căror înălțime va fi stabilită (și asumată) de către proiectantul de tehnologie

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 investiției propuse.

Sistematizarea verticală a terenului va permite circulația fluentă în interiorul incintei și nu va modifica configurația parcelelor vecine.

Se va pune accent pe amenajarea spațiilor neconstruite ca spații verzi și plantarea de arbori.

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)

Au fost preluate propunerile de dezvoltare a rețelei stradale din zonă, din PUG Ernei și din P.U.Z. Construire incubator de afaceri InQmed identificate în C.F. 50154 și C.F. 53166 și P.U.Z. Stabilire reglementari urbanistice pentru realizare parc logistic (a se vedea plansa U002.1).

Accesul în incintă se va realiza din DN15-str. Principală, cu posibilități de întoarcere în cele 2 sensuri giratorii existente.

Soluția tehnică de amenajare a accesului în incintă este prevăzută a se realiza din drumul național DN15 la km. 83+840.00, partea stanga, prin racord simplu cu raze de racordare de 15,00 m și insula separatoare de sensuri. Accesul obiectivului la DN15 se va putea realiza doar pentru relație de dreapta.

Se va studia posibilitatea accesului și din drumul de incintă propus în P.U.Z. Construire incubator de afaceri InQmed (cu acceptul beneficiarului acestuia).

În incintă se vor amenaja circulații auto și pietonale: platforme carosabile, trotuare și locuri de parcare.

Parcărilor necesare funcțiunii propuse prin prezentul PUZ vor fi asigurate 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 (condiții impuse amplasării și modernizării aeroporturilor, servituți impuse zonelor construite limitrofe, reducerea poluării fonice, etc)

Nu este cazul.

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

Se va asigura accesul pietonal în incintă și vor fi asigurate condiții pentru accesul persoanelor cu dizabilități.

3.5 Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici

3.5.1 Reglementări

Prin acest Plan Urbanistic Zonal se propune reglementarea urbanistică a terenului în scopul construirii de spații de depozitare și spații comerciale.

Urbanistic, se păstrează încadrarea terenului în **UTR IDS – zona pentru activități productive și de servicii**.

3.5.1.1 UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Utilizări admise:

- activități productive și de servicii cu profil nepoluant;
- servicii de intermediere, ambalare, reparații;
- depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare – fără trafic important;
- sedii de companii și firme;
- servicii avansate pentru întreprinderi (activități de consultanță managerială, de marketing și juridică), cercetare dezvoltare, servicii financiar-bancare și de asigurări, de publicitate, rețea infrastructură, poștă și telecomunicații;
- 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,
- în zonele de protecție a rețelelor de transport se interzice amplasarea construcțiilor, cu excepția celor permise de admitivitatea rețelelor.

3.5.1.2 PREVEDERI PRIVIND CONDIȚIILE DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE

Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni):

- suprafața minimă a parcelei să fie de cel puțin 1000 mp;
- adâncimea parcelei să fie mai mare decât frontul la stradă;

Amplasarea construcțiilor față de aliniament

- clădirile se vor retrage de la aliniament la o distanță de minim 11,0m.

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- retragerile față de limitele laterale ale parcelei sunt egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6,0m, conform planșelor U003.1 și U003.2;
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim 6,0m, conform planșelor U003.1 și U003.2.

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6,00 metri;

Circulații și accese

- toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică cu lățimea carosabilului de minim 6,0 m pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport greu.

Staționarea autovehiculelor

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelelor, în afara circulațiilor publice.
- Necesarul de parcaje va fi stabilit conform normelor în vigoare pentru fiecare tip de funcțiune, conform Hotărârii 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism, anexa 5 sau a Normativelor specifice în vigoare la data proiectării.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor

- pentru construcții administrative – max. P + 2;
- pentru alte funcțiuni și anexe – max. P +2 / Hmax=20,0m - fac excepție instalațiile tehnologice care necesită un regim de înălțime mai mare și a căror înălțime va fi stabilită (și asumată) de către proiectantul de tehnologie.

Aspectul exterior al construcțiilor

- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;

Condiții de echipare tehnico-edilitară

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice (apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale etc), conform normelor și normativelor tehnice și de protecția mediului, în vigoare;
- racordarea se va face prin branșamente și racorduri ce vor fi proiectate în conformitate cu prevederile și specificațiile din avizele de racordare obținute de la operatorii acestor rețele;
- toate racordurile se vor realiza subteran;
- se recomandă utilizarea de soluții alternative pentru asigurarea de energie (panouri solare, fotovoltaice, pompe de căldură) și de conservare a energiei;
- se interzice conducerea necontrolată a apelor meteorice spre domeniul public sau spre vecini;
- se vor prevedea locuri / platforme destinate depozitării selective a deșeurilor; toate deșeurile vor fi evacuate prin intermediul serviciului public de salubritate și a firmelor specializate în colectarea și reciclarea deșeurilor.

Spații libere și spații plantate

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

Împrejmuiri

- Împrejmuirile vor avea înălțimea de maxim 2,20m. Ele vor fi realizate din materiale durabile, și vor avea imagine unitară.
- Se admite ca împrejmuirile pe laturile laterale și posterioare să fie diferite de împrejmuirea la stradă.
- Se vor planta perdele verzi de protecție, care vor dubla împrejmuirea pe toate laturile.

3.5.2. Bilanțul teritorial

BILANT TERITORIAL INCINTA – EXISTENT		
	mp	%
CLĂDIRI	0,00	0,00
CAROSABILE, PLATFORME	0,00	0,00
SPATII LIBERE, SPATII VERZI	14.183,00	100,00
APE	0,00	0,00
TOTAL	14.183,00	100,00

BILANT TERITORIAL - suprafața reglemantată prin PUZ		
	mp	%
CLADIRI prop	8.200,00	57,82 %
CAROSABILE, PLATFORME in incinte	1.728,10	12,18 %
SPATII LIBERE, SPATII VERZI	4.254,90	30,00 %
TOTAL	14.183,00	100,00%

3.5.3 Indicatori urbanistici pentru zona studiată

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

- POT max = 60%

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

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

3.6 Dezvoltarea echipării edilitare

Incinta va fi racordată la rețelele edilitare existente în zonă: alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică, gaze naturale și rețele de telecomunicații.

Racordarea la rețele se va face pe baza avizelor de specialitate emise de operatorii rețelilor.

Toate racordurile vor fi subterane.

Se recomandă reducerea consumurilor de energie convențională prin utilizarea de sisteme pentru producerea de energie verde (panouri solare, fotovoltaice, pompe de căldură).

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 investițiilor 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 rețelilor de incintă și evacuate în rețeaua de canalizare a localității;
- **ape pluviale convențional curate** - vor fi colectate prin intermediul rețelilor de canalizare din incintă și evacuate în rețeaua publică de canalizare;
- **apele pluviale potențial impurificate**, provenite de pe suprafața parcarilor - vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi și colectate prin intermediul rețelilor de canalizare din incintă, de unde vor fi deversate în șanțul drumului;

Deșeurile rezultate din activitățile propuse pe amplasament se vor colecta selectiv într-un spațiu special amenajat în incintă, de unde se vor prelua de către societăți autorizate în vederea valorificării / eliminării acestora pe bază de contract.

Beneficiarul va respecta legislația comunitară privind condițiile de protecție a mediului.

Spațiile rămase neconstruite vor fi amenajate ca zone verzi.

3.8 Obiective de utilitate publică - Circulația terenurilor

Terenul studiat în PUZ are o suprafață de 14.183 mp și este proprietate privată.

Forma de proprietate asupra terenului nu se modifică, circulația terenului fiind nulă.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Prin aprobarea acestui Plan Urbanistic Zonal, zona va fi reglementată urbanistic pentru construirea de spații de depozitare și spații comerciale.

Reglementarea acestei zone va avea consecințe pozitive din punct de vedere economic și social, fără degradări ale mediului înconjurător.

Investiția va contribui la dezvoltarea zonei și implicit a localității, prin crearea unui climat urban coerent, prin creșterea nivelului de viață, prin generarea de locuri de muncă, precum și generarea de venituri suplimentare la bugetul local.

Sef proiect / Verificat,
arh. Octavian LIPOVAN

Redactat,
ing. SZOCS Angela

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

afere

PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIRE SPAȚII DE DEPOZITARE ȘI SPAȚII COMERCIALE IDS – zona pentru activități productive și 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 Unitatea Teritorială de Referință **IDS – zona pentru activități productive și de servicii**.

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 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.

Zonele de servitute și de protecție ale căilor de comunicație rutiere vor ține seama de prevederile legislației în vigoare.

Zonele de protecție ale conductelor / rețelelor de transport energie se stabilesc conform prevederilor a administratorilor de rețea. Amplasarea construcțiilor în zonele de protecție ale rețelelor de transport este permisă doar cu avizul administratorilor rețelelor în cauză. Porțiunile de teren rămase libere în zonele de siguranță ale rețelelor de transport energie vor fi înierbate, fără plantații de pomi sau arbori.

III. UTILIZAREA TERENURILOR

Utilizări admise:

- activități productive și de servicii cu profil nepoluant;
- servicii de intermediere, ambalare, reparații;
- depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare – fără trafic important;
- sedii de companii și firme;
- servicii avansate pentru întreprinderi (activități de consultanță managerială, de marketing și juridică), cercetare dezvoltare, servicii financiar-bancare și de asigurări, de publicitate, rețea infrastructură, poștă și telecomunicații;
- 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,
- în zonele de protecție a rețelelor de transport se interzice amplasarea construcțiilor, cu excepția celor permise de admisitorii rețelelor.

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

Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

- suprafața minimă a parcelei să fie de cel puțin 1000 mp;
- adâncimea parcelei să fie mai mare decât frontul la stradă;

Amplasarea construcțiilor față de aliniament

- clădirile se vor retrage de la aliniament la o distanță de minim 11,0m.

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- retragerile față de limitele laterale ale parcelei sunt egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6,0m, conform planșelor U003.1 și U003.2;
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim 6,0m, conform planșelor U003.1 și U003.2.

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6,00 metri;

Înălțimea maximă admisă a clădirilor

- pentru construcții administrative – max. P + 2;
- pentru alte funcțiuni și anexe – max. P + 2 / Hmax=20,0m - fac excepție instalațiile tehnologice care necesită un regim de înălțime mai mare și a căror înălțime va fi stabilită (și asumată) de către proiectantul de tehnologie.

Aspectul exterior al construcțiilor

- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.

V. PREVEDERI CU PRIVIRE LA CIRCULAȚII ȘI ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Accese carosabile și pietonale

- toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică cu lățimea carosabilului de minim 6,0 m pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport greu.

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

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice (apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale etc), conform normelor și normativelor tehnice și de protecția mediului, în vigoare;
- racordarea se va face prin branșamente și racorduri ce vor fi proiectate în conformitate cu prevederile și specificațiile din avizele de racordare obținute de la operatorii acestor rețele;
- toate racordurile se vor realiza subteran;
- se recomandă utilizarea de soluții alternative pentru asigurarea de energie (panouri solare, fotovoltaice, pompe de căldură) și de conservare a energiei;
- se interzice conducerea necontrolată a apelor meteorice spre domeniul public sau spre vecini;
- se vor prevedea locuri / platforme destinate depozitării selective a deșeurilor; toate deșeurile vor fi evacuate prin intermediul serviciului public de salubritate și a firmelor specializate în colectarea și reciclarea deșeurilor;

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

Parcaje

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelelor, în afara circulațiilor publice.
- Necesarul de parcaje va fi stabilit conform normelor în vigoare pentru fiecare tip de funcțiune, conform Hotărârii 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism, anexa 5 sau a Normativelor specifice în vigoare la data proiectării.

Spații verzi

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

Împrejmuiri și porți de acces

- Împrejmuirile vor avea înălțimea de maxim 2,20m. Ele vor fi realizate din materiale durabile, și vor avea imagine unitară.
- Se admite ca împrejmuirile pe laturile laterale și posterioare să fie diferite de împrejmuirea la stradă.
- Se vor planta perdele verzi de protecție, care vor dubla împrejmuirea pe toate laturile.

VIII. COEFICIENȚI URBANISTICI

Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

- POT max = 60%

Coefficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

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

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/prorietari.

DEFALCAREA COSTURILOR

Categorii de costuri		
A. Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor tehnico economice		responsabil
a.1	<i>Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor de proiectare</i> - Realizare PUZ - Studii de teren (topo, geo) - Obținerea Autorizațiilor de construire - Proiect tehnic, detalii execuție, liste cantități, caiete sarcini - Expertize, Verificări de proiect	Suportate de către beneficiari
a.2	<i>Cheltuieli pentru activitatea de consultantță și asistență tehnică</i> - Cheltuieli pentru consultantță - 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		proprietari
b.1	<i>Cheltuieli pentru amenajarea terenului:</i> - Amenajarea terenului; - Amenajare accese, circulații carosabile și pietonale în incintă; - Drenarea terenului (dacă este necesar); - Amenajări pentru protecția mediului.	proprietari
b.2	<i>Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivului:</i> - Cheltuieli pentru asigurarea bransamentelor în baza unor proiecte de specialitate - valoare conform soluție stabilită de administratorii de rețele	proprietari
b.3	<i>Cheltuieli pentru investiția de bază:</i> - Construcții și instalații - Dotări	proprietari
b.4	<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,
- extinderea rețelelor 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 împrejmuirilor, acceselor și a teraselor ridicate cu cel mult 0,40 metri față de cota terenului.

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

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

Aprobare - opțiunea forului deliberativ al autorităților competente de încuviințare a propunerilor cuprinse în documentațiile prezentate și susținute de avizele tehnice favorabile, emise în prealabil. Prin actul de aprobare (lege, 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Echiparea edilitară în sistem individual - asigurarea utilităților și serviciilor edilitare prin construcții și instalații realizate și 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 reparația autovehiculelor.

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

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

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

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

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT:

- dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșelor 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 planșelor 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 recompartimentări ușoare, care nu afectează în mod semnificativ structura de rezistență a construcției și pentru care este necesar avizul prealabil al unui proiectant autorizat. Pentru executarea lucrărilor de modificare, cu excepția lucrărilor de compartimentare provizorii, nestructurale, este necesară emiterea unei autorizații de construire în condițiile legii și cu respectarea prevederilor legale privind calitatea în construcții.

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

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

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

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

- podul construcției va forma un unghi maxim de 60 grade cu planul orizontal;

- podul construcției nu va depăși, în proiecție orizontală, conturul exterior al ultimului nivel plin (inclusiv balcoane sau cursive) cu mai mult de 1 m.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Parcuri de activități - categorie nouă de zonă de activități purtătoare de dezvoltare, legată de tehnologii avansate, conținând, cercetare - dezvoltare (servicii pentru facilitarea aplicării inovațiilor, pepiniere de întreprinderi), învățământ

superior și formare profesională, activități productive din domenii de vârf cu servicii conexe, expoziții, facilități pentru angajați și clienți. Parcurile de activități sunt situate pe autostrăzi sau pe arterele principale de circulație spre centrul orașului și sunt localizate într-un cadru arhitectural-urbanistic și peisagistic de înaltă calitate, urmându-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 servicii edilitare, a unuia sau mai multor obiective, pe o parcelă, în corelare cu funcțiunea predominantă și vecinătățile imediate. Are caracter de reglementare specifică și se elaborează pentru aprofundarea prevederilor din planul urbanistic general sau din planul urbanistic zonal, corelate cu condiționările din certificatul de urbanism.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Suprafața / Aria construită desfășurată (prescurtat: Acd) - suma suprafețelor desfășurate a tuturor planșeurilor. Nu se iau în 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 (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, 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 (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.

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

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

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

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

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

Teritoriu 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 exterioră a terenurilor aferente monumentelor istorice [...]" (Legea 5/2000).

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

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

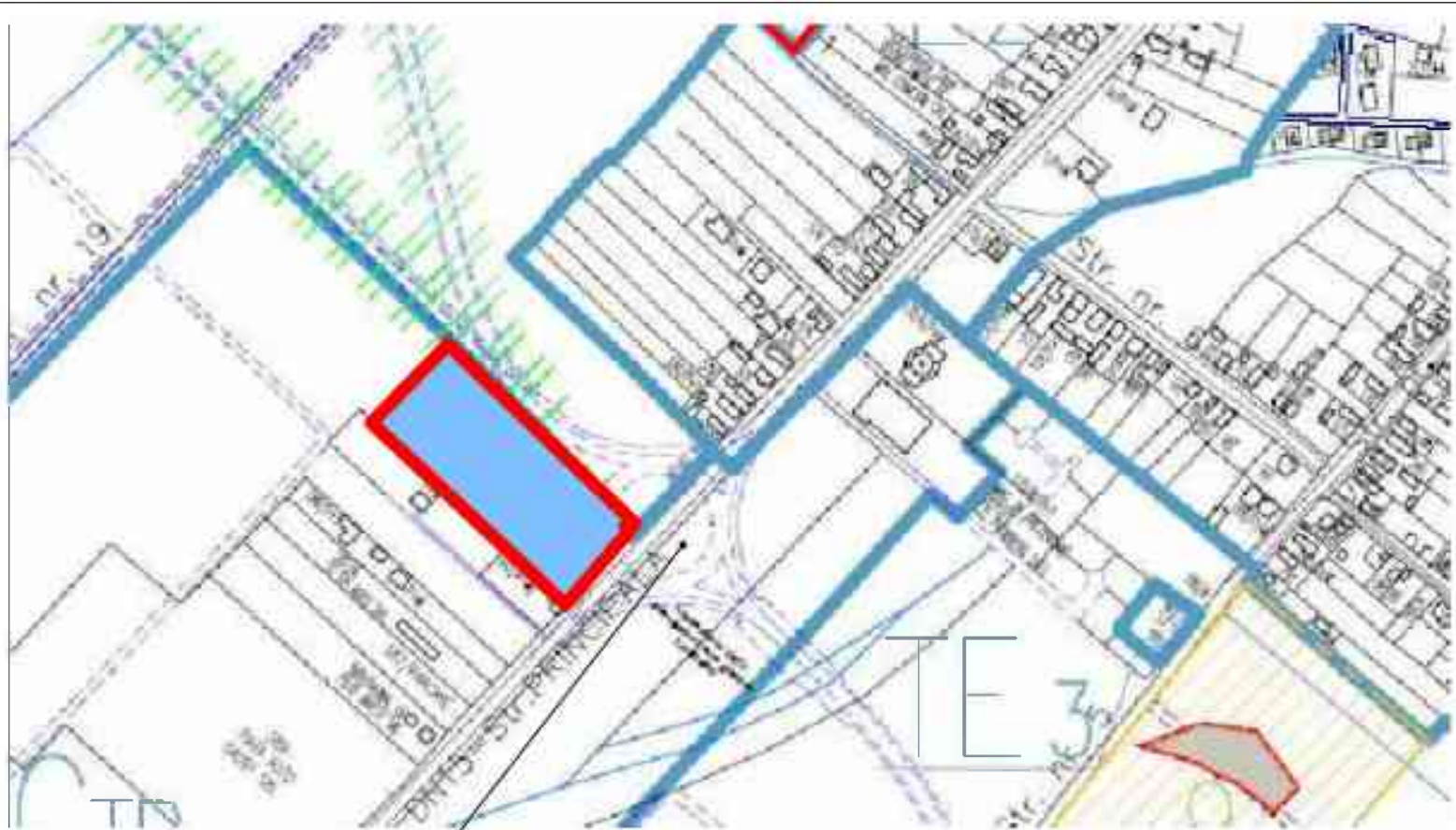
Zona de siguranță a infrastructurii feroviare cuprinde fâșiile de teren în limită de 20 m fiecare, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, necesare pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare și de siguranță a circulației și a celorlalte instalații de conducere operativă a circulației trenurilor,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

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

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

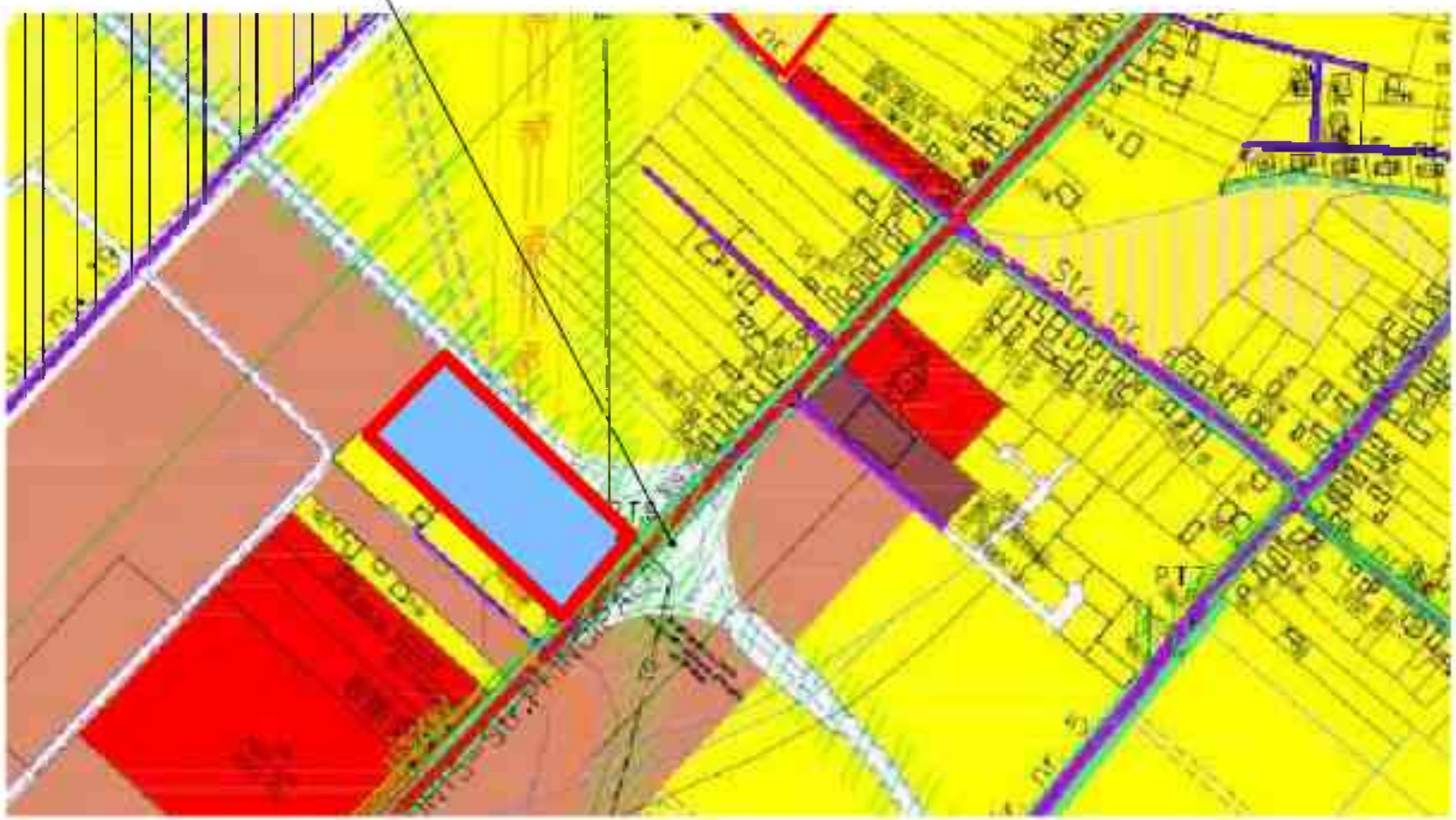
- a) alimentarea cu apă;
- b) canalizarea și epurarea apelor uzate;
- c) colectarea, canalizarea și evacuarea apelor pluviale;
- d) producția, transportul, distribuția și furnizarea de energie termică în sistem centralizat;
- e) salubritatea localităților;
- f) iluminatul public;
- g) administrarea domeniului 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).

PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIRE SPATII DE DEPOZITARE SI SPATII COMERCIALE



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

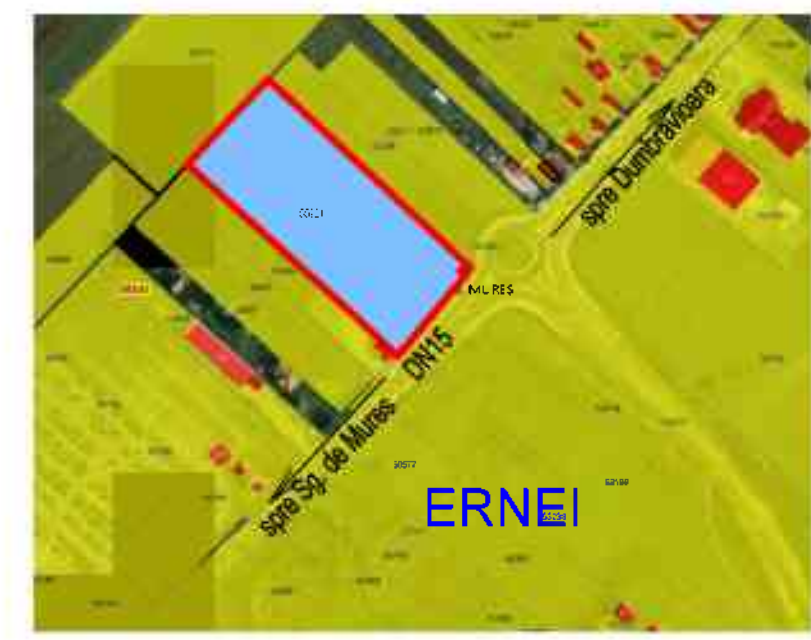
NOTA: Centura si sensul giratoriu sunt conform proiect valabil la data elaborarii P.U.G. Ernei.
 Intre timp ele s-au executat / pozitionat decalat fata de traseul valabil la data elaborarii P.U.G. Ernei.



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



Extras din: google maps, sc.1:5000



Extras din: geoportal ANCP, sc.1:5.000

LEGENDA:
 AMPLASAMENT STUDIAT

	BIROU DE ARHITECTURA SI URBANISM CALUSERI – J26–1570–2004	eef proiect	arf. Octavian L PCVAN	
		proiectat	arf. Octavian L PCVAN	
		ceserct	ing. SZCCS Anzela	
		verificat	arf. Octavian L PCVAN	
		BENEFICIAR:	GOKTAS CECIL si STAN GETTUZA PAULA Loc. Tg.Mures, str.T.Vladimirescu, nr.123, jud. Mures	FAZA: P.U.Z.
		TITLU PROIECT	PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIRE SPATII DE DEPOZITARE SI SPATII COMERCIALE Loc.Ernei, f.nr. jud.Mures	DATA: 2024
		TITLU PLANSĂ	PLAN DE INCADRARE IN LOCALITATE PLAN DE INCADRARE IN PUG ERNEI	NR.PROIECT: 149–23
				REV: NR.PLANSĂ : U 001
				SCARA: 1:5.000

ACEST PROIECT ESTE PROPRIETATEA INTELLECTUALA A SC. EUROCONCEPT SRL, ZARBA LUI NIMB SUB ACORDAREA DREPTULUI DE AUTOR

PLAN DE SITUATIE

Scara 1:500
(intravilan)

Sistem de proiectie: SISTEM STEREO 70
Sistem de determinare a cotelor referinta Marea Neagra 1975

Numele si prenumele proprietarilor:
GOKTAS CELIL, si sotia
STAN GETTUZA-PAULA

Judetul: Mures
Teritoriul adm.: ERNEI
Cod SIRUTA: 116.661
Adresa imobilului:
Loc. Ernei, Jud. Mures

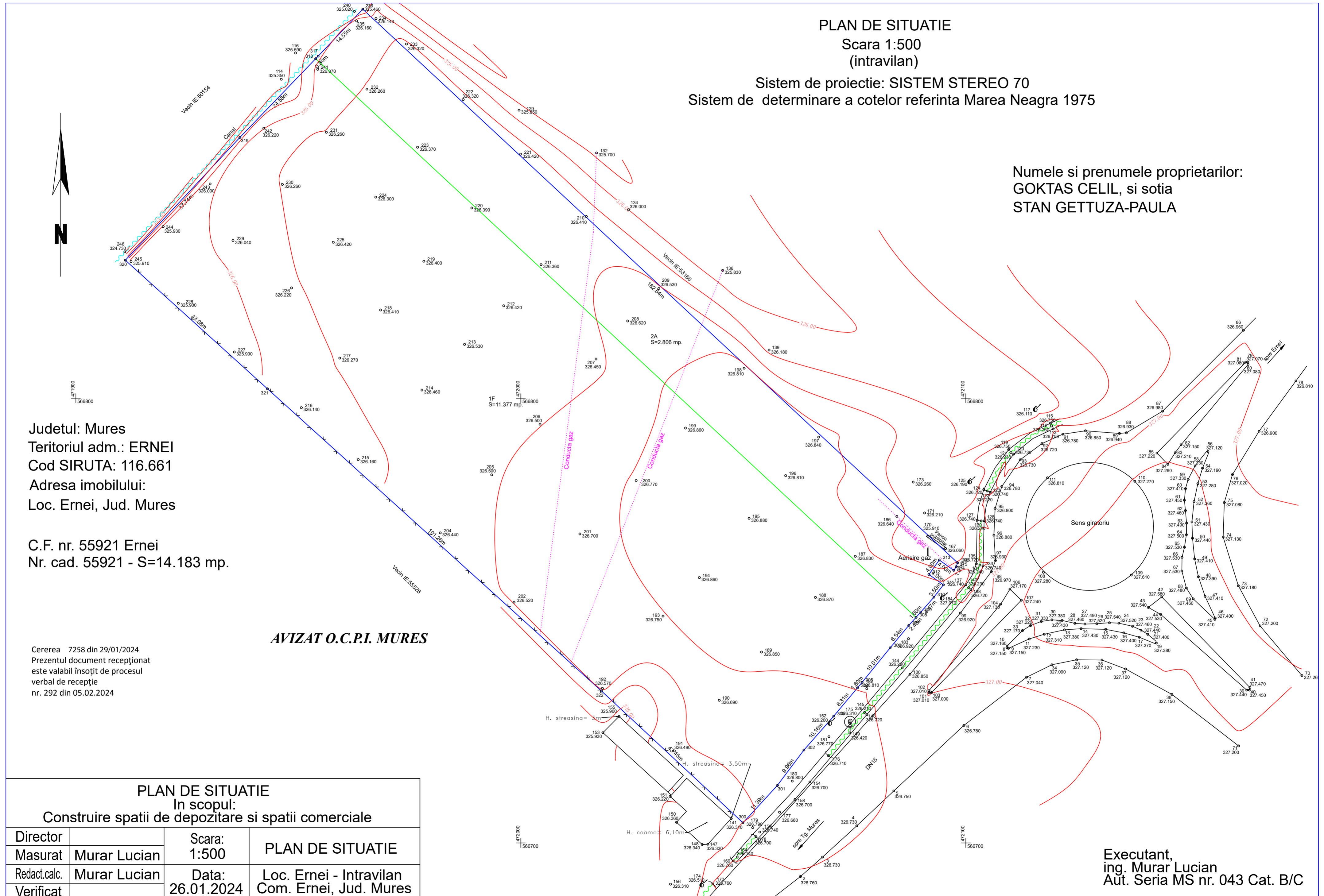
C.F. nr. 55921 Ernei
Nr. cad. 55921 - S=14.183 mp.

AVIZAT O.C.P.I. MURES

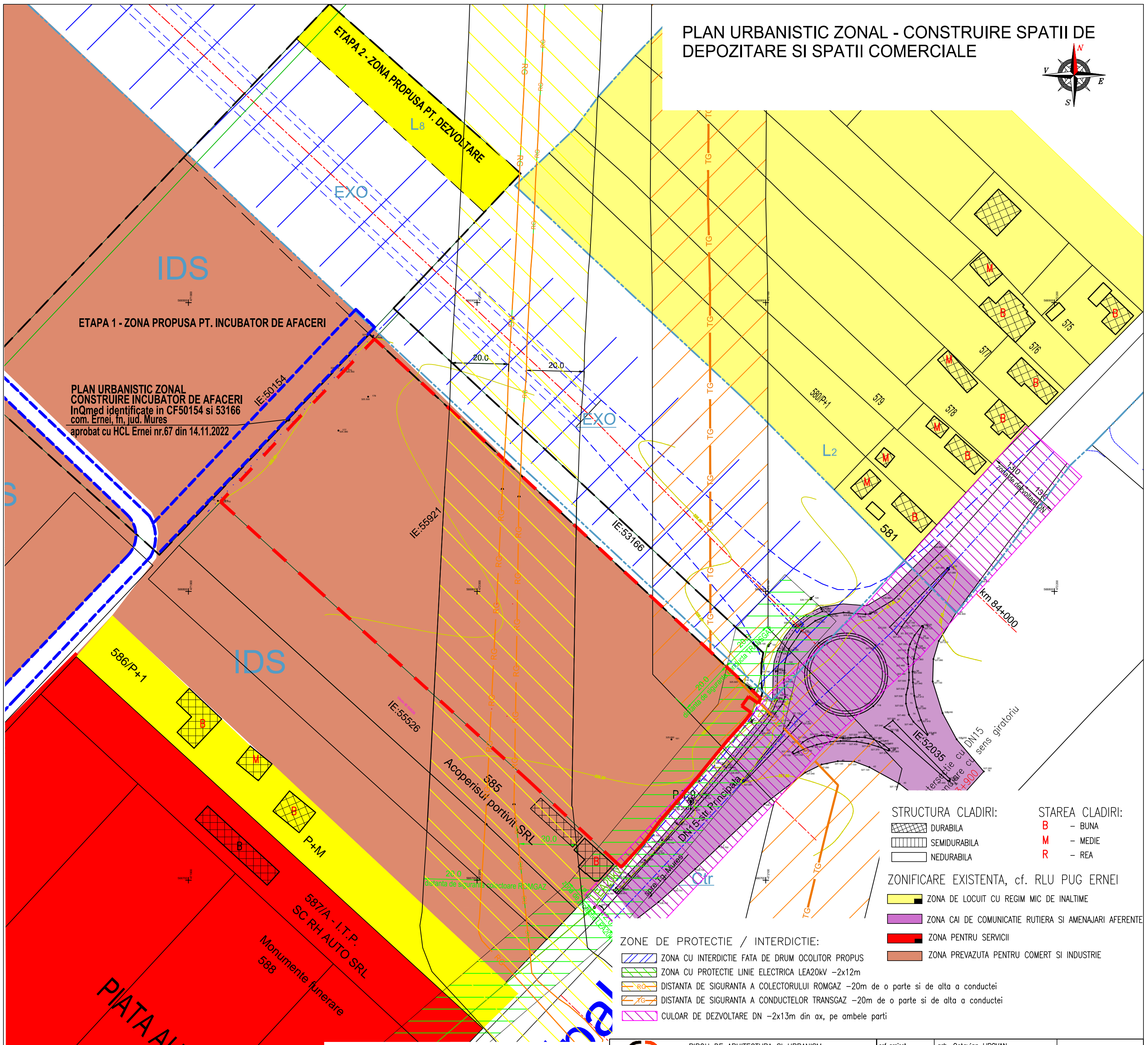
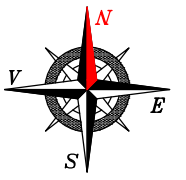
Cererea 7258 din 29/01/2024
Prezentul document receptionat
este valabil insoțit de procesul
verbal de recepție
nr. 292 din 05.02.2024

PLAN DE SITUATIE In scopul: Construire spatii de depozitare si spatii comerciale			
Director		Scara:	PLAN DE SITUATIE
Masurat	Murar Lucian	1:500	
Redact.calc.	Murar Lucian	Data:	Loc. Ernei - Intravilan Com. Ernei, Jud. Mures
Verificat		26.01.2024	

Executant,
ing. Murar Lucian
Aut. Seria MS nr. 043 Cat. B/C



PLAN URBANISTIC ZONAL - CONSTRUIRE SPATII DE DEPOZITARE SI SPATII COMERCIALE



ETAPA 1 - ZONA PROPUSA PT. INCUBATOR DE AFACERI

PLAN URBANISTIC ZONAL
CONSTRUIRE INCUBATOR DE AFACERI
InQmed identificate in CF50154 si 53166
com. Ernei, fn, jud. Mures
aprobat cu HCL Ernei nr.67 din 14.11.2022

STRUCTURA CLADIRI:
 DURABILA
 SEMIDURABILA
 NEDURABILA

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

ZONIFICARE EXISTENTA, cf. RLU PUG ERNEI
 ZONA DE LOCUIT CU REGIM MIC DE INALTIME
 ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE
 ZONA PENTRU SERVICII
 ZONA PREVAZUTA PENTRU COMERT SI INDUSTRIE

ZONE DE PROTECTIE / INTERDICTIE:

- ZONA CU INTERDICTIE FATA DE DRUM OCOLITOR PROPUȘ
- ZONA CU PROTECTIE LINIE ELECTRICA LEA20kV -2x12m
- DISTANTA DE SIGURANTA A COLECTORULUI ROMGAZ -20m de o parte si de alta a conductei
- DISTANTA DE SIGURANTA A CONDUCTELOR TRANSGAZ -20m de o parte si de alta a conductei
- CULOAR DE DEZVOLTARE DN -2x13m din ax, pe ambele parti

LEGENDA:

- LIMITA PROPRIETATE INITIATOR P.U.Z.
- DRUM OCOLITOR PROPUȘ IN P.U.G. ERNEI
- str.Principala (DN15), intravilan Ernei
- STRAZI NOU PROPUSE
- UNITATI TERRITORIALE DE REFERINTA**
- L2** ZONA DE LOCUINTE
- IDS** ZONA ACTIVITATILOR PRODUCTIVE SI DE SERVICII
- Ctr** ZONA TRANSPORTURILOR RUTIERE
- EXO** ZONA REZERVATA PENTRU TRASEUL ARTEREI OCOLITOARE

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

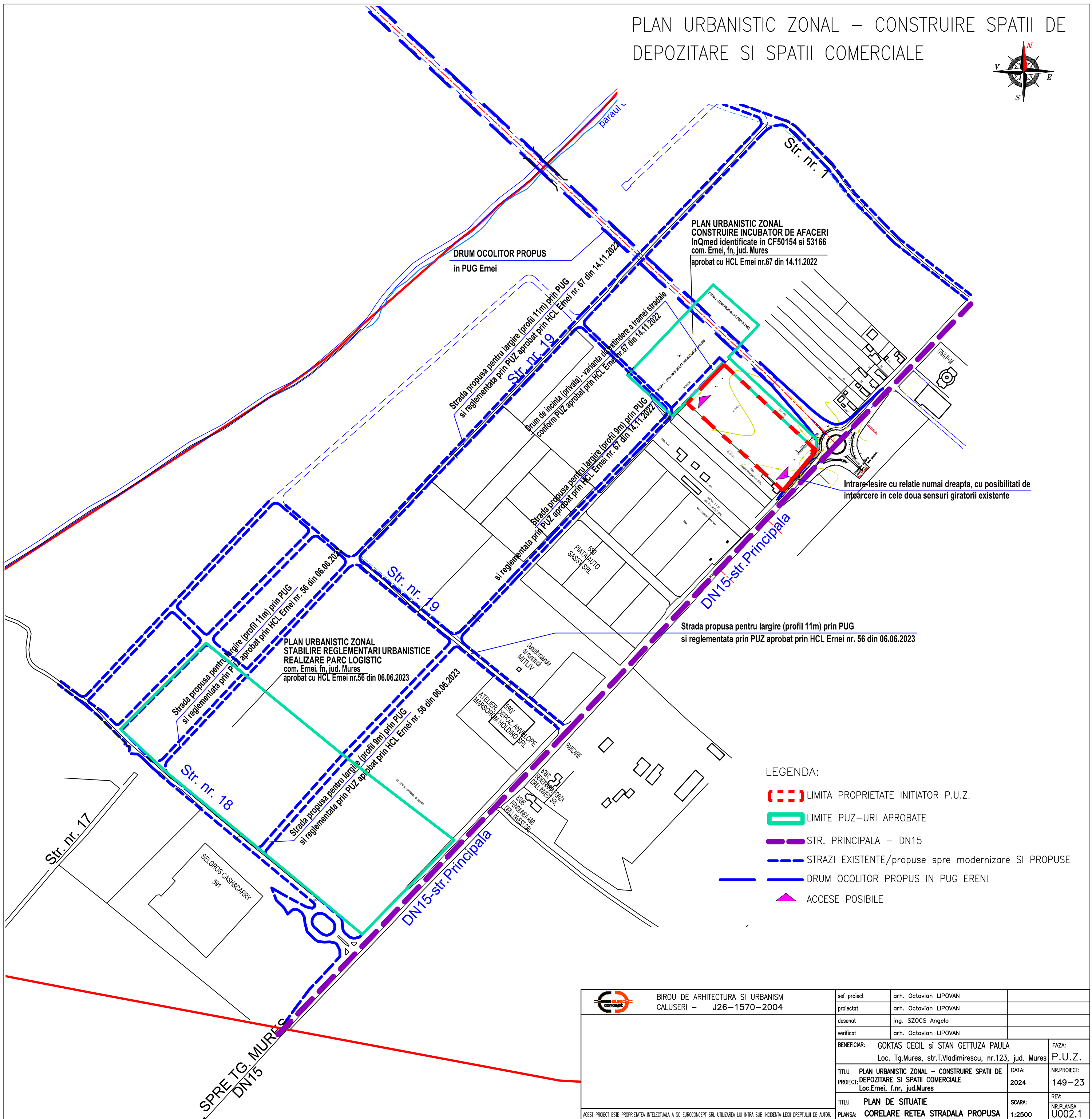
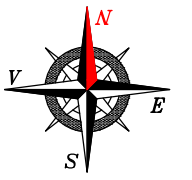


BIROU DE ARHITECTURA SI URBANISM
CALUSERI - J26-1570-2004

sef proiect	arh. Octavian LIPOVAN		
proiectat	arh. Octavian LIPOVAN		
desenat	ing. SZOCS Angela		
verificat	arh. Octavian LIPOVAN		
BENEFICIAR: GOKTAS CECIL si STAN GETTUZA PAULA Loc. Tg.Mures, str.T.Vladimirescu, nr.123, jud. Mures		FAZA:	P.U.Z.
TITLU PLAN URBANISTIC ZONAL - CONSTRUIRE SPATII DE DEPOZITARE SI SPATII COMERCIALE Loc.Ernei, f.nr, jud.Mures	DATA:	NR.PROIECT:	149-23
TITLU SITUATIA EXISTENTA	SCARA:	REV:	
PLANSA: DISFUNCTIONALITATI	1:1.000	NR.PLANSĂ :	U 002

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

PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIRE SPATII DE DEPOZITARE SI SPATII COMERCIALE



PLAN URBANISTIC ZONAL
CONSTRUIRE INCUBATOR DE AFACERI
InQmed identificate in CF50154 si 53166
com. Ernei, fn, jud. Mures
aprobat cu HCL Ernei nr.67 din 14.11.2022

PLAN URBANISTIC ZONAL
STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE
REALIZARE PARC LOGISTIC
com. Ernei, fn, jud. Mures
aprobat cu HCL Ernei nr.56 din 06.06.2023

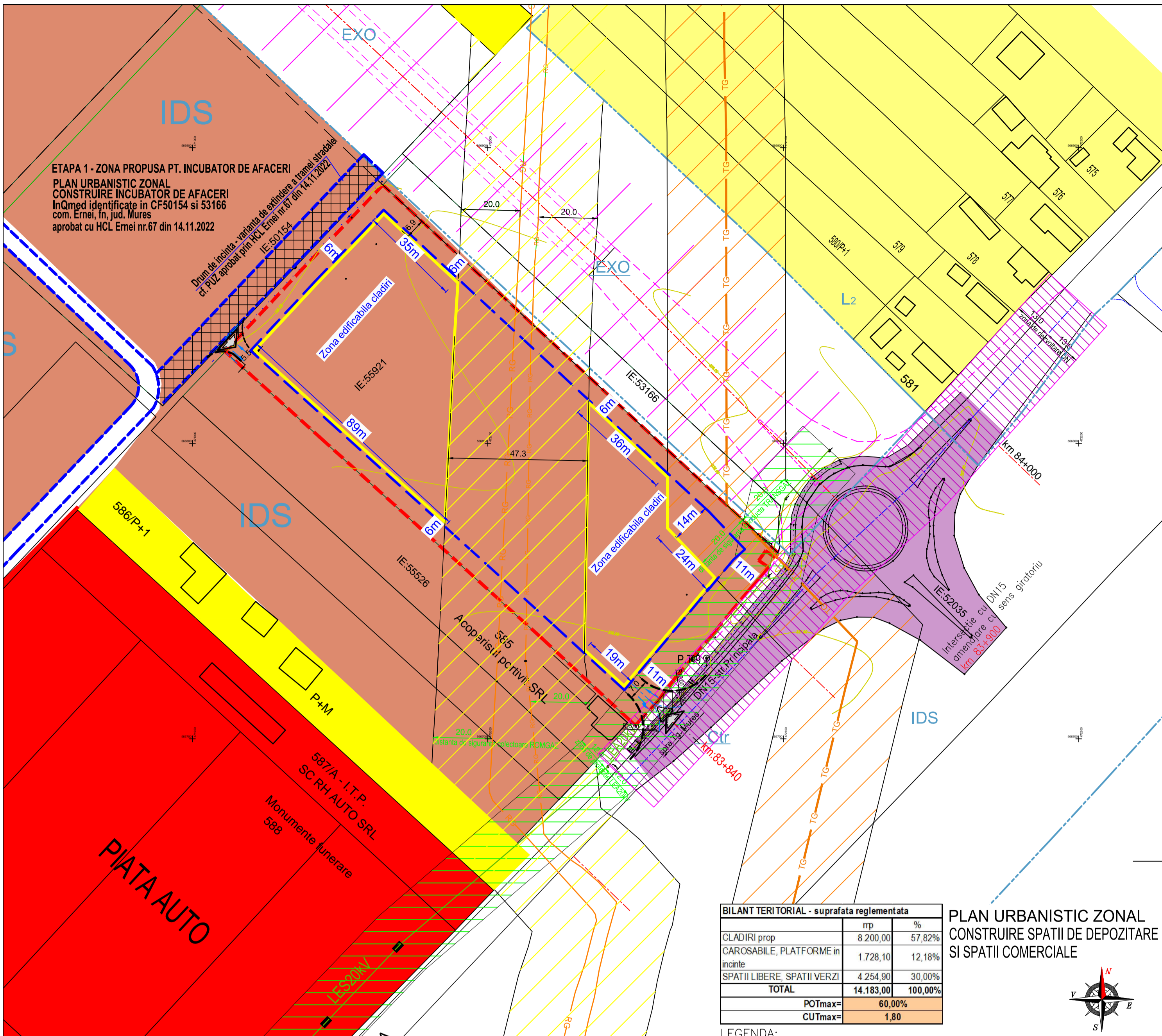
Intrare-iesire cu relatie numai dreapta, cu posibilitati de intoarcere in cele doua sensuri giratorii existente

LEGENDA:

- [---] LIMITA PROPRIETATE INITIATOR P.U.Z.
- [—] LIMITE PUZ-URI APROBATE
- [—] STR. PRINCIPALA – DN15
- [---] STRAZI EXISTENTE/propuse spre modernizare SI PROPUSE
- [—] DRUM OCOLITOR PROPUSE IN PUG ERENI
- ▲ ACCESE POSIBILE

	sef proiect	arh. Octavian LIPOVAN	
	proiectat	arh. Octavian LIPOVAN	
	desenat	ing. SZOCS Angela	
	verificat	arh. Octavian LIPOVAN	
BENEFICIAR:		GOKTAS CECIL si STAN GETTUZA PAULA Loc. Tg.Mures, str.T.Vladimirescu, nr.123, jud. Mures	FAZA: P.U.Z.
TITLU	PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIRE SPATII DE DEPOZITARE SI SPATII COMERCIALE	DATA:	NR.PROIECT:
PROIECT	Loc.Ernei, f.nr, jud.Mures	2024	149–23
TITLU	PLAN DE SITUATIE	SCARA:	REV:
PLANSA:	CORELARE RESEA STRADALA PROPUSE	1:2500	NR.PLANSAS : U002.1

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

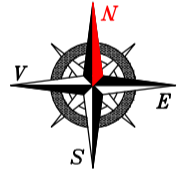


ETAPA 1 - ZONA PROPUSA PT. INCUBATOR DE AFACERI
 PLAN URBANISTIC ZONAL
 CONSTRUIRE INCUBATOR DE AFACERI
 In Qmed identificate in CF50154 si 53166
 com. Ernei, fn, jud. Mures
 aprobat cu HCL Ernei nr.67 din 14.11.2022

BILANT TERITORIAL - suprafata reglementata

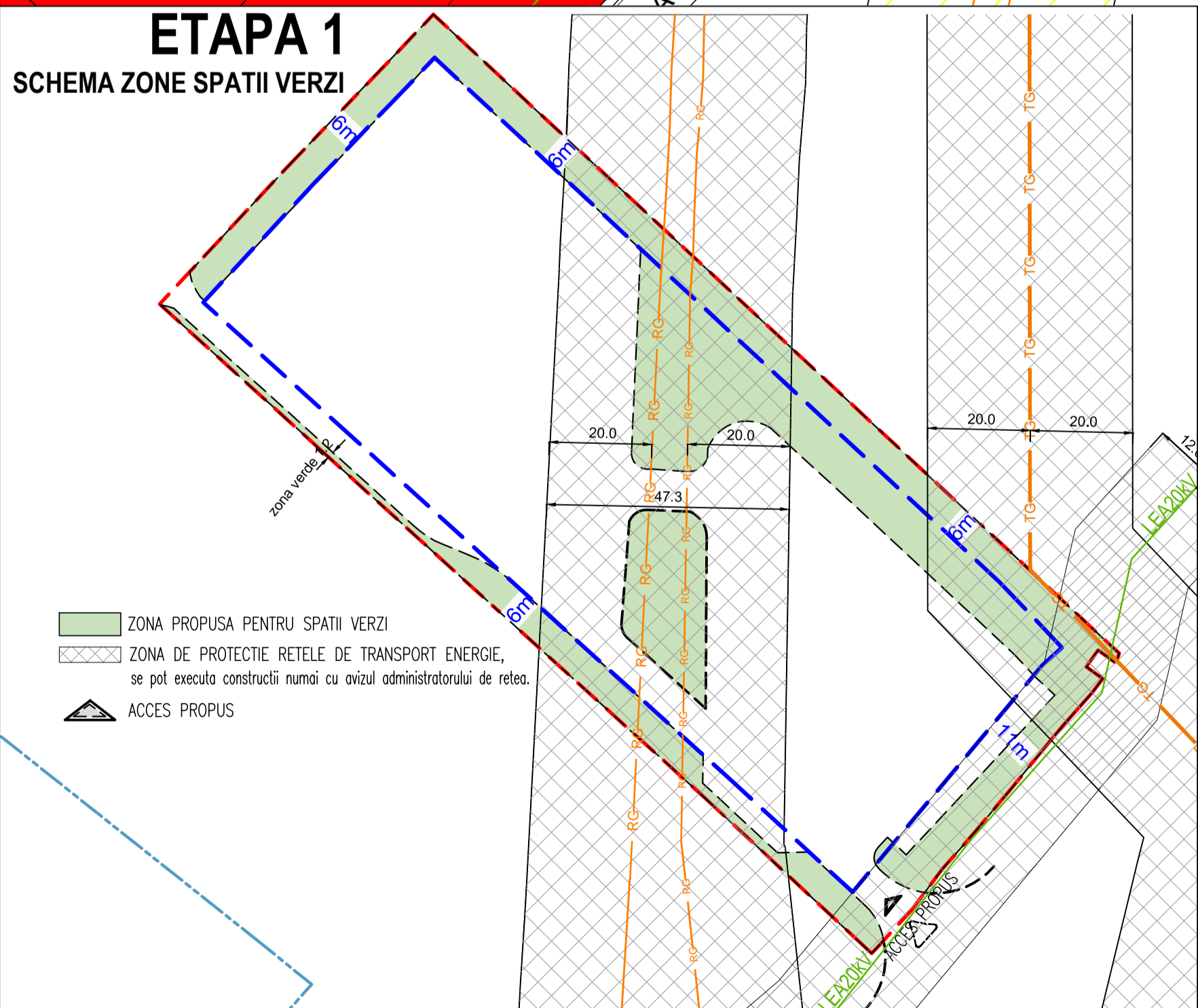
	mp	%
CLADIRI prop	8.200,00	57,82%
CAROSABILE, PLATFORME in incinte	1.728,10	12,18%
SPATII LIBERE, SPATII VERZI	4.254,90	30,00%
TOTAL	14.183,00	100,00%
POTmax=	60,00%	
CUTmax=	1,80	

**PLAN URBANISTIC ZONAL
 CONSTRUIRE SPATII DE DEPOZITARE
 SI SPATII COMERCIALE**



LEGENDA:

- LIMITA PROPRIETATE INITIATOR P.U.Z.
 - DRUM OCULOTOR PROPUIS IN P.U.G. ERNEI
 - STRAZI NOU PROPUSI IN P.U.G. ERNEI
 - str.Principala (DN15), intravilan Ernei
 - ACCESE PROPUSE IN INCINTA
 - ACCES PROPUIS
 - RETRAGERE FATA DE ALINIAMENT, LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE
 - LIMITA ZONA EDIFICABILA CLADIRI
- ZONIFICARE FUNCTIONALA, CF. R.L.U. P.U.G. ERNEI**
- ZONA DE LOCUIT CU REGIM MIC DE INALTIME
 - ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE
 - ZONA PENTRU SERVICII
 - ZONA PREVAZUTA PENTRU COMERT SI INDUSTRIE
- UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA**
- L2 ZONA DE LOCUINTE
 - IDS ZONA ACTIVITATILOR PRODUCTIVE SI DE SERVICII
 - Ctr ZONA TRANSPORTURILOR RUTIERE
 - EXO ZONA REZERVATA PENTRU TRASEUL ARTEREI OCULITOARE
- ZONE DE PROTECTIE / INTERDICTIE:**
- ZONA CU INTERDICTIE FATA DE DRUM OCULOTOR PROPUIS
 - ZONA CU PROTECTIE LINIE ELECTRICA LEA20kV -2x12m
 - DISTANTA DE SIGURANTA A COLECTORULUI ROMGAZ -20m de o parte si de alta a conductei (zona de protectie) in cazul mentinerii pozitiei acestora
 - DISTANTA DE SIGURANTA A CONDUCTELOR TRANSGAZ -20m de o parte si de alta a conductei
 - CULOAR DE DEZVOLTARE DN -2x13m din ax, pe ambele parti



- ZONA PROPUSA PENTRU SPATII VERZI
- ZONA DE PROTECTIE RELETE DE TRANSPORT ENERGIE, se pot executa constructii numai cu avizul administratorului de retea.
- ACCES PROPUIS

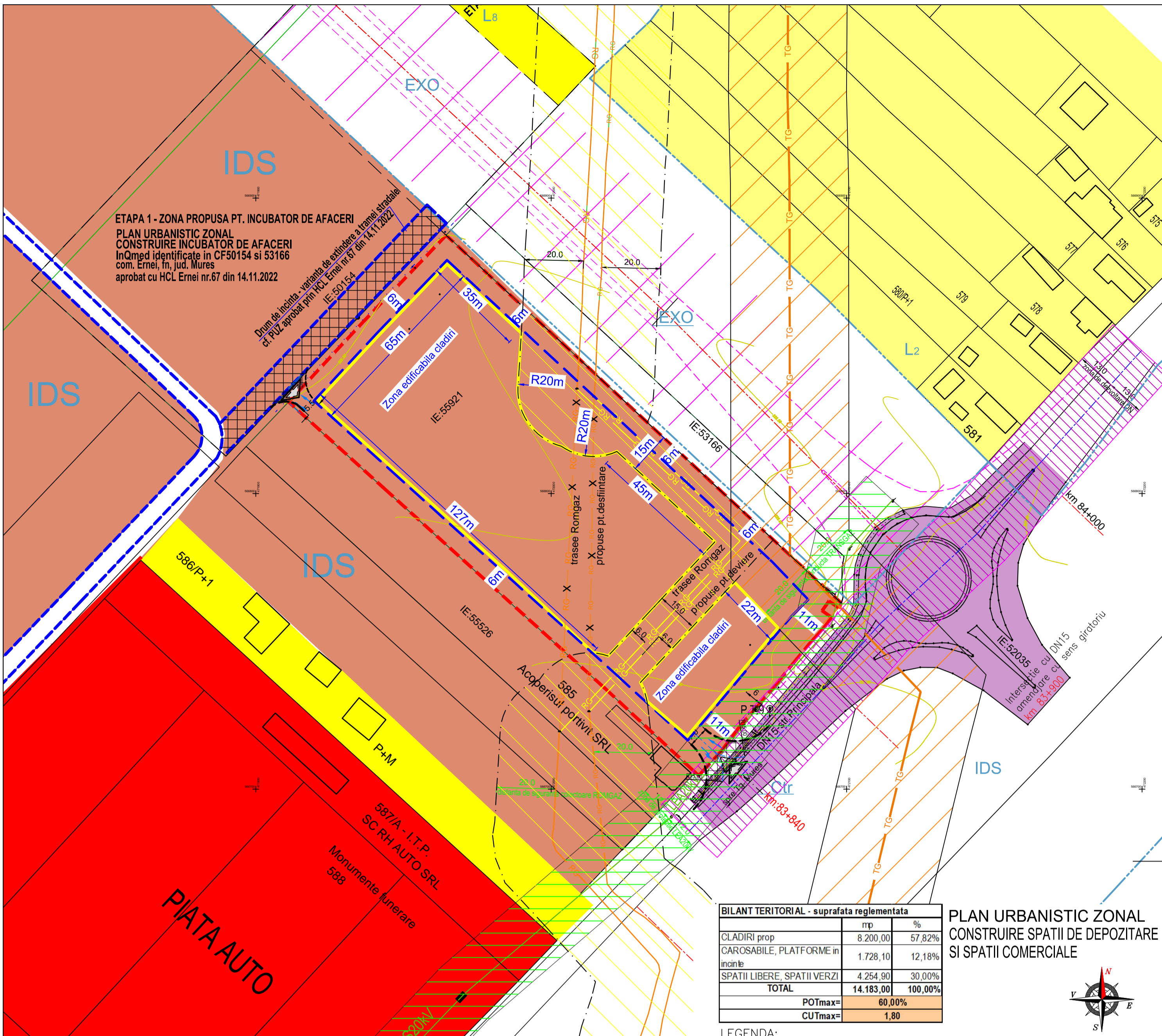
NOTA

- Zonele pentru amplasare cladiri se modifica daca sunt modificate conditiile de protectie si siguranta ale retelelor care trec in zona amplasamentului, fara sa fie necesara elaborarea unui PUZ, daca se respecta reglementarile din prezentul Plan Urbanistic Zonal.
- Zonele de protectie ale conductelor / retelelor de transport energie vor fi amenajate conform prevederilor a administratorilor de retea. Amplasarea constructiilor in zonele de protectie ale retelelor de transport este permisa doar cu avizul administratorilor retelelor in cauza. Portiunile de teren ramase libere in zonele de siguranta ale retelelor de transport energie vor fi ierbate, fara plantatii de pomi sau arbori.
- Devierea retelelor de transport energie, se va face la faza de autorizare a constructiei, in baza avizului administratorului de retea, conform proiectului de deviere realizat de persoane / firme atestate.

**BIROU DE ARHITECTURA SI URBANISM
 CALUSERI - J26-1570-2004**

sef proiect	arh. Octavian LIPOVAN		FAZA:	P.U.Z.
proiectat	arh. Octavian LIPOVAN		NR.PROIECT:	149-23
desenat	ing. SZOCS Angela		REV:	01
verificat	arh. Octavian LIPOVAN		NR.PLANSA:	U003.1
BENEFICIAR:	GOKTAS CECIL SI STAN GETUZA PAULA Loc. Tg.Mures, str.T.Vladimirescu, nr.123, jud. Mures		SCARA:	1:1.000
TITLU	PLAN URBANISTIC ZONAL - CONSTRUIRE SPATII DE DEPOZITARE SI SPATII COMERCIALE Loc.Ernei, f.n.r, jud.Mures	DATA:	2024	
TITLU	REGLEMENTARI URBANISTICE ZONIFICARE. ETAPA 1			

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

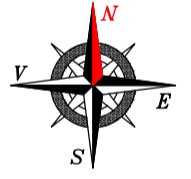


ETAPA 1 - ZONA PROPUSA PT. INCUBATOR DE AFACERI
PLAN URBANISTIC ZONAL
CONSTRUIRE INCUBATOR DE AFACERI
 In Qmed identificate in CF50154 si 53166
 com. Ernei, fn. jud. Mures
 aprobat cu HCL Ernei nr.67 din 14.11.2022

BILANT TERITORIAL - suprafata reglementata

	mp	%
CLADIRI prop	8.200,00	57,82%
CAROSABILE, PLATFORME in incinte	1.728,10	12,18%
SPATII LIBERE, SPATII VERZI	4.254,90	30,00%
TOTAL	14.183,00	100,00%
POTmax=	60,00%	
CUTmax=	1,80	

PLAN URBANISTIC ZONAL
CONSTRUIRE SPATII DE DEPOZITARE
SI SPATII COMERCIALE



- LEGENDA:**
- LIMITA PROPRIETATE INITIATOR P.U.Z.
 - DRUM OCULITOR PROPUSE IN P.U.G. ERNEI
 - STRAZI NOU PROPUSE IN P.U.G. ERNEI
 - str.Principala (DN15), intravilan Ernei
 - ACCESE PROPUSE IN INCINTA
 - ACCES PROPUSE
 - RETRAGERE FATA DE ALINIAMENT, LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE
 - LIMITA ZONA EDIFICABILA CLADIRI

- ZONIFICARE FUNCTIONALA, CF. R.L.U. P.U.G. ERNEI**
- ZONA DE LOCUIT CU REGIM MIC DE INALTIME
 - ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE
 - ZONA PENTRU SERVICII
 - ZONA PREVAZUTA PENTRU COMERT SI INDUSTRIE
- UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA**
- L2 ZONA DE LOCUINTE
 - IDS ZONA ACTIVITATILOR PRODUCTIVE SI DE SERVICII
 - Ctr ZONA TRANSPORTURILOR RUTIERE
 - EXO ZONA REZERVATA PENTRU TRASEUL ARTEREI OCULITOARE
- ZONE DE PROTECTIE / INTERDICTIE:**
- ZONA CU INTERDICTIE FATA DE DRUM OCULITOR PROPUSE
 - ZONA CU PROTECTIE LINIE ELECTRICA LEA20KV -2x12m
 - DISTANTA DE SIGURANTA A COLECTORULUI ROMGAZ -20m de o parte si de alta a conductei (zona de protectie) in cazul mentinerii pozitiei acestora
 - DISTANTA DE SIGURANTA A COLECTORULUI ROMGAZ (zona de protectie) in cazul relocarii si trecerii in alta clasa de locatie a acestora, pe terenul initiatorului PUZ
 - DISTANTA DE SIGURANTA A CONDUCTELOR TRANSGAZ -20m de o parte si de alta a conductei
 - CULOAR DE DEZVOLTARE DN -2x13m din ax, pe ambele parti

ETAPA finala
SCHEMA ZONE SPATII VERZI



- ZONA PROPUSA PENTRU SPATII VERZI
- ZONA DE PROTECTIE RELETE DE TRANSPORT ENERGIE, se pot executa constructii numai cu avizul administratorului de retea.
- ACCES PROPUSE

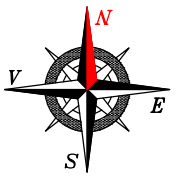
NOTA

- Zonele pentru amplasare cladiri se modifica daca sunt modificate conditiile de protectie si siguranta ale retelelor care trec in zona amplasamentului, fara sa fie necesara elaborarea unui PUZ, daca se respecta reglementarile din prezentul Plan Urbanistic Zonal.
- Zonele de protectie ale conductelor / retelelor de transport energie vor fi amenajate conform prevederilor a administratorilor de retea. Amplasarea constructiilor in zonele de protectie ale retelelor de transport este permisa doar cu avizul administratorilor retelelor in cauza. Portiunile de teren ramase libere in zonele de siguranta ale retelelor de transport energie vor fi ierbate, fara plantatii de pomi sau arbori.
- Devierea retelelor de transport energie, se va face la faza de autorizare a constructiei, in baza avizului administratorului de retea, conform proiectului de deviere realizat de persoane /firme atestate.

BIROU DE ARHITECTURA SI URBANISM CALUSERI - J26-1570-2004

sef proiect	arh. Octavian LIPOVAN	FAZA:	P.U.Z.
proiectat	arh. Octavian LIPOVAN	NR.PROIECT:	149-23
desenat	ing. SZOCS Angela	DATA:	2024
verificat	arh. Octavian LIPOVAN	REV:	01
BENEFICIAR:	GOKTAS CECIL SI STAN GETTUZA PAULA Loc. Tg.Mures, str.T.Vladimirescu, nr.123, jud. Mures	NR.PLANSA:	U003.2
TITLU	PLAN URBANISTIC ZONAL - CONSTRUIRE SPATII DE DEPOZITARE SI SPATII COMERCIALE Loc.Ernei, fn.r. jud.Mures	SCARA:	1:1.000
TITLU	REGLEMENTARI URBANISTICE ZONIFICARE. ETAPA FINALA	ACEST PROIECT ESTE PROPRIETATEA INTELLECTUALA A SC. EUROCONCEPT SRL. UTILIZAREA LUI INTRA SUB INCUBAREA LEGII DREPTULUI DE AUTOR.	

PLAN URBANISTIC ZONAL - CONSTRUIRE SPATII DE DEPOZITARE SI SPATII COMERCIALE



ETAPA 1 - ZONA PROPUSA PT. INCUBATOR DE AFACERI
PLAN URBANISTIC ZONAL
CONSTRUIRE INCUBATOR DE AFACERI
 InQmed identificate in CF50154 si 53166
 com. Ernei, In, jud. Mures
 aprobat cu HCL Ernei nr.67 din 14.11.2022

Drum de incinta - varianta de extindere a tramei stradale
 cf. PUZ aprobat prin HCL Ernei nr.67 din 14.11.2022

ETAPA 2 - ZONA PROPUSA PT. DEZVOLTARE

RETELE EDILITARE EXISTENTE:

- A CONDUCTA APA POTABILA, PE-Dn90mm
- CMex CANALIZARE MENAJERA, PVC-Dn250mm
- Ref CONDUCTA DE REFULARE APA UZATA, PE-Dn140mm
- GAZ CONDUCTA GAZ SUBTERANA, PE-ø40mm
- RG CONDUCTA COLECTOARE DE GAZE NATURALE Dn400mm, CONDUCTA IMPURITATI Dn500mm
- TG CONDUCTA DE TRANSPORT GAZE NATURALE ø16"-20" ERNEI-REGHIN
- LEA LINIE ELECTRICA AERIANA
- LES-20kV LINIE ELECTRICA SUBTERANA 20kV
- LES-0,4kV LINIE ELECTRICA SUBTERANA 0,4kV
- Tc RETEA TELECOMUNICATII AERIANA
- Tc CANALIZATIE TELECOMUNICATII

ZONE DE PROTECTIE / INTERDICTIE:

- ZONA CU INTERDICTIE FATA DE DRUM OCOLITOR PROPOS
- ZONA CU PROTECTIE LINIE ELECTRICA LEA20kV -2x12m
- DISTANTA DE SIGURANTA A COLECTORULUI ROMGAZ -20m de o parte si de alta a conductei
- DISTANTA DE SIGURANTA A CONDUCTELOR TRANSGAZ -20m de o parte si de alta a conductei

LEGENDA:

- LIMITA PROPRIETATE INITIATOR P.U.Z.
- DRUM OCOLITOR PROPOS IN P.U.G. ERNEI
- STRAZI NOU PROPUSI IN P.U.G. ERNEI str.Principala (DN15), intravilan Ernei
- ACESE PROPUSE IN INCINTA
- ACCES PROPUS

NOTA

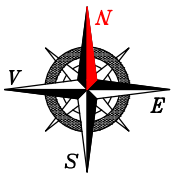
-CULORILE PENTRU REPREZENTAREA GRAFICA SUNT CELE MENTIONATE IN ORDINUL NR.91 DIN 1991.

RETELE EDILITARE PROPUSE:

- ARpr CONDUCTA APA POTABILA
- Gpr CONDUCTA GAZ SUBTERANA
- RG CONDUCTA GAZ propusa pt. relocare
- CMpr CANALIZARE MENAJERA
- CPpr CANAL PLUVIAL
- SPpr SANT PLUVIAL AMENAJAT
- LESpr LINIE ELECTRICA SUBTERANA
- PT 20/0,4kV
- STALP ILUMINAT

	BIROU DE ARHITECTURA SI URBANISM CALUSERI - J26-1570-2004	sef proiect	arh. Octavian LIPOVAN	
		proiectat	ing. Adrian CATANA	
		desenat	ing. SZOCS ANGELA	
		verificat	arh. Octavian LIPOVAN	
BENEFICIAR: GOKTAS CECIL si STAN GETTUZA PAULA Loc. Tg.Mures, str.T.Vladimirescu, nr.123, jud. Mures			FAZA:	P.U.Z.
TITLU PLAN URBANISTIC ZONAL - CONSTRUIRE SPATII DE DEPOZITARE SI SPATII COMERCIALE Loc.Ernei, f.nr, jud.Mures			DATA:	2024
TITLU REGLEMENTARI ECHIPARE			SCARA:	1:1.000
PLANSA: EDILITARA			NR.PROIECT:	149-23
ACEST PROIECT ESTE PROPRIETATEA INTELLECTUALA A SC. EUROCONCEPT SRL. UTILIZAREA LUI INTRA SUB INCADTRAREA LEGII DREPTULUI DE AUTOR.			NR.PLANSA:	U 004

PLAN URBANISTIC ZONAL - CONSTRUIRE SPATII DE DEPOZITARE SI SPATII COMERCIALE



ETAPA 2 - ZONA PROPUSA PT. DEZVOLTARE

ETAPA 1 - ZONA PROPUSA PT. INCUBATOR DE AFACERI
 PLAN URBANISTIC ZONAL
 CONSTRUIRE INCUBATOR DE AFACERI
 InQmed identificate in CF50154 si 53166
 com. Ernei, In, jud. Mures
 aprobat cu HCL Ernei nr.67 din 14.11.2022

Drum de incinta - varianta de extindere a tramei stradale
 cf. PUZ aprobat prin HCL Ernei nr.67 din 14.11.2022

586/P+1

IE:55921

IE:53166

580/P+1

579

578

577

576

575

581

130
130
zone de dezvoltare DN

km 84+000

DN15
sens giratoriu

- TIPURI DE PROPRIETATE
- a.) PROPRIETATE PUBLICA
- TERENURI PROPRIETATE PUBLICA DE INTERES NATIONAL
 - TERENURI PROPRIETATE PUBLICA DE INTERES JUDETEAN
 - TERENURI PROPRIETATE PUBLICA DE INTERES LOCAL
- b.) PROPRIETATE PRIVATA
- TERENURI 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 LITIGIU
- CIRCULATIA TERENURILOR
- TERENURI CE SE INTENTIONEAZA A FI TRECUTE IN DOMENIUL PUBLIC
 - TERENURI AFLATE IN DOMENIUL PUBLIC DESTINATE CONCESIONARII
 - TERENURI AFLATE IN DOMENIUL PRIVAT DESTINATE SCHIMBULUI
 - TERENURI AFLATE IN DOMENIUL PUBLIC, INCHIRIATE DE PERSOANE JURIDICE

PIATA AUTO

587/A - I.T.P.
SC RH AUTO SRL
Monumente funerare
588

IE:55526
Acoperisul portivit SRL
585

P+M

- LEGENDA:
- LIMITA PROPRIETATE INITIATOR P.U.Z.
 - DRUM OCOLITOR PROPUS IN P.U.G. ERNEI
 - STRAZI NOU PROPUSE IN P.U.G. ERNEI
 - str.Principala (DN15), intravilan Ernei
 - ACCESE PROPUSE IN INCINTA
 - INTERDICTIE DE CONSTRUIRE ACCES
 - ACCES PROPUS

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

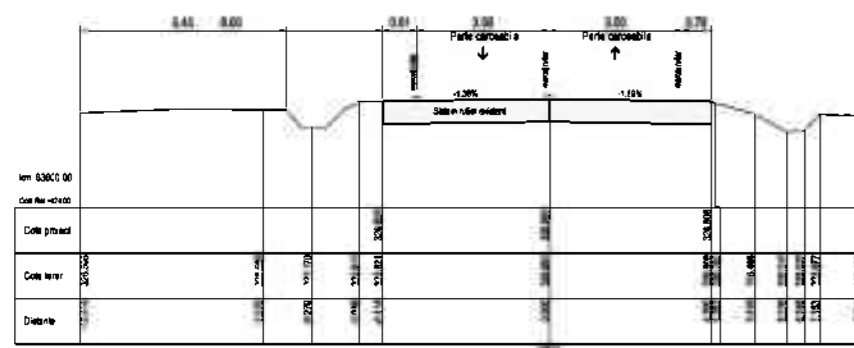
	BIROU DE ARHITECTURA SI URBANISM CALUSERI - J26-1570-2004		sef proiect	arh. Octavian LIPOVAN	
			proiectat	arh. Octavian LIPOVAN	
		desenat	ing. SZOCS Angela		
		verificat	arh. Octavian LIPOVAN		
BENEFICIAR: GOKTAS CECIL si STAN GETTUZA PAULA Loc. Tg.Mures, str.T.Vladimirescu, nr.123, jud. Mures				FAZA:	P.U.Z.
TITLU PLAN URBANISTIC ZONAL - CONSTRUIRE SPATII DE DEPOZITARE SI SPATII COMERCIALE Loc.Ernei, f.nr, jud.Mures			DATA:	2024	NR.PROIECT: 149-23
TITLU PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR PLANSĂ: REGIM JURIDIC			SCARA:	1:1.000	REV: NR.PLANSĂ : U 005

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

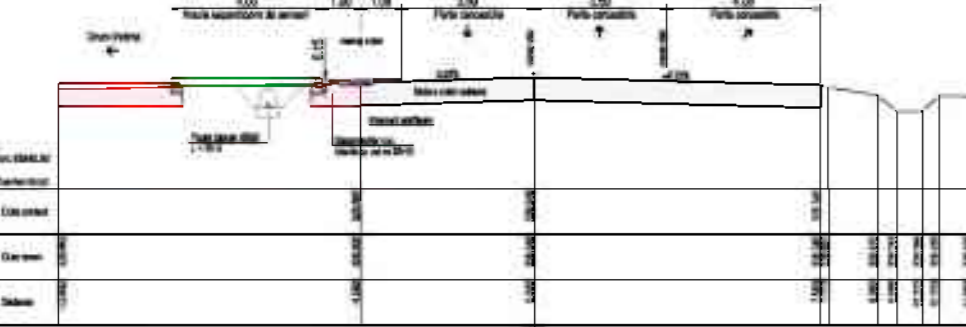
PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIRE SPATII DE DEPOZITARE SI SPATII COMERCIALE



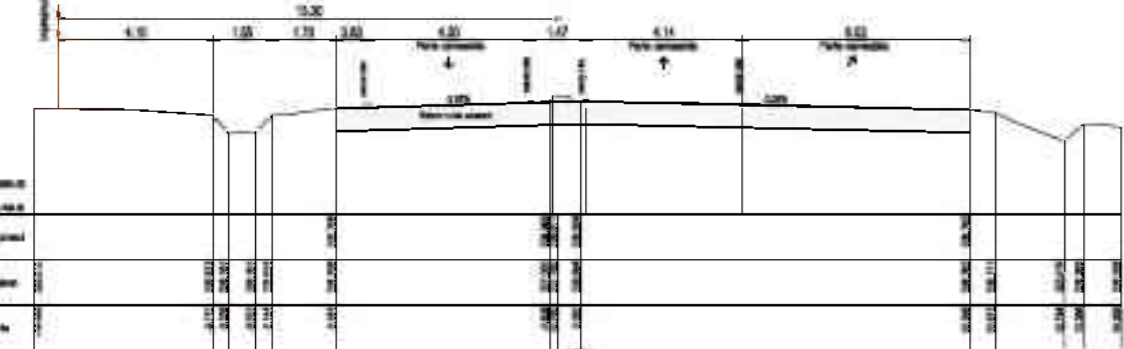
PROFIL TRANSVERSAL km: 83+800.00
Profil existent - nu se modifica



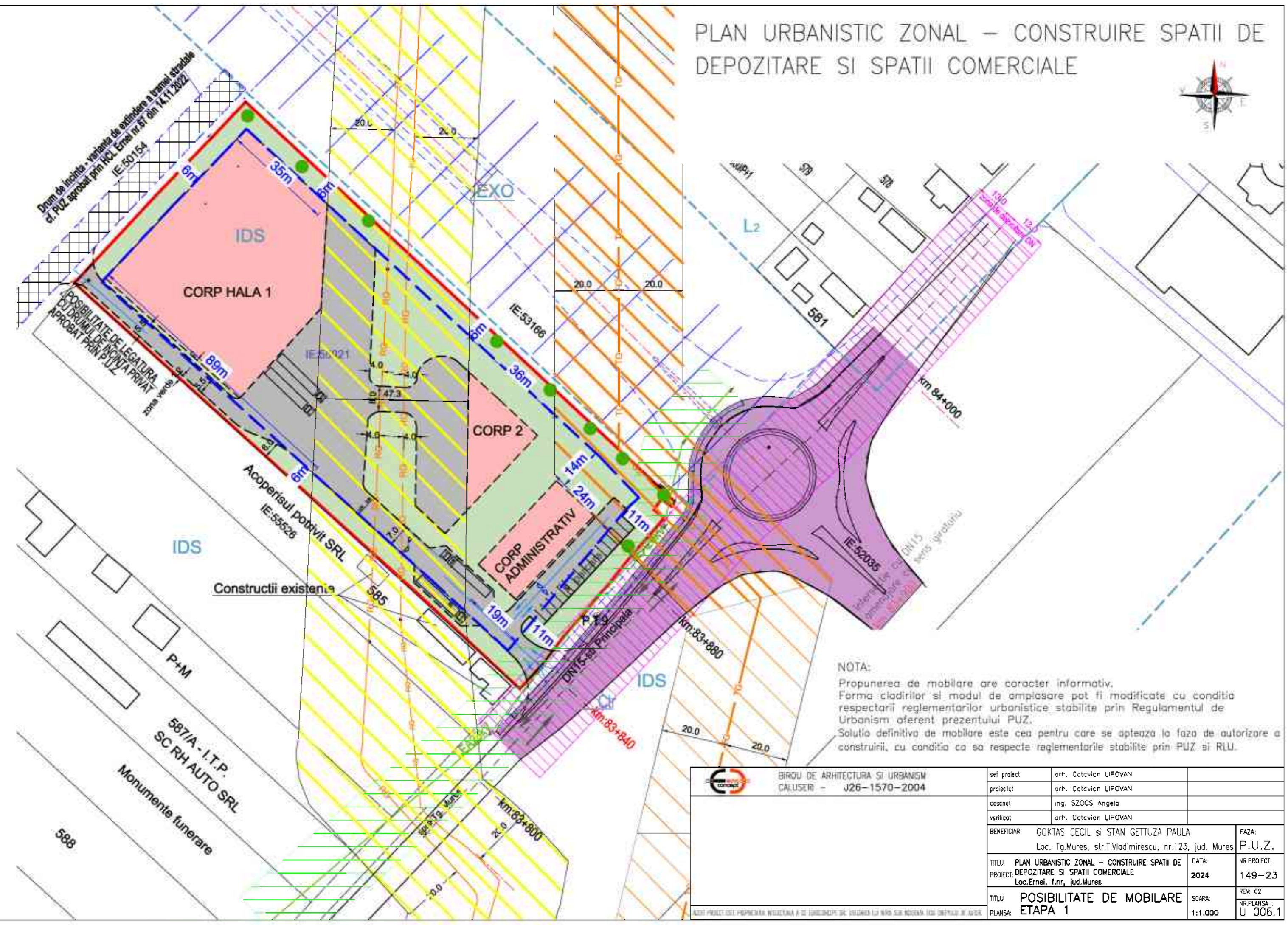
PROFIL TRANSVERSAL km: 83+840.00
Profil propus pentru modificare



PROFIL TRANSVERSAL km: 83+880.00
Profil existent - nu se modifica



- LEGENDA:**
- str.Principala (DN15), in intravilan Ernei
 - AMPLASAMENT STUDIAT
 - PERIMETRU EDIFICABIL, Acmax=8472mp, POTmax admis=60,0%, CUMmax admis=1,8
 - PARCARI / PLATFORME
 - CONSTRUCTII PROPUSE
 - SPATII VERZI AMENAJATE
- ZONE DE PROTECTIE / INTERDICTIE:**
- CULOAR DE DEZVOLTARE DN -2x13m din ax, pe ambele parti
 - DRUM OCULTOR PROPUIS IN P.U.G. ERNEI
 - ZONA CU INTERDICTIE FATA DE DRUM OCULTOR PROPUIS
 - ZONA CU PROTECTIE LINIE ELECTRICA LEA20KV
 - DISTANTA DE SIGURANTA A COLECTORULUI ROMGAZ l=265m tronson relocat, trecut in alta clasa de locatie
 - DISTANTA DE SIGURANTA A CONDUCTELOR TRANSGAZ



NOTA:
Propunerea de mobilare are caracter informativ. Forma cladirilor si modul de amplasare pot fi modificate cu conditia respectarii reglementarilor urbanistice stabilite prin Regulamentul de Urbanism oferit prezentului P.U.Z. Solutie definitiva de mobilare este cea pentru care se asteaza la faza de autorizare a construirii, cu conditia ca sa respecte reglementarile stabilite prin P.U.Z si RLU.

	BIROU DE ARHITECTURA SI URBANISM CALUSERI - J26-1570-2004		sef proiect	art. Cetevian LIPOVAN	
			proiectat	art. Cetevian LIPOVAN	
			cecenat	ing. SZOCS Angela	
			verificat	art. Cetevian LIPOVAN	
			BENEFICIAR:	GOKTAS CECIL si STAN GETTUZA PAULA Loc. Tg.Mures, str.T.Vladimirescu, nr.123, jud. Mures	FAZA: P.U.Z.
			TITLU PROIECT:	PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIRE SPATII DE DEPOZITARE SI SPATII COMERCIALE Loc.Ernei, f.nr, jud.Mures	DATA: 2024
			TITLU PLANSA:	POSIBILITATE DE MOBILARE ETAPA 1	NR.PROIECT: 149-23
					REV: 02
					NR.PLANSA: U 006.1
					SCARA: 1:1.000

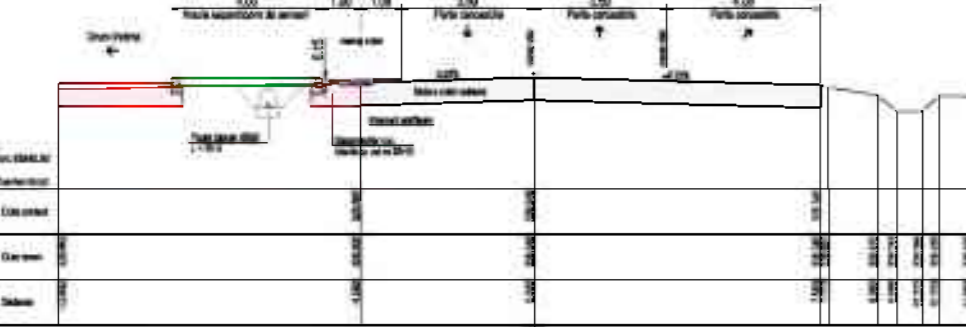
PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIRE SPATII DE DEPOZITARE SI SPATII COMERCIALE



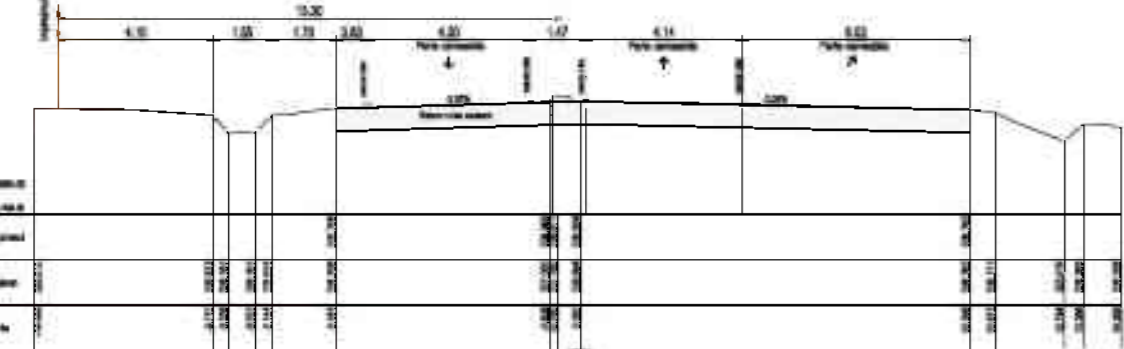
PROFIL TRANSVERSAL km: 83+800.00
Profil existent - nu se modifica



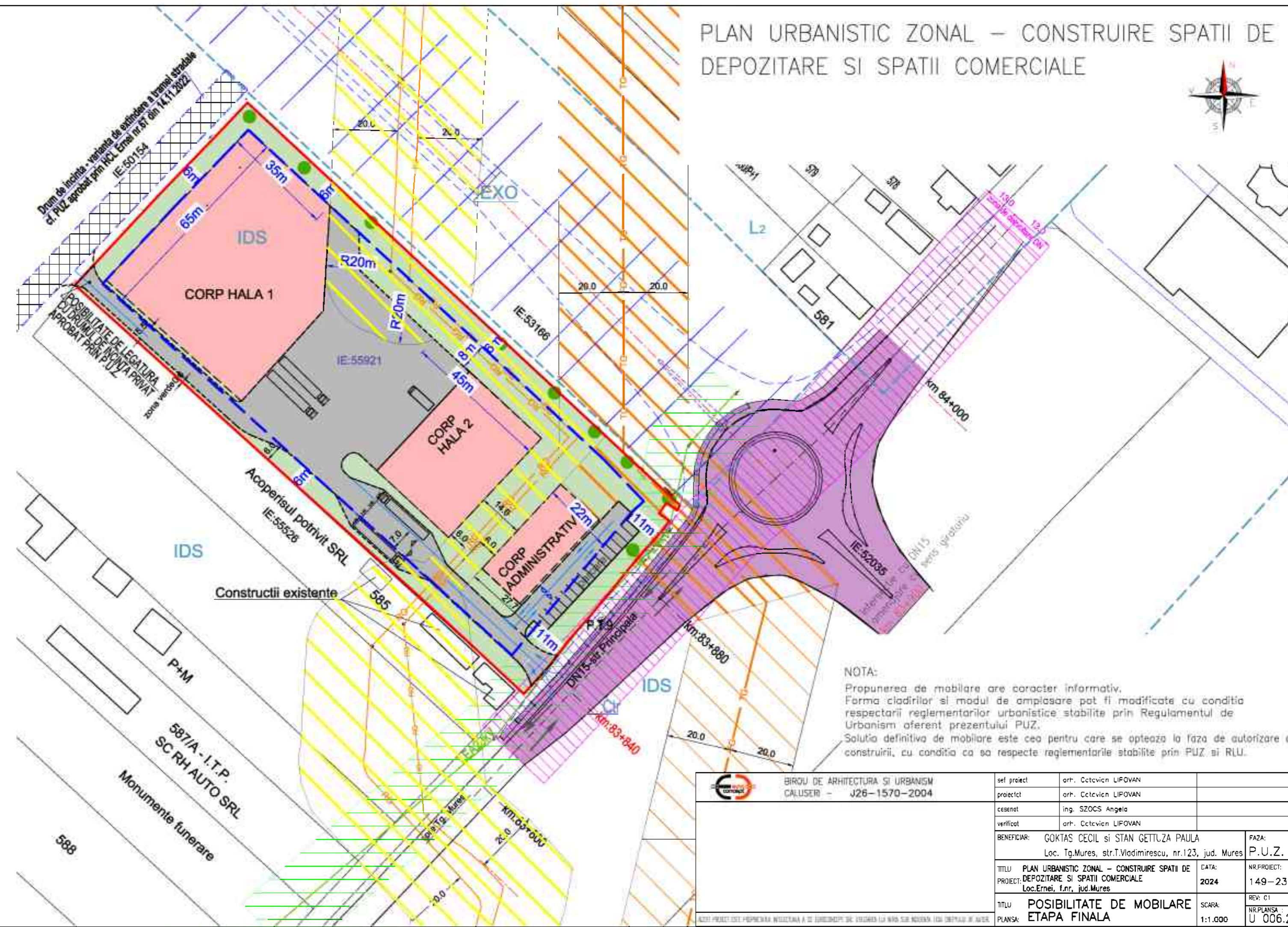
PROFIL TRANSVERSAL km: 83+840.00
Profil propus pentru modificare



PROFIL TRANSVERSAL km: 83+880.00
Profil existent - nu se modifica



- LEGENDA:**
- str.Principala (DN15), in intravilan Ernei
 - AMPLASAMENT STUDIAT
 - IDS ZONA ACTIVITATILOR PRODUCTIVE SI DE SERVICII
 - PERIMETRU EDIFICABIL, Acmax=8472mp, POTmax admis=60,0%, CDTmax admis=1,8
 - PARCARI / PLATFORME
 - CONSTRUCTII PROPUSE
 - SPATII VERZI AMENAJATE
- ZONE DE PROTECTIE / INTERDICTIE:**
- CULOAR DE DEZVOLTARE DN –2x13m din ax, pe ambele parti
 - DRUM OCULITOR PROPUIS IN P.U.G. ERNEI
 - ZONA CU INTERDICTIE FATA DE DRUM OCULITOR PROPUIS
 - ZONA CU PROTECTIE LINIE ELECTRICA LEA20KV
 - DISTANTA DE SIGURANTA A COLECTORULUI ROMGAZ l=265m tronson relocat, trecut in alta clasa de locatie
 - DISTANTA DE SIGURANTA A CONDUCTELOR TRANSGAZ



NOTA:
Propunerea de mobilare are caracter informativ. Forma cladirilor si modul de amplasare pot fi modificate cu conditia respectarii reglementarilor urbanistice stabilite prin Regulamentul de Urbanism oferit prezentului PUZ. Solutia definitiva de mobilare este cea pentru care se opteaza la faza de autorizare a construirii, cu conditia ca sa respecte reglementarile stabilite prin PUZ si RLU.

	BIROU DE ARHITECTURA SI URBANISM CALUSERI - J26-1570-2004		sef proiect	art. Cetevian LIPOVAN	
			proiectat	art. Cetevian LIPOVAN	
			cecenat	ing. SZOCS Angela	
			verificat	art. Cetevian LIPOVAN	
			BENEFICIAR:	GOKTAS CECIL si STAN GETTUZA PAULA Loc. Tg.Mures, str.T.Vladimirescu, nr.123, jud. Mures	FAZA: P.U.Z.
			TITLU PROIECT:	PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIRE SPATII DE DEPOZITARE SI SPATII COMERCIALE Loc.Ernei, f.nr, jud.Mures	DATA: 2024
			TITLU PLANSA:	POSIBILITATE DE MOBILARE ETAPA FINALA	NR.PROIECT: 149-23
				SCARA: 1:1.000	REV: 01 NR.PLANSA: U 006.2