

### Anunț referitor la elaborarea unui proiect de act normativ

Astăzi, 12.03.2026, 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 ”Reglementare urbanistică și lotizare teren pentru construire locuințe individuale și cămin pentru seniori” în localitatea Ernei, jud.Mureș, generat de imobilul înscris în CF nr.50598 Ernei, beneficiar Hussen Malaz”.**

Proiectul are ca obiect reglementarea zonei studiată situată în intravilanul localității Ernei, comuna Ernei, județul Mureș și parcelarea imobilului identificat în CF nr.50598 Ernei, pentru zonă de cămin seniori și zonă de locuințe individuale. Zona studiată și reglementată se întinde pe o suprafață de 4.773 mp– teren situat în localitatea Ernei, Comuna Ernei, la nord, vest și est, terenuri proprietăți private ale persoanelor fizice și juridice și la sud strada nr.2 (domeniul public).

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.2682/12.03.2026;

Documentația poate fi consultată:

-pe pagina de internet a instituției, la [www.primariaernei.ro](http://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 23.03.2026:

-ca mesaj în format electronic pe adresa de e-mail: [ernei@cjmures.ro](mailto: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 **”Propuneri, sugestii, opinii referitoare la Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal ”Reglementare urbanistică și lotizare teren pentru construire locuințe individuale și cămin pentru seniori” în localitatea Ernei, jud.Mureș, generat de imobilul înscris în CF nr.50598 Ernei, beneficiar Hussen Malaz”.**

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 23.03.2026.

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

**Secretar general al U.A.T. Comuna Ernei,**  
Mihaly HOCHBAUER



## HOTĂRÂREA (PROIECT Nr.16 din 12.03.2026)

*privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal "Reglementare urbanistică și lotizare teren pentru construire locuințe individuale și cămin pentru seniori" în localitatea Ernei, jud.Mureș, generat de imobilul înscris în CF nr.50598 Ernei, beneficiar Hussen Malaz*

Consiliul Local al comunei Ernei, județul Mureș, întrunit în ședința ordinară de lucru din data de \_\_. \_\_.2026, având în vedere:

-referatul de aprobare al Primarului nr.2683/12.03.2026, raportul de specialitate al Compartimentului de resort nr.2684/12.03.2026, precum și avizul Comisiei de specialitate,

-cererea nr.1864/20.02.2026 depusă de către Hussen Malaz,

-avizul Arhitectului-șef al Județului Mureș nr.1/18.02.2026,

-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,

-H.C.L. 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.2682/12.03.2026,

-Legea nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu modificările și completările ulterioare,

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

### HOTĂREȘTE

**Art.1.** Se aprobă documentația de urbanism "*Plan Urbanistic Zonal "Reglementare urbanistică și lotizare teren pentru construire locuințe individuale și cămin pentru seniori" în localitatea Ernei, jud. Mureș, generat de imobilul înscris în CF nr.50598 Ernei, beneficiar Hussen Malaz*", în condițiile reglementărilor cuprinse în proiectul nr.160/2024 elaborat de S.C. Euroconcept S.R.L. prin arhitect Octavian LIPOVAN și în conformitate cu avizul Arhitectului-șef al Județului Mureș nr.1/18.02.2026, 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 "Reglementare urbanistică și lotizare teren pentru construire locuințe individuale și cămin pentru seniori" în localitatea Ernei, jud.Mureș, generat de imobilul înscris în CF nr.50598 Ernei, beneficiar Hussen Malaz***

Prin cererea înregistrată la Primăria comunei Ernei sub nr.1864/20.02.2026 domnul Hussen Malaz solicită avizarea documentației "***Plan Urbanistic Zonal "Reglementare urbanistică și lotizare teren pentru construire locuințe individuale și cămin pentru seniori" în localitatea Ernei, jud.Mureș, generat de imobilul înscris în CF nr.50598 Ernei***" întocmită de firma de proiectare S.C. Euroconcept S.R.L. prin arhitect Octavian LIPOVAN.

Beneficiarul dorește parcelarea imobilului identificat în CF 50598/Ernei, pentru ***zonă de cămin seniori și zonă de locuințe individuale*** .

Zona studiată și reglementată se întinde pe o suprafață de 4.773 mp– teren situat în localitatea Ernei, Comuna Ernei, la nord, vest și est, terenuri proprietăți private ale persoanelor fizice și juridice și la sud strada nr.2 (domeniul public).

În PUG Ernei aprobat prin HCL nr.46/17.10.2019 zona studiată se află în UTR L3 - zonă de locuit cu regim mic de înălțime.

### ***a) Prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobate anterior:***

- regim de înălțime:
- pentru locuințe P+M, P+1;
- pentru alte funcțiuni P+2;
- funcțiuni predominante: locuințe.
- POT max
- pentru locuințe 35% pentru terenuri până la 1000 mp și 30% pentru terenuri peste 1000 mp;
- pentru alte funcțiuni 50%;
- CUT max
- pentru locuințe = 0,6;
- pentru alte funcțiuni = 0,9;
- retrageri minime față de limitele laterale: nu mai puțin de 3,0 m;
- retrageri minime față de limitele posterioare: nu mai puțin de 5,0 m.

### ***b) Prevederi PUZ propus:***

în zona studiată se detaliază următoarele zone/subzone:

- UTR L3z - zonă de locuințe, servicii și dotări.

#### **Subzona de locuințe**

- funcțiuni predominante: zonă pentru locuințe;
- regim de înălțime: P+M, P+1;
- POT max = 35 % pentru terenuri până la 1000 mp și 30% pentru terenuri peste 1000 mp;
- CUT max = 0,6;
- retragerea minimă față de aliniament: minim 5,0 m;
- retragerea minimă față de limitele laterale nu mai puțin de 3,0 m
- retragerea minimă față de limitele posterioare nu mai puțin de 5,0 m;

#### **Subzona de servicii și dotări**

- funcțiuni predominante: servicii de sănătate, funcțiuni publice;
- regim de înălțime: P+2;
- POT max = 35 % pentru terenuri până la 1000 mp și 30% pentru terenuri peste 1000 mp;
- CUT max = 0,9;
- retragerea minimă față de aliniament: minim 5,0 m;
- retragerea minimă față de limitele laterale nu mai puțin de 5,0 m
- retragerea minimă față de limitele posterioare nu mai puțin de 5,0 m;

-se admite amplasarea clădirilor anexă la limitele de proprietate, cu acordul vecinilor și respectarea Codului Civil, dacă înălțimea maximă a acestora nu depășește înălțimea împrejuririi.

#### **Circulații și accese**

-parcelele sunt construibile numai dacă are asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una dintre proprietățile învecinate cu lățimea minimă de 4,0 m;

-staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelelor, în afara circulațiilor publice.

#### **Echipare tehnico-edilitară**

-autorizațiile de construire vor putea fi eliberate, în condițiile existenței de rețele edilitare în zonă. Rețelele edilitare trebuie să fie în proprietate publică și să fie administrate de operatori licențiați;

-toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;

-se vor prevedea locuri/platforme de depozitare a deșeurilor, cu acces din domeniul public;

-toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;

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

#### **Categorii de costuri**

a) în sarcina investitorilor privați:

-costuri privind realizarea și aprobarea PUZ;

-costuri necesare pentru realizarea extinderilor infrastructurii edilitare;

b) în sarcina autorităților publice locale:

-nu este cazul.

Se vor respecta toate condițiile din avizele aferente documentației PUZ, a avizului de oportunitate nr.12/10.06.2025 și a certificatului de urbanism nr.3/03.02.2025 eliberate de Primarul Comunei Ernei.

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 (Ghid privind conținutul documentației PUZ) și de avizul Arhitectului-șef al Județului Mureș nr.1/18.02.2026, am inițiat prezentul proiect de hotărâre pe care îl supun spre analiză și aprobare Consiliului Local Ernei.

Inițiator,  
PRIMAR,  
Ferenc JÁNOSI

## RAPORT DE SPECIALITATE

***la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal ”Reglementare urbanistică și lotizare teren pentru construire locuințe individuale și cămin pentru seniori” în localitatea Ernei, jud.Mureș, generat de imobilul înscris în CF nr.50598 Ernei, beneficiar Hussen Malaz***

Prin cererea înregistrată la Primăria comunei Ernei sub nr.1864/20.02.2026 domnul HUSSEN MALAZ cu domiciliul în Tg. Mureș, str. Voinicenilor, nr.99F, a solicitat avizarea documentației ” **PUZ - Reglementare urbanistică și lotizare teren pentru construire locuințe individuale și cămin pentru seniori în localitatea Ernei, fn, jud.Mureș** ” întocmită de firma de proiectare S.C. EUROCONCEPT S.R.L. prin specialist cu drept de semnătura arh.Octavian Lipovan.

Beneficiarul dorește parcelarea imobilului identificat în CF 50598/Ernei, pentru **zonă de cămin seniori și zonă de locuințe individuale** .

Zona studiată și reglementată se întinde pe o suprafață totală de 4773 mp – teren situat în UAT Ernei sat.Ernei între proprietăți private la Nord, Est, strada. Nr.2 la Sud.

În PUG Ernei aprobat prin HCL nr.46/17.10.2019 zona studiată se află în UTR-uri L3 – L3 – zonă de locuit dens construită.

Pentru parcelarea terenului studiat, documentația urbanistică aprobată, prevede întocmirea unui alt Plan Urbanistic Zonal.

Regulamentul aferent al PUG-ului mai sus menționat, prevede următoarele reglementări:  
**L3**– zonă de locuințe, situată la sud-vest de zona centrală, delimitată de UTR Lc, UTR L2 și UTR L8.

### **Reglementări:**

-pentru terenurile cu panta mai mare de 5% se vor efectua studii geotehnice în vederea stabilirii riscurilor de alunecare, a măsurilor de stabilizare a terenului și a condițiilor de realizare a construcțiilor;  
-se vor considera construibile parcelele având minim 50 0mp și un front la stradă de minim 12,00 metri; adâncimea lotului trebuie să fie cel puțin egală cu dimensiunea frontului la stradă.

-excepțional se admit a fi construibile și loturi cu frontul la stradă mai mic de 12,00 metri și suprafața lotului de minim 500mp, dacă aceste parcele există și sunt construite la momentul aprobării PUG. Este interzisă subîmpărțirea ce generează loturi cu frontul la stradă mai mic de 12,00 metri și suprafața parcelei mai mică de 500mp.

-pentru zonele neconstruite marcate în planșa A - U003.1 rev3 - ca fiind zone ce necesită reglementări mai detaliate pentru autorizarea construirii - loturile libere vor putea fi construite numai după reglementarea lor pe bază de documentații de urbanism.

-în zona pârâului Călușeri 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

### **Utilizări admise:**

-se pot autoriza construcții de locuințe, anexe gospodărești, funcțiuni complementare, dotări de interes public, lăcașuri de cult;

-atelieri meșteșugărești, unități mici cu caracter artizanal sau servicii nepoluante (Sconstruita desfășurată max: 200mp);

-reparații, consolidări, înlocuirea fondului construit existent cu locuințe individuale noi;

-mansardarea clădirilor existente în volumul podului;

-funcțiuni publice: echipamente publice – administrație, cultură, învățământ, sănătate, turism, servicii profesionale – personale, tehnice, servicii financiar-bancare și de asigurări, servicii de consultanță;

-alimentație publică;

-servicii comerciale – comerț alimentar, comerț nealimentar cu mărfuri de folosință zilnică;

-culturi agricole pentru consum propriu în cadrul parcelei aferente;

-reparații, consolidări, înlocuirea fondului construit existent;

-spații verzi de protecție.

Pentru toate funcțiunile civile (cu excepția locuințelor) și a celor de producție, dimensionarea se va face pe bază de studii de fezabilitate în care se va specifica dimensionarea activităților propuse în concordanță cu necesitățile reale ale locuitorilor din zonă și/sau, în cazurile unor dotări de interes extracomunitar, oportunitatea amplasării unor astfel de dotări în aceste zone fără să aducă atingere intereselor legitime ale comunității locale.

#### **Utilizări interzise:**

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

**REGIMUL TEHNIC:** imobilul studiat se află în PUG, în UTR L3–ZONĂ DE LOCUINȚE. Beneficiarii doresc realizarea- „ **PUZ - Reglementare urbanistică și lotizare teren pentru construire locuințe individuale și cămin pentru seniori în localitatea Ernei, fn, jud.Mureș .**

Imobilul se identifică în zone neconstruite, marcate în planșa A - U003.1 rev3 - ca fiind zone ce necesită reglementări mai detaliate pentru autorizarea construirii - loturile libere vor putea fi construite numai după reglementarea lor pe bază de documentații de urbanism.

#### **Forma și dimensiunile terenului pentru a putea fi construit:**

Autorizarea executării parcelărilor, a dezmembrărilor de orice fel și a reparcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare parcelă în parte se respectă următoarele condiții:

- pentru loturile noi nu se admit parcele mai mici de 500mp;
- pentru parcelele existente se admite lotizarea lor cu condiția ca cel mai mic lot să aibă suprafața mai mare de 500mp; - fac excepție lotizările pentru locuințe cuplate unde dimensiunea minimă a loturilor este de 250m<sup>2</sup>;
- loturile cu suprafața mai mică de 500m rezultate în urma lotizărilor unor parcele existente devin neconstruibile; - cu excepția loturilor pentru locuințe cuplate unde dimensiunea minimă a unui lot este de 250m<sup>2</sup>;
- loturile construite existente care au suprafața mai mică de 500mp se păstrează;
- parcelarea în vederea construirii în mai mult de trei parcele se face obligatoriu prin documentație de urbanism în condițiile Legii 350/2001, art.47, alin.3.

#### **Regim de înălțime:**

- înălțimea max. admisibilă a clădirilor va fi P+2 niveluri;
- construcțiile pot avea subsol sau demisol

#### **Aliniament:**

-la frontul existent sau se va stabili prin documentații de urbanism (pentru loturile cu interdicție temporară de construire);

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

- se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin 3,0m; cu condiția respectării însoririi clădirilor vecine;
- în cazul zonelor unde amplasarea clădirii s-a făcut în mod tradițional, perpendicular pe aliniament, cu un perete pe limita de proprietate, se recomandă păstrarea modului de amplasare, dar este obligatorie obținerea acodului vecinului, conform codului civil,
- retragerea față de limita posterioară va fi de minim 5,0m.

#### **Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:**

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă/atic a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 4,0metri.
- clădirile anexă (garaj, magazie de scule) pot fi alipite de clădirea principală în continuarea ei sau perpendicular pe acestea, în baza unui studiu de volumetrie și însorire.

#### **Caracteristici arhitecturale:**

- se va respecta caracterul general al străzii respective cu permisiuni de modernizare;
- se va urmări realizarea unui grad de locuire și confort cât mai ridicat, cu tratarea atentă a volumetriei și aspectului arhitectural al noilor construcții de locuințe. Paleta cromatică, conformarea fațadelor și amplasarea golurilor la construcțiile de locuit vor fi în concordanță cu specificul zonei;
- se acceptă culori pastelate cu accente la ancadramente;

- nu se acceptă culori strălucitoare sau stridente; culorile puternice se acceptă doar pentru elementele de marcaj (accente), suprafața maximă 10% din suprafața fațadei;
- la documentațiile de autorizarea construcțiilor vor fi atașate obligatoriu planșe cu fațade colorate cu specificarea culorilor conform paletelor oferite de furnizori.
- se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, pastișe, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor;
- pentru învelitoarea acoperișurilor cu șarpantă se utilizează de regulă țiglă;
- se pot utiliza și învelitori din alte materiale (tablă plană fălțuită, șindrilă bituminoasă, lemn, etc.), cu condiția evitării culorilor stridente;
- se acceptă acoperirea cu tablă nobilă (tablă de zinc – nu tablă zincată nevopsită, și/sau tablă de cupru);
- nu se acceptă tablă industrială (cutată, ondulată, etc.).

#### **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 locuri de parcare după cum urmează:
  - câte un loc de parcare la o locuință unifamilială cu lot propriu;
  - câte un loc de parcare la un apartament pentru locuințe semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun;
  - câte un loc de parcare la 1-2 apartamente în locuințe colective cu acces și lot în comun.
- Pentru alte funcțiuni decât locuirea, dimensionarea parcărilor se va face în baza unor studii de trafic prin care se vor evidenția
- aportul suplimentar de trafic generat de aceste funcțiuni;
  - necesarul de parcări impuse de normativele pentru asigurarea funcționării proprii pentru aceste dotări (corelate cu numărul de personal);
  - parcări necesare pentru aprovizionare, intervenții, clienți, etc.

#### **Spații verzi:**

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

#### **Împrejmuiri:**

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

#### **Procent maxim de ocupare a terenului:**

- pentru locuințe POT maxim 35% - pentru terenuri cuprinse între 500-1000mp  
30% - pentru terenuri peste 1000mp
- pentru alte funcțiuni POT maxim 50%

#### **Coeфициent maxim de utilizare a terenului:**

- pentru locuințe înălțimi max: P+M, P+1  $CUT_{max}=0,6$
- pentru alte funcțiuni maxim P+2  $CUT_{max}=0,9$

Având în vedere faptul că documentația a fost întocmită în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare (Ghid privind conținut documentația PUZ), ținând cont de avizul Arhitectului-șef al Județului Mureș nr.1/18.02.2026, apreciez că proiectul de hotărâre inițiat de către domnul Primar îndeplinește condițiile prevăzute de lege, ca urmare propun Consiliului local aprobarea acestuia, sub forma promovată.

Întocmit,

**Compartiment fond funciar, cadastru și registru agricol,**

Váradi-Szőcs Levente, consilier

**RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI**  
*privind Planul Urbanistic Zonal ”Reglementare urbanistică și lotizare teren pentru construire locuințe individuale și cămin pentru seniori” în localitatea Ernei, jud.Mureș, generat de imobilul înscris în CF nr.50598 Ernei, beneficiar Hussen Malaz*

Având în vedere 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 s-a întocmit raportul privind informarea și consultarea populației pentru: **”Plan Urbanistic Zonal ”Reglementare urbanistică și lotizare teren pentru construire locuințe individuale și cămin pentru seniori” în localitatea Ernei, jud.Mureș, generat de imobilul înscris în CF nr.50598 Ernei”**.

**Amplasament:** loc. Ernei, f.nr, jud. Mureș

**Beneficiar:** Hussen Malaz, cu domiciliul în Tg.Mureș, str. Voinicenilor, nr.99, jud. Mureș

**Proiectant:** S.C. EUROCONCEPT S.R.L., cu sediul în loc. Călușeri nr.252, jud. Mureș

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului Local de Urbanism (P.U.Z. și R.L.U.) s-a desfășurat în mai multe etape. Pentru fiecare dintre aceste etape s-a aplicat metodologia de informare și consultare a publicului aprobată prin Ordinul M.D.R.T. nr. 2701/2010.

**1. Informarea cu privire la intenția de elaborare a PUZ:**

Informarea publicului cu privire la intenția de elaborare PUZ s-a desfășurat în perioada 11.02.2025-11.03.2025, prin afișarea pe amplasamentul studiat al unui panou rezistent la intemperii.

Nu au fost observații sau propuneri cu privire la intenția de elaborare a Planului Urbanistic Zonal.

**2. Implicarea publicului în etapa elaborării propunerilor**

Informarea publicului în etapa elaborării PUZ s-a desfășurat în perioada 29.08.2025-18.09.2025, astfel.

- afișarea anunțului privind consultarea asupra propunerilor la sediul și pagina de internet al primăriei din comuna Ernei, nr.înreg, 8746 din 28.08.2025
- afișarea pe amplasamentul studiat al unui panou rezistent la intemperii
- publicarea anunțului în ziarul Cuvântul Liber din data de 29.08.2025.
- invitație către Consiliul Județean Mureș privind ședința de consultare a populației, nr. de înregistrare 29082/ 29.08.2025.
- documentația a putut fi consultată la sediul primăriei comunei Ernei, serviciul Urbanism. Nici o persoană nu a solicitat consultarea documentației.
- ședința de consultare a populației din data de 18.09.2025, desfășurată la sediul primăriei din comuna Ernei. Din partea publicului nu s-a prezentat nici o persoană.

Nu au fost observații sau propuneri cu privire la elaborarea propunerilor.

**3. Implicarea publicului în etapa aprobării**

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.

Întocmit,

**Compartiment fond funciar, cadastru și registru agricol,**

Váradi-Szócs Levente, consilier



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. 160 / 2024**

## PLAN URBANISTIC ZONAL

la lucrarea

---

# **P.U.Z. - REGLEMENTARE URBANISTICĂ ȘI LOTIZARE TEREN, PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI CĂMIN PENTRU SENIORI, ÎN LOCALITATEA ERNEI, JUD. MUREȘ**

---

Loc. Ernei, Strada. nr.2, f.nr., jud. Mureș

Beneficiar:  
**HUSSEN MALAZ**

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

Data:  
**2025**



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

CUI 16785546, J26-1570-2004  
cont RO 25 BTRL 0270 1202 1170 7300  
**PROIECT NR. 160 / 2024**

## COLECTIV ELABORATOR

Șef proiect: arh. Octavian LIPOVAN

---

ing. SZOCS Angela

---

ing. Adrian CATANA

---



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

CUI 16785546, J26-1570-2004  
cont RO 25 BTRL 0270 1202 1170 7300  
**PROIECT NR. 160 / 2024**

## BORDEROU

### PIESE SCRISE

Pagina de titlu  
Colectiv elaborator  
Borderou  
Certificat de urbanism nr. 3 / 03.02.2025  
Extras C.F.nr. 50598 / Ernei  
Aviz de oportunitate nr.12 din 10.06.2025  
Aviz Aquaserv S.A. nr. 429 / 04.07.2025  
Aviz DEER nr. 7030250201084 / 14.02.2025  
Aviz S.C. Delgaz Grid S.A nr. 215308276 / 19.02.2026  
Aviz ISU nr. 3656162 / 14.08.2025  
Notificare DSP nr. 1219 / 31.07.2025  
Aviz Inspectoratul de Poliție Județean Mureș nr. 134 / 14.07.2025  
Adresă Direcția Apelor Mureș nr. 7474 / 4237 / 22.07.2025  
Decizia de încadrare APM Mureș nr. 9220 din 11.09.2025  
Aviz Arhitect Șef C.J. Mureș nr. 1 din 18.02.2026  
Panouri de informare, anunțuri  
Proces verbal încheiat cu ocazia dezbaterii publice  
Raport final al informării și consultării populației  
Studiu geotehnic  
**Memoriu de prezentare**  
**Regulament local de urbanism**  
Planul de acțiune pentru implementarea investițiilor propuse prin planul de urbanism zonal  
Glosar de termeni

### PIESE DESENATE

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

## MEMORIU DE PREZENTARE

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1 Date de recunoștere a documentației

**1.1.1 Denumire lucrare:** P.U.Z – REGLEMENTARE URBANISTICĂ ȘI LOTIZARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI CĂMIN PENTRU SENIORI ÎN LOCALITATEA ERNEI, JUD. MUREȘ

Localitatea Ernei, str. nr.2, f.nr., jud. Mureș

**1.1.2 Beneficiar:** HUSSEN MALAZ

Mun. Tg. Mureș, str. Voinicenilor, nr.99F, jud. Mureș

**1.1.3 Proiectant general:** S.C. EUROCONCEPT S.R.L.

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

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

Tel/fax: 0265-261.187

**1.1.4 Subproiectanți, colaboratori**

-

**1.1.5 Data elaborării** 2025

### 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. 3 din 03.02.2025 și a Avizului de oportunitate nr. 12 din 10.06.2025.

Terenul care face obiectul P.U.Z. are o suprafață de 4.800 mp și se află în proprietate privată.

Conform P.U.G. Ernei, terenul este încadrat în **U.T.R. L3 – zonă de locuințe**, grevat de interdicție de construire până la întocmire PUZ.

Prin acest Plan Urbanistic Zonal se propune lotizarea terenului și reglementarea urbanistică în vederea construirii de locuințe individuale și cămin pentru seniori.

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

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

- solicitările beneficiarilor,
- situația juridică a terenului,
- caracteristicile terenului de amplasament,
- posibilitățile de echipare tehnico-edilitară,
- criterii urbanistice și arhitecturale,
- criterii de funcționalitate,
- oportunitatea investiției propuse.

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

Prin P.U.G. Ernei, aprobat prin H.C.L. nr. 46 / 2019, terenul este încadrat în **UTR L3 – Zonă de locuințe**.

### **1.3 Surse documentare**

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

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

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

Studiul topografic al zonei,  
Studiul geotehnic al amplasamentului.

#### **1.3.3 Date statistice**

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

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

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

În zonă au fost derulate, și sunt în derulare în principal proiecte de investiții imobiliare cu finanțare privată, pentru locuințe individuale.

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

### **2.1 Evoluția zonei**

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

Amplasamentul care face obiectul acestei documentații este situat în intravilanul localității Ernei, în partea sud-vestică, pe latura stângă față de DN15 (direcție de mers Sângeorgiu de Mureș-Dumbrăvioara) conform planului de încadrare anexat.

Terenul este situat într-o zonă cu funcțiunea dominantă de locuire și se constituie ca rezervă pentru dezvoltarea zonei de locuit.

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

Zona dispune de resurse de teren favorabile pentru extinderea zonei de locuit și există o tendință a localității de a se dezvolta spre aceste zone.

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

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

### **2.2 Încadrarea în localitate**

#### **2.2.1 Poziția zonei față de intravilanul localității**

Terenul este situat în intravilanul localității, conform planului de încadrare anexat.

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

Amplasamentul este situat în sud-vestul localității, între pârau Călușeri și DN15.

Terenul are următoarele vecinătăți:

- la Nord, Est, Vest      - proprietăți private,
- la Sud                      - strada nr. 2.

Accesul la teren se poate realiza din strada nr. 2, prin două podețe peste șanțul drumului.

Strada nr. 2 este echipată cu rețele de utilități publice.

### 2.3 Elemente ale cadrului natural

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

#### Morfologia

Localitatea Ernei se află în partea centrală a Depresiunii Colinare a Transilvaniei, pe malul stâng al văii Mureșului, la trecerea acestuia printre podișul Târnelor și Câmpia Transilvaniei. Vatra localității Sângeorgiu de Mureș se întinde în principal în lunca Mureșului și pe terasele acestuia și parțial pe zona deluroasă.

Amplasamentul studiat este situat pe terasa de luncă a râului Mureș, teren plan, stabil.

#### Geologia

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

Factorul hidrologic principal în zonă îl constituie râul Mureș, care traversează zona dinspre nord spre direcția sud-vest, formând zone de luncă și terase bine dezvoltate pe cursul lui. În zonele de luncă /terasă se pot urmări acumulări importante a apelor subterane, cantonate în depozitele aluvionare fine-grosiere.

În zona amplasamentului, apa subterană se află la adâncimi mici, cantonată în stratul de pietriș pe zona de terasă sau fruntea terasei, sau în nisip/mâluri, pe zona joasă de lângă drumul național.

Pentru cercetarea terenului de fundare, s-au executat 3 foraje geotehnice, prin care s-a identificat următoarea stratificație locală:

F1		F2		F3	
0,00-0,50 m	sol vegetal	0,00-0,30 m	sol vegetal	0,00-0,40 m	sol vegetal
0,50-2,30 m	praf nisipos galben, plastic consistent	0,30-2,00 m	praf nisipos galben, plastic consistent	0,30-1,60 m	praf nisipos galben, plastic consistent
2,30-3,50m	mâl nisipos cenușiu, plastic moale / afânat	2,00-3,40m	mâl nisipos cenușiu, plastic moale / afânat	1,60-3,40m	mâl nisipos cenușiu, plastic moale / afânat
3,50-6,00m	pietriș cu nisip, mediu îndesat	3,40-6,00m	pietriș cu nisip, mediu îndesat	3,40-6,00m	pietriș cu nisip, mediu îndesat
NH1 = -1,00m, NH2 = -2,30m		NH1 = -1,20m, NH2 = -2,50m		NH1 = -1,00m, NH2 = -3,00m	

#### Date climatice

Precipitațiile medii anuale – între 600 și 1000 mm.

Temperatura aerului: - medie multianuală între 6 și 9°C.

- medie minimă între -3 și 6°C

- medie maximă între 16 și 20°C

Încărcarea din zăpadă, conform Normativ Cr-1-1-3-2012, este de 1,5 KN/m<sup>2</sup>.

Valorile presiunii de referință a vântului, conform normativului Cr-1-1-4-2012, mediată pe 10 minute, la 10m, având 50 ani intervalul mediu de recurență, este de 0,4 kPa, iar intensitatea medie a vânturilor la scara Beaufort are valoare de 2,0 – 2,4 m/s.

Conform STAS 6054-77 adâncimea de îngheț a terenului natural este de 80-90 cm.

#### Seismicitatea

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

### Studiul topografic

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

### **2.4 Circulația**

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

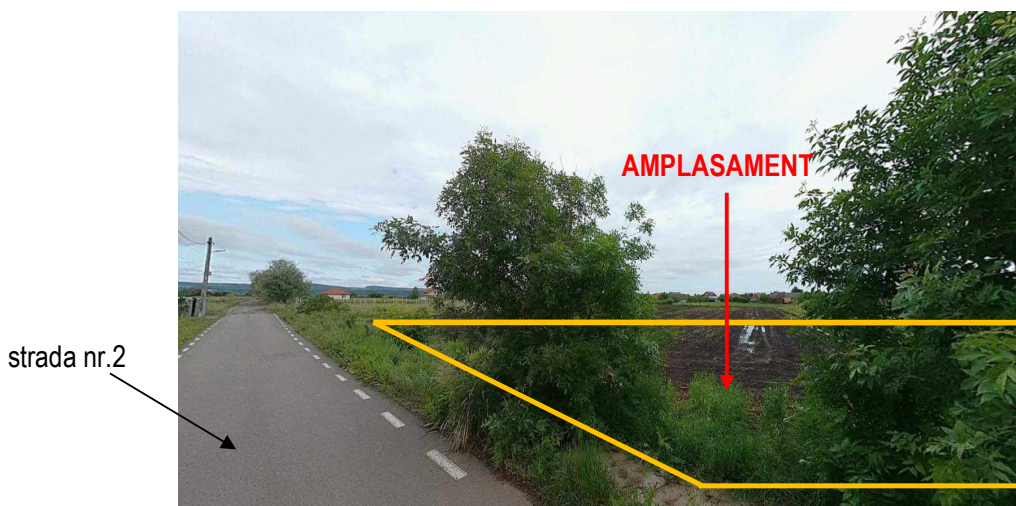
Accesul la teren se face din strada nr. 2 (nr. cad. 54765), stradă locală, asfaltată, care se ramifică din DN15.

### **2.5 Ocuparea terenurilor**

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

Terenul studiat este evidențiat în C.F. nr. 50598/Ernei, cu suprafața de 4.800mp (4773 mp măsurat), proprietate a numiților: Janosi Ibolya (1/4), Deak Gyorgy (1/4), Deak Bela (1/4) și Deak Mihaly (1/4), cu procură specială în favoarea beneficiarului.

În prezent terenul este liber de construcții și are categoria de folosință "arabil".



#### **Relaționări între funcțiuni**

Funcțiunile propuse sunt compatibile cu funcțiunile existente în zonă.

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

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

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

Zona este slab echipată cu servicii, dar este situată relativ aproape de zona centrală unde se găsesc dotări de interes local pentru servicii și comerț.

#### **Asigurarea cu spații verzi**

Terenul studiat are categoria de folosință arabil.

În prezent, pe teren nu sunt spații verzi amenajate.

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

Nu este cazul.

**Principalele disfuncționalități**

<b>DISFUNCȚIONALITĂȚI</b>	<b>PRIORITĂȚI</b>
<b>CIRCULAȚII</b>	
- lipsa strada de acces cu profil reglementat	- amenajare strada de acces - dimensionarea strazii la profil de strada rurala secundara
<b>FOND CONSTRUIT ȘI UTILIZAREA TERENURILOR</b>	
- zonă nereglementată corespunzător din punct de vedere urbanistic	- lotizarea si viabilizarea terenurilor libere conform cu prevederile PUG aprobat
<b>SPAȚII PLANTATE ȘI DE PROTECȚIE</b>	
- teren agricol - imobil fără zone de protecție plantate	- reglementarea utilizarii terenurilor pentru constructii - stimularea ocupării terenurilor cu construcții, conform PUG - reglementarea modului de asigurare a spatiilor plantate si de protecție pentru suprafetele de teren ramase neconstruite
<b>PROBLEME DE MEDIU</b>	
- teren neîngrădit pe care este posibila depozitarea deșeurilor neorganizată și necontrolată  - lipsa infrastructură edilitară	- îndepărtarea controlată a deșeurilor existente în zonă - amenajarea corespunzătoare a spațiilor de colectare a deșeurilor, pentru funcțiunile viitoare, conform normelor în vigoare - se va extinde infrastructura edilitară
<b>PROTEJAREA ZONELOR</b>	
- teren liber de construcții	- reglementarea zonei din punct de vedere urbanistic va conduce si la protejarea zonei

**2.6 Echiparea edilitară**

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

Pe strada nr. 2 există rețele de utilități publice (alimentare cu apă, canalizare, energie electrică și gaze naturale).

Alimentarea cu apă și canalizare

Conform avizului de amplasament eliberat de Compania AQUASERV S.A. în zonă există rețea de alimentare cu apă și rețea de canalizare menajeră.

Alimentarea cu gaze naturale

Conform avizului de principiu emis de S.C. Delgaz Grid S.A., în zonă există o conductă de gaz cu presiune redusă, PE Dn63mm.

Alimentarea cu energie electrică

Conform avizului de amplasament emis de D.E.E.R.- sucursala Mureș, în zonă există rețea de distribuție energie electrică.

**Principalele disfuncționalități**

- lipsa bransamentelor și racordurilor la rețelele de utilități.

**2.7 Probleme de mediu**

**Relația cadrul natural – cadrul construit**

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

**Evidențierea riscurilor naturale și antropice**

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

**Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție**

Nu este cazul.

## **2.8 Opțiuni ale populației**

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

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

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

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

Terenul reglementat este intravilan, neconstruit, amplasat într-o zonă de locuințe.

Propunerea de dezvoltare se încadrează în funcțiunile stabilite prin PUG pentru zonă. Ea va conduce la valorificarea terenului la un nivel superior și la creșterea gradului de urbanizare a zonei.

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

- **UTR L3z – zonă de locuințe și servicii și dotări**

## **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

### **3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare**

Pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal au fost întocmite următoarele studii:

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

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

Din avizele de amplasament obținute de la furnizorii de utilități rezultă că terenul poate fi echipat cu infrastructură edilitară necesară.

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

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

### **3.2 Prevederi ale PUG Ernei pentru zona studiată**

Conform PUG Ernei, aprobat prin HCL nr. 46 / 17.10.2019, terenul este încadrat în **U.T.R. L3 – zonă de locuințe**.

#### **Utilizări admise**

- se pot autoriza construcții de locuințe, anexe gospodărești, funcțiuni complementare, dotări de interes public, lăcașuri de cult;
- ateliere meșteșugărești, unități mici cu caracter artizanal sau servicii nepoluante (Sconstruită desfășurată max: 200mp);
- reparații, consolidări, înlocuirea fondului construit existent cu locuințe individuale noi;
- mansardarea clădirilor existente în volumul podului;

- funcțiuni publice: echipamente publice – administrație, cultură, învățământ, sănătate, turism, servicii profesionale – personale, tehnice, servicii financiar-bancare și de asigurări, servicii de consultanță;
- alimentație publică;
- servicii comerciale – comerț alimentar, comerț nealimentar cu mărfuri de folosință zilnică;
- culturi agricole pentru consum propriu în cadrul parcelei aferente;
- reparații, consolidări, înlocuirea fondului construit existent;
- spații verzi de protecție

Pentru toate funcțiunile civile (cu excepția locuințelor) și a celor de producție, dimensionarea se va face pe bază de studii de fezabilitate în care se va specifica dimensionarea activităților propuse în concordanță cu necesitățile reale ale locuitorilor din zonă și/sau, în cazurile unor dotări de interes extracomunitar, oportunitatea amplasării unor astfel de dotări în aceste zone fără să aducă atingere intereselor legitime ale comunității locale.

#### **Utilizări interzise**

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

#### **Indicatori urbanistici**

##### **Procent maxim de ocupare a terenului:**

- |                         |           |   |
|-------------------------|-----------|---|
| - pentru locuințe       | POT maxim | 35% - pentru terenuri cuprinse între 500-1000mp<br>30% - pentru terenuri peste 1000mp |
| - pentru alte funcțiuni | POT maxim | 50%   |

##### **Coeficient maxim de utilizare a terenului:**

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

### **3.3 Valorificarea cadrului natural**

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

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

Zonele de teren neconstruite vor fi amenajate ca spații verzi.

### **3.4 Modernizarea circulației**

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

Terenul este accesibil auto și pietonal din strada nr. 2, asfaltată, aflată la limita sudică a proprietății.

Accesul la loturile pentru locuințe se va realiza din strada nr. 2.

Pentru accesul la lotul destinat căminului pentru seniori se propune o alee de acces cu profil transversal de 6,5 m, cu lățimea carosabilului de 5,5m, cu trotuar și șanț pluvial, care se va racorda la strada nr. 2.

Parcările necesare funcțiunilor propuse vor fi asigurate în incintă, în afara domeniului public.

În zonă, la str. Principală (DN15), este asigurat transportul public care asigură legătura cu Târgu Mureș.

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

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

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

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

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

#### **3.5.1 Reglementări**

Planul Urbanistic Zonal propune lotizarea terenului, constituirea corpului de drum și stabilirea de reglementări urbanistice pentru crearea cadrului legal necesar construirii de locuințe individuale și cămin pentru seniori.

Urbanistic, loturile se vor încadra în **U.T.R. L3z – zonă de locuințe și servicii și dotări** care include 2 subzone:

- subzona de locuințe
- subzona de servicii și dotări

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

###### **Pentru subzona de locuințe**

###### **Utilizări admise:**

- se pot autoriza construcții de locuințe, anexe gospodărești, funcțiuni complementare;
- dotări de interes public, dotări de cult;
- ateliere meșteșugărești, unități mici cu caracter artizanal sau servicii nepoluante (Sconstruită desfășurată max: 200mp);
- alimentație publică;
- servicii comerciale - comerț alimentar, comerț nealimentar cu mărfuri de folosință zilnică, de proximitate;
- culturi agricole pentru consum propriu în cadrul parcelei aferente;
- spații verzi de protecție.

###### **Pentru subzona de servicii și dotări**

###### **Utilizări admise:**

- servicii de sănătate: cămin pentru seniori, dispensar, farmacie;
- funcțiuni publice: echipamente publice – administrație, cultură, învățământ, turism, servicii profesionale – personale, tehnice, servicii financiar-bancare și de asigurări

**Utilizări interzise:**

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

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

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

Autorizarea executării parcelărilor, a dezmembrărilor de orice fel și a reparcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare parcelă în parte se respectă următoarele condiții:

- pentru loturile noi se admit parcele de 500mp sau mai mari;
- adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia.

***Amplasarea clădirilor față de aliniament***

- clădirile se vor retrage față de aliniament la o distanță de minim 5,0 metri.

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

- retrageri față de limitele laterale:
  - pentru locuințe: min. 3,0 m, cu condiția respectării însoirii clădirilor vecine;
  - pentru cămin seniori: min. 5,0 m față de laturile ce se învecinează cu parcelele alăturate cu funcțiuni de locuire.
- retrageri față de limita posterioară:
  - pentru locuințe: min. 5,0 m, cu condiția respectării însoirii clădirilor vecine;
  - pentru cămin seniori: minim 5,0 m.

***Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă***

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la streșină/cornișă/atic a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 4,0 metri.
- clădirile anexă (garaj, magazie de scule) pot fi alipite de clădirea principală în continuarea ei sau perpendicular pe acestea, în baza unui studiu de volumetrie și însoire.

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

***Accese carosabile***

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

***Accese pietonale***

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

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

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- toate branșamentele noi vor fi realizate îngropat;
- se vor prevedea locuri/platforme de depozitare a deșeurilor, cu acces din domeniul public. Dimensiunile acestora vor fi suficiente pentru a asigura colectarea selectivă a deșeurilor.

### 3.5.1.5 Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

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

### 3.5.1.6 Aspectul exterior al construcțiilor

- se va urmări realizarea unui grad de locuire și confort cât mai ridicat, cu tratarea atentă a volumetriei și aspectului arhitectural al noilor construcții. Paleta cromatică, conformarea fațadelor și amplasarea golurilor la construcțiile de locuit vor fi în concordanță cu specificul zonei;
- se acceptă culori pastelate cu accente la ancadramente;
- nu se acceptă culori strălucitoare sau stridente; culorile puternice se acceptă doar pentru elementele de marcaj (accente), suprafața maximă 10% din suprafața fațadei;
- la documentațiile de autorizarea construcțiilor vor fi atașate obligatoriu planșe cu fațade colorate cu specificarea culorilor conform paletelor oferite de furnizori.
- se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, pastişe, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor;
- pentru învelitoarea acoperișurilor cu șarpantă se utilizează de regulă țiglă;
- se pot utiliza și învelitori din alte materiale (tablă plană fâltuită, șindrilă bituminoasă, lemn, etc.), cu condiția evitării culorilor stridente;
- se acceptă acoperirea cu tablă nobilă (tablă de zinc – nu tablă zincată nevopsită, și/sau tablă de cupru).

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

#### **Parcaje**

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelelor, în afara circulațiilor publice.
- se va asigura numărul minim de locuri de parcare corelat cu funcțiunile dezvoltate:
  - câte un loc de parcare la o locuință unifamilială cu lot propriu.

Pentru alte funcțiuni, dimensionarea parcărilor se va face în baza unor studii care vor evidenția:

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

#### **Staționarea autovehiculelor**

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

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

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și platforme vor fi amenajate ca spații verzi, asigurându-se minim 30% suprafețe plantate din suprafața totală a loturilor pentru locuințe și minim 45% suprafețe plantate din suprafața totală a lotului pentru cămin seniori.
- Cerință specifică pentru cămin: - curtea parcelei propuse pentru amplasarea căminului pentru seniori se va amenaja astfel încât va asigura intimitatea față de vecinătăți prin plantarea unor perdele de vegetație.

#### **Împrejurii**

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

### 3.5.2 Bilanțul teritorial

<b>BILANȚ TERITORIAL – situație existentă</b>		
	mp	%
CLĂDIRI exist	0,00	0,00
CAROSABILE, PLATFORME	0,00	0,00
SPATII LIBERE, SPATII VERZI	4.800,00	100,00
<b>TOTAL</b>	<b>4.800,00</b>	<b>100,00</b>

- suprafață teren reglementat: 4.800,00 mp
- suprafața teren ce se relotizează – domeniu privat 4.525,00 mp
- suprafață estimată pentru aleea de acces, care va rămâne în domeniu privat: 275,00 mp

<b>BILANȚ TERITORIAL – situație propusă – Zona de locuințe</b>		
	mp	%
CLĂDIRI propuse	507,50	<b>35,00%</b>
CAROSABILE, PLATFORME în incinte	435,00	30,00%
SPATII LIBERE, SPATII VERZI în incinte	507,50	35,00%
<b>TOTAL 1</b>	<b>1.450,00</b>	<b>100,00</b>

<b>BILANȚ TERITORIAL – situație propusă – Zona de servicii și dotări</b>		
	mp	%
CLĂDIRI propuse	922,50	<b>30,00%</b>
CAROSABILE, PLATFORME în incinte	768,75	25,00%
SPATII LIBERE, SPATII VERZI în incinte	1383,75	45,00%
<b>TOTAL 2</b>	<b>3.075,00</b>	<b>100,00</b>

*Nota:*

*Suprafața finală a aleii se va stabili la autorizarea construirii în baza proiectului tehnic de execuție. Ea poate fi mai mică sau mai mare decât suprafața din PUZ dacă nu este afectat profilul străzii (lățime minimă 5,5m).*

### 3.5.3 Indicatori urbanistici pentru zona studiată

#### Procent maxim de ocupare a terenului:

##### **Pentru subzona de locuințe**

- POT maxim 35% - pentru terenuri cuprinse între 500-1000mp
- 30% - pentru terenuri peste 1000mp

##### **Pentru subzona de servicii și dotări**

- POT maxim 35% - pentru terenuri cuprinse între 500-1000mp
- 30% - pentru terenuri peste 1000mp

#### Coefficient maxim de utilizare a terenului:

##### **Pentru subzona de locuințe**

- înălțimi max: P+M, P+1                      CUT<sub>max</sub>=0,6

##### **Pentru subzona de servicii și dotări**

- maxim P+2                                      CUT<sub>max</sub>=0,9

### 3.6 Dezvoltarea echipării edilitare

Rețele de utilități publice se găsesc pe Strada nr. 2, care vor fi extinse pe traseul aleii de acces propuse.

Racordarea clădirilor la rețelele publice se va face prin branșamente individuale, în condițiile legii, pe baza avizelor de specialitate emise de furnizori. Toate racordurile noi vor fi subterane.

Se va pune accent pe utilizarea de tehnologii și echipamente specifice pentru producerea de energie regenerabilă (pompe de căldură, panouri fotovoltaice, stații de biogaz, panouri solare, etc).

Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau spațiu destinat colectării selective a deșeurilor, iar beneficiarii vor deține un contract cu o firmă specializată de colectare a deșeurilor, autorizată conform legii.

### **3.7 Protecția mediului**

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

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

- **apele uzate fecaloid-menajere** - vor fi colectate prin intermediul rețelelor de incintă și vor fi evacuate în rețeaua de canalizare publică;
- **ape pluviale convențional curate** - vor fi colectate prin intermediul rețelelor de canalizare din incintă și vor fi dirijate în șanțul pluvial amenajat al străzilor.

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

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

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

Deșeurile vegetale rezultate ca urmare a întreținerii spațiilor verzi vor fi colectate separat și vor fi compostate. Proprietarii loturilor vor respecta legislația comunitară privind condițiile de protecția mediului.

### **3.8 Obiective de utilitate publică - Circulația terenurilor**

Terenul reglementat în PUZ are o suprafață de 4.800mp și se află în proprietate privată.

Prin lotizarea propusă vor rezulta loturi individuale care vor rămâne în proprietate privată și o alee de acces care poate rămâne proprietate privată sau poate fi cedată domeniului public al comunei.

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

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

Suprafața de teren rezervată pentru aleea de acces poate fi trecută în domeniul public, în condițiile legii.

În cazul în care proprietarii hotărăsc să păstreze aleea de acces în regim privat, trebuie să asigure obligatoriu:

- întreținerea aleii în condiții optime de siguranță,
- o lățime carosabilă liberă minimă de 3,5 m pe toată lungimea căii, pentru accesul mijloacelor de intervenție (salvări, autospeciale pentru stingere incendii, pentru deșeurilor, etc.), în cazuri de urgență;
- accesul neîngrădit al operatorilor și deținătorilor de rețele pentru verificare și intervenție la rețelele deținute, pozate în lungul aleii.

#### Circulația terenurilor

- suprafață teren conform C.F.:	4.800,00 mp,
din care:	
- loturi noi:	4.525,00 mp
- aleea de acces:	275,00 mp

*Note:*

- Beneficiarul poate opta pentru orice altă variantă de mobilare care respectă prevederile PUZ. Soluția definitivă de lotizare este cea pentru care se optează la faza de autorizare a construirii, cu condiția ca lotizarea să respecte reglementările stabilite prin PUZ.
- Suprafața aleii de acces se stabilește la autorizarea construirii în baza proiectului tehnic de execuție, dacă se respectă profilul străzii stabilit în PUZ.

#### **4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE**

Prezentul Plan Urbanistic Zonal stabilește reglementări specifice pentru terenul studiat în vederea creării cadrului legal necesar construirii de locuințe individuale și cămin pentru seniori.

Propunerea de dezvoltare prezentată în PUZ va conduce la valorificarea terenului la un nivel superior și la creșterea gradului de urbanizare a zonei.

Urbanistic terenul se va încadra în **UTR L3z – zonă de locuințe și servicii și dotări**.

Sef proiect / Verificat,  
arh. Octavian LIPOVAN

Redactat,  
ing. SZOCS Angela

## **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

### **afere**

#### **P.U.Z – REGLEMENTARE URBANISTICĂ ȘI LOTIZARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI CĂMIN PENTRU SENIORI ÎN LOCALITATEA ERNEI, JUD. MUREȘ**

- localitatea Ernei, strada nr. 2, f.nr., jud. Mureș

#### **UTR L3z – ZONĂ DE LOCUINȚE ȘI SERVICII ȘI DOTĂRI**

##### **I. DISPOZIȚII GENERALE**

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

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

###### **2. Baza legală**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

UTR L3z – ZONĂ DE LOCUINȚE ȘI SERVICII ȘI DOTĂRI, va cuprinde două subzone:

- Subzona de locuințe
- Subzona de servicii și dotări

#### ➤ **SUBZONA DE LOCUINȚE**

##### **Utilizări admise:**

- se pot autoriza construcții de locuințe, anexe gospodărești, funcțiuni complementare;
- dotări de interes public, dotări de cult;
- ateliere meșteșugărești, unități mici cu caracter artizanal sau servicii nepoluante (Sconstruită desfășurată max: 200mp);
- alimentație publică;
- servicii comerciale - comerț alimentar, comerț nealimentar cu mărfuri de folosință zilnică, de proximitate;
- culturi agricole pentru consum propriu în cadrul parcelei aferente;
- spații verzi de protecție.

##### **Utilizări interzise:**

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

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

Autorizarea executării parcelărilor, a dezmembrărilor de orice fel și a reparcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare parcelă în parte se respectă următoarele condiții:

- pentru loturile noi se admit parcele de 500mp sau mai mari;
- adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia.

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

- clădirile se vor retrace față de aliniament la o distanță de minim 5,0 metri

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

- ***amplasarea clădirilor față de limitele laterale ale parcelelor***
  - clădirile se vor amplasa față de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțimea lor măsurată la cornișă sau atic, dar nu mai puțin de 3,0 m;
- ***amplasarea clădirilor față de limita posterioară:***
  - față de limita posterioară a parcelei clădirile se vor amplasa la o distanță egală cu jumătate din înălțimea lor, măsurată la cornișă sau atic, dar nu mai puțin de 5,0 m;

### **Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă**

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la streășină/cornișă/atic a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 4,0 metri.
- clădirile anexă (garaj, magazie de scule) pot fi alipite de clădirea principală în continuarea ei sau perpendicular pe acestea, în baza unui studiu de volumetrie și însorire.

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

- regim maxim de înălțime: P+M, P+1
- construcțiile pot avea subsol sau demisol.

### **Aspectul exterior al construcțiilor**

- se va urmări realizarea unui grad de locuire și confort cât mai ridicat, cu tratarea atentă a volumetriei și aspectului arhitectural al noilor construcții. Paleta cromatică, conformarea fațadelor și amplasarea golurilor la construcțiile de locuit vor fi în concordanță cu specificul zonei;
- se acceptă culori pastelate cu accente la ancadramente;
- nu se acceptă culori strălucitoare sau stridente; culorile puternice se acceptă doar pentru elementele de marcaj (accente), suprafața maximă 10% din suprafața fațadei;
- la documentațiile de autorizarea construcțiilor vor fi atașate obligatoriu planșe cu fațade colorate cu specificarea culorilor conform paletelor oferite de furnizori.
- se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, pastişe, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor;
- pentru învelitoarea acoperișurilor cu șarpantă se utilizează de regulă țiglă;
- se pot utiliza și învelitori din alte materiale (tablă plană fâltuită, șindrilă bituminoasă, lemn, etc.), cu condiția evitării culorilor stridente;
- se acceptă acoperirea cu tablă nobilă (tablă de zinc – nu tablă zincată nevopsită, și/sau tablă de cupru).

### **Circulații și accese**

#### *Accese carosabile*

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

#### *Accese pietonale*

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

### **Staționarea autovehiculelor**

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelelor, în afara circulațiilor publice.
- se va asigura numărul minim de locuri de parcare corelat cu funcțiunile dezvoltate:
  - câte un loc de parcare la o locuință unifamilială cu lot propriu.

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

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- toate branșamentele noi vor fi realizate îngropat;
- se vor prevedea locuri/platforme de depozitare a deșeurilor, cu acces din domeniul public. Dimensiunile acestora vor fi suficiente pentru a asigura colectarea selectivă a deșeurilor.

***Spații libere și spații plantate***

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și platforme vor fi amenajate ca spații verzi, asigurându-se minim 30% suprafețe plantate din suprafața totală a lotului;

***Împrejmuiri***

- loturile se pot împrejmuiri pe toate laturile.
- împrejmuirile vor fi realizate din materiale durabile, și vor avea imagine unitară. Se admite că împrejmuirile pe laturile laterale și posterioare să fie diferite de împrejmuirea la stradă.

***Coefficienți urbanistici***

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

- POT maxim = 35% - pentru terenuri cuprinse între 500-1000mp  
= 30% - pentru terenuri peste 1000mp

Coefficient maxim de utilizare a terenului (CUT - m<sup>2</sup> ADC / m<sup>2</sup> teren)

- CUT maxim = 0,6

## ➤ **SUBZONA DE SERVICII ȘI DOTĂRI**

### **Utilizări admise:**

- servicii de sănătate: cămin pentru seniori, dispensar, farmacie;
- funcțiuni publice: echipamente publice – administrație, cultură, învățământ, turism, servicii profesionale – personale, tehnice, servicii financiar-bancare și de asigurări

### **Utilizări interzise:**

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

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

Autorizarea executării parcelărilor, a dezmembrărilor de orice fel și a reparcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare parcelă în parte se respectă următoarele condiții:

- pentru loturile noi se admit parcele de 500mp sau mai mari;
- adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia.

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

- clădirile se vor retrace față de aliniament la o distanță de minim 5,0 metri

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

#### ▪ **amplasarea clădirilor față de limitele laterale ale parcelelor**

- clădirile se vor retrace cu min. 5,0 m față de laturile ce se învecinează cu parcelele alăturate cu funcțiune de locuire;

#### ▪ **amplasarea clădirilor față de limita posterioară:**

- față de limita posterioară a parcelei clădirile se vor retrace cu min 5,00m, cu condiția respectării însoirii clădirilor vecine;

### **Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă**

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la streșină/cornișă/atic a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 4,0 metri.
- clădirile anexă (garaj, magazie de scule) pot fi alipite de clădirea principală în continuarea ei sau perpendicular pe acestea, în baza unui studiu de volumetrie și însoirie.

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

- regim maxim de înălțime: P+2 niveluri
- construcțiile pot avea subsol sau demisol.

### **Aspectul exterior al construcțiilor**

- se va urmări realizarea unui grad de locuire și confort cât mai ridicat, cu tratarea atentă a volumetriei și aspectului arhitectural al noilor construcții. Paleta cromatică, conformarea fațadelor și amplasarea golurilor la construcțiile de locuit vor fi în concordanță cu specificul zonei;
- se acceptă culori pastelate cu accente la ancadramente;
- nu se acceptă culori strălucitoare sau stridente; culorile puternice se acceptă doar pentru elementele de marcaj (accente), suprafața maximă 10% din suprafața fațadei;
- la documentațiile de autorizarea construcțiilor vor fi atașate obligatoriu planșe cu fațade colorate cu specificarea culorilor conform paletelor oferite de furnizori.
- se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, pastişe, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor;
- pentru învelitoarea acoperișurilor cu șarpantă se utilizează de regulă țiglă;
- se pot utiliza și învelitori din alte materiale (tablă plană fălțuită, șindrilă bituminoasă, lemn, etc.), cu condiția evitării culorilor stridente;
- se acceptă acoperirea cu tablă nobilă (tablă de zinc – nu tablă zincată nevopsită, și/sau tablă de cupru).

### **Circulații și accese**

#### *Accese carosabile*

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

#### *Accese pietonale*

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

### **Staționarea autovehiculelor**

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelelor, în afara circulațiilor publice.
- Dimensionarea parcărilor se va face în condițiile stabilite prin RGU, ținând cont de necesarul de parcări pentru asigurarea funcționării acestor dotări, conform norme în vigoare.

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

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- toate branșamentele noi vor fi realizate îngropat;
- se vor prevedea locuri/platforme de depozitare a deșeurilor, cu acces din domeniul public. Dimensiunile acestora vor fi suficiente pentru a asigura colectarea selectivă a deșeurilor.

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

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și platforme vor fi amenajate ca spații verzi, asigurându-se minim 45% suprafețe plantate din suprafața totală a lotului;
- curtea se va amenaja astfel încât să asigure intimitatea față de vecinătăți, prin plantarea unor perdele de vegetație.

### **Împrejmuiri**

- loturile se pot împrejmuir pe toate laturile;
- împrejmuirile vor fi realizate din materiale durabile, și vor avea imagine unitară. Se admite că împrejmuirile pe laturile laterale și posterioare să fie diferite de împrejmuirea la stradă.

**Coeficienți urbanistici**

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

- POT maxim = 35% - pentru terenuri cuprinse între 500-1000mp  
= 30% - pentru terenuri peste 1000mp

Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT - m<sup>2</sup> ADC / m<sup>2</sup> teren)

- CUT maxim = 0,9

Sef proiect / verificat,  
arh. Octavian LIPOVAN

Redactat,  
ing. SZOCS Angela

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

### CATEGORII DE COSTURI

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

### DEFALCAREA COSTURILOR

Categoriile de costuri		
<b>A. Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor tehnico economice</b>		responsabil
a.1	<i>Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor de proiectare</i> - Realizare PUZ - Obținerea Autorizațiilor de construire - Studii de teren (topo, geo) - Proiect tehnic, detalii execuție, liste cantități, caiete sarcini - Expertize, Verificări de proiect	Suportate de către beneficiar
a.2	<i>Cheltuieli pentru activitatea de consultanță și asistență tehnică</i> - Cheltuieli pentru consultanță - Cheltuieli pentru asistență tehnică	proprietar
a.3	<i>Cheltuieli pentru obținerea avizelor și acordurilor</i>	proprietar
a.4	<i>Cheltuieli pentru pregătirea documentelor privind aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de lucrări și a contractelor de servicii de proiectare</i>	proprietar
<b>B. Cheltuieli pentru realizarea investiției</b>		proprietar
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.	proprietar
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	proprietar
b.3	<i>Cheltuieli pentru investiția de bază:</i> - Construcții și instalații - Dotări	proprietar
b.4	- aprobare PUZ în cadrul Consiliului Local	Autoritatea publică locală
b.5	<i>Alte cheltuieli:</i> - Organizare de șantier - Comisioane, taxe - Cheltuieli diverse și neprevăzute	proprietar

### ETAPIZAREA REALIZĂRII INVESTIȚIILOR

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

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

## **TERMINOLOGIE – definirea termenilor utilizați**

(în ordine alfabetică)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Construcții anexe:** - construcții distincte, de regulă având dimensiuni reduse și un singur nivel suprateran, care deservește funcțiunea de locuire. Din categoria construcțiilor anexe fac parte: garaje individuale, depozite pentru unelte de grădinărit, șoproane, terase acoperite, foioșoare, 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 alcătuiți 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 atribuțiile de fapt (legate de natura terenului și de caracteristicile sale) și de drept (vizând servituțiile 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 (precurtat: 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 planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Suprafața / Aria construită desfășurată (prescurtat: Acd)** - suma suprafețelor desfășurate a tuturor planșeelor. 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, scărilor de acces. Proiecția la sol a

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

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

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

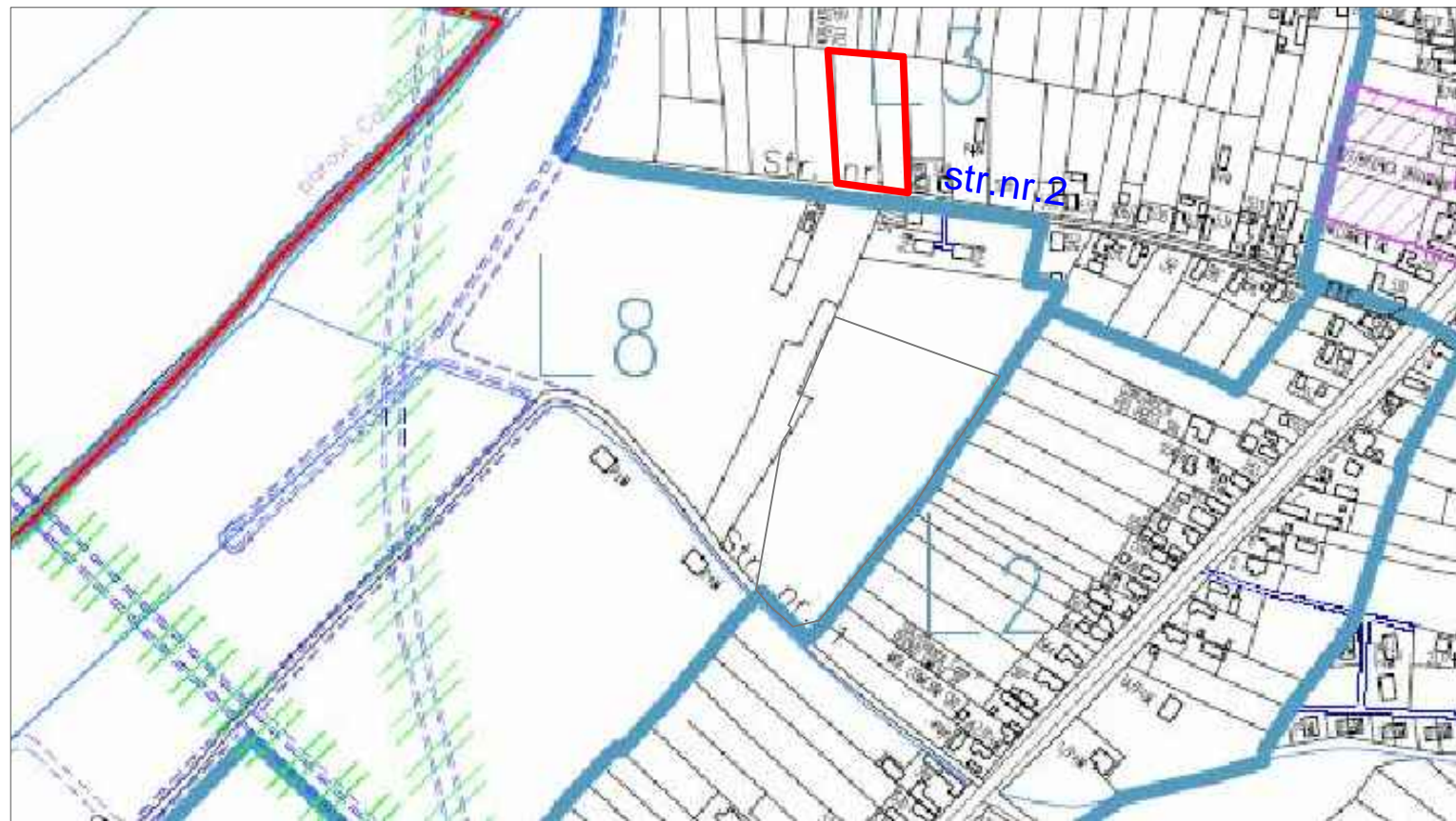
**Zonă de risc natural** - areal delimitat geografic, în interiorul căruia există un potențial de producere a unor fenomene naturale distructive care pot afecta populația, activitățile umane, mediul natural și cel construit și pot produce pagube și victime umane.

**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 cărui exploatare și funcționare se asigură furnizarea/prestarea serviciului. Utilitățile publice cuprind:

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



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



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



Extras din: geoportul ANCP, sc.1:5.000

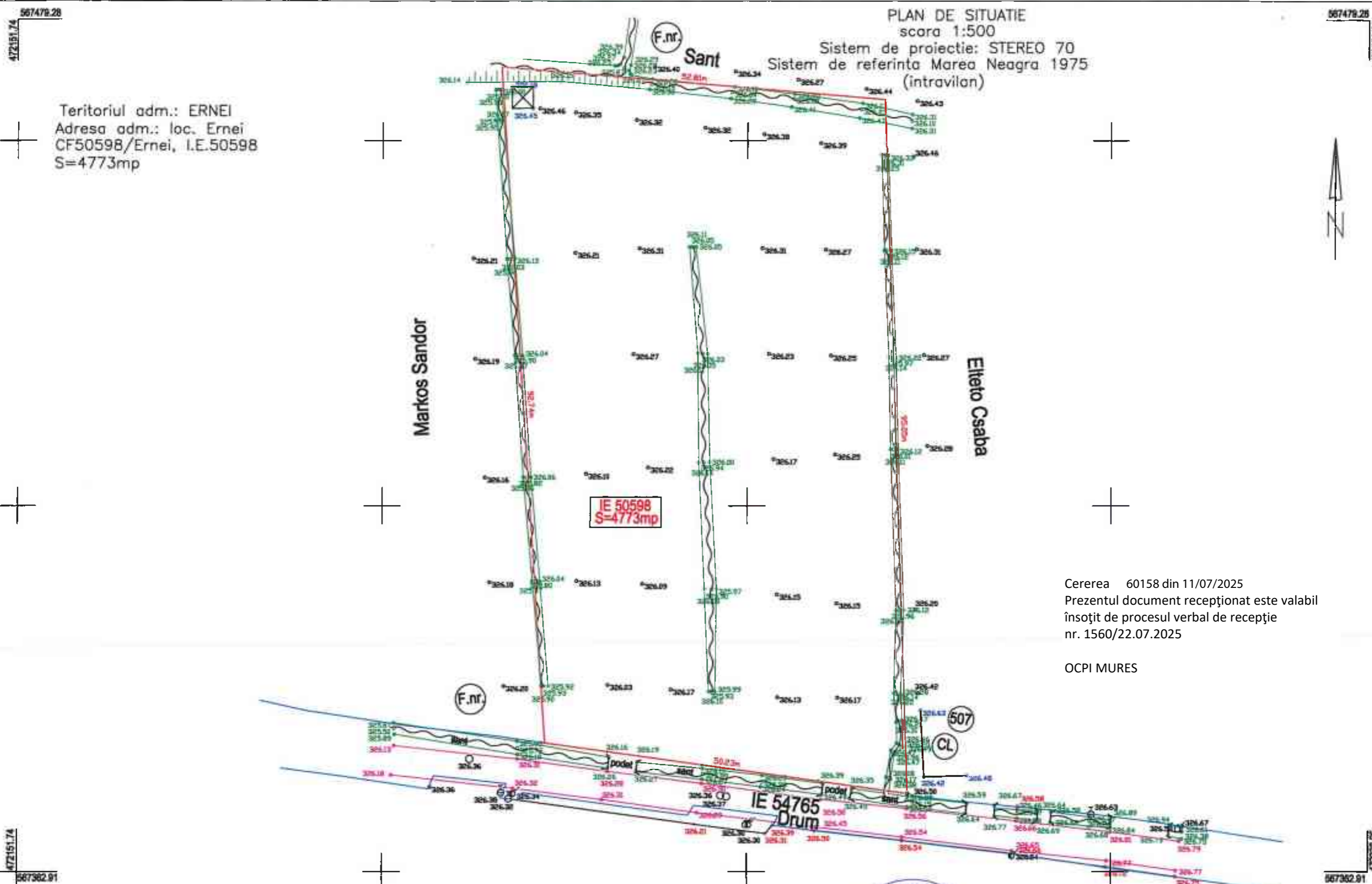
LEGENDA:

AMPLASAMENT STUDIAT, CF50598/ERNEI



BIROU DE ARHITECTURA SI URBANISM  
 CALUSERI - J2004001570261

sef proiect	arh. Octavian LIPOVAN	
proiectat	arh. Octavian LIPOVAN	
desenat	ing. SZOCS Angela	
verificat	arh. Octavian LIPOVAN	
BENEFICIAR: HUSSEN MALAZ Loc. Tg. Mures, str. Voinicilor nr.99F, jud. Mures		FAZA: PUZ
TITLU PLAN URBANISTIC ZONAL - REGLEMENTARE URBANISTICA PROIECT SI LOTIZARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE SI CAMIN PENTRU SENIORI, IN LOC. ERNEI, JUD.MURES		DATA: 2025 NR.PROIECT: 160-24
TITLU PLAN DE INCADRARE IN LOCALITATE		SCARA: 1:5.000 NR.PLANSĂ : U 001
PLANSĂ: PLAN DE INCADRARE IN PUG ERNEI		



Teritoriul adm.: ERNEI  
 Adresa adm.: loc. Ernei  
 CF50598/Ernei, I.E.50598  
 S=4773mp

PLAN DE SITUATIE  
 scara 1:500  
 Sistem de proiectie: STEREO 70  
 Sistem de referinta Marea Neagra 1975  
 (intravilan)

Cererea 60158 din 11/07/2025  
 Prezentul document receptionat este valabil  
 însoțit de procesul verbal de recepție  
 nr. 1560/22.07.2025

OCPI MURES

	Beneficiar: AL HUSSEIN ANGELA		Plansa A3	
	Masurat: ing. Misaras Flaviu	Scara: 1:500		Denumirea plansei: Plan de situatie in scopul: "PUZ - Reglementare urbanistica si lotizare teren pentru construire locuinte individuale si camin pentru seniori in localitatea Ernei, jud. Mures"
	Dezarlat: ing. Misaras Flaviu	Data: 18.07.2025		
Verificat: ing. Misaras Flaviu				

## PROCES VERBAL DE RECEPȚIE 1560 / 2025

Întocmit astăzi, **22/07/2025**, privind cererea **60158** din **11/07/2025**  
având aviz de incepere a lucrărilor cu nr .... din .....

**1. Beneficiar:** AL HUSSEIN ANGELA

**2. Executant:** Misaras Flaviu Claudiu

**3. Denumirea lucrărilor recepționate:** Plan de situatie -In scopul: "PUZ - Reglementare urbanistica si lotizare teren pentru construire locuiente individuale si camin pentru seniori in localitatea Ernei, jud. Mures"

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

Număr act	Data act	Tip act	Emitent
Documentatie	10.07.2025	inscris sub semnatura privata	ing. Misaras Flaviu
3	03.02.2025	act administrativ	COMUNA ERNEI
PAD	10.07.2025	inscris sub semnatura privata	ing. Misaras Flaviu
Anexa referat	18.07.2025	inscris sub semnatura privata	Misaras Flaviu Claudiu

Așa cum sunt atașate la cerere.

### 5. Concluzii:

Pentru procesul verbal 1560 au fost recepționate 1 propuneri:

\* Poate fi folosit doar în scopul înscris în Certificatul de urbanism nr. 3/03.02.2025

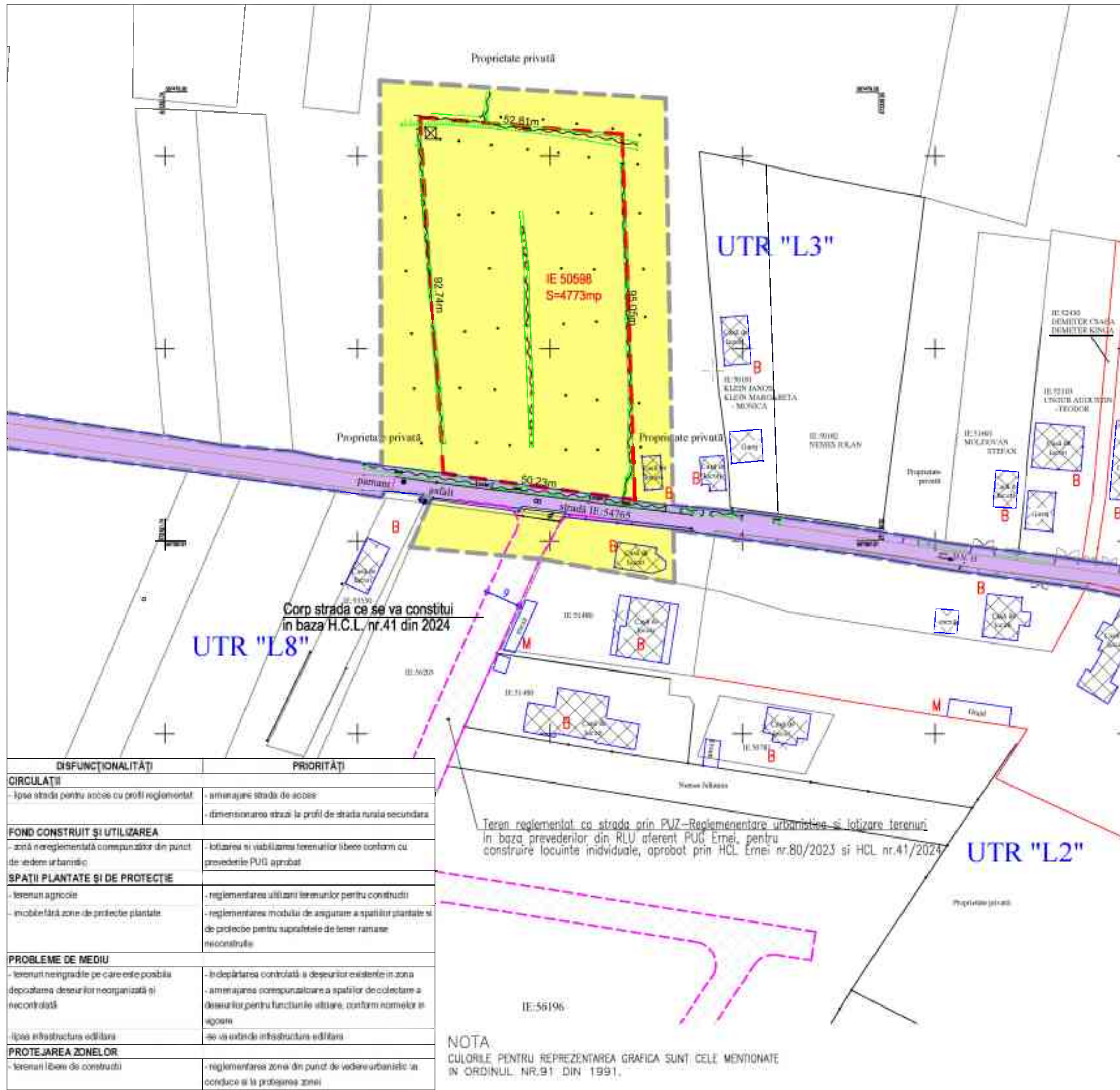
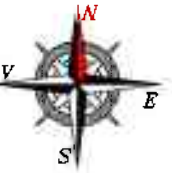
### 6. Erori topologice față de alte entități spațiale:

Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
50598	Avertizare	Receptia 60158/11.07.2025: Poligonul 1 se suprapune cu terenul 50598 pe o suprafata de 4773 mp!

Lucrarea este declarată **Admisă**

**Inspector**  
**VIRGIL COSTIN**

**PLAN URBANISTIC ZONAL - REGLEMENTARE URBANISTICA SI LOTIZARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE SI CAMIN PENTRU SENIORI IN LOCALITATEA ERNEI, JUD. MURES**



**LEGENDA:**

- LIMITA ZONA STUDIATA, Sst=8.775mp
- LIMITA PROPRIETATE INITIATOR P.U.Z.
- DRUMURI EXISTENTE
- CLADIRI EXISTENTE

**ZONIFICARE EXISTENTA, cf. RLU PUG ERNEI:**

- ZONA PENTRU LOCUINTE
- LIMITA ZTR-Ur
- UTR L3-ZONA rezervata pentru constructii de locuinte
- UTR L8-ZONA rezervata pentru constructii de locuinte
- UTR L2-ZONA de locuinte de-a lungul DN15 in afara zonei centrale

- INTERDICTIE DE CONSTRUIRE PENTRU CORP STRADA
- ZONA CAI DE COMUNICATE RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE

**STRUCTURA CLADIRI:**

- DURABILA
- SEMIDURABILA
- NEDURABILA

**STAREA CLADIRI:**

- B --- BUNA
- M --- MEDIE
- R --- REA

Corp strada ce se va constitui in baza H.C.L. nr.41 din 2024

Teren reglementat ca strada prin PUZ-Reglementare urbanistica si lotizare terenuri in baza prevederilor din RLU aferent PUG Ernei, pentru construire locuinte individuale, aprobat prin HCL Ernei nr.80/2023 si HCL nr.41/2024

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

DISFUNCIONALITATI	PRIORITATI
<b>CIRCULATII</b> - lipsa strazi pentru acces cu profil reglementat	- amenajare strazi de acces - dimensionarea strazii la profil de strada rurala secundara
<b>FOND CONSTRUIT SI UTILIZAREA</b> - zona nereglementata compunator din punct de vedere urbanistic	- lotizarea si stabilizarea terenurilor libere conform cu prevederile PUG aprobat
<b>SPATII PLANTATE SI DE PROTECTIE</b> - terenuri agricole - imobile fara zone de protectie plantate	- reglementarea utilizarii terenurilor pentru constructii - reglementarea modului de asigurare a spatiilor plantate si de protectie pentru suprafetele de teren ramane reconstruite
<b>PROBLEME DE MEDIU</b> - terenuri neingradite pe care este posibila depozitarea deseurilor neorganizata si necontrolata	- indepartarea controlata a deseurilor existente in zona - amenajarea corespunzatoare a spatiilor de colectare a deseurilor pentru functiunile utilizate, conform normelor in vigoare
- lipsa infrastructurii edilitare	- se va extinde infrastructura edilitara
<b>PROTEJAREA ZONELOR</b> - terenuri libere de constructii	- reglementarea zonei din punct de vedere urbanistic sa conduca la protejarea zonei

ACEST PROIECT ESTE PROPRIETATEA INTELECTUALA A SC. L. CONCEPT SI, JUI ZAREA LUI STRA SUE INCDENTA LEGII DREPTULUI DE AUTOR.	
sef proiect	art. Octavian L PCVAN
proiectant	art. Octavian L PCVAN
desenat	ing. SZCCS Anelc
verificat	art. Octavian L PCVAN
BENEFICIAR: <b>HUSSEN MALAZ</b> Loc. Tg. Mures, str. Voinicilor nr.99F, jud. Mures	
FAZA: <b>PUZ</b>	
TITLU PROIECT SI LOTIZARE TEREN, PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE SI CAMIN PENTRU SENIORI IN LOCALITATEA ERNEI, JUD. MURES	DATA: <b>2025</b>
TITLU PLANSA: <b>SITUATIE EXISTENTA, DISFUNCIONALITATI</b>	NR. PLANSA: <b>U 002</b>
SCARA: <b>1:1.000</b>	NR. PROIECT: <b>160-24</b>

**PLAN URBANISTIC ZONAL - REGLEMENTARE URBANISTICA SI LOTIZARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE SI CAMIN PENTRU SENIORI IN LOCALITATEA ERNEI, JUD. MURES**

**LEGENDA:**

- LIMITA ZONA STUDIATA, Sst=8.775mp
- LIMITA PROPRIETATE INITIATOR P.U.Z., S=4.800mp
- DRUMURI EXISTENTE
- CLADIRI EXISTENTE
- ACCES PROPUȘ
- LIMITA LOTURI PROPUȘE
- DRUMURI PROPUȘE PE TRASEE NOI
- INTERDICTIE DE CONSTRUIRE PENTRU ALEE DE ACCES
- RETRAGERE FATA DE ALINIAMENT, LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE
- STRADA PROPUȘA PENTRU LARGIRE SI MODERNIZARE CONFORM PUG ERNEI IN VIGOARE (4,5m din ax drum) CF. NR. 54765

**ZONIFICARE FUNCTIONALA:**

- UTR L3z
- SUBZONA PENTRU LOCUINTE
- SUBZONA PENTRU SERVICII SI DOTARI
- ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE

**BILANT TERITORIAL - ZONA LOCUINTE**

	mp	%
CLADIRI prop	507.50	35,00%
CAROSABILE, PLATFORME in incinta	435.00	30,00%
SPATII LIBERE, SPATII VERZI	507.50	35,00%
<b>TOTAL 1</b>	<b>1450.00</b>	<b>100,00%</b>

**BILANT TERITORIAL - ZONA SERVICII SI DOTARI**

	mp	%
CLADIRI prop	922.50	30,00%
CAROSABILE, PLATFORME in incinta	768.75	25,00%
SPATII LIBERE, SPATII VERZI	1383.75	45,00%
<b>TOTAL 2</b>	<b>3075.00</b>	<b>100,00%</b>



BIROU DE ARHITECTURA SI URBANISM  
CALUSERI - J2004001570261

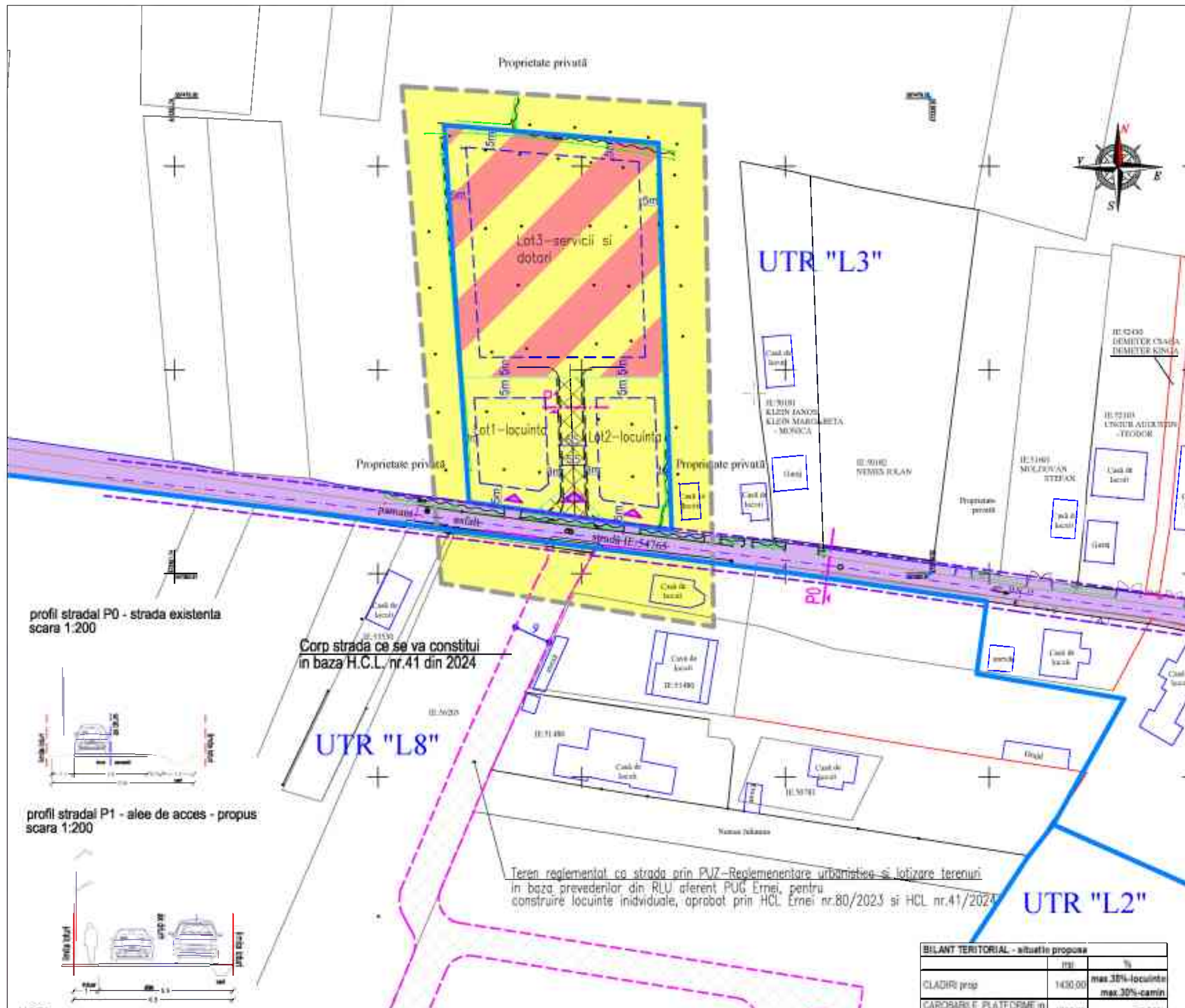
ACEST PROIECT ESTE PROPRIETATEA SI SCURTATA A SC. L. CONCEPT SR., JUI ZAREA LUI STRA S.C. INCINTA LEGI DREPTULUI, DE ALIUR.

sef proiect	art. Octavian L PCVAN	
proiectat	art. Octavian L PCVAN	
desenat	ing. SZCCS Anjelc	
verificat	art. Octavian L PCVAN	

BENEFICIAR:	HUSSEN MALAZ Loc. Tg. Mures, str. Voinicilor nr.99F, jud. Mures	FAZA:	PUZ
-------------	--	-------	-----

TITLU PROIECT SI LOTIZARE TEREN, PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE SI CAMIN PENTRU SENIORI IN LOCALITATEA ERNEI, JUD. MURES	DATA: 2025	NR. PROIECT: 160-24 Rev. 1
--	------------	-------------------------------

TITLU PLANSA: REGLEMENTARI URBANISTICE	SCARA: 1:1.000	NR. PLANSA: U 003
--	----------------	-------------------

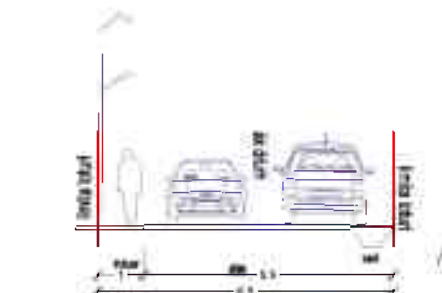


profil stradal P0 - strada existenta  
scara 1:200



Corp strada ce se va constitui  
in baza H.C.L. nr.41 din 2024

profil stradal P1 - alee de acces - propus  
scara 1:200



Teren reglementat ca strada prin PUZ-Reglementare urbanistica si lotizare terenuri  
in baza prevederilor din RLU aferent PUG Ernei, pentru  
construire locuinte individuale, aprobat prin HCL Ernei nr.80/2023 si HCL nr.41/2024

**BILANT TERITORIAL - situatie propusa**

	mp	%
CLADIRI prop	1430.00	max 38% locuinte max 30% camin
CAROSABILE, PLATFORME in incinta	1203.75	25,00%
SPATII LIBERE, SPATII VERZI	1891.25	45,00% (camin)
alee de acces	275.00	
<b>TOTAL</b>	<b>4800.00</b>	<b>100,00%</b>

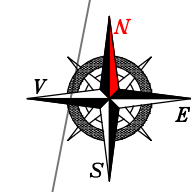
<b>pentru locuinte</b>	POT max = 35%	pt S=500-1000mp
	CUT max = 0,6	
<b>pentru camin</b>	POT max = 30%	pt S>1000mp
	CUT max = 0,9	

**NOTA:**

Solutia definitiva de lotizare este cea pentru care se opteaza la faza de autorizare a constructiei, cu conditie ca lotizarea sa respecte reglementarile stabilite prin PUZ si RLU.  
Lotizarea parcelelor / loturilor construite se poate realiza partial sau integral si numarul lor se poate modifica, fara a fi necesara documentatia de urbanism daca se respecta simultan urmatoarele conditii:  
- suprafetele loturilor nou rezultate sunt mai mari sau egale in raport cu suprafetele minime stabilite prin PUZ si RLU;  
- se respecta conditiile de amplasare a cladirilor pe lot stabilite prin PUZ si RLU.

CULORILE PENTRU REPREZENTAREA GRAFICA SUNT CELE MENTIONATE IN ORDINUL NR.93 DIN 1995.

PLAN URBANISTIC ZONAL - REGLEMENTARE URBANISTICA SI LOTIZARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE SI CAMIN PENTRU SENIORI IN LOCALITATEA ERNEI, JUD. MURES

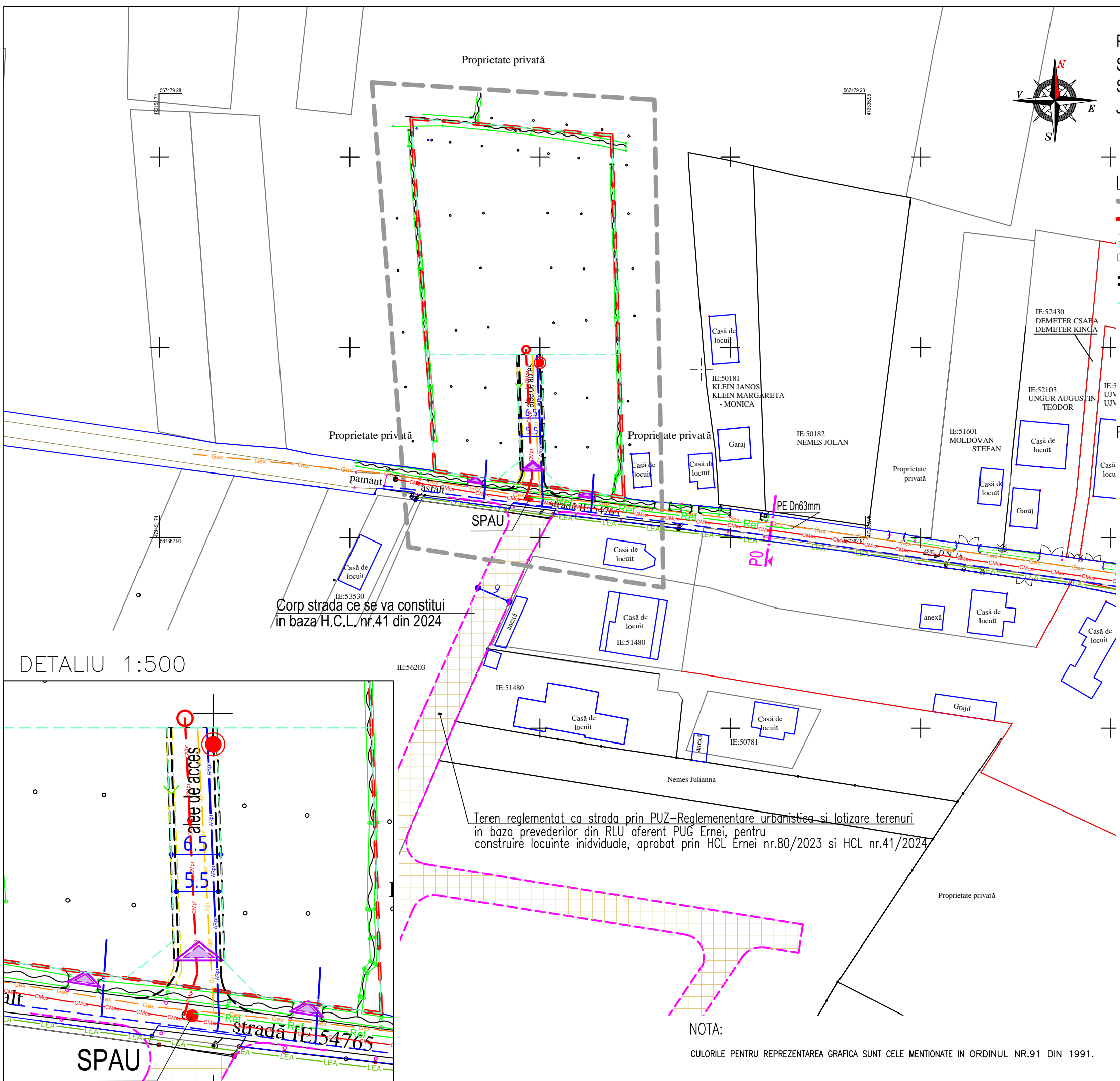


- LEGENDA:**
- LIMITA ZONA STUDIATA, Sst=8.775mp
  - LIMITA PROPRIETATE INITIATOR P.U.Z.
  - DRUMURI EXISTENTE
  - CLADIRI EXISTENTE
  - == ALEI PROPUSE PE TRASEE NOI
  - - - - - LIMITA LOTURI PROPUSE

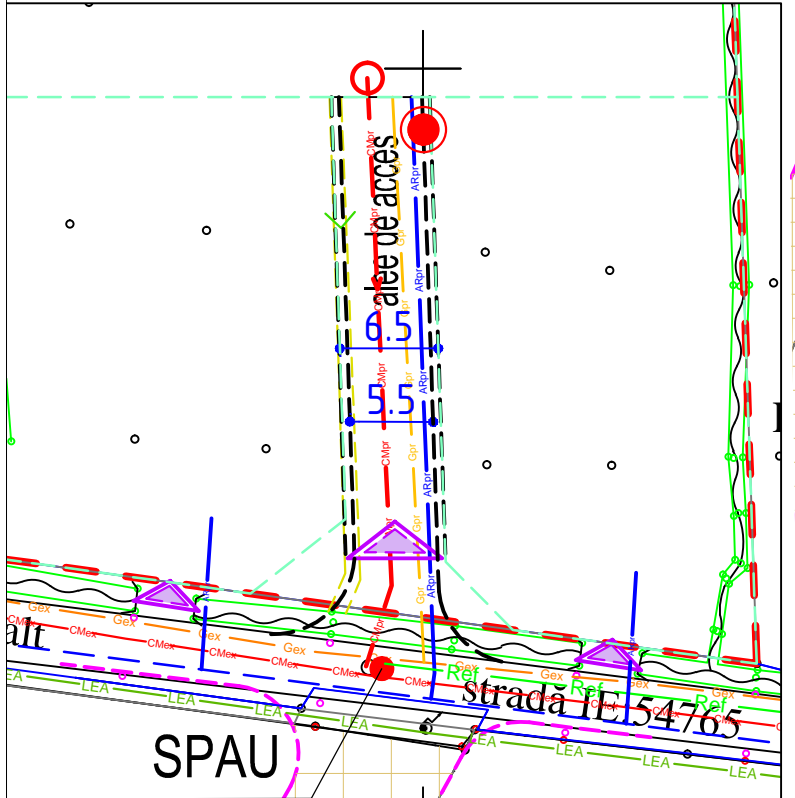
- RETELE EDILITARE EXISTENTE:**
- LEA 0,4 kV existent
  - CONDUCTA APA POTABILA, PE De110mm
  - CMex CANALIZARE MENAJERA EXISTENTA, PVC Dn250mm
  - Gex CONDUCTA GAZ presiune reduasa
  - Ref CANAL REFULARE
  - SPAU STATIE DE POMPARE APE UZATE

- RETELE EDILITARE PROPUSE:**
- ARpr CONDUCTA APA POTABILA
  - CMpr CANALIZARE MENAJERA
  - SPlv Sfant PLUVIAL - AMENAJAT
  - Gpr CONDUCTA DE GAZ
  - LESpr+FOpr LINEE ELECTRICA 1kV+0,4kV+fibra optica subterana
  - STILP ELECTRIC

		BIROU DE ARHITECTURA SI URBANISM CALUSERI - J2004001570261	
ACEST PROIECT ESTE PROPRIETATEA INTELLECTUALA A SC. EUROCONCEPT SRL. UTILIZAREA LUI INTRA SUB INCIDENTA LEGII DREPTULUI DE AUTOR.			
sef proiect	arh. Octavian LIPOVAN		
proiectat	ing. Adrian CATANA		
desenat	ing. SZOCS Angela		
verificat	arh. Octavian LIPOVAN		
BENEFICIAR: HUSSEN MALAZ Loc. Tg. Mures, str. Voinicenilor nr.99F, jud. Mures		FAZA:	PUZ
TITLU PROIECT: SI LOTIZARE TEREN, PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE SI CAMIN PENTRU SENIORI IN LOCALITATEA ERNEI, JUD. MURES	DATA: 2025	NR.PROIECT: 160-24	
TITLU PLANSA: REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARA	SCARA: 1:1.000	NR.PLANSA: U 004	



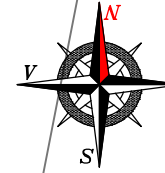
DETALIU 1:500



Teren reglementat ca strada prin PUZ-Reglementare urbanistica si lotizare terenuri in baza prevederilor din RLU aferent PUG Ernei, pentru construire locuinte individuale, aprobat prin HCL Ernei nr.80/2023 si HCL nr.41/2024

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

PLAN URBANISTIC ZONAL - REGLEMENTARE URBANISTICA SI LOTIZARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE SI CAMIN PENTRU SENIORI IN LOCALITATEA ERNEI, JUD. MURES



† 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

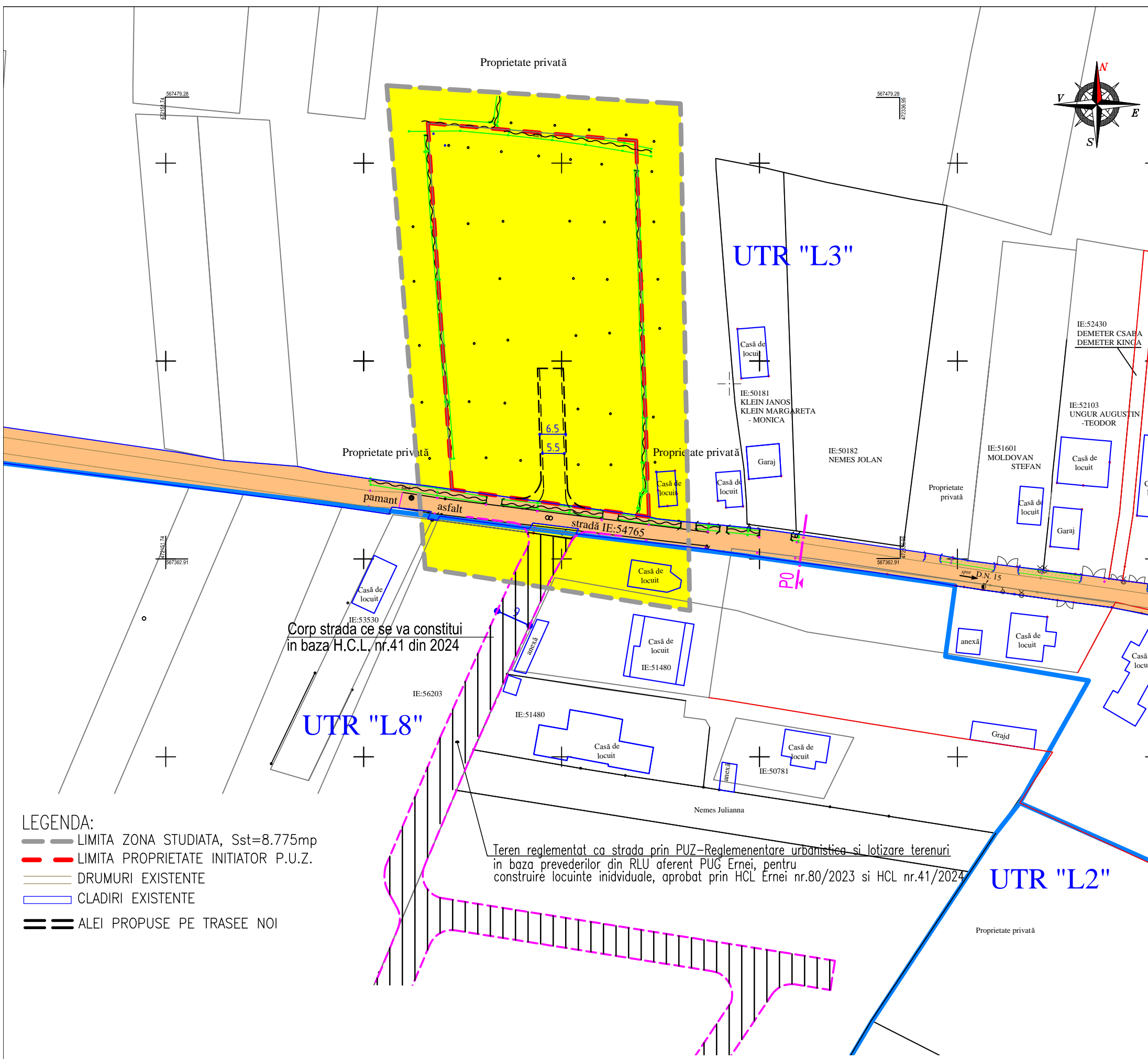
- TERENURI PROPRIETATE PRIVATA DE INTERES NATIONAL
- TERENURI PROPRIETATE PRIVATA DE INTERES JUDETEAN
- TERENURI PROPRIETATE PRIVATA DE INTERES LOCAL
- TERENURI PROPRIETATE PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE

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



LEGENDA:

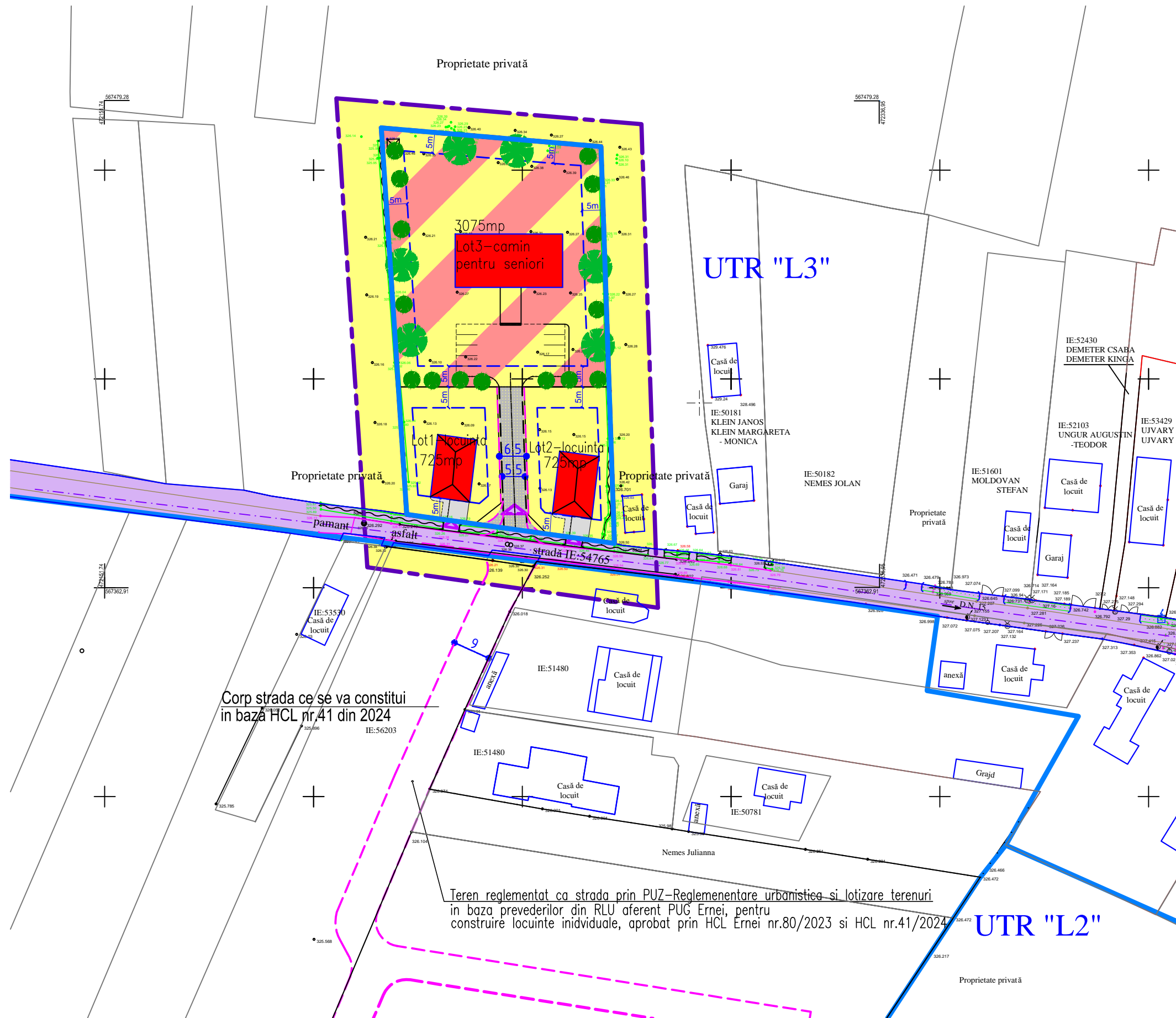
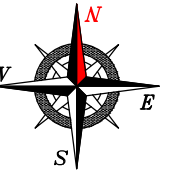
- LIMITA ZONA STUDIATA, Sst=8.775mp
- LIMITA PROPRIETATE INITIATOR P.U.Z.
- DRUMURI EXISTENTE
- CLADIRI EXISTENTE
- ALEI PROPUSE PE TRASEE NOI

NOTA:

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

		BIROU DE ARHITECTURA SI URBANISM CALUSERI - J2004001570261	
ACEST PROIECT ESTE PROPRIETATEA INTELLECTUALA A SC EUROCONCEPT SRL UTILIZAREA LUI INTRA SUB INCIDENTA LEGII DREPTULUI DE AUTOR.			
sef proiect	arh. Octavian LIPOVAN		
proiectat	arh. Octavian LIPOVAN		
desenat	ing. SZOCS Angela		
verificat	arh. Octavian LIPOVAN		
BENEFICIAR: HUSSEN MALAZ Loc. Tg. Mures, str. Voiniceni nr.99F, jud. Mures			FAZA: PUZ
TITLU PLAN URBANISTIC ZONAL - REGLEMENTARE URBANISTICA PROIECT: SI LOTIZARE TEREN, PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE SI CAMIN PENTRU SENIORI IN LOCALITATEA ERNEI, JUD. MURES		DATA: 2025	NR.PROIECT: 160-24
TITLU PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR PLANSA: REGIM JURIDIC		SCARA: 1:1.000	NR.PLANSA : U 005

PLAN URBANISTIC ZONAL - REGLEMENTARE URBANISTICA SI LOTIZARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE SI CAMIN PENTRU SENIORI IN LOCALITATEA ERNEI, JUD. MURES



- LEGENDA:
- LIMITA ZONA DE STUDIU
  - LIMITA DE PROPRIETATE
  - CLADIRI EXISTENTE
  - CLADIRI PROPUSE
  - ALEE DE ACCES IN INCINTA
  - ZONA CONSTRUIBILA
  - LOTIZARE PROPUSE
- ZONIFICARE EXISTENTA, cf. RLU PUG Ernei
- UTR L3 ZONA pentru constructii de locuinte
  - LIMITA UTR-uri
  - ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA-STRADA
- ZONIFICARE PROPUSE
- UTR L3z SUBZONA PENTRU LOCUINTE
  - SUBZONA PENTRU SERVICII SI DOTARI

Corp strada ce se va constitui in baza HCL nr.41 din 2024

Teren reglementat ca strada prin PUZ-Reglementare urbanistica si lotizare terenuri in baza prevederilor din RLU aferent PUG Ernei, pentru construire locuinte individuale, aprobat prin HCL Ernei nr.80/2023 si HCL nr.41/2024

NOTA:

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

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

- suprafetele loturilor nou rezultate sunt mai mari sau egale in raport cu suprafetele minime stabilite prin PUZ si RLU;
- se respecta conditiile de amplasare a cladirilor pe lot stabilite prin PUZ si RLU.

		BIROU DE ARHITECTURA SI URBANISM CALUSERI - J2004001570261	
ACEST PROIECT ESTE PROPRIETATEA INTELCTUALA A SC EUROCONCEPT SRL UTILIZAREA LUI INTRA SUB INCIDENTA LEGII DREPTULUI DE AUTOR.			
sef proiect	arh. Octavian LIPOVAN		
proiectat	arh. Octavian LIPOVAN		
desenat	ing. SZOCS Angela		
verificat	arh. Octavian LIPOVAN		
BENEFICIAR: HUSSEN MALAZ Loc. Tg. Mures, str. Voiniceni nr.99F, jud. Mures			FAZA: PUZ
TITLU PROIECT: SI LOTIZARE TEREN, PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE SI CAMIN PENTRU SENIORI IN LOCALITATEA ERNEI, JUD. MURES		DATA: 2025	NR.PROIECT: 160-24
TITLU PLANSA: PROPUNERE DE MOBILARE		SCARA: 1:1.000	NR.PLANSA : U 006



ROMÂNIA  
JUDEȚUL MUREȘ  
CONSILIUL JUDEȚEAN

Nr. 4064/ 18.02 2026

Arhitect-șef

Ca urmare a cererii adresate de HUSSEN MALAZ, cu domiciliul în județul Mureș, municipiul Târgu Mureș, str. Voinicilor, nr. 99F, bl. , sc. , ap. , telefon/fax -, înregistrată la nr. 32826/08.10.2025 și ale completărilor nr. 39897/16.12.2025 și 4064/13.02.2026,

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

Nr. 1 AVIZ 18.02.2026  
din .....

pentru PLANUL URBANISTIC ZONAL - "Reglementare urbanistică și lotizare teren pentru construire locuințe individuale și cămin pentru seniori" în comuna Ernei, generat de imobilul înscris în C.F. 50598/Ernei, nr. cad. 50598, cu suprafața de 4.773 mp.

Inițiator : HUSSEN MALAZ.

Proiectanți : SC EURO CONCEPT SRL.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Octavian P. Lipovan.

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

- la nord, vest și est, terenuri proprietăți private ale persoanelor fizice și juridice;
- la sud strada nr. 2(domeniul public).

**a) Prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobate anterior:**

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

**UTR L3 - zonă de locuit cu regim mic de înălțime:**

- regim de înălțime:

-pentru locuințe P+M, P+1;

-pentru alte funcțiuni P+2;

- funcțiuni predominante: locuințe.

- POT max

- pentru locuințe 35% pentru terenuri până la 1000 mp și 30% pentru terenuri peste 1000 mp;

- pentru alte funcțiuni 50%;

- CUT max

- pentru locuințe = 0,6;

- pentru alte funcțiuni = 0,9;

- retrageri minime față de limitele laterale: nu mai puțin de 3,0 m;

- retrageri minime față de limitele posterioare: nu mai puțin de 5,0 m.

**b) Prevederi PUZ propus:**

În zona studiată se detaliază următoarele zone/subzone:

- UTR L3z - zonă de locuințe, servicii și dotări.

Subzona de locuințe

- funcțiuni predominante: zonă pentru locuințe;

- regim de înălțime: P+M, P+1;

- POT max = 35 % pentru terenuri până la 1000 mp și 30% pentru terenuri peste 1000 mp;

- CUT max = 0,6;

- retragerea minimă față de aliniament: minim 5,0 m;

- retragerea minimă față de limitele laterale nu mai puțin de 3,0 m

- retragerea minimă față de limitele posterioare nu mai puțin de 5,0 m;

Subzona de servicii și dotări

- funcțiuni predominante: servicii de sănătate, funcțiuni publice;

- regim de înălțime: P+2;

- POT max = 35 % pentru terenuri până la 1000 mp și 30% pentru terenuri peste 1000 mp;
- CUT max = 0,9;
- retragerea minimă față de aliniament: minim 5,0 m;
- retragerea minimă față de limitele laterale nu mai puțin de 5,0 m
- retragerea minimă față de limitele posterioare nu mai puțin de 5,0 m;
- se admite amplasarea clădirilor anexă la limitele de proprietate, cu acordul vecinilor și respectarea Codului Civil, dacă înălțimea maximă a acestora nu depășește înălțimea împrejuririi.

#### Circulații și accese

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una dintre proprietățile învecinate cu lățimea minimă de 4,0 m;

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelelor, în afara circulațiilor publice.

#### Echipare tehnico-edilitară

- autorizațiile de construire vor putea fi eliberate, în condițiile existenței de rețele edilitare în zonă. Rețelele edilitare trebuie să fie în proprietate publică și să fie administrate de operatori licențiați;
- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- se vor prevedea locuri/platforme de depozitare a deșeurilor, cu acces din domeniul public;
- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare.

#### Categorii de costuri

##### a) în sarcina investitorilor privați

- costuri privind realizarea și aprobarea PUZ;
- costuri necesare pentru realizarea extinderilor infrastructurii edilitare;

##### b) în sarcina autorităților publice locale

- nu este cazul.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 29.10.2025, 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. 12/10.06.2025 și a certificatului de urbanism nr. 3/03.02.2025 eliberate 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. 3 din 03.02.2025 emis de Primarul Comunei Ernei.

Arhitect-șef,  
arh. ADINA-GABRIELA POPESCU

Întocmit: Blaskievics Adam - 2 ex.

Verificat șef serviciu urbanism: arh. Iana Turcinschi