



ROMÂNIA
JUDEȚUL MUREȘ
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI ERNEI

HOTĂRÂREA Nr.53 din 30 septembrie 2026

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – Reglementare zonă, parcelare pentru case de locuit în baza prevederilor din RLU aferent PUG actualizat, pentru, zona rezervată pentru construcții sau zonă cu construcții puține în localitatea Ernei, Jud.Mureș, beneficiar SC Landselect SRL

Consiliul Local al comunei Ernei, județul Mureș, întrunit în ședința ordinară de lucru din data de 30.09.2026, având în vedere:

- referatul de aprobare al Primarului nr.7469/06.07.2026, în calitate de inițiator, raportul de specialitate al Compartimentului urbanism și amenajarea teritoriului, autorizare și disciplină în construcții nr.7472/06.07.2026, precum și avizul Comisiei de specialitate,

- cererea nr.5956/28.05.2026 depusă de către SC Landselect SRL prin domnul Meruțiu Florian.

- avizul Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism a Județului Mureș nr. 6/21.04.2026,

- 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,

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

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

- Raportul informării și consultării publicului nr.653/22.01.2026,

- 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 " **Planului Urbanistic Zonal – Reglementare zonă, parcelare pentru case de locuit în baza prevederilor din RLU aferent PUG actualizat**, pentru zona rezervată pentru construcții sau zonă cu construcții puține în localitatea Ernei, Jud.Mureș, beneficiar SC Landselect SRL, în condițiile reglementărilor cuprinse în proiectul nr. 503.1/2025 elaborat de S.C.Aalto Proiect S.R.L. prin arhitect Petru-Alexandru Gheorghiu și în conformitate cu avizul Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism a Județului Mureș nr. 6/21.04.2026, 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.

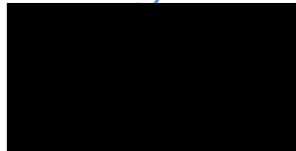
• (2).Toate costurile aferente investiției ce vor fi realizate în baza prezentului Plan Urbanistic Zonal, vor fi suportate exclusiv de către beneficiar.

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

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

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

Președinte de ședință,
Gabiella KALI



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



Amexa la HCL nr. 53/30.09.2026

BENEFICIAR: SC LANDSELECT SRL

PUZ

Plan Urbanistic Zonal

PUZ ERNEI STRADA nr. 5

REGLEMENTARE ZONĂ
PARCELARE CASE DE LOCUIT
Comuna Ernei, str. Principala FN
Județul Mureș

Proiectant: SC Aalto Proiect SRL
Proiect nr. 503.1

Aprilie 2026

FOAIE DE GARDĂ

P.U.Z. – Plan Urbanistic Zonal

R.L.U. – Regulament Local de Urbanism

- *Denumirea lucrării:* PUZ Ernei strada nr. 5 - Reglementare zonă, parcelare case de locuit
- *Amplasament:* Comuna Ernei, str. Nr. 20, jud. Mureș
- *Beneficiar:* SC LANDSELECT SRL
- *Proiectant:* S.C. Aalto Proiect S.R.L, Tg. Mureș
- *Nr. Proiect:* 503.1
- *Data elaborării:* Aprilie 2026

LISTA SPECIALIȘTILOR

Arh. Petru Alexandru Gheorghiu

- atestat Registrul Urbaniștilor din România Nr. 568

- drept de semnătură privind coordonarea
elaborării documentațiilor de amenajarea
teritoriului

categoria C

- drept de semnătură privind coordonarea
elaborării documentațiilor de urbanism

categoria D,E

.....

LISTA DE SEMNĂTURI

- Șef Proiect	arh. Petru Alexandru GHEORGHIU	
- Proiectat	arh. Petru Alexandru GHEORGHIU	
- Proiectat	arh. Cosmin MIHALTE	
- Desenat	ing. Emese Kovács	

BORDEROU

PARTEA SCRISĂ

MEMORIU GENERAL	6
1. INTRODUCERE	6
1.1 Date de recunoaștere a documentației	6
1.2 Obiectul Planului Urbanistic Zonal	6
1.3 Surse de documentare	8
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE.....	8
2.1 Evoluția zonei	8
2.2 Încadrarea în localitate.....	9
2.3 Elemente ale cadrului natural	9
2.4 Circulația.....	10
2.5 Ocuparea terenurilor	11
2.6 Echiparea edilitară	11
2.7 Probleme de mediu	12
2.8 Opțiuni ale populației.....	12
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ.....	12
3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare	13
3.2 Prevederi PUG Ernei	13
3.3 Valorificarea cadrului natural	13
3.4 Modernizarea circulației	13
3.5 Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici.....	13
3.6 Dezvoltarea echipării edilitare	14
3.7 Protecția mediului	15
3.8 Obiective de utilitate publică	16
4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE	17
5. PLAN DE ACȚIUNE ȘI IMPLEMENTARE A INVESTIȚIILOR PROPUSE PRIN P.U.Z. 18	18
REGULAMENT DE URBANISM	20
UTR L7z2	23
GLOSAR TERMENI DE SPECIALITATE.....	27

PARTEA DESENATĂ

A1	Încadrare în teritoriu	scara 1 : 5000
A1.1	Extras din PUG-2012	scara 1 : 5000
A2	Situația existentă	scara 1 : 1000
A3	Reglementări urbanistice-zonificare	scara 1 : 1000
A3.1	Secțiuni prin teren	scara 1 : 500 1 : 100
A4	Reglementări echipare edilitară	scara 1 : 1000
A5	Proprietatea asupra terenurilor	scara 1 : 1000
A6	Posibilități de mobilare	scara 1 : 1000

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

Terenul care face obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal este situat în intravilanul Localității Ernei, comuna Ernei, fn. Conform PUG Ernei, denumirea străzii pe care se propune intervenția, este *Strada nr. 20* și se poate accesa carosabil pe două trasee:

1. De pe DN15 pe direcția Reghin, înainte de Pensiunea A&B, la dreapta se deschide str. nr. 5 care, după cca 350 m cotește la stânga, devenind paralel cu DN15. După curbă, la cca. 400 m la dreapta se deschide str. nr. 20, care, de asemenea, o cotește la stânga devenind paralelă cu DN15 și str. nr. 5. După cca. 1km ajungem la terenul studiat, iar după încă 200 m ajungem la str. nr.5.
2. De pe DN15 pe direcția Reghin la cca 300 m de la sensul giratoriu nefinalizat, se deschide la dreapta str. nr. 5. Mergând pe această stradă, la deal, cca. 600 m se face la dreapta str. nr. 20. Terenul studiat se află la cca 100 m.

Proiectul are agrementul de principiu al Primăriei Ernei și a Consiliului Județean Mureș, Serviciul Urbanism, conform următoarelor acte:

- Certificatul de Urbanism nr. 70 din 11.11.2024, emis de Primăria Ernei
- Avizul de Oportunitate nr. 7 din 17.04.2025, emis de C.J. Mures

Prin prezentul proiect se dorește reglementarea terenului studiat, astfel încât Primăria Comunei Ernei să posede cadrul legal în vederea eliberării Autorizațiilor de Construire pentru viitoarele obiecte arhitecturale.

1.1 Date de recunoaștere a documentației

- <i>Denumirea lucrării:</i>	PUZ Ernei strada nr. 5 - Reglementare zonă, parcelare case de locuit
- <i>Amplasament:</i>	Comuna Ernei, str. Nr. 20, jud. Mureș
- <i>Beneficiar:</i>	SC LANDSELECT SRL
- <i>Proiectant:</i>	Aalto Proiect S.R.L, Tg. Mureș
- <i>Proiect nr:</i>	503.1
- <i>Data elaborării:</i>	Noiembrie 2025

1.2 Obiectul Planului Urbanistic Zonal

Solicitări ale temei program

Beneficiarul, împreună cu proiectantul, a fundamentat, prin tema de proiectare, necesitatea reglementării urbanistice a unei suprafețe inițiale de 13.302 mp, constituită din 23 de parcele, în vederea creșterii valorificării acestora pe piața imobiliară.

În urma analizării documentației în cadrul Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism a Consiliului Județean Mureș și a emiterii Avizului de

Oportunitate nr. 7/19.04.2025, s-a stabilit necesitatea extinderii perimetrului reglementat în PUZ prin includerea suplimentară a parcelelor care au acces direct la strada nr. 6.

Această solicitare are ca obiectiv asigurarea unui acces corespunzătoare și a unei conectivități rutiere adecvate zonei reglementate.

Ca urmare, suprafața supusă reglementării a fost extinsă la un total de 16.947 mp, această modificare fiind justificată tehnic și urbanistic pentru asigurarea unei structuri funcționale și coerente a întregii zone studiate.

În ceea ce privește reglementările propuse, se urmărește, în principiu, menținerea încadrărilor urbanistice stabilite prin PUG Ernei 2019. Astfel, pentru terenul reglementat se propune păstrarea unității teritoriale de referință *UTR L7 – Zonă rezervată pentru construcții sau zone cu construcții puține*, conform prevederilor regulamentare în vigoare.

Accesibilitatea perimetrului reglementat va fi asigurată preponderent din strada nr. 20, respectiv din strada nr. 6, denumiri utilizate conform nomenclaturii oficiale aferente PUG Ernei 2019, în vederea realizării unei conectivități rutiere adecvate și conforme cu principiile de mobilitate urbană prevăzute de legislația aplicabilă.

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

- CF nr. 56064 Ernei, beneficiar Ratiu Grigore si Ratiu Lenuta, S=501 mp;
- CF nr. 56062 Ernei beneficiar SC CAMPION EXPRESS CONSTRUCT SRL, S=501 mp;
- CF nr. 56047 Ernei, beneficiar SC CAMPION EXPRESS CONSTRUCT SRL, S=501 mp;
- CF nr. 56067 Ernei, beneficiar SC LANDSELECT SRL, S=501 mp;
- CF nr. 56068 Ernei, beneficiar SC LANDSELECT SRL, S=501 mp;
- CF nr. 56051 Ernei, beneficiar SC LANDSELECT SRL, S=501 mp;
- CF nr. 56077 Ernei, beneficiar SC LANDSELECT SRL, S=501 mp;
- CF nr. 56078 Ernei, beneficiar SC LANDSELECT SRL, S=730 mp;
- CF nr. 56049 Ernei, beneficiar SC LANDSELECT SRL, S=1.972 mp;
- CF nr. 56045 Ernei, beneficiar SC LANDSELECT SRL, S=507 mp;
- CF nr. 56066 Ernei, beneficiar SC LANDSELECT SRL, S=507 mp;
- CF nr. 56065 Ernei, beneficiar SC LANDSELECT SRL, S=507 mp;
- CF nr. 56053 Ernei, beneficiar SC LANDSELECT SRL, S=507 mp;
- CF nr. 56072 Ernei, beneficiar Nagy Norbert Levente, S=507 mp;
- CF nr. 56071 Ernei, beneficiar Nagy Hunor-Zalan, S=507 mp;
- CF nr. 56041 Ernei, beneficiar Nagy Hunor-Zalan, S=507 mp;
- CF nr. 56080 Ernei, beneficiar Szekely Krisztian, S=507 mp;
- CF nr. 56079 Ernei, beneficiar SC LANDSELECT SRL, S=507 mp;
- CF nr. 56043 Ernei, beneficiar SC LANDSELECT SRL, S=507 mp;
- CF nr. 56074 Ernei, beneficiar SC LANDSELECT SRL, S=507 mp;
- CF nr. 56073 Ernei, benef. Filimon Edwin-Stelian si Sarkany Johanna-Noemi, S=514 mp;
- CF. nr. 56404 Ernei, beneficiar SC LANDSELECT SRL, S=195 mp;
- CF. nr. 56405 Ernei, beneficiar SC LANDSELECT SRL, S=501 mp;
- CF. nr. 56406 Ernei, beneficiar SC LANDSELECT SRL, S=306 mp;
- CF. nr. 56427 Ernei, beneficiar Marian Nicolae si sotia Cristiana, S=920 mp;
- CF. nr. 56443 Ernei, beneficiar SC LANDSELECT SRL, S=994 mp;

Total parcele care se reglementează: S=14698 mp

Proprietari neinteresati de PUZ (CF-uri care nu se modifică)

- CF. nr. 56426 Ernei, beneficiar Nistor Maria, S=461 mp;
- CF. nr. 56442 Ernei, beneficiar Nistor Mihai, Nistor Katalin si Nistor Eugen, S=600 mp;

Total parcele care fac parte din studiată: S=14698 mp + 1061 mp= 15759 mp

La zona studiată se mai adaugă 518 mp reprezentând zonele din domeniul public prin intermediul cărora se face legătura cu străzile nr. 20 și 6.

Total Zonă studiată: S=16277mp

- Cointeresați:
 - Primăria comunei Ernei, proprietar pe străzi și drumuri de exploatare.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată

Conform Planului Urbanistic General al comunei Ernei, aprobat prin HCL nr. 46/17.10.2019, zona studiată se află în intravilanul localității și este încadrată în **UTR L7 – Zonă rezervată pentru construcții sau zone cu construcții puține**, reglementare care stabilește un regim de dezvoltare controlat și cu densitate redusă.

1.3 Surse de documentare

Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior:

- PUG Ernei-355/2019 (aprobat prin HCL 44 din 17.10.2019);
- Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG-ului.

Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ

- Studiu geotehnic 186/2025 -BP Geotechnical Data SRL
- Reambulare topografică. -Meruțiu Florian CA 0959/2010

Date statistice

Datele statistice fac referire la numărul locuitorilor din județul Mures, cu referire la Comuna Ernei și la evoluția parcului național de vehicule rutiere (DRCIV).

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

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

2.1. Evoluția zonei

- **Date privind evoluția zonei**

Terenurile analizate sunt în prezent neutilizate, cu utilizări ocazionale pentru activități agricole, și se află într-o stare liberă de construcții. Amplasamentul este situat în proximitatea limitei construite a vetrei istorice a localității, ceea ce conferă o continuitate firească și justificată procesului de transformare a acestora în parcele construibile destinate funcțiunii de locuire.

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

Zona studiată este situată în proximitatea limitei construite a vetrei satului Ernei și se înscrie în direcția naturală de extindere a localității, conform PUG 2019. Amplasamentul dispune de accesibilitate bună prin străzile nr. 20 și nr. 6 și se află în apropierea rețelilor edilitare principale, aspect ce facilitează integrarea rapidă în infrastructura urbană existentă.

Dinamica recentă a dezvoltărilor rezidențiale și de servicii în arealul adiacent indică o presiune constantă de urbanizare, terenurile analizate având un potențial ridicat de conversie în parcele construibile. Caracteristicile amplasamentului sunt compatibile

cu tendințele de dezvoltare ale localității și justifică necesitatea reglementării printr-un PUZ pentru asigurarea unei dezvoltări controlate și coerente.

- **Potențial de dezvoltare:**

Zona analizată prezintă un potențial ridicat pentru dezvoltări rezidențiale, fiind de interes pentru investitorii care vizează extinderea fondului de locuințe în localitate. Amplasamentul este favorabil conversiei în zonă de locuire datorită poziționării sale în continuitatea țesutului rezidențial existent și datorită accesului facil la infrastructura edilitară și rutieră din proximitate. Aceste condiții creează premisele realizării unei dezvoltări rezidențiale coerente și sustenabile, în concordanță cu direcțiile stabilite prin PUG Ernei 2019.

2.2. Încadrarea în localitate

- **Poziția zonei față de intravilanul localității**

Terenul care face obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal este situat în intravilanul Localității Ernei, FN, comuna Ernei, conform PUG Ernei, denumirea străzii pe care se propune intervenția, este Strada nr. 20

Vecinătățile terenului:

- la nord-vest – terenuri proprietate pprivată;
- la sud-est – strada nr. 20;
- la sud-vest – CLFF Ernei;
- la nord est – terenuri proprietate pprivată.

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

Zona studiată este situată în proximitatea limitei construite a vetrei satului, reprezentând o extindere firească a țesutului rezidențial existent. În prezent, accesul se realizează prin strada nr. 20, iar prin prezentul PUZ se propune deschiderea unui nou acces din strada nr. 6, ceea ce va îmbunătăți conectivitatea și distribuția fluxurilor de circulație din zonă.

Amplasamentul se află în apropierea rețelelor edilitare principale – apă, canalizare, energie electrică și telecomunicații – asigurând premisa racordării eficiente a noilor dezvoltări rezidențiale. Extinderile necesare ale rețelelor vor fi realizate în conformitate cu avizele furnizorilor de utilități și cu legislația specifică.

Zona beneficiază de proximitatea instituțiilor de interes public aflate în centrul localității (școală, grădiniță, servicii comerciale, unități medicale), aflate la distanțe accesibile rutier și pietonal.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Relieful zonei

Localitatea Ernei de află în partea centrală a Depresiunii Colinare a Transilvaniei, pe malul stâng al văii Mureșului, la trecerea acestuia printre podișul Târnavelor și Câmpia Transilvaniei.

Geologia regiunii

Rocile de bază aparțin Sarmațianului și Pannonianului, reprezentate predominant de argile marnoase în alternanță cu nisipuri și gresii.

Hidrologia zonei

Factorul hidrologic principal în Culoarul Mureșului îl constituie râul Mureș, care traversează localitatea dinspre nord est spre direcția sud vest, formând zone de luncă și terase bine dezvoltate pe cursul lui.

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/ mături, pe zona joasă de lângă drumul național.

Pe amplasamentul studiat apa subterană se află la: $NH = -0,30$ la $-2,40$ m.

Climatul zonei

Precipitații medii anuale – între 600 și 1000 mm.

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

Încarcarea din zăpadă, conform Normativ CR-1-1-3-2012, este de 1,5 kN/m².

Valorile presiunii de referință a vântului, conform normativului CR-1-1-4-2012, mediată pe 10 minute, la 10 m, 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 regiunii

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

Zonarea pentru seisme cu intervalul mediu de recurență al magnitudinii $IMR = 225$ ani și 20% probabilitate de depășire în 50 de ani (conf. "Cod de proiectare seismică - Partea I", indicativ P 100-1/2013), include zona la $a_g = 0,10g$ (acelerația terenului pentru proiectarea construcțiilor la starea limită ultimă) și $T_c = 0,7$ sec (perioada de control / colț a spectrului de răspuns pentru componentele orizontale ale mișcării seismice).

2.4. Circulația

• Aspecte critice privind desfășurarea în cadrul zonei a circulației rutiere

Accesul la teren se face din strada nr. 20, cu acces la str. Principală (=DN 15) prin Strada nr.6. Din strada Principală (DN 15) pe direcția Reghin, la aprox. 250 m față sensul giratoriu care va face legătura cu centrura ocolitoare a municipiului Tg. Mureș, se deschide spre dreapta Strada nr.6 (cu îmbrăcăminte definitivă de 6m și distanța dintre garduri de 11-13m), din care după aprox. 700 m se deschide spre dreapta strada nr.20 (cu îmbrăcăminte definitivă de 4-5 m și distanța dintre garduri de 10-11m), care face legătura cu terenul studiat.

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

Odată cu finalizarea variantei de ocolire a municipiului Târgu Mureș se va putea asigura fluența drumului național DN 15 și eliminarea traficului greu și de tranzit din localitate.

Transportul public în Zona Metropolitană este asigurat cu preponderență prin transport rutier. Transportul în comun la nivelul Zonei Metropolitane este asigurat de operatori de servicii de transport călători, care au încheiat contracte specifice cu Consiliul Județean. Transportul rutier intercomunal și interurban în comun este rezolvat prin autobuze și microbuze aparținând mai ales unor societăți comerciale particulare.

În ceea ce privește circulația pietonală – nu există trotuare.

2.5. Ocuparea terenurilor

• Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

Funcțiunile ce ocupa zona studiată sunt terenuri pentru locuire.

Toate parcelele care compun zona studiată sunt proprietăți particulare.

Parcela reglementată este liberă de construcții și este proprietate privată.

Șoselele, străzile, drumurile de exploatare sunt proprietate publică.

• Relaționări între funcțiuni

Privind funcțiunile prevăzute în PUG Ernei – 2019, terenul este situat în UTR L7

- zona rezervată pentru construcții sau zona cu construcții puține.

• Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Terenul este liber de construcții, astfel coeficienții urbanistici actuali sunt: P.O.T.= 0,0% și C.U.T.= 0,0.

• Aspecte calitative ale fondului construit

În prezent, zona se caracterizează printr-un profil predominant rezidențial. Fondul construit existent este alcătuit preponderent din locuințe individuale, realizate în sistem tradițional, cu fundații din beton, pereți din zidărie de cărămidă și acoperișuri tip șarpantă, cu învelitori din țiglă ceramică. Acest tipar constructiv reflectă specificul arhitectural local și contribuie la coerența morfologică a zonei.

• Asigurarea cu servicii a zonei studiate în corelare cu zonele vecine

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

• Asigurarea cu spații verzi

Spațiile verzi se concretizează în prezent în:

- terenurile aferente construcțiilor existente;
- plantațiile de pe parcelele neconstruite;
- zone verzi pe marginea drumurilor.

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

• Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine.

Principalele disfuncționalități

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

- trafic intens pe strada Strada Principală (DN 15) – stradă cu 2 benzi de circulație;
- teren reglementat este agricon nefolosit și neamenajat.

2.6. Echiparea edilitară

Rețelele edilitare majore – alimentare cu apă, canalizare menajeră, energie electrică și gaze naturale – sunt disponibile în proximitatea amplasamentului, respectiv în zona nord-estică a terenului, de-a lungul străzii nr. 20, precum și în dreptul străzii nr. 6, ceea ce permite extinderea și racordarea noilor dezvoltări în condiții tehnice optime.

Evacuarea apelor pluviale se realizează în prezent prin sistematizare verticală, cu direcționarea scurgerilor către șanțuri și canale pluviale existente, acestea descărcând în rigolele amenajate de-a lungul străzilor menționate.

În cazul zilelor cu ploi abundente se manifestă fenomenul de băltire în unele locuri, fenomen semnalat de un participant la dezbaterea populației. În scop de a

îndepărta apele pluviale în unele locuri s-au făcut șanțuri spre rigolele de pe marginea drumurilor.

2.7. Probleme de mediu

- a) Relația cadru natural–cadru construit: terenul este arabil, liber de construcții.
- b) Evidențierea riscurilor naturale și antropice: riscul de inundații și alunecări de teren este practic nul.
- c) Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri în zonă: nu este cazul.
- d) Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție: terenul studiat nu are valori de patrimoniu.
- e) Evidențierea potențialului balnear și turistic: nu este cazul.

2.8. Opțiuni ale populației

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

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

Opțiunile populației, sondate prin afișare la fața locului, conform Legii, a intenției de întocmire PUZ pentru reglementarea zonei în scopul dezvoltării unei zone rezidențiale, sunt prezentate în rapoartele întocmite cu ocazia consultării populației.

La ședința de consultare a populației din 10.02.2026 au fost prezente două persoane care și-au exprimat îngrijorarea în privința scurgerii apelor pluviale. Primăria Ernei nu are observații la PUZ.

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

Misiunea elaboratorului PUZ constă în corelarea situației existente cu obiectivele beneficiarului, cu opțiunile exprimate de populație și cu direcțiile stabilite de administrația publică locală, în conformitate cu prevederile legislației urbanistice. În acest context, documentația urmărește formularea celor mai adecvate soluții privind organizarea funcțională a zonei, configurarea rețelei rutiere și pietonale, precum și dimensionarea și extinderea echipării edilitare, astfel încât dezvoltarea propusă să fie coerentă, fezabilă și sustenabilă la nivelul întregii localități.

Zona studiată prezintă un mare potențial de urbanizare, fiind situată într-o zonă rezidențială în plină dezvoltare. Extinderea zonei rezidențiale răspunde unei nevoi sociale, unei cereri de construire de locuințe în comunele limitrofe municipiului Târgu Mureș, cerere care în ultimi 10 ani este tot mai evidentă, datorită tinerilor care își doresc un cadru mai puțin poluant și mai liniștit pentru creșterea unei familii, respectiv familiilor care doresc o schimbare variantei de a locui în comun, în blocuri.

Din punct de vedere economic, un cartier de locuințe individuale, însemnând creștere de populație, este benefic pentru bugetul comunei. Din punct de vedere urbanistic se amenajează o nouă „piesă” din puzzle-ul intravilanului stabilit prin PUG.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Pe terenul studiat au fost întocmite studii: topografic, geotehnic.

Studiu topografic – Prin grija beneficiarului/finanțator, proprietarul terenului a fost pusă la dispoziția proiectantului ridicarea topografică cu releveele terenurilor, parcelarul conform OCPI prin E-terra.

Studiu geotehnic – concluzia acestuia evidențiază că terenul este favorabil pentru amplasarea construcțiilor prin metoda fundării directe.

3.2. Prevederi PUG Ernei

Conform PUG Ernei-2019, terenul studiat este situat în:

- **UTR L7 - Zonă rezervată pentru construcții sau zonă cu construcții puține.**

3.3. Valorificarea cadrului natural

Cadrul natural existent se valorifică prin obligativitatea creării unor spații verzi în interiorul parcelelor, cu accent sporit pe suprafețele prin care se face racordarea la spațiile publice, carosabile, pietonale sau verzi.

Amenajarea propusă presupune echiparea zonei cu suprafețe de spații verzi adiacente zonelor pietonale și carosabile din interiorul amplasamentului, fapt ce va mări calitatea spațiului construit, iar aspectul zonei se va îmbunătăți considerabil.

Amplasarea și orientarea clădirilor se va realiza în așa fel încât funcțiunile principale să fie iluminate și însorite corespunzător (conform condițiilor prescrise prin HG 525/1996).

De asemenea, s-a urmărit protejarea și menținerea calității solului prin utilizarea unor soluții de sistematizare care să permită infiltrarea controlată a apelor meteorice, evitând impermeabilizarea excesivă a suprafeței terenurilor. Apa de ploaie în exces este dirijată spre sistemul de rigole de pe marginea drumurilor. Vegetația propusă va utiliza, cu prioritate, specii autohtone adaptate condițiilor locale, contribuind la integrarea naturală a noilor dezvoltări și la reducerea necesarului de întreținere. Toate intervențiile vor respecta prevederile legislației privind protecția mediului și bunele practici în amenajarea spațiilor verzi.

3.4. Modernizarea circulației

Organizarea circulației rutiere și pietonale

Pentru terenul supus reglementării, PUZ-ul prevede, pe lângă strada deja dezmembrată și dotată cu spațiu de întoarcere, crearea unei noi străzi de acces cu descărcare directă în strada nr. 6. Profilul propus este dimensionat conform prevederilor OG nr. 43/1997, fiind încadrat în categoria IV – drumuri vicinale, cu două benzi de circulație și o amprentă de 9 m între limitele de proprietate. Strada nou creată se poate amenaja ca stradă cu un singur sens de circulație.

Soluția propusă asigură o accesibilitate superioară și o distribuire echilibrată a traficului în interiorul zonei, contribuind la funcționarea coerentă a viitoarei dezvoltări rezidențiale și la integrarea acesteia în structura urbană existentă

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

Din punctul de vedere al zonificării existente, respectiv propuse, bilanțul teritorial aferent zonei reglementate, este redat în tabelul din pagina următoare.

În cazul proiectului prezent nu este necesar aplicarea art. 10, alin. 3 din *Legea nr. 47/2012 pentru modificarea și completarea Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților*, deoarece terenul este în intravilan și nu se modifică funcțiunea terenului stabilită prin PUG Ernei - 2019.

UTR-ul adoptat pentru zona reglementată se denumește **UTR L7z** și se trage din UTR L7, din PUG Ernei, și menține majoritatea caracteristicilor acestui UTR.

Tabel cu zonificarea funcțională

Nr. crt.	Teritoriu aferent	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
1.	Domeniu public din care:	607	3,61	3.928	23,34
	a) Circulații carosabile/parcări	205	1,23	2.314	13,74
	b) Circulații pietonale	-	-	552	3,27
	c) Zonă verde	402	2,38	1.011	6,00
	- Aferentă drumului	402	2,38	507	3,01
	- Amenajată	-	-	504	2,99
	d) Spațiu tehnic – platformă betonată	-	-	51	0,33
2.	Domeniu privat din care:	16.227	96,39	12.906	76,66
	a). Parcele existente(nemodificate)-zona pt locuințe	1.562	9,27	1.562	9,27
	b). Teren liber neconstruit	14.665	87,12	-	-
	c.) Zonă pentru locuințe	-	-	11.344	67,39
	Total zona reglementată	16.834	100	16.834	100

▪ Modul de utilizare a terenului

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

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

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

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

Tabel cu coeficienți de utilizare a terenului propuși:

Coeficientul	Cod	Existent	Cnf. PUG	Propus L7z
Procent de ocupare al terenului	POT	0,00%	35%	35%
Coeficient de utilizare al terenului	CUT	0,00	0,6-0,9	0,6

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Rețelele edilitare principale — apă, canalizare menajeră, energie electrică și gaze naturale — sunt prezente în imediata vecinătate a amplasamentului, atât de-a lungul

străzii nr. 20, cât și în dreptul străzii nr. 6, constituind baza pentru extinderea și dimensionarea corespunzătoare a echipării edilitare în zona studiată.

- Alimentarea cu apă și canalizare

Având în vedere existența conductelor de alimentare cu apă și canalizare de-a lungul străzilor nr. 20 și nr. 6, racordarea, extinderea și eventualele reconfigurări ale acestor rețele pentru deservirea noilor funcțiuni vor fi realizate pe baza proiectelor de specialitate, elaborate conform normativelor tehnice în vigoare, costurile aferente fiind suportate de beneficiari.

- Rețele ape pluviale

În cadrul dezvoltării propuse, sistemul de colectare și evacuare a apelor pluviale va fi dimensionat conform normativelor în vigoare. Apele meteorice provenite de pe circulațiile carosabile și pietonale vor fi preluate prin rigole și cămine de scurgere existentă, respectiv către canalele de evacuare ale străzilor nr. 20 și nr. 6.

Pentru suprafețele construite și incintele private, se vor prevedea soluții locale de infiltrare sau colectare controlată, astfel încât să se reducă impactul asupra rețelei publice și să fie respectate principiile dezvoltării durabile.

Apele pluviale în exces de pe parcele vor putea fi dirijate, dacă este necesar prin canalizare, către rigole.

- Alimentarea cu energie electrică

Rețeaua de energie electrică este prezentă pe strada de-a lungul străzilor nr. 20 și nr. 6, beneficiarul poate realiza racordarea în baza unui studiu de specialitate.

- Alimentarea cu gaze naturale

În zona amplasamentului există rețea de gaze naturale și se poate realiza racordarea, în baza unor proiecte de specialitate.

- Alimentarea cu căldură

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

- Telecomunicații

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

- Gospodărie comunală

Depozitarea deșeurilor se va face în europubele sau containere pentru colectarea selectivă a deșeurilor și prevăzută cu instalație de apă necesară pentru igienizare, în interiorul împrejurimii la stradă.

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

3.7. Protecția mediului

Funcțiunea urbanistică propusă pentru terenul studiat nu va avea un caracter poluant. Cu toate acestea prin această lucrare se vor face propuneri și măsuri de intervenție urbanistică, ce privește:

- ✓ diminuarea până la eliminare a surselor de poluare - nu este cazul - așa cum am arătat mai sus, obiectivele nefiind generatoare de emisii, deversări sau alte tipuri de poluare;
- ✓ prevenirea producerii riscurilor naturale – nu este cazul;

- ✓ depozitarea controlată a deșeurilor - deseurile menajere rezultate vor fi depozitate în containere etanșe, pe categorii de deseuri, pe platforme special amenajate și vor fi evacuate prin serviciul local de salubritate;
- ✓ organizarea sistemelor de spații verzi - pe terenul studiat se vor amenaja perdele verzi și amenajarea peisagistică și adaptarea la starea urbană a zonei;
- ✓ valorificarea potențialului turistic și balnear – nu este cazul.

3.8. Obiective de utilitate publică

Suprafața zonei reglementate este de 16.947 mp și a terenului reglementat este de 36.507 mp aparținând domeniului privat și public:

Tabel cu proprietatea și cu mișcare terenurilor:

Nr. crt.	Teritoriu aferent	Total	Domeniu public	Domeniul privat
		mp	mp	mp
1. Domeniul Public	Domeniu public din care:	3.928		
	a) Circulații carosabile/parcări	2.314	-existent 205 -extindere 2.109	←
	b) Circulații pietonale	522	-existent -extindere 522	←
	- Zonă verde	1.011	-existent 402 -extindere 609	←
2. Domeniul Privat	- Spațiu tehnic	51	-existent -extindere 51	←
	Domeniu privat din care:	12.906		
	a). Parcele existente(nemodificate)-zona pt locuințe	1.560		1.560
	b.) Zonă pentru locuințe	11.344		11.344
Total zona studiată/reglementată		16.834	3.928	12.906

▪ **Listarea obiectivelor de utilitate publică**

- circulațiile publice – carosabile și pietonale concomitent – domeniu public de interes local sau domeniu privat al Primăriei
- rețelele edilitare – de interes local
- spații publice plantate – de interes local

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

Terenurile proprietate publică de interes local sunt reprezentate de: circulațiile prevăzute, spații plantate.

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

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

- Terenuri ce se intenționează a fi trecute în proprietatea privată a unităților administrativ-teritoriale – nu este cazul

- Terenuri ce se intenționează a fi trecute în proprietatea publică a unităților administrativ-teritoriale – strada existentă și cea nou creată pentru zona de locuințe care leagă zona reglementată de Strada Nr. 6 și Strada Nr. 20.
- Terenuri aflate în proprietatea privată, destinate concesionării – nu este cazul
- Terenuri aflate în proprietatea privată destinate schimbului – nu este cazul.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

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

Documentația a fost întocmită în scopul schimbării funcțiunii pe terenul reglementat. Funcțiunea propusă prin prezenta lucrare este compatibilă cu funcțiunile existente în zonă.

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

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

- **Organizare urbanistică** – definirea structurii parcelelor, stabilirea indicatorilor urbanistici și a regulamentului local aferent zonei de locuire.
- **Circulație rutieră și pietonală** – realizarea unei noi străzi de acces, integrarea acesteia în rețeaua existentă și configurarea circulațiilor auto și pietonale în interiorul amplasamentului.
- **Echipare edilitară** – extinderea și dimensionarea rețelelor de apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale și telecomunicații, precum și asigurarea sistemului de colectare și evacuare a apelor pluviale.
- **Spații verzi și protecția cadrului natural** – amenajarea spațiilor verzi în interiorul parcelelor și în spațiile publice, precum și implementarea de măsuri pentru gestionarea sustenabilă a apelor meteorice.
- **Integrare funcțională în localitate** – corelarea dezvoltării cu infrastructura și serviciile existente, asigurând compatibilitatea funcțională și continuitatea dezvoltării rezidențiale la nivelul localității.

c) Priorități de intervenție

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

-dezmembrarea topografică a terenurilor și transferul lor către domeniul public (trasee auto, pietonale, zone verzi, publice, utilități etc.) – dacă este cazul,

-construire obiectelor propuse constând în: rețele edilitare, accese și alei de incintă, construcții, împrejurimi, în baza autorizațiilor de construire.

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

Planul urbanistic zonal – împreună cu regulamentul aferent devin, după aprobarea lor, acte de autoritate ale administrației publice locale, pe baza cărora se pot elibera autorizații de construire. Funcțiunile propuse sunt compatibile cu zona de locuit, de asemenea și cu zona de servicii existentă la DN15.

În cadrul dezbaterii din data de 10.02.2026 un participant și-a exprimat îngrijorarea asupra fenomenului de băltire a apelor pluviale, în grădini, în timpul unor

ploi mai abundente. Prezentul PUZ indică ca în astfel de cazuri apele meteorice să fie dirijate, dacă este cazul prin canalizări, către rigole.

Lucrări necesare de elaborat în perioada următoare

- Detalierea propunerilor pentru unele amplasamente (prin PUD-uri) – nu este cazul. Zona, considerăm că va fi suficient studiată și reglementată prin prezenta documentației și prin regulamentul aferent;
- Etape viitoare după avizarea PUZ:
 - **Etapa 1** – aproboarea PUZ în Consiliul Local al comunei Ernei
 - **Etapa 2** – lucrări cadastrale conform PUZ aprobat
 - **Etapa 3** – realizarea infrastructurii tehnice – extinderea și racordarea la rețelele edilitare – prin grija beneficiarilor din zonă
 - **Etapa 4** – modernizare drumuri, iluminat public – prin grija autorității locale – dacă este cazul.
 - **Etapa 5** – declanșarea procedurilor de eliberare a autorizațiilor de construire

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

Categorii de costuri

- **Categoriile de costuri ce vor fi suportate de *investitorii privați***
 - costurile PUZ, întocmire și aprobare
 - lucrări cadastrale conform PUZ aprobat
 - extinderea rețelelor edilitare existente în baza unor proiecte de specialitate
 - extinderea rețelelor stradale în baza unor proiecte de specialitate
 - construcțiile, amenajarea acceselor și împrejmuirile în baza autorizațiilor de construire eliberate de primărie.
- **Categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina *autorității publice locale***
 - semnalizare rutieră și iluminat public pe noile străzi.
- **Categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina *operatorilor de rețele* – Nu este cazul**

Benenficier
SC LANDSELECT SRL

SC Aalto Proiect SRL
Arh. Petru Alexandru Gheorghiu

RLU

**Regulament Local de Urbanism
PUZ Ernei Strada nr. 5
Reglementare zonă, parcelare case de locuit**

Comuna Ernei, str. Nr. 20, FN
Județul Mureș

REGULAMENT DE URBANISM

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

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

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

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

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

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

2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

La baza elaborării RLU aferent prezentului PUZ stau următoarele legi:

- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- HG 525 / 1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism;
- Ghid privind metodologia de elaboare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal – G.M. – 010-2000;
- Ghid privind aplicarea reglementărilor de amplasare a construcțiilor față de aliniament (pe aceeași parcelă sau pe parele diferite) cu respectarea condițiilor de însorire și iluminat natural, precum și a principiilor de estetică urbană - I.N.C.D. URBANPROIECT;
- Ghid privind reglementarea dezvoltării urbane prin operațiuni de parcelare și reparcelare a terenurilor introduse în intravilan (inclusiv a terenurilor retrocedate ca urmare a aplicării Legii nr. 18/1991 și a Legii nr. 1/2000) – Ministerul Lucrărilor Publice, transporturilor și Locuințelor – iunie 2002;
- Ordonanța Guvernului nr. 43/1997- privind regimul drumurilor;
- Ordin nr. 2701/2010 – informarea și consultarea publicului;
- Certificatul de Urbanism nr. 70/11.11.2024;
- Avizul de Oportunitate nr. 7 din 17.04.2025;
- Planul Urbanistic General al comunei Ernei - 2012; RLU aferent PUG-ului;
- Reactualizare lucrare topografică;
- Studiu geotehnic;

3. DOMENIUL DE APLICARE

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

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

Prezenta documentație are ca obiect reglementarea terenului studiat, în suprafață de 16 947 mp, aflat în proprietatea SC LANDSELECT SRL care este momentan, situat în *UTR L7 - zona rezervată pentru construcții sau zona cu construcții puține*, astfel prin prezenta lucrare se propune reglementarea terenului prin adaptarea specificațiilor urbanistice ale UTR L7, astfel prezenta lucrare nu va aduce modificări majore UTR-urilor din zonă.

Odată cu reglementarea terenului, acestui UTR i se atribuie un nume nou:

UTR L7z - Zonă pentru locuințe.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

Funcțiunea urbanistică propusă pentru terenul studiat nu va avea un caracter poluant, neexistând surse mari potențiale de poluare, unitățile industriale poluatoare nefiind prezente.

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

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

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

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

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai cu respectarea exigențelor Legii 10/1995 privind rezistența, stabilitatea, siguranța în exploatare, rezistența la foc, protecția împotriva zgomotului, sănătatea oamenilor și protecția mediului.

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

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

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

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

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

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

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

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

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

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

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel.

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

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

Pentru a fi construibile, parcelele trebuie să îndeplinească următoarele condiții

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

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

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

În interiorul parcelelor, spațiile neconstruite și neocupate de accese sau platforme, vor fi amenajate ca spații verzi.

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

Împrejurimile vor fi realizate din materiale durabile, și vor avea imagine unitară. Se admite ca împrejurimile pe laturile laterale și posterioare să fie diferite de împrejurirea la stradă.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

11. Unități și subunități funcționale

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

UTR L7z - zona pentru locuințe

FIȘĂ DE REGULAMENT

UTR L7z

Zonă pentru locuințe

Delimitarea:

- L7z - zonă pentru locuințe.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. - UTILIZĂRI ADMISE

- se pot autoriza construcții de locuințe, anexe, funcțiuni complementare, dotări de interes public;
- 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;
- 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.

ARTICOLUL 2. -UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

ARTICOLUL 3. - UTILIZĂRI INTERZISE

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

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

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

Pentru a fi construibile loturile trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- pentru loturile noi nu se admit parcele mai mici de 500mp;
- pentru parcelele existente se admite relotizarea lor cu condiția ca cel mai mic lot să aibă suprafața mai mare de 450mp;

ARTICOLUL 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

În sensul prezentului regulament prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public:

- clădirile vor fi retrase de la aliniament cu minim **5,00** metri în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele existente.

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

Se va respecta caracterul zonei prin menținerea retragerilor curente față de limitele parcelelor:

- retragerea față de limitele laterale va fi de minim **3,00** metri.
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim **5,00** metri.

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

Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la streșină/cornișă/atic a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de **4,00** metri.

ARTICOLUL 8. - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela este construibilă numai dacă are 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.

ARTICOLUL 9. - 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; vor fi prevăzute locuri de parcare după cum urmează:
- câte un loc de parcare per locuință unifamilială cu lot propriu;
- câte un loc de parcare per 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.

ARTICOLUL 10. - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- regim maxim de înălțime: P+1/M

ARTICOLUL 11. - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- se va respecta caracterul general al străzii respective cu permisiuni de modernizare;
- se va urmări realizarea unui grad de locuire și confort cât mai ridicat, cu tratarea atentă a volumetriei și aspectului architectural 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 accepta doar pentru elementele de marcaj (accente), suprafața maxim 10% din suprafața fațadei;
- la documentațiile de autorizare a construcțiilor vor fi atașate obligatoriu planșe cu fațade colorate cu specificarea culorilor conform paletarelor oferite de furnizori;
- se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, pastişe, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor;
- pentru învelitoarea acoperișurilor cu sarpantă se utilizează de regulă țiglă;
- se pot utiliza și învelitori din alte materiale (tablă plană fâlfuită, șindrilă bituminoasă, lemn, etc.), cu condiția evitării culorilor stridente;
- se acceptă acoperirea cu tablă nobilă (tabla de zinc - nu tablă zincată nevopsită, și/sau tablă de cupru);
- nu se acceptă tablă industrială (cutată, ondulată, etc.).

ARTICOLUL 12. - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV;
- toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare.

ARTICOLUL 13. - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi astfel amenajate încât să nu altereze aspectul general al localității;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate.

ARTICOLUL 14. - 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.

SECȚIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

– $POT_{max} = 35\%$

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

– $CUT_{max} = 0,6$

Întocmit,

Arh. Cosmin Mihalte

Arh. Petru Alexandru Gheorghiu

GLOSAR TERMENI DE SPECIALITATE

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

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

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

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

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

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

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

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

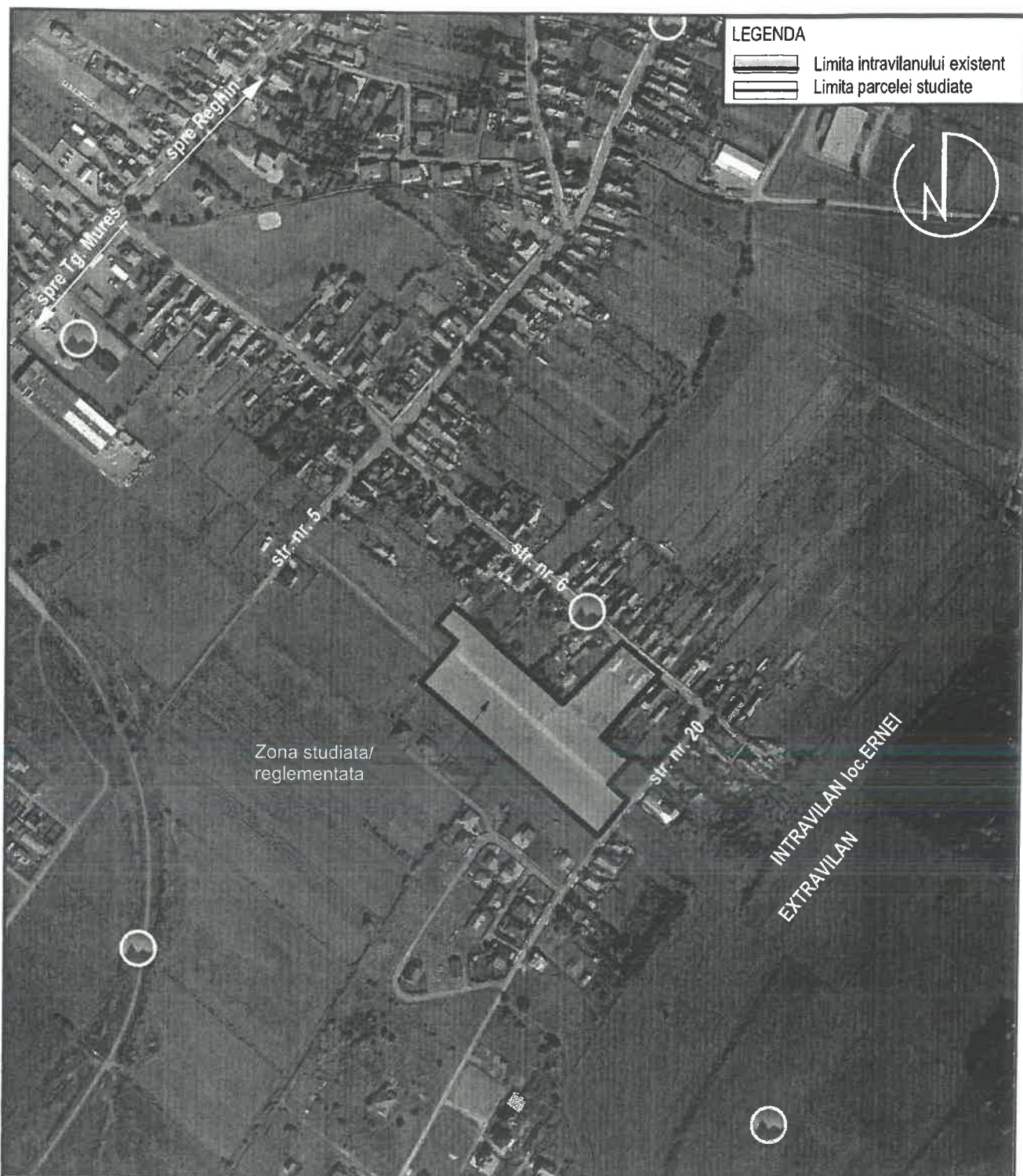
Planul Urbanistic Zonal (PUZ-ul) - este un proiect care are caracter de reglementare specifică detaliată a dezvoltării urbanistice a unei zone din localitate (acoperind toate funcțiunile: locuire, servicii, producție, circulație, spații verzi, instituții publice, etc.) și asigură corelarea dezvoltării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

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

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

ANEXE ȘI AVIZE

PARTEA DESENATĂ



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

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

ŞEF PROIECT	arh. GHEORGHIU Petru A.	
PROIECTAT	arh. GHEORGHIU Petru A.	
	arh. MIHALTE Cosmin	
DESENAT	ing. KOVÁCS Emese	

Beneficiar: S.C. LANDSELECT S.R.L. si altii

P.U.Z. Ernei strada nr. 5
Reglementare zona, parcelare case de locuit
Ernei, str.nr. 20, jud. Mures

Scara:
1:5000
Data:
Apr. 2026

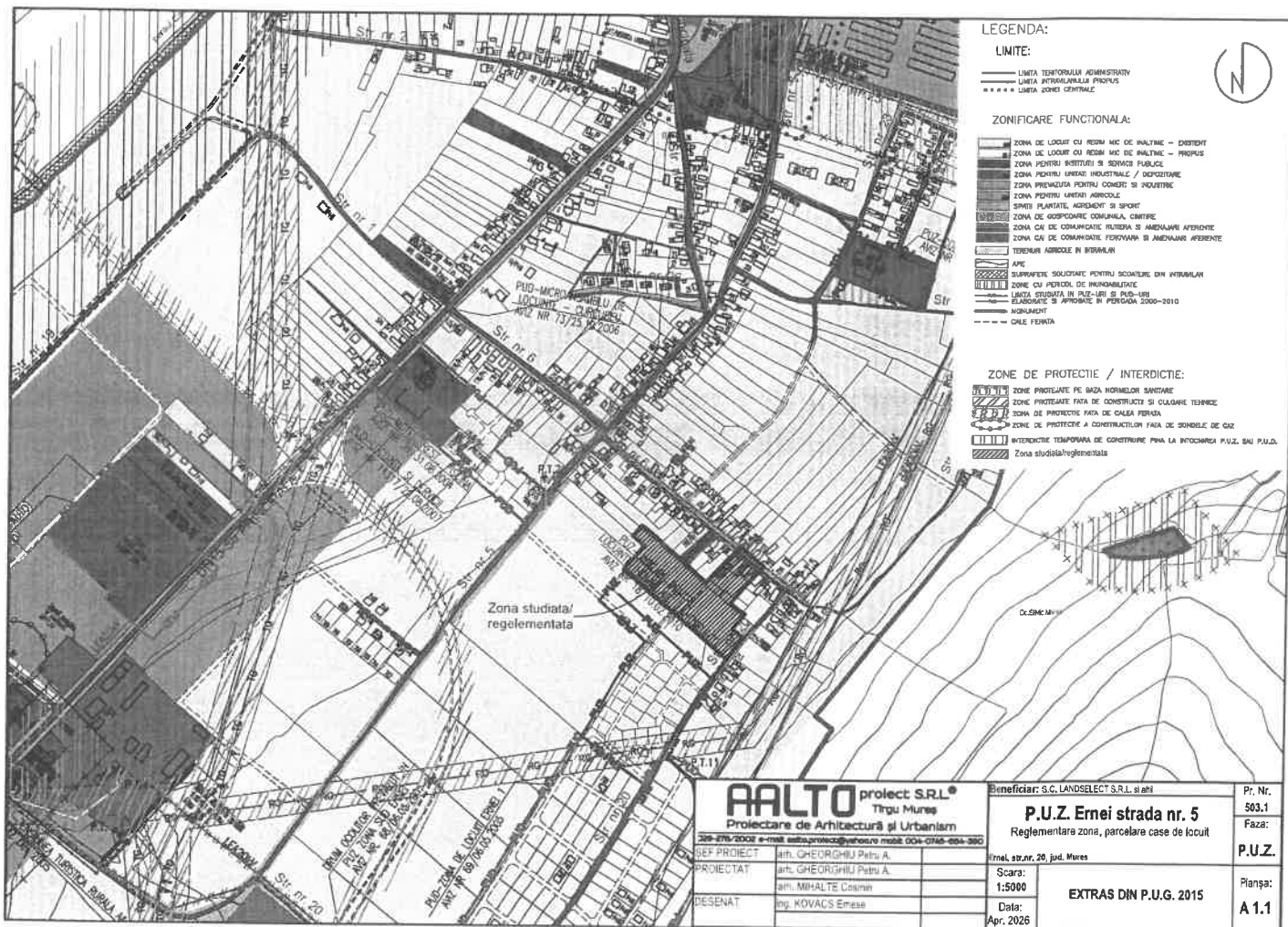
**INCADRARE IN
TERITORIU**

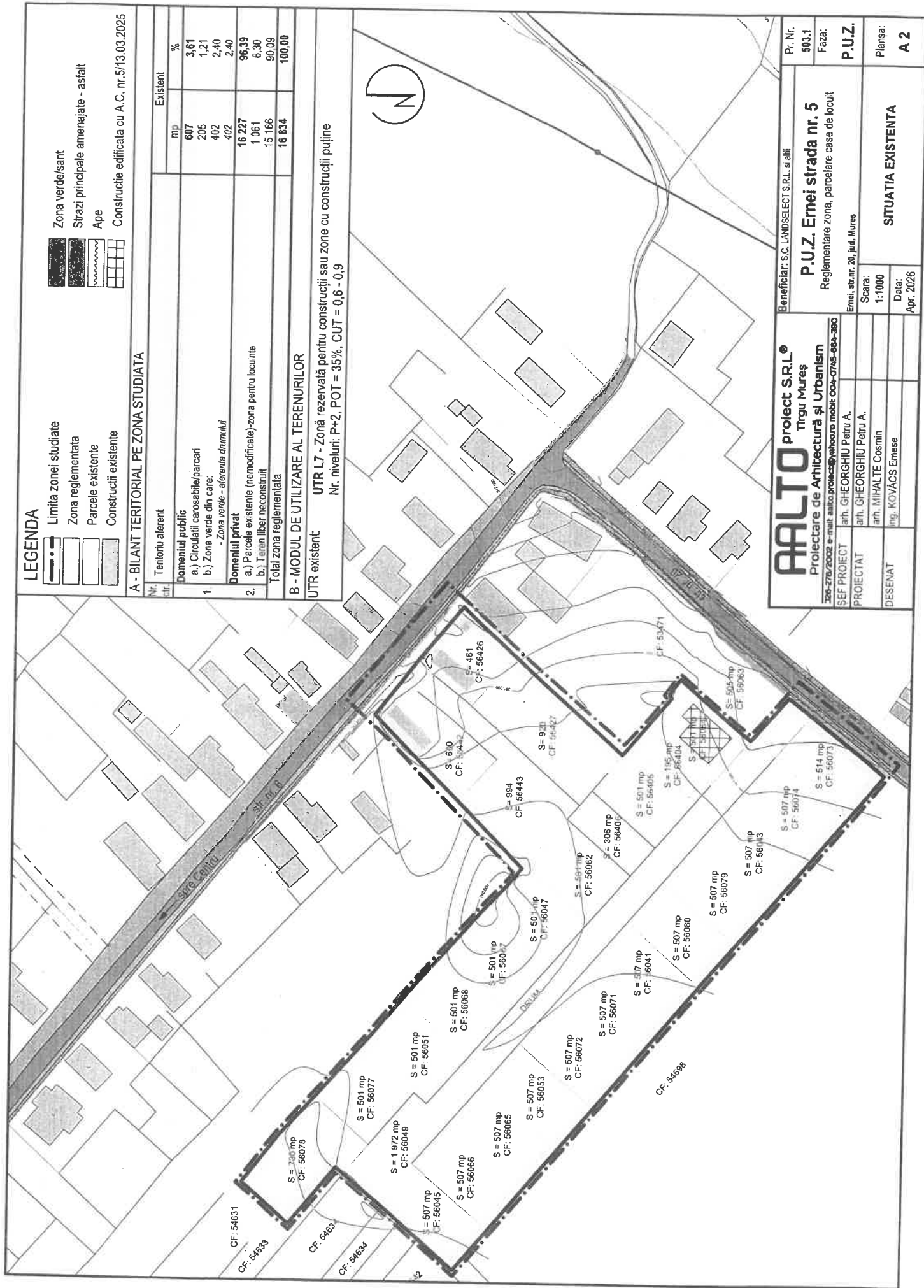
Pr. Nr.
503.1

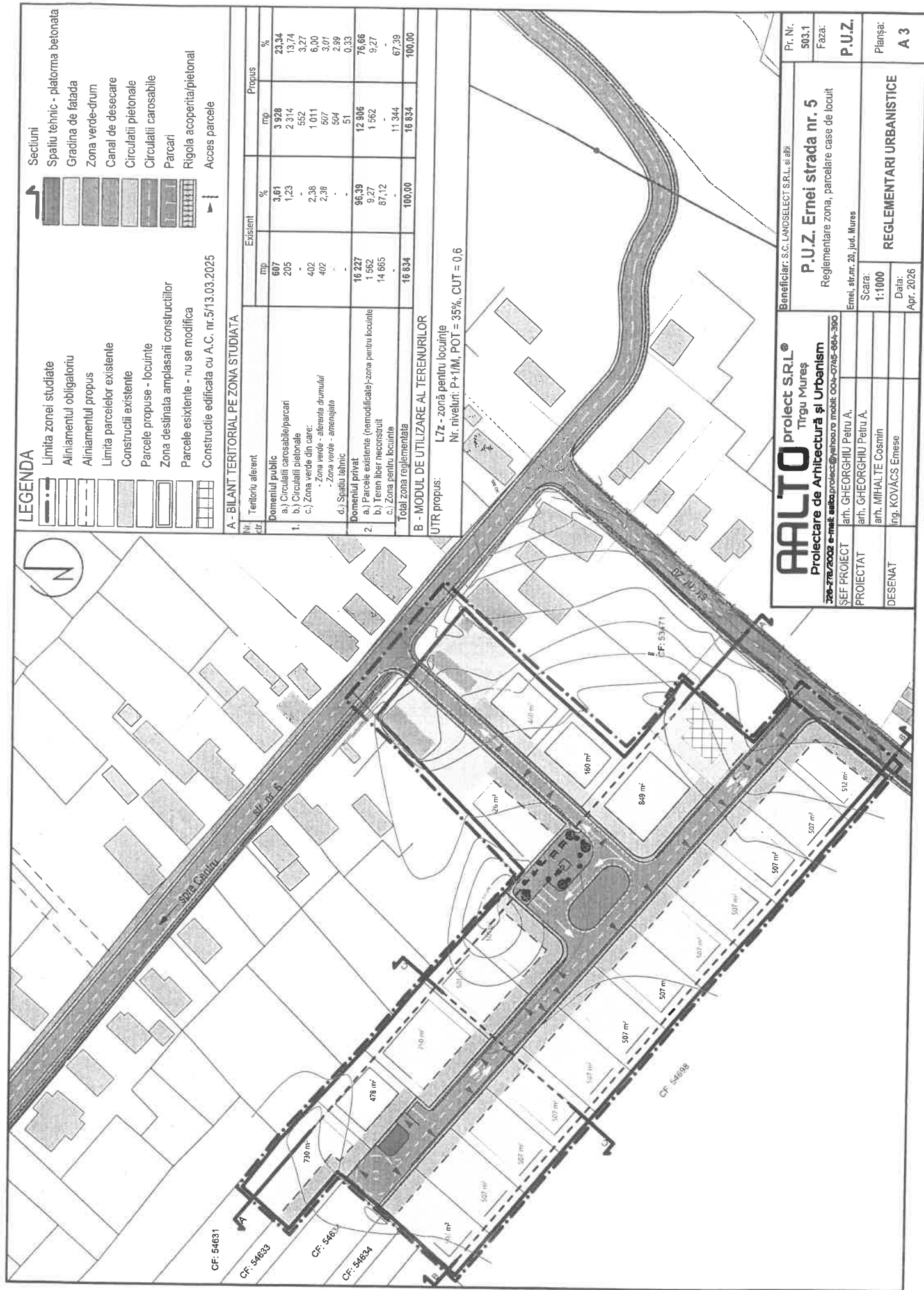
Faza:

P.U.Z.

Planşa:
A 1







AAATO proiect SRL®

Proiectare de Arhitectură și Urbanism

700-770/2002 e-mail: aaato.proiect@aaato.ro telefon mobil: 004-0745-904-390

ȘEF PROIECT

arh. GHEORGHIU Petru A.

PROIECTAT

arh. MIHALTE Cosmin

DESENAT

ing. KOVACS Emese

Pr. Nr. 503.1

Faza: P.U.Z.

Reglementare zona, parcelare case de locuit

Beneficiar: S.C. LANDSELECT S.R.L. și alții

Ernei, str. nr. 20, jud. Mureș

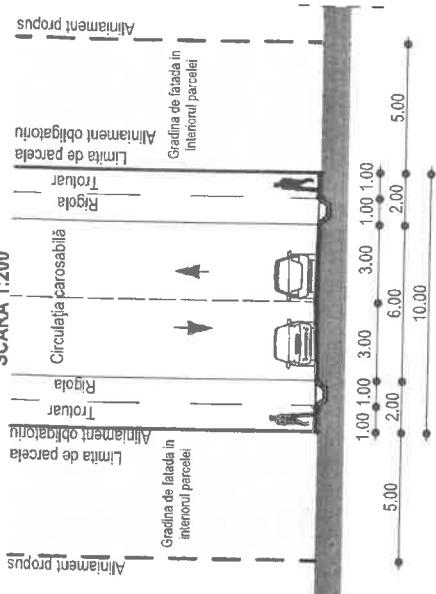
Scara: 1:1000

Data: Apr. 2026

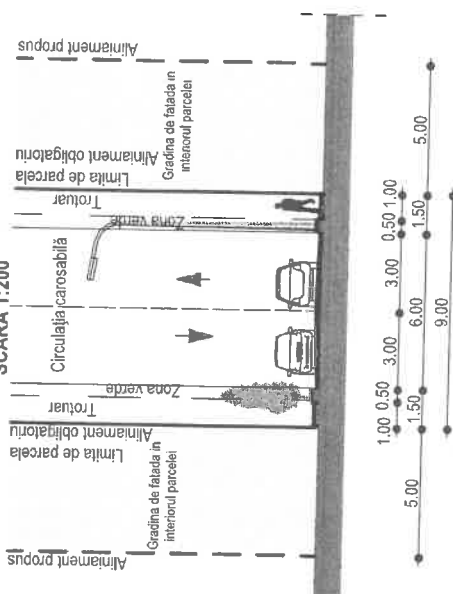
Planșă: A 3

REGLEMENTARI URBANISTICE

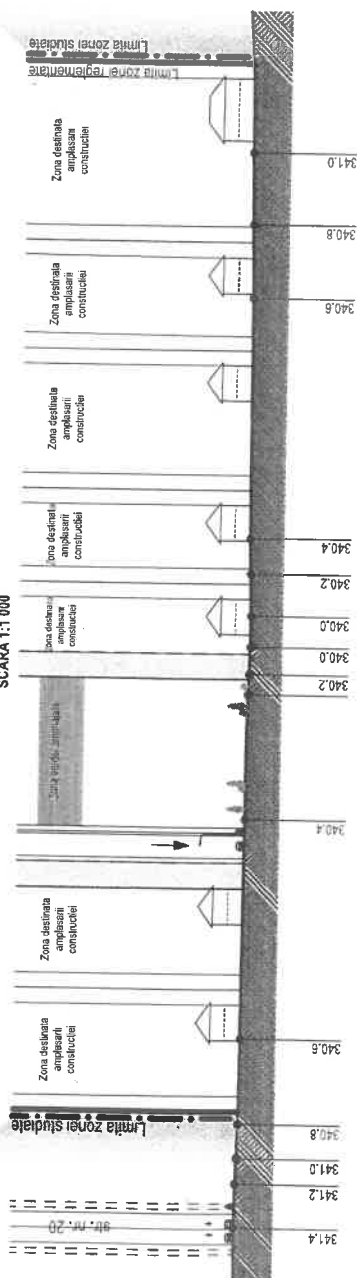
Profilul strada nr. 20 SCARA 1:200



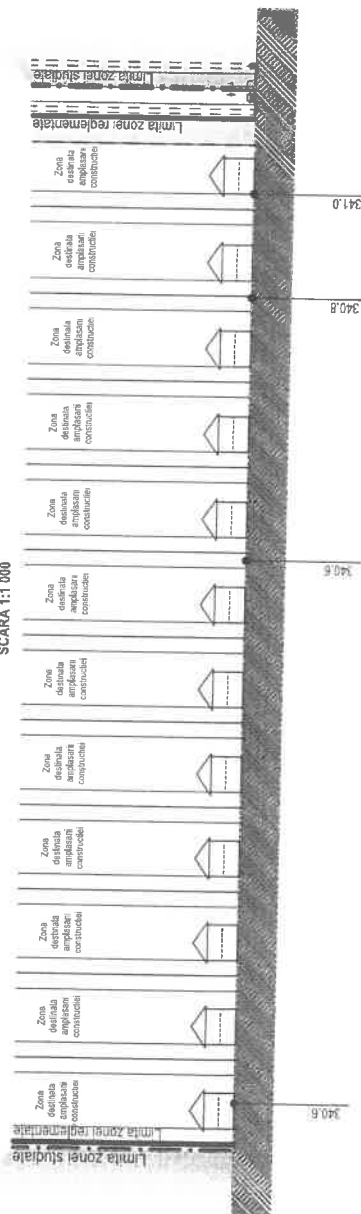
Profil drum interior propus SCARA 1:200



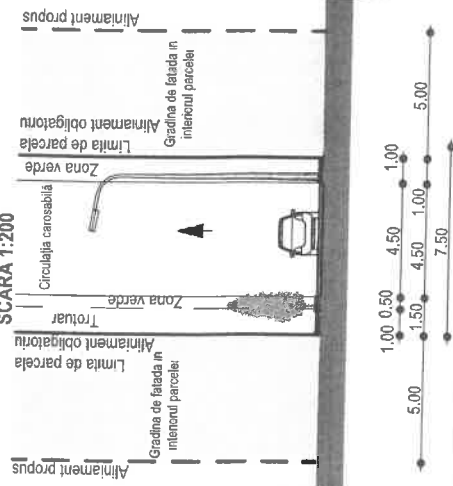
Sectiune A - A SCARA 1:1 000



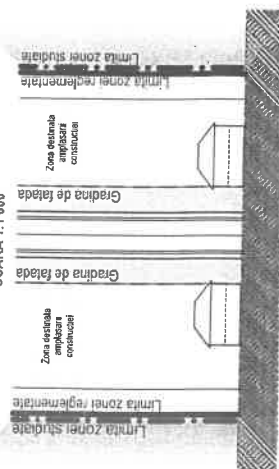
Sectiune B - B SCARA 1:1 000



Profil drum interior propus SCARA 1:200



Sectiune C - C SCARA 1:1 000



AALTO proiect S.R.L®

Proiectare de Arhitectură și Urbanism
Tirgu Mures

200-270/2002 e-mail: aalto.proiect@vodafone.ro mobil: 004-0745-564-390

SEF PROIECT arh. GHEORGHIU Petru A.

PROIECTAT arh. GHEORGHIU Petru A.

DESENAT ing. KOVACS Enese

Pr. Nr. 503.1

Faza: P.U.Z.

Reglementare zona, parcelare case de locuit

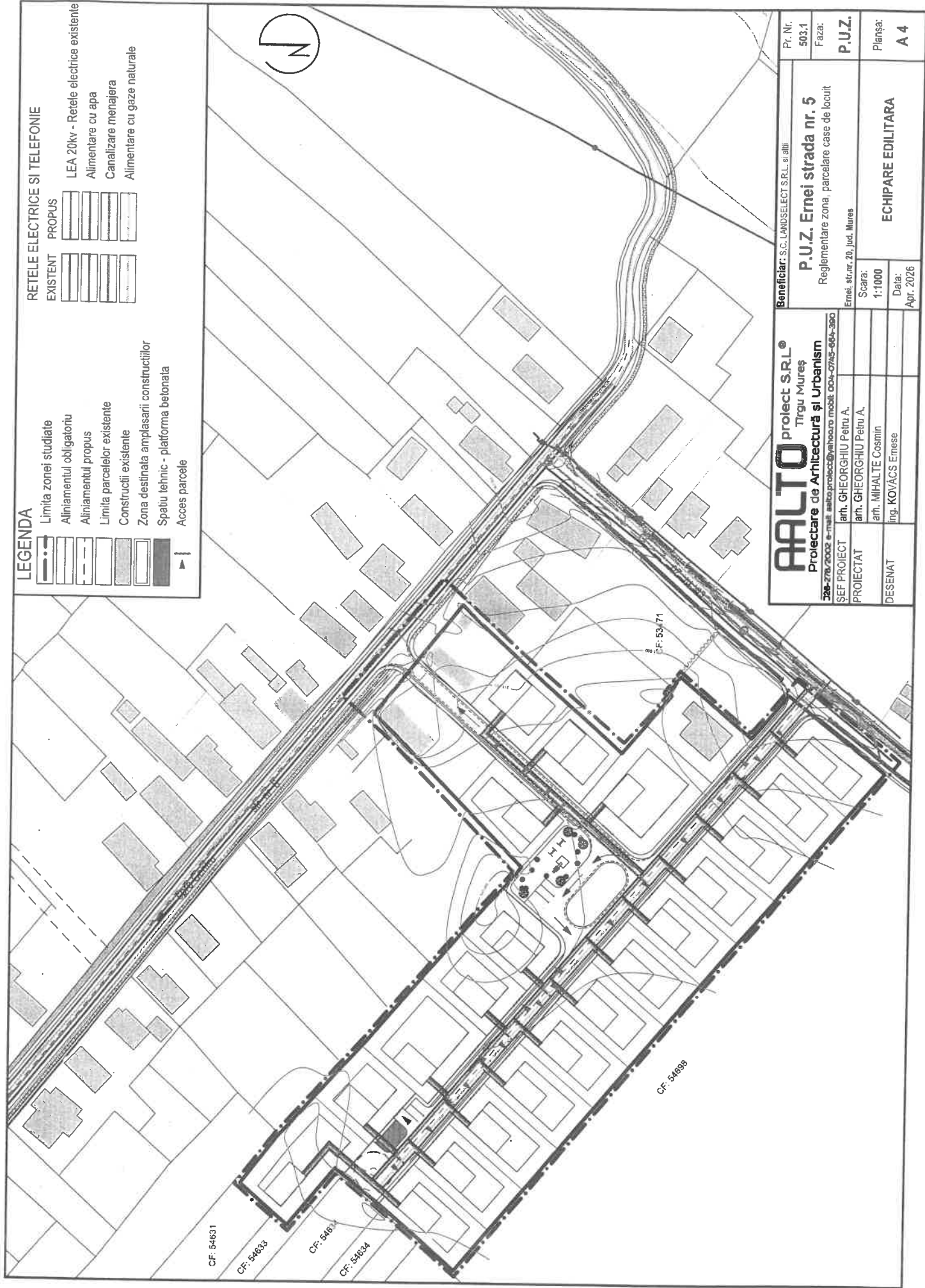
Emel, str.nr. 20, jud. Mures

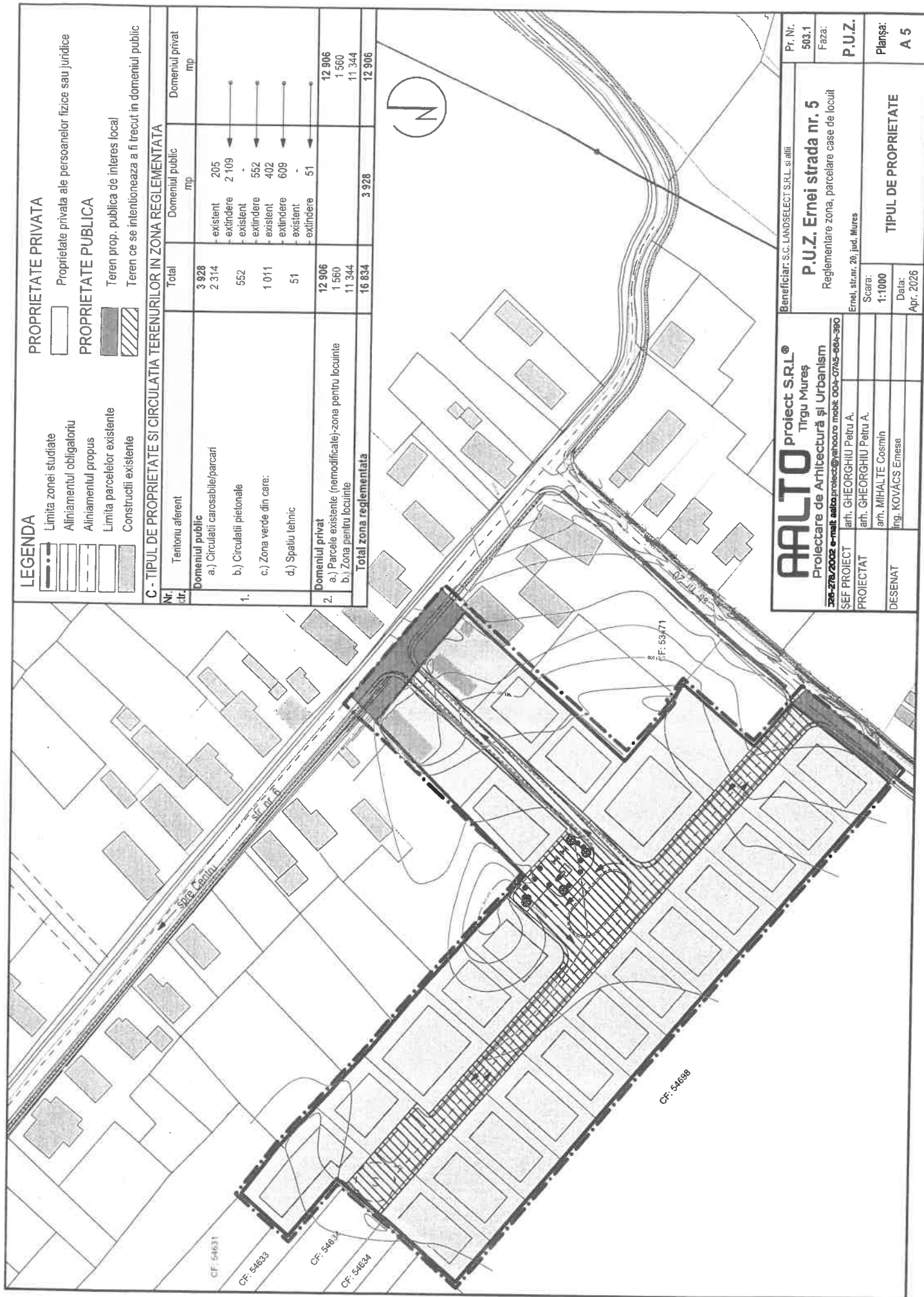
Scara: 1:1000

Data: Apr. 2026

Planșa: A 3.1

SECTIUNI PRIN TEREN





LEGENDA

- Limita zonei studiate
- Aliniamentul obligatoriu
- Aliniamentul propus
- Limita parcelelor existente
- Construcții existente

PROPRIETATE PRIVATA

- Proprietate privată ale persoanelor fizice sau juridice

PROPRIETATE PUBLICA

- Teren prop. publică de interes local
- Teren ce se intenționează a fi trecut în domeniul public

C - TIPUL DE PROPRIETATE SI CIRCULATIA TERENURILOR IN ZONA REGLEMENTATA

Nr. crt.	Terenul aferent	Total		Domeniul public		Domeniul privat	
		mp	mp	mp	mp	mp	mp
1.	Domeniul public	3 928					
	a.) Circulații carosabile/parcări	2 314	existență	205			
	b.) Circulații pietonale	552	existență	-			
	c.) Zona verde din care:	1 011	existență	552			
	d.) Spațiu tehnic	51	existență	402			
2.	Domeniul privat	12 906					
	a.) Parcele existente (nemodificate)-zona pentru locuințe	1 560	existență	609			
	b.) Zona pentru locuințe	11 344	existență	51			
Total zona reglementată		16 834		3 928			
						12 906	
						1 560	
						11 344	
						12 906	

AALTO proiect SRL®

Proiectare de Arhitectură și Urbanism
Tirgu Mureș

128-278/2022 e-mail: aalto.proiect@yahoout.ro mobil: 004-0745-904-390

ȘEF PROIECT arh. GHEORGHIU Petru A.

PROIECTAT arh. MIHALE Cosmin

DESENAT ing. KOVACS Enese

Beneficiar: S.C. LANDSELECT S.R.L. și alții

P.U.Z. Ernei strada nr. 5

Reglementare zona, parcelare case de locuit

Ernei, str. nr. 20, jud. Mureș

Scara:

1:1000

Data:

Apr. 2026

Pr. Nr.

503.1

Faza:

P.U.Z.

Planșă:

A 5

TIPUL DE PROPRIETATE

LEGENDA

	Limita zonei studiate		Construcții propuse
	Aliniamentul obligatoriu		Spațiu tehnic - platforma betonată
	Aliniamentul propus		Grădina de fatadă
	Limita parcelelor existente		Zona verde-drum
	Construcții existente		Canal de desecare
	Parcele propuse - locuințe		Circulații pietonale
	Zona destinată amplasării construcțiilor		Circulații carosabile
	Parcele existente - nu se modifică		Parcări
	Construcție edificată cu A.C. nr. 5/13.03.2025		Rigola acoperită/pietonală
			Acces parcele

A - BILANT TERITORIAL PE ZONA STUDIATA

Teritoriu aferent	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
Domeniul public	607	3,61	3 928	23,34
a.) Circulații carosabile/parcari	205	1,23	2 314	13,74
b.) Circulații pietonale	-	-	552	3,27
c.) Zona verde din care:	402	2,38	1 011	6,00
- Zona verde - aleea drumului	402	2,38	507	3,01
- Zona verde - amenajata	-	-	504	2,99
d.) Spațiu tehnic	-	-	51	0,33
Domeniul privat	15 227	96,39	12 906	76,66
a.) Parcele existente (nemodificate)-zona pentru locuințe	1 562	9,27	1 562	9,27
b.) Teren liber reconstruit	14 665	87,12	-	-
c.) Zona pentru locuințe	-	-	11 344	67,39
Total zona reglementata	16 834	100,00	16 834	100,00

B - MODUL DE UTILIZARE AL TERENURILOR

UTR propus: L7z - zonă pentru locuințe
Nr. niveluri: P+1/M, POT = 35%, CUT = 0,6



AALTO proiect S.R.L.
Proiectare de Arhitectură și Urbanism
706-278-2003 e-mail: aalto.proiect@yahoo.ro mobil: 004-0745-664-300

ȘEF PROIECT: arh. GHEORGHIU Petru A.
PROIECTAT: arh. GHEORGHIU Petru A.
arh. MIHAI TE Cosmin
DESENAT: Ing. KOVÁCS Ernő

Beneficiar: **P.U.Z. Ernei strada nr. 5**
Reglementare zona, parcelele case de locuit
Ernei, str.nr. 20, jud. Mureș

Scara: 1:1000
Data: Apr. 2026

Pt. Nr. 503.1
Faza: P.U.Z.
Planșa: A 6

POSSIBILITATI DE MOBILARE