

PLAN URBANISTIC ZONAL

la lucrarea

PUZ – REGLEMENTARE ZONĂ PENTRU SALA DE BANCHETE ŞI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE PENTRU TURISM

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

Beneficiar:
S.C. EXCALIBUR S.R.L.
Ernei

Elaborator:
S.C. ARHIGRAF S.R.L.
Căluşeri

Data:
2023

COLECTIV ELABORATOR

Şef proiect: arh. Octavian LIPOVAN

ing. SZOCS Angela

BORDEROU

PIESE SCRISE

Pagina de titlu
Borderou
Certificat de urbanism nr. 52 / 11.07.2023
Memoriu de prezentare
Regulament local de urbanism

PIESE DESENATE

U 001	Plan de încadrare în zonă Plan de încadrare în PUG Ernei	sc. 1:5000/1:2000
U 002	Situație existentă. Disfuncționalități	sc. 1:1000
U 003	Reglementări urbanistice zonificare	sc. 1:1000
U 005	Proprietatea asupra terenurilor	sc. 1:1000
U 006	Propunere de mobilare	sc. 1:1000

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaştere a documentaţiei

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

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

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

**1.1.5 Subproiectanţi,
colaboratori** -

1.1.6 Data elaborării 2022-2023

1.2 Obiectul PUZ

1.2.1 Solicitări ale temei program

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

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

Conform P.U.G. Ernei, terenurile sunt încadrate în **UTR L1 – Zonă de locuinţe**, în afara zonei centrale.

Prin acest Plan Urbanistic Zonal se propune unificarea parcelor existente şi crearea cadrului legal pentru realizarea de dotări pentru agrement, alimentaţie publică şi turism prin realizarea unei spaţii pentru banchete / întruniri, spaţii de cazare şi amenajări exterioare pentru agrement.

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

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

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

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

1.2.2 Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată

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

1.3 Surse documentare

1.3.1 Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUZ

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

1.3.2 Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ

Studiul topografic al zonei,
Studiul geotehnic al amplasamentului,

1.3.3 Date statistice

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

Localitatea are o populație stabilă de 2.316 locuitori (conform recensământului din 2011) și o densitate demografică de 4,48 locuitori / km².

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

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

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 Evoluția zonei

2.1.1 Date privind evoluția zonei

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

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

2.1.2 Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

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

- situate la intrarea în localitatea Ernei dinspre Dumbrăvioara (Reghin),
- relația directă cu str. Principală / DN15,
- zonă configurată cu unități economice, la confluența cu zona de locuit,
- zona dispune de rezerve de teren și a devenit atractivă.

2.1.3 Potențial de dezvoltare

Zona are potențial de dezvoltare în principal datorită rezervelor existente de teren neconstruit favorabile pentru construirea de dotări pentru agrement, alimentație publică și turism, a accesibilității la trama stradală a localității și a posibilității de echipare edilitară.

2.2 Încadrarea în localitate

2.2.1 Poziția zonei față de intravilanul localității

Zona studiată este situată în intravilanul localității, în partea de nord-vest.

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

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

Amplasamentul are următoarele vecinătăți:

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

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

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

În zona amplasamentului, există rețele de utilități pe strada Principală, care pot fi extinse până la amplasament.

2.3 Elemente ale cadrului natural

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

Zona cercetată este localizată în partea nord-vestică a Hărții Geologice a României, Foaia Târgu Mureș și aparține Bazinului hidrografic râului Mureș.

Din punct de vedere morfologic zona studiată face parte din terasa a II-a a râului Mureș, plană.

Din punct de vedere geologic zona și amplasamentul studiat aparține depozitelor, constituit din strate Neogen-Pliocen-Pannoniene, formate din argile, argile marnoase, nisipuri, respectiv depozitelor aparținând perioadei cuaternarului, compuse din pietrișuri și nisipuri, de origine deluvial-proluvială, și care s-au format în urma forțelor de eroziune exterioară.

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

Stratele de pietrișuri cu nisip, sunt strate necoezive și slab coezive.

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

Date climatice

Clima zonei este de tip continental moderat. Temperatura medie anuală este de 7,8°C, cu temperatura medie a lunii iulie de 22,0°C, iar a lunii ianuarie de - 4,2°C. Precipitațiile medii anuale se caracterizează prin cantități cuprinse între 600mm-700mm (media fiind 636mm).

Adâncimea de îngheț în terenul natural, conform STAS 6054-77, este de -1,00 m.

Seismicitatea

Conform normativului 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.

2.4 Circulația

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

Accesul la terenurile studiate se realizează din DN15.

Amplasamentul are un front la stradă de 55m.

2.5 Ocuparea terenurilor

Principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupă zona studiată

Amplasamentul studiat are o suprafață totală de 15.082 mp și se compune din patru parcele evidențiate în următoarele extrase C.F.:

Amplasamentul studiat se compune din patru parcele evidențiate în următoarele cărți funciare:

Nr.crt.	CF nr. / Ernei	Suprafața (mp)	Proprietar	Categoria de folosință
1	51616	4996	S.C. EXCALIBUR S.R.L.	- arabil
2	51617	4231	S.C. EXCALIBUR S.R.L.	- arabil
3	55668	2928	S.C. EXCALIBUR S.R.L.	- fâneată
4	55669	2927	S.C. EXCALIBUR S.R.L.	- fâneată
Total		15082		

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

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

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

Relaționări între funcțiuni

Funcțiunile propuse sunt compatibile cu funcțiunile existente în zonă.

Gradul de ocupare a terenului cu fond construit

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

Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine

Zona este slab echipată cu servicii.

Asigurarea cu spații verzi

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

Nu există zone cu spații verzi amenajate.

Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

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

Principalele disfuncționalități

DISFUNCȚIONALITĂȚI	PRIORITĂȚI
CIRCULAȚII	
- lipsa acces amenajat la terenuri	- creare accese carosabile - construire podeț peste șanț
FOND CONSTRUIT ȘI UTILIZAREA TERENURILOR	
- terenuri nefolosite la capacitatea maximă și posibilitățile amplasamentului	- reglementarea și construirea terenurilor libere
SPAȚII PLANTATE ȘI DE PROTECȚIE	
- zonă cu vegetație spontană, terenuri agricole - imobile fără zone de protecție plantate	- reglementarea utilizării terenurilor pentru construcții - reglementarea utilizării terenurilor pentru construcții - stimularea ocupării terenurilor cu construcții, conform PUG - reglementarea modului de asigurare a spațiilor plantate și de protecție pentru suprafețele de teren rămase neconstruite

DISFUNCȚIONALITĂȚI	PRIORITĂȚI
PROBLEME DE MEDIU	
- zona nu ridică probleme de mediu	-reglementarea urbanistică a zonei -amenajarea corespunzătoare a spațiilor de colectare a deșeurilor, pentru funcțiunile viitoare, conform normelor în vigoare -echiparea edilitară în concordanță cu funcțiunile viitoare
PROTEJAREA ZONELOR	
- zonă cu vegetație neglijată	-reglementarea zonei din punct de vedere urbanistic pentru asigurarea spațiilor verzi și de protecție

2.6 Echiparea edilitară

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

Zona este echipată din punct de vedere edilitar.

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

Principalele disfuncționalități

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

Terenul identificat prin C.F. 51616, se învecinează pe latura nord-vestică cu LEA 20kV și intră în zona de protecție și siguranță de 12m măsurată din axul LEA.

2.7 Probleme de mediu

Relația cadrul natural – cadrul construit

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

Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

Nu este cazul.

2.8 Opțiuni ale populației

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

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

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

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

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

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

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal au fost întocmite următoarele studii:

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

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

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

3.2 Prevederi ale PUG Ernei pentru zona studiată

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

În UTR L1 – sunt valabile următoarele utilizări funcționale:

Utilizări admise

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

Utilizări interzise

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

Indicatori urbanistici

Procent maxim de ocupare a terenului:

- pentru locuințe POT maxim 50%

Coeficient maxim de utilizare a terenului:

- pentru locuințe CUT_{max}=0,9
- regim înălțime maxim P+2

3.3 Valorificarea cadrului natural

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

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

Zonele de teren neconstruite vor fi amenajate ca spații verzi.

3.4 Modernizarea circulației

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

Accesul pe amplasament va fi organizat din DN15.

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

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

Organizarea circulației feroviare – după caz (construcții și instalații necesare circulației specifice: devieri de linii, linii noi, 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 vor asigura alei pentru circulația pietonală și vor fi asigurate condițiile prevăzute pentru accesul persoanelor cu dizabilități (racordarea cu spațiul carosabil pentru traversarea acestuia, asigurarea accesului la clădiri, etc).

3.5 Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici

3.5.1 Reglementări

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

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

3.5.1.1 Prevederi cu caracter general

Utilizări admise:

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

Utilizări interzise:

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

Procent maxim de ocupare și utilizare a terenului

- POT max = 50%

Coefficient maxim de utilizare a terenului

- CUT max = 0,9; P+2

3.5.1.2 Prevederi privind condițiile de amplasare, echipare și conformare

Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni):

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

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

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

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

Amplasarea clădirilor față de aliniament

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

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

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

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

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

3.5.1.3 Prevederi cu privire la circulații și asigurarea acceselor obligatorii

Accese carosabile

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

Accese pietonale

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

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

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

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

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

3.5.1.5 Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

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

3.5.1.6 Aspectul exterior al construcțiilor

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

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

Staționarea autovehiculelor

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

Spații libere și spații plantate

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

Împrejurimi

- Împrejuririle spre domeniul public vor fi transparente (realizate din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației) de maxim **2,20m** și minim **1,80m** înălțime, din care **0,30m** soclu opac, și pot fi dublate de gard viu.
- Împrejuririle orientate spre parcele vecine cu alte funcțiuni, vor fi opace; se recomandă dublarea cu gard viu spre incintă. Porțile împrejuririlor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

3.5.2 Bilanțul teritorial

BILANT TERITORIAL INCINTA – EXISTENT		
	mp	%
CLADIRI	0,0	0,0
CAROSABILE, PLATFORME	0,0	0,0
SPATII LIBERE, SPATII VERZI	15.082,0	100,0
APE	0,0	0,0
TOTAL	22.530,0	100,0

BILANT TERITORIAL - suprafata reglemantata prin PUZ		
	mp	%
CLADIRI prop	9.049,20	Max.60,00%
CAROSABILE, PLATFORME in incinte	3.016,40	20,00%
SPATII LIBERE, SPATII VERZI	3.016,40	Min. 20,00%
TOTAL	22.530,00	100,00%

3.5.3 Indicatori urbanistici pentru zona studiată

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

- **POT_{maxim} = 60%**

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

- **CUT_{maxim} = 1,8** (pt. regim maxim de înălțime P+2)

3.5 Dezvoltarea echipării edilitare

La limita amplasamentului există toate utilitățile necesare funcțiunilor propuse.

Incinta va fi racordată la rețelele de utilități existente în zonă.

Toate racordurile vor fi pozate subteran.

Construcțiile vor fi echipate cu instalații interioare pentru a asigura:

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

Incinta va fi sistematizată vertical pentru a asigura:

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

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

3.7 Protecția mediului

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

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

- Echiparea terenului cu rețele de alimentare cu apă și canalizare

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

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

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

- Asigurarea colectării și eliminării corespunzătoare a deșeurilor

Ca urmare a activităților desfășurate pe amplasament, se prevede că vor rezulta doar **deșeuri menajere**.

Pentru preluarea și transportarea lor la depozitul de deșeuri, beneficiarul va perfectă formele necesare cu societatea care asigură serviciile de salubritate la nivelul localității.

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

- Evitarea poluării fonice prin:

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

- Amenajarea de spații verzi minim 20 %

Beneficiarul va respecta legislația comunitară privind condițiile de protecția mediului.

3.8 Obiective de utilitate publică - Circulația terenurilor

Terenurile reglementate în PUZ au o suprafață totală de 15.082 mp și sunt proprietăți private.

Accesul pietonal și auto la drumul public se face de către beneficiar, cu respectarea, pe porțiunea de racordare la DN15 a structurii rutiere a drumului național.

Circulația terenurilor este nula.

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

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

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

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

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

Sef proiect / Verificat,
arh. Octavian LIPOVAN

Redactat,
ing. SZOCS Angela

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

afere

PLAN URBANISTIC ZONAL –REGLEMENTARE ZONĂ PENTRU SALĂ DE BANCHETE ŞI FUNCŢIUNI
COMPLEMENTARE PENTRU TURISM -
– Localitatea Ernei, f.n., jud. Mureş –

UTR IDSz – ZONĂ DE SERVICII

I. DISPOZIŢII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

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

2. Baza legală

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

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

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

3. Domeniul de aplicare

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

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

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

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

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

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

III. UTILIZAREA TERENURILOR

Utilizări admise:

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

Utilizări interzise:

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

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

Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni):

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

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

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

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

Amplasarea clădirilor față de aliniament

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

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

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

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

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

Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

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

Aspectul exterior al construcțiilor

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

V. PREVEDERI CU PRIVIRE LA CIRCULAȚII ȘI ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Accese carosabile

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

Accese pietonale

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

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

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

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

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

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

Staționarea autovehiculelor

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

Spații libere și spații plantate

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

Împrejmuiri

- împrejmuirile spre domeniul public vor fi transparente (realizate din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației) de maxim 2,20m și minim 1,80m înălțime, din care 0,30m soclu opac, și pot fi dublate de gard viu.
- Împrejmuirile orientate spre parcele vecine cu alte funcțiuni, vor fi opace; se recomandă dublarea cu gard viu spre incintă. Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

VIII. COEFICIENȚI URBANISTICI

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

- **POT_{maxim} = 60%**

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

- **CUT_{maxim} = 1,8** (pt. regim maxim de înălțime P+2)

Sef proiect / verificat,
arh. Octavian LIPOVAN

Redactat,
ing. SZOCS Angela