



**ACTUALIZARE C.U. 2400 DIN 14.12.2017
PENTRU P.U.Z. – INTRODUCERE IN
INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE,
DEZMEMBRARE TEREN**

**în zona Remetea,
mun. Tg.-Mureș, jud. Mureș**

BENEFICIARI: STEFAN DOINITA MARIA, PACURAR VERONICA, MOLDOVAN RODICA, MOLDOVAN IOAN, LILA MIHAELA SI LILA MARIAN, FILIMON IOAN

AMPLASAMENT: zona Remetea, Mun.Tg.-Mureș, jud. Mureș

DATA ELABORARII: 11.2020

LISTA DE SEMNATURI

PROIECTANT

ARHITECTON SRL

SEF PROIECT

ARH. KOVACS ANGELA

PROIECTAT

ARH. KOVACS ANGELA

ARH. ANDREI UJICĂ

DESENAT

ARH. ANDREI UJICĂ

MEMORIU Tehnic

Privind întocmire „P.U.Z.- Introducere în intravilan pentru construire locuințe, dezmembrare teren”, zona Remetea , mun. Tg.-Mureș, jud Mureș,

Beneficiari: Stefan Doinița Maria, Păcurar Veronica, Moldovan Rodica, Moldovan Ioan,Lila Mihaela și Lila Marian, Filimon Ioan

1. PREZENTAREA INVESTITIEI

1.1. DATE GENERALE

Denumirea investiției : **„Actualizare C.U. 2400 din 14.12.2017 pentru P.U.Z. - Introducere în intravilan pentru construire locuințe, dezmembrare teren”**
Amplasament investie: **zona str. Remetea, mun. Tg.Mureș, jud.Mureș**
Beneficiari: **Ștefan Doinița Maria, Păcurar Veronica, Moldovan Rodica,Moldovan Ioan, Lila Mihaela și Lila Marian, Filimon Ioan**
Proiectant : **S.C. ARHITECTON S.R.L.**
Faza : **P.U.Z.**
Data : **11.2020**

1.2. OBIECTUL LUCRARI

Conform temei de proiectare, beneficiarii doresc să construiască locuințe unifamiliale pe terenurile proprietate privată.

Prin avizul de oportunitate, primăria municipiului a dispus introducerea în intravilan și reglementarea terenurilor beneficiarilor, care parțial sunt intravilane.

Terenul este edificat în următoarele cărți funciare :

- C.F.136993/Tg.Mureș, nr. cad. 1481/4, teren extravilan aprobat în suprafață de 2543,00mp, proprietar Ștefan Doinița Maria.

- C.F.138300/N/Tg.Mureș, nr.cad.1481/3, teren extravilan arabil în suprafață de 3.937,00mp, proprietari Păcurar Veronica în cota de 1/3 și Moldovan Rodica în cota 2/3.

- C.F.138295/N/Tg.Mureș, nr.cad. 4945, teren extravilan arabil în suprafață de 200,00mp, proprietari Moldovan Rodica și Moldovan Ioan.

- C.F. 129894/Tg.Mureș, nr. cad.4944, teren extravilan arabil în suprafață de 2000,00mp, proprietari Lila Mihaela și sotul Lila Marian.

- C.F.138292/Tg.Mureș, nr. cad.4946, teren extravilan arabil, în suprafață de 1358,00mp, proprietar Filimon Ioan.

Total teren 10.038,00mp.

Pentru demararea studiului au fost obținute :

- Avizul nr.22/47/15.05.2019 al Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism.

- Avizul de Oportunitate nr. 31 / 12.11.2020.

ACTUALIZARE C.U. 2400 DIN 14.12.2017 PENTRU P.U.Z.- INTRODUCERE IN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE , DEZMEMBRARI TEREN Beneficiari : STEFAN DOINITA MARIA, PACURAR VERONICA, MOLDOVAN RODICA, MOLDOVAN IOAN, LILA MIHAELA SI LILA MARIAN, FILIMON IOAN Adresa :zona Remetea , mun.Tg.-Mureş, jud. Mureş	Faza : P.U.Z Data: 11.2020
--	-------------------------------

- C.U. nr. 1367/10.09.2020 eliberat de mun. Tg. Mureş pentru Actualizare CU 2400 din 14.12.2017 pentru intocmire P.U.Z.

Conform Avizului de Oportunitate zona reglementată este cea a beneficiarilor P.U.Z., cu atribuirea denumirii funcţionale L2a – subzona locuinţelor individuale şi colective mici cu P+1,2 niveluri.

1.3.SURSE DE DOCUMENTARE

Studii elaborate anterior P.U.Z.

- P.U.G.Tg.Mureş, aprobat prin H.C.L. 257/19.12.2002
- Ghidul privind metodologia de elaborare şi conţinutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal – indicativ GM - 010 – 2000 aprobat prin Ordinul 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice şi Amenajării Teritoriului.
- Legea 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului şi Urbanismul, cu modificările ulterioare.
- Normele de aplicare ale Legii 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului şi Urbanism, şi de elaborare şi actualizare a Documentaţiei de Urbanism.
- H.G.525/1996 privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism.

Studii fundamentare întocmite coincomitent cu P.U.Z.

- Actualizare P.U.G. Tg.Mureş.
- Studii de eliberare şi protejare a terenului.
- Studii geotehnice şi topografice.
- Studii de aprovizionare cu utilităţi a terenului.

Proiecte de investiţii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei

Nu avem cunoştinţă de proiecte de dezvoltare urbană în zonă.

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. EVOLUTIA ZONEI

Zona Remetea nu a cunoscut o dezvoltare remarcabilă sau interes major pentru construire. În general s-a construit pe frontul străzii Remetea, cu funcţiunea de locuinţe unifamiliale.

2.2. INCADRARE IN LOCALITATE

Terenul se află în zona nord-estică a municipiului Tg.Mureş, între str. Remetea şi zona împădurită de pe versanţi.

Este situat parţial în intravilan – parţial în extravilan - limitrof acestuia, pe latura estică exista un imobil, cu locuinţa construită, care a fost introdus în intravilan printr-o documentaţie urbanistică.

Accesul se face din str. Remetea, pe un drum neasfaltat, rezultat din cedările făcute de riverani şi dintr-un drum de câmp existent.

2.3. ELEMENTE DE CADRU NATURAL

Terenul este situat la limita intravilanului, pe versatul nordic al zonei Remetea. Are o pantă moderată ascendentă dinspre stradă spre zona împădurită – nordică.

Zona este verde, necultivată cu însorire optimă.

ACTUALIZARE C.U. 2400 DIN 14.12.2017 PENTRU P.U.Z.- INTRODUCERE IN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE , DEZMEMBRARI TEREN Beneficiari : STEFAN DOINITA MARIA, PACURAR VERONICA, MOLDOVAN RODICA, MOLDOVAN IOAN, LILA MIHAELA SI LILA MARIAN, FILIMON IOAN Adresa :zona Remetea , mun.Tg.-Mureș, jud. Mureș	Faza : P.U.Z Data: 11.2020
--	-------------------------------

2.4. CIRCULATIA

Accesul în zona Remetea se face pe strada cu același nume care pornește din Cartierul Unirii. Aceasta este asfaltată are două benzi de circulație, acostamente, șantri de gardă și trotuare adiacente gardurilor proprietăților.

În zona propusă pentru reglementare se accede printr-o straduță rezultată din cedări ale riveranilor, cu un prospect inegal, între 5,0m și 7,0m și din drumul de câmp.

Zona are transport în comun pe str. Remetea

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Terenul studiat nu este construit. Zona limitrofă are edificate cu funcțiunea de locuire, noi sau construite acum câteva zeci de ani.

Regimul de înălțime este P, P+M, D+P+M.

Starea fizică este de la bună la foarte bună.

Pe frontul la str. Remetea proprietățile sunt împrejmuite, curțile amenajate.

Principalele disfuncționalități

Ca amplasament aflat la limita intravilanului are următoarele disfuncționalități:

DOMENII	DISFUNCTIONALITATI	PRIORITATI
Circulație	- Accesul la parcelele studiate dificil datorită pantei, lățimii străzii și faptului că nu este asfaltat	- Reglementarea străzii, asfaltarea sau pietruirea ei, conformarea unui trotuar;
Fond construit și utilizarea terenului	- Terenuri libere de construcții.	- Reglementarea terenurilor în vederea construirii;
Spații plantate și agrement, sport	- Terenuri libere de construcții.	- Reglementarea terenurilor cu coeficienți urbanistici mici pentru păstrarea caracterului verde.
Probleme de mediu	- Nu sunt.	- Se propun edificate cu dimensiuni mici pentru a nu se destabiliza panta versantului.
Protejarea zonelor de patrimoniu, infrastructura	- Zona traversată de o linie electrică.	- Trasarea zonei de protecție a liniei electrice.

2.6. ECHIPARE EDILITARA

Strada Remetea are reţele de apă, canalizare unitară, electricitate, gaz metan, toate cu capacităţi de aprovizionare a unităţilor locale existente. Strada care accede la terenul studiat are reţele de apă, canal, electricitate şi gaz metan, aduse până la locuinţa existentă.

Pe terenuri este o linie de înaltă tensiune a cărei zonă de protecţie va fi definită la 24 m, 12 m de o parte si de alta a liniei.

Apă şi canalizare

Conform Avizului nr.1145/07.10.2020 al S.C.COMPANIA AQUASERV S.A., pe str. Remetea există o conductă de apă şi un canal menajer.

Electricitate

Conform avizului nr.70302028545/26.10.2020 al SDEE TRANSILVANIA SUD, pe str.Remetea există o linie electrică aeriană LEA 0,4kV, alimentată din P.T.A. 440. Pe terenurile studiate există şi o linie electrică aeriană LEA 20kV – Livezeni – Râciu, care face racordul la P.T.A. 320 Beşa. Aceasta are o zonă de protecţie de 2x12m (24m).

Gaze naturale

Conform avizului nr.212611355/25.09.2020 al S.C. DELGAZ GRID S.A., pe str. Remetea există o conductă de gaz de presiune redusă P.E.ø90mm.

Telecomunicaţie

Conform avizului nr.735/02.07.2018 al S.C.TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS, în zona studiată nu există reţea de comunicaţii electronice.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Amplasamentul studiat se afla într-o zonă cu caracter verde, lângă pădure, pe o pantă mică, propice construirii.

Terenul are o însoţire optimă, panta fiind orientată spre sud.

Nu sunt probleme de alunecări de teren, inundaţii sau noxe degajate de factori tropici sau antropici.

În zonă au fost efectuate studii geotehnice, ale căror concluzii sunt următoarele :

S-au executat şase foraje geotehnice până la adâncimea de -6,00m CTN. În zona forajului F1, terenul a fost excavat (nivelat) pe o grosime de cca. 1,50m.

Forajele F1 – F6 au identificat formaţiuni coezive, deluviale formate din nisip argilos, nisip prăfos, argilă nisipoasă, argilă prăfoasă, praf nisipos argilos, praf argilos, toate cu consistenţă plastic vârtoasă-tare. Stratificaţia terenului în deosebi la partea superioară este încrucişată, alternanţa formaţiunilor interceptate fiind frecventă. Datorită pantei, încadrăm pământurile la categoria terenurilor dificile de fundare.

Apa subterană nu a fost interceptată, dar din informaţiile de la vecini şi din literatura de specialitate în zona coborâtă a terenului, se situează între 7-10m. Se pot construi subsoluri, cu hidroizolaţii adecvate, pentru evitarea infiltraţiilor.

În urma cartării de suprafaţă s-au identificat în zona din amonte de teren urme ale unor vechi alunecări de teren, aparent stabilizate.

Vizual nu se constată efecte ale unor alunecări active. De asemenea nici în foraje nu a fost interceptată apă subterană sau pământuri frământate. Totuşi în condiţiile unor intervenţii antropice de amploare asupra versantului (excavaţii mari neprotejate, supraîncărcate, terasări dificile), coroborate cu factorii de risc natural (pantă, ape meteorice, precipitaţii abundente, cutremure), pot apărea fenomene de instabilitate a terenului.

Pe baza rezultatelor obţinute în urma investigaţiilor geotehnice recomandăm ca **fundarea** viitoarelor construcţii să se facă direct, sub adâncimea de îngheţ a

regiunii (0,80 – 0,90) la o adâncime **minim -1,20m** față de nivelul terenului. Se va lua în calcul o presiune convențională (ca valoare de bază), **Pconv = 200kPa** (corectată pentru evitarea supraîncărcării versantului).

Adâncimea de fundare este dată față de 0,00m nivel teren, la data efectuării forajelor geotehnice.

Pentru o bună conlucrare fundații-teren, propunem consolidarea elevației cu două centuri, plasate la baza și partea superioară a elevației, cu sâmburii structurii ancorați de centura inferioară.

La începutul lucrării, prin excavarea stratificației de suprafață se va amenaja terenul cu pante de scurgere spre exterior.

Apele de proveniență meteorică, se recomandă a fi îndepărtate din fundații, iar lângă fundații se vor realiza umpluturi compactate, pentru asigurarea gospodăririi apelor.

Se va asigura drenarea terenului. Descărcarea terenului se face gravitațional spre aval.

Ultimii 10cm ai săpăturii se vor realiza în ziua turnării betonului de egalizare de sub fundații, pentru ca terenul să nu fie alterat de precipitații, insolații sau îngheț.

Umpluturile de lângă fundații se vor realiza în straturi de 10-15cm la umiditatea optimă de compactare.

Compactarea fiecărui strat trebuie adusă la un grad minim de compactare de 97 – 98%. În umpluturi este interzis încorporarea de materiale vegetale sau organice.

Săpăturile se vor lăsa deschise timp foarte scurt, iar pământul rezultat din săpătură se va depozita la minim 2,00m de marginea săpăturii.

Taluzele săpăturilor vor avea înclinarea minimă de 1/1 conform normativa C 169-88, privind executarea lucrărilor de terasamente, sau vor fi sprijinite. Săpăturile se execută sprijinit cu elemente de calcul conform NP 124/2010.

Toate lucrările circuitului zero (săparea fundațiilor, turnarea tălpilor și elevațiilor) se vor executa fără întrerupere și într-un timp cât mai scurt posibil.

Terenul se va amenaja astfel încât să se evite formarea contrapantelor și a posibilității stagnerii apei pe amplasament.

Se recomandă construcții cu structură ușoară, din elemente de construcție ușoare, construcții cu încărcări care sunt în conformitate cu condițiile de teren prezentate în studiul geotehnic de față.

Se vor respecta prevederile normativului NP124/2010 privind Proiectarea geotehnică a lucrărilor de susținere.

Pentru menținerea stabilității terenului se recomandă :

- drenarea apelor pluviale pentru a nu permite pătrunderea apei meteorice în complexe, ce ar provoca scăderea proprietăților naturale fizice-mecanice.
- protejarea terenului de fundare de infiltrații, prin realizarea unor trotuare extinse și având caracter impermeabil.
- sistematizarea scurgerilor de apă de pe acoperiș prin colectarea lor în drenuri izolate care se vor descărca în rețeaua de canalizare.
- plantarea de copaci, pomi fructiferi (cu ritm de creștere rapidă) și viță de vie, în zonele de unghi de înclinare, care sunt factori de protecție privind menținerea stabilității zonelor de pantă.
- Ziduri de sprijin adecvate.
- Construirea pe cât posibil în zona de jos a versantului, pe zonele cu înclinări mai reduse.

2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

Documentația de Urbanism a fost supusă procedurii de consultare a populației conform legii. S-au afișat panouri explicative pe amplasament și s-au facut dezbateri publice conform cadrului legislativ.

Concluziile sunt preluate în documentație.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANA

3.1. CONCLUZIILE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Pe teren s-au efectuat studii geotehnice și topografice.

Pe parcursul întocmirii Documentației de Urbanism au fost solicitate avize de amplasament și de posibilități de aprovizionare cu utilități de la toți furnizorii.

Se va întocmi o documentație de sistematizare verticală și drumuri pentru conformarea căii de acces la viitoarele parcele.

3.2.PREVEDERI ALE P.U.G.

Terenul este parțial intravilan, parțial extravilan. Pentru porțiunea intravilană, regulamentul aprobat este următorul :

L2a – subzona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri, retrase de la aliniament cu regim de construire discontinuu.

L 2- Zona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2niveluri

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Subzona se compune din următoarele unități de referință:

L 2a - subzona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2niveluri, retrase de la aliniament cu regim de construire discontinuu;

Pentru noile ansambluri rezidențiale situate în extinderea intravilanului se vor realiza operațiuni urbanistice pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale cu următoarele recomandări:

- operațiunile să se realizeze în parteneriat public-privat, sectorului public revenindu-i responsabilități privind operațiunile funciare prealabile, lucrările principale de infrastructura, echipamentele publice, locuințele sociale și amenajările plantate publice precum și garantarea calității generale a operațiunii în care intră bani publici;
- mărimea unei operațiuni să nu depășească un număr de maxim 1000 locuințe; locuințele sociale să fie integrate într-o pondere de maxim 30% în orice operațiune de construire a locuințelor.
- să se urmărească adecvarea sistemului constructiv la cerințele geotehnice de construire.

Se recomandă ca în raport cu caracteristicile geotehnice să se prefere următorul regim de construire:

- în zona de luncă construcții în regim grupat sau izolat;
- conformare în plan a raportului lungime / lățime= $1/2 \div 1/3$; m în zona de luncă construcții în regim continuu, grupat sau izolat;
- conformare în plan

ACTUALIZARE C.U. 2400 DIN 14.12.2017 PENTRU P.U.Z.- INTRODUCERE IN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE , DEZMEMBRARI TEREN Beneficiari : STEFAN DOINITA MARIA, PACURAR VERONICA, MOLDOVAN RODICA, MOLDOVAN IOAN, LILA MIHAELA SI LILA MARIAN, FILIMON IOAN Adresa :zona Remetea , mun.Tg.-Mureş, jud. Mureş	Faza : P.U.Z Data: 11.2020
--	-------------------------------

a raportului lungime / lăţime= $l/2-K2/5$;
Se recomandă ca în cazul clădirilor izolate și grupate să se adopte și tipul de două locuințe separate - una la etaj și una la parter (tipul de locuință colectivă mică), având avantajul accesului mai ușor la proprietate în condiții superioare de confort și a unei utilizări mai favorabile a terenului și a echipării edilitare.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. - UTILIZĂRI ADMISE

L 2 - sunt admise următoarele funcțiuni:

- locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire insiruit, cuplat sau izolat;
- în funcție de condițiile geotehnice se pot realiza construcții terasate;
- echipamente publice de nivel rezidențial; m lăcașuri de cult.

ARTICOLUL 2. - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- L 2** - se admite mansardarea clădirilor existente, cu o suprafață desfășurată pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent;
- se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200mp ADC și să nu genereze transporturi grele; aceste funcțiuni vor fi dispuse la intersecții și se va considera ca au o arie de servire de 250metri;
 - pentru terenurile situate pe pante mai mari de 5% se vor efectua studii geotehnice în vederea stabilirii riscurilor de alunecare, a măsurilor de stabilizare a terenului și a condițiilor de realizare a construcțiilor, inclusiv a celor terasate.

ARTICOLUL 3. - UTILIZĂRI INTERZISE

L 2 - se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 200mp. ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22,00, produc poluare; m activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5autovehicole mici pe zi sau orice fel de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- depozitare en-gros; m depozitari de materiale re folosibile; m platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- autobaze și stații de intretinere auto;

- lucrări de terasament de natura să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- ori ce lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea și colectarea rapida a apelor meteorice.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

L 2 - se considera construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

1. dimensiuni minime:

Regimul de construire	Dimensiune minimă în cazul concesiunii terenului*		Dimensiune minimă în alte zone	
	suprafața (mp)	front (m)	suprafața (mp)	front (m)
Continuu	150	8	150	8
Grupat	200	12	250	12
Izolată	200	12	350	14
Parcela de colț			reducere cu 50mp	reducere front cu 25% pentru fiecare fațada

*conform Regulamentului General de Urbanism

2. adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia.

ARTICOLUL 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

L 2a - clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim 4,0metri pe străzi de categoria III și 5,0metri pe străzi de categoria II și I.

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

L 2a - în regim izolat clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișe dar nu cu mai puțin de 3,0metri.

L 2a - în cazul loturilor puțin adânci se accepta poziționarea clădirilor izolate pe latura posterioară a parcelei numai în cazul în care pe această limita exista deja calcanul unei clădiri principale de locuit iar adosarea respecta înălțimea și latimea acestui calcan, prevederea nefiind valabila în cazul unor anexe și garaje.

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

L 2 - distanță minimă dintre clădirile de pe aceeași parcela va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 4,0metri;

ARTICOLUL 8. - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

L 2 - parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,0metri latime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

ARTICOLUL 9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

L 2 - staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

ARTICOLUL 10. - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

L 2 - înălțimea maximă a clădirilor va fi P+2 (10metri).

ARTICOLUL 11. -ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

L 2 - clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectura și finisaje;

- toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperiș;
- la învelitoarea acoperișului se recomandă folosirea țiglei roșii

garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală;

- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu ori zincate pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.

ARTICOLUL 12. - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA

L 2 - toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;

- la clădirile dispuse pe aliniament ca racordarea burlanelor la canalizarea pluviala va fi făcuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;

<p>ACTUALIZARE C.U. 2400 DIN 14.12.2017 PENTRU P.U.Z.- INTRODUCERE IN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE , DEZMEMBRARI TEREN Beneficiari : STEFAN DOINITA MARIA, PACURAR VERONICA, MOLDOVAN RODICA, MOLDOVAN IOAN, LILA MIHAELA SI LILA MARIAN, FILIMON IOAN Adresa :zona Remetea , mun.Tg.-Mureş, jud. Mureş</p>	<p>Faza : P.U.Z Data: 11.2020</p>
---	--

- se va asigura în mod special evacuarea rapida și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- toate noile brânșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

ARTICOLUL 13. - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- L 2** - spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațada;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de garda vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100mp.;
 - se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
 - în zonele de versanți se recomanda plantarea speciilor de arbori ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenurilor.

ARTICOLUL 14. - ÎMPREJMUIRI

- L 2** - împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2,20metri și minim 1,80metri din care un soclu opac de **0,30** și o parte transparenta dublata cu gard viu;
- gardurile spre limitele separate ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim 2,20metri.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15. - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) L 2a POT_{max} = 35%

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

- L 2** - pentru înălțimi:
- **P+1 CUT_{max}=0,6**
 - **P+ 2 CUT_{max}=0,9**

Limitrof amplasamentului pe partea estică, a fost aprobat prin HCL 65/2006 un P.U.D. pentru construirea unei locuințe str. Remetea nr. 240 – 242, care a extins parțial intravilanul aprobat.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Zona are șansa să fie situată lângă pădure, pe un versant lin și însorit, fără probleme de poluare. Pentru păstrarea caracterului verde se recomandă mineralizarea minimă a terenului, regim de înălțime mic, plantarea spațiilor verzi din incinte cu vegetație mică și medie.

Locuințele se vor amplasa cu favorizarea însoririi optime și a vederii către zonele naturale.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Strada de acces la amplasament nu are un prospect conform normativelor în vigoare.

Pentru porțiunile de drum, în zona accesului din strada Remetea (pe ambele părți) până la, drumul de câmp existent în zona vestică a sitului, respectiv până la întoarcerea acestuia spre terenurile beneficiarilor acestei documentații în partea estică, se propune stradă de categoria IV-a, folosință locală, cu carosabil cu lățime de 6,0m – două benzi de 3,00m – și trotuar de 1,5 m pe o singură parte (total 7.50m).

Pentru accesul la lotizările propuse, drumul nou creat pe direcția nord-sud, s-a conformat o cale de acces privată, stradă de categoria IV-a, folosință locală, cu carosabil cu lățime de 6,0m – două benzi de 3,00m – și trotuar de 1,5 m pe o singură parte (total 7.50m).

Pentru drumul nou creat pe direcția est-vest, de pe care sunt prevăzute și accesele în interiorul proprietăților și care se intersectează cu drumul propus pentru dezvoltarea drumului de câmp existent, s-a conformat o cale de acces privată, stradă de categoria IV-a, folosință locală, cu carosabil cu lățime de 6,0m – două benzi de 3,00m – și trotuar de 1,5 m pe ambele părți (total 9.00m).

Până la definitivarea urbanizării versantului adiacent, pentru accesul la această zonă se propune rezervarea prin interdicție de construire a terenului limitrof drumului de câmp de pe latura vestică a terenului reglementat în documentație cu carosabil cu lățime de 6,0m – două benzi de 3,00m – și trotuar de 1,5 m pe ambele părți (total 9.00m).

3.5.ZONIFICARE FUNCTIONALA, REGLEMENTARI URBANISTICE, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Documentația de față propune extinderea prevederilor P.U.G. aprobat pe terenul studiat. Acesta se va introduce în intravilan, cu denumirea funcțională **L2 – Zona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri, cu L2A – Subzona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri, retrase de la aliniament cu regim de construire discontinuu.**

Se vor introduce în intravilan 7686mp.

Se propune preluarea regulamentului aprobat, cu :

- Lot minim - 400,00 mp
- P.O.T. max. 35%
- C.U.T. max. la D+P+1 - 0,6
la D+P+2 - 0,9

Acești coeficienți sunt maximali, și nu recomandă folosirea integrală.

Pentru a nu modifica radical regulamentul existent, se păstrează și funcțiunea de locuințe colective, cu recomandarea de a nu fi propuse.

BILANT TERITORIAL pe suprafata beneficiarilor P.U.Z.

NR. CRT.	TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
1.	Locuințe unifamiliale	0,00	0,00	7637,76	76,09%
2.	Căi de comunicație rutiera	0,00	0,00	2400,24	23,91%
3.	Zone arabile intravilane	2352,00	23,43	0,00	0,00
4.	Zone arabile extravilane	7686,00	76,87%	0,00	0,00
	TOTAL	10038,00	100%	10038,00	100%

ACTUALIZARE C.U. 2400 DIN 14.12.2017 PENTRU P.U.Z.- INTRODUCERE IN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE , DEZMEMBRARI TEREN Beneficiari : STEFAN DOINITA MARIA, PACURAR VERONICA, MOLDOVAN RODICA, MOLDOVAN IOAN, LILA MIHAELA SI LILA MARIAN, FILIMON IOAN Adresa : zona Remetea , mun.Tg.-Mureș, jud. Mureș	Faza : P.U.Z Data: 11.2020
---	-------------------------------

Menționăm că în actualizare P.U.G. Tg.Mureș, zona este propusă pentru introducerea în intravilan, cu funcțiunea de locuire.

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Au fost întocmite studii preliminare pentru extinderea rețelelor. Propunerile lor sunt următoarele :

Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă se va realiza prin extinderea rețelei stradale de alimentare cu apă din str. Remetea. Căminele de apometru, echipate conform datelor primite de la operatorul rețelei, se vor amplasa în apropierea limitei de proprietate, într-un loc ușor accesibil. Branșarea fiecărei parcele se va realiza cu conducte din Polietilenă de înaltă densitate (PEHD80) având diametrul minim exterior De 32mm.

Extinderea rețelei de alimentare cu apă se va face pe baza avizului de specialitate emis de operatorul rețelei.

Canalizare menajeră

Canalizarea apelor menajere se va realiza prin racord la rețeaua stradală existentă pe str.Remetea. Extinderea propusă se va realiza din conducte PVC-KG SN4 și va avea un diametru minim de DN200.

Racordarea la rețeaua de canalizare se va face pe baza avizului de specialitate emis de operatorul rețelei.

Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se va realiza îngropat, prin extinderea rețelei existente pe str. Remetea. Toate branșamentele noi se vor realiza îngropat, firidele de branșament urmând a se amplasa la limita de proprietate.

Extinderea rețelei se va face pe baza avizului de specialitate emis de operatorul rețelei.

Avizul obținut prevede următoarele :

1.Coexistența cu instalațiile electrice LEA 20kV.

Având în vedere că prin lucrările de realizare a ansamblului rezidențial va fi afectată LEA 20Kv Racord PT320, se propune realizarea următoarelor lucrări :

În vederea coexistenței clădirilor și acceselor propuse cu LEA 20kV existentă este necesară dublarea izolației LEA 20kV la stâlpii nr. 30 și 31 existenți, prin înlocuirea actualelor legături de susținere simple, realizate cu izolatori ceramici, cu legături de susținere duble, realizate cu izolatori compozit siliconici și realizarea de prize de pământ având valoarea $R_p < 10 \Omega$ la cei 2 stâlpi LEA 20kV.

În timpul execuției lucrărilor la clădirea propusă (transport materiale, transport utilaje, deplasări macarale, etc.) beneficiarul trebuie să asigure protejarea instalațiilor electrice aflate sub tensiune.

2.Alimentarea cu energie electrică a viitorului obiectiv :

Conform documentației întocmite de proiectantul general, se propune realizarea de case de locuit în regim P+1. Tensiunea de utilizare la consumatori va fi 0,23kV.

ACTUALIZARE C.U. 2400 DIN 14.12.2017 PENTRU P.U.Z.- INTRODUCERE IN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE , DEZMEMBRARI TEREN Beneficiari : STEFAN DOINITA MARIA, PACURAR VERONICA, MOLDOVAN RODICA, MOLDOVAN IOAN, LILA MIHAELA SI LILA MARIAN, FILIMON IOAN Adresa : zona Remetea , mun.Tg.-Mureş, jud. Mureş	Faza : P.U.Z Data: 11.2020
---	-------------------------------

Montarea a 3 firide de rețea tip E2+3, racordate în sistem intrare-ieșire prin LES 0,4kV proiectate în lungime totală de aproximativ 540m (Lp=480m).

Un circuit LES 0,4kV proiectat se va racorda la stâlpul LEA 0,4kV nr.25, str. Remetea (alimentat din PTA 440 TG,Mureş), iar celălalt circuit LES 0,4kV proiectat se va racorda la stâlpul LEA 0,4kV nr.30, str. Remetea (alimentat din PTA 320 Tg.Mureş). Pe stâlpul nr.26 existent este montată o cutie de separație zone de post.

Pentru alimentarea cu energie electrică a abonaților casnici se vor monta 6 buc. Grupuri de măsură tip TM-2 și 1 buc. Grup de măsură monofazat BMPm, racordate în firide de rețea prin LES 0,4kV proiectată cu cablu armat tip ACYABY 3x25+1 6mmp în lungime totală de aprox. 105m.

Circuitele LES 0,4kV proiectate se vor realiza cu cablu armat de tip ACYABY 3x150+70mmp, pozat în șanț pe pat de nisip, în profil de tip " m " la o adâncime de 0,8m, între două straturi succesive de nisip cu o grosime de 10cm fiecare, semnalizate cu bandă avertizoare. La traversări carosabile și accese în incintă, LES 0,4kV vor fi protejate în tuburi PVC ø110 înglobate în beton, în profile de tip T, semnalizate cu bandă avertizoare.

La fiecare firidă de rețea și grup de măsură proiectat se va realiza o priză de pământ având valoarea $R_p < 4\Omega$.

3. Suprafata si situatia juridică a terenului ce urmează a fi ocupat de obiectivul de investiții

Instalațiile proiectate se vor amplasa pe teren aflat în Domeniul Public al municipiului Tg.Mureş și pe teren domeniu privat al solicitantului.

Pentru amplasarea instalațiilor în domeniul privat se va încheia între SDEE Transilvania Sud – SDEE Mureş și proprietarul terenului un act notarial. Cu drept de acces, uz și servitute la instalații, fără pretenții financiare din partea acestuia, pe durata de existență a instalațiilor.

Alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale se va realiza de la rețeaua stradală existentă pe str. Remetea, urmând traseul noi străzi create.

Parcelele vor fi branșate cu ajutorul unor conducte subterane realizate din țevă PEHD cu diametrul minim De 32, firidele de branșament urmând a se amplasa la limita de proprietate.

Extinderea rețelei de alimentare cu gaz se va face pe baza avizului de specialitate emis de operatorul rețelei.

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

Funcțiunea propusă de locuire nu aduce poluare.

Amplasamentul nu are probleme de alunecări de teren, inundabilitate sau noxe tropice sau antropice.

Se va recomanda mineralizarea minimă a terenului, plantarea de vegetație în zonele rămase libere în incintă.

3.8. OBIECTIV DE UTILITATE PUBLICA

Pentru construirea de corp de stradă necesar accesului la amplasament se va lărgi strada existentă.

Beneficiarii lucrării vor ceda la Domeniul Public suprafața de 236,70 mp.

ACTUALIZARE C.U. 2400 DIN 14.12.2017 PENTRU P.U.Z.- INTRODUCERE IN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE , DEZMEMBRARI TEREN Beneficiari : STEFAN DOINITA MARIA, PACURAR VERONICA, MOLDOVAN RODICA, MOLDOVAN IOAN, LILA MIHAELA SI LILA MARIAN, FILIMON IOAN Adresa :zona Remetea , mun.Tg.-Mureş, jud. Mureş	Faza : P.U.Z Data: 11.2020
--	-------------------------------

Accesul la parcelarea propusă rămâne privat. Se instituie interdicție de construire pe terenul limitrof drumului de câmp din vestul terenului reglementat, până la definitivarea urbanizării versantului.

4. CONCLUZII SI MASURI IN CONTINUARE

4.1. INSCRIEREA IN PREVEDERILE P.U.G.

Documentația preia reglementările aprobate în P.U.G. pentru terenurile învecinate. Se propune modificarea lotului minim de la 150 mp la 400 mp.

Denumirea funcțională adoptată este L2a – Subzona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri.

4.2. CATEGORII DE INTERVENTIE, ETAPIZARE

Propunem următoarele etape și plan de acțiuni pentru implementarea investițiilor propuse în P.U.Z. :

- Inventarierea rețelelor existente, a necesităților viitoarelor edificare și proiectarea extinderilor și branșamentelor.
- Proiectarea drumului de acces și definirea suprafețelor care vor fi expropriate.
- Executarea rețelelor și a drumului. Menționăm că Administrația Locală va suporta cheltuielile pentru implementarea planului de acțiuni.

4.3. APRECIERI ALE ELABORATORULUI

Propunerea urbanistică va completa prevederile P.U.G. aprobat și se va înscrie în cadrul construit existent care este de locuire unifamilială.

Extinderea perimetrului intravilan al municipiului pe zona studiată nu aduce modificări categorice regulamentelor aprobate în zonă. Se extinde zona constructibilă pe un teren care are valori certe pentru locuire – pantă acceptabilă, însorire optimă, utilități.

Intocmit:
Arh. Kovacs Angela

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Aferent „ P.U.Z. – Introducere în intravilan pentru construire de locuințe, dezmembrare teren” zona Remetea, beneficiari ștefan Doinița Maria, Păcurar Veronica, Moldovan Rodica, Moldovan Ioan, Lila Mihaela ș Lila Marian, Filimon Ioan

I. DISPOZITII GENERALE

1.Rolul Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z.

- 1.1.Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal — Introducere în intravilan pentru construire de locuințe, dezmembrare teren „ zona Remetea, beneficiar ștefan Doinița , însoțește, explicitează și reglementează modul de aplicare a prevederilor P.U.Z. referitoare la amplasarea și amenajarea construcțiilor în teritoriul studiat.
- 1.2.Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor, indiferent de proprietarul sau beneficiarul acestora.
- 1.3.Prevederile P.U.Z. și cele ale Regulamentului Local de Urbanism detaliază propunerile P.U.G. și ale Regulamentului aferent.
Se propune introducerea în intravilan a suprafeței de 7686mp.

2.Baza legală a Regulamentului Local de Urbanism

- 2.1.Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. este întocmit cu respectarea tuturor actelor legislative și normativelor în vigoare.

Baza legală a elaborării este dată de următoarele documentații :

- P.U.G. Tg.Mureș, elaborat de S.C.PROIECT S.A.
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal – indicativ GM - 010 – 2000 aprobat prin Ordinul 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.
- Legea 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul, cu modificările ulterioare.
- H.G.525/1996 – Privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism.

3.Domeniul de aplicare a Regulamentului Local de Urbanism

- 3.1.Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe teritoriul studiat.
- 3.2.Reglementarea activității de construire pe baza Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z. se va desfășura după cum urmează :

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

4.1.Autorizarea amplasării de construcții se va face cu obligativitatea încadrării construcției, din punct de vedere al volumetriei, materialelor, limbajului arhitectural, în zona care are caracter natural, peisaj și vegetație abundentă.

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

5.1. Autorizarea executării construcțiilor se face în zone care nu prezintă riscuri naturale sau antropice.

5.2. Autorizarea executării construcțiilor se poate face numai cu condiția asigurării dotărilor tehnico-edilitare obligatorii aferente. Acestea sunt :

- Alimentarea cu energie electrica
- Alimentarea cu apă potabilă
- Gaz
- Telecomunicații
- Colectarea și înlăturarea apelor menajere reziduale și a deșeurilor.

5.3. Autorizarea executării construcțiilor se condiționează de realizarea spațiilor de parcare în interiorul loturilor.

5.4. Se interzice utilizarea pentru alte scopuri decât cele prevăzute în P.U.Z. a terenurilor libere rezervate pentru lucrări de utilitate publică. Acestea sunt :

- Carosabilul și trotuarele
- Zonele verzi.

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

6.1. Aliniamentul propus este la 8,00m.

Distanța față de limite este de 3,0m față de laterale și 5,0m față de cea posterioară.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

7.1. Accesul la toate construcțiile sau incintele se va realiza din căi de circulație publice, P.U.Z.-ul asigurând accese corespunzătoare pentru parcelele construite.

7.2. Se vor asigura accese pentru forțele de intervenție, gabaritele minime de trecere ale autospecialelor pompierilor.

7.3. Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

8. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

8.1. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării la rețelele edilitare existente.

8.2. Se interzice dispunerea aparatelor de aer condiționat în locuri vizibile din circulațiile publice.

8.3. Este obligatorie autorizarea echipării tehnico-edilitare în varianta subterană.

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

9.1. Dimensiunea lotului pentru care se emite autorizația de construire este stabilită prin planșa de reglementare corelată cu P.O.T.max. admis. Suprafața minimă a lotului constructibil este de 400mp.

ACTUALIZARE C.U. 2400 DIN 14.12.2017 PENTRU P.U.Z.- INTRODUCERE IN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE , DEZMEMBRARI TEREN Beneficiari : STEFAN DOINITA MARIA, PACURAR VERONICA, MOLDOVAN RODICA, MOLDOVAN IOAN, LILA MIHAELA SI LILA MARIAN, FILIMON IOAN Adresa :zona Remetea , mun.Tg.-Mureş, jud. Mureş	Faza : P.U.Z Data: 11.2020
--	-------------------------------

- 9.2. Terenurile vor avea adâncimea mai mare decât lăţimea parcelei.
9.3. Înălţimea maximă este D+P+1,2 niveluri.
9.4. Autorizarea executării construcţiilor se face doar dacă acestea au aspect corespunzător funcţiunii şi nu depreciază aspectul zonei.

10. Reguli cu privire la amplasarea de spaţii verzi si împrejuriri

- 10.1.Terenul liber ramas în afara circulaţiilor auto, parcajelor si trotuarelor va fi înierbat si plantat cu pomi decorativi.
10.2.Terenul va avea împrejurire transparenta sau dublata de gard viu.

III. ZONIFICARE FUNCTIONALA

Documentaţia propune păstrarea denumirii funcţionale – **L2 - Zona locuinţelor individuale şi colective cu P+1,2 niveluri, subzona L2a – Subzona locuinţelor individuale şi colective cu P+1,2 niveluri , retrase de la aliniament cu regim de construire discontinuu.**

GENERALITĂŢI: CARACTERUL ZONEI

L 2a - subzona locuinţelor individuale şi colective mici cu P+1,2niveluri, retrase de la aliniament cu regim de construire discontinuu;

Se recomandă ca în raport cu caracteristicile geotehnice să se prefere următorul regim de construire:

- conformare în plan a raportului lungime / lăţime=1/2÷1/3;
- în zona de luncă construcţii în regim continuu, grupat sau izolat; conformare în plan a raportului lungime / lăţime=1/2-K2/5;

Se recomandă ca în cazul clădirilor izolate şi grupate să se adopte şi tipul de două locuinţe separate – una la etaj şi una la parter (tipul de locuinţă colectivă mică), având avantajul accesului mai uşor la proprietate în condiţii superioare de confort şi a unei utilizări mai favorabile a terenului şi a echipării edilitare.

SECŢIUNEA I: UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

ARTICOLUL 1. - UTILIZĂRI ADMISE

L 2 – sunt admise următoarele funcţiuni:

- locuinţe individuale şi colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire insiruit, cuplat sau izolat;
- în funcţie de condiţiile geotehnice se pot realiza construcţii terasate;

<p>ACTUALIZARE C.U. 2400 DIN 14.12.2017 PENTRU P.U.Z.- INTRODUCERE IN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE , DEZMEMBRARI TEREN Beneficiari : STEFAN DOINITA MARIA, PACURAR VERONICA, MOLDOVAN RODICA, MOLDOVAN IOAN, LILA MIHAELA SI LILA MARIAN, FILIMON IOAN Adresa :zona Remetea , mun.Tg.-Mureş, jud. Mureş</p>	<p>Faza : P.U.Z Data: 11.2020</p>
---	--

ARTICOLUL 2. - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

L 2 - se admite mansardarea clădirilor existente, cu o suprafață desfasurată pentru nivelul mansardei de maxim **60%** din aria unui nivel curent;

- pentru- terenurile situate pe pante mai mari de **5%** se vor efectua studii geotehnice în vederea stabilirii riscurilor de alunecare, a măsurilor de stabilizare a terenului și a condițiilor de realizare a construcțiilor, inclusiv a celor terasate.

ARTICOLUL 3. - UTILIZĂRI INTERZISE

L 2 - se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de **200mp.** ADC, generează un trafic important de persoane și marfuri, au program prelungit după orele 22,00, produc poluare;

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicole mici pe zi sau orice fel de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;

- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;

- ori ce lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

SECȚIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

L 2 - se consideră construibile parcelele care au minim 400mp.

- adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia;

ARTICOLUL 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

L 2a - clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim **8,0**metri.

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

L2a – în regim izolat clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișe dar nu mai puțin de **3,0**metri, iar față de limitele posterioare ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișe dar mai puțin de **5,0**metri.

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

L2a - distanță minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de **4,0metri**;

ARTICOLUL 8. - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

L 2a - parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **4,0metri** latime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

ARTICOLUL 9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

L 2a - staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice. Se vor respecta prevederile HOT. NR. 6 din 2021 privind aprobarea investițiilor private și publice în domeniul urbanismului și construcțiilor în municipiul Targu-Mures.

ARTICOLUL 10. - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

L 2a - înălțimea maximă a clădirilor va fi D+P+2 (**10metri** de la C.T.N.).

ARTICOLUL 11. - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

L 2a - clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectura și finisaje;

- toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperiș sarpanta;
- la învelitoarea acoperișului se recomandă folosirea țiglei ;
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală;

-se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu ori zincate pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.

ARTICOLUL 12. - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA

L2a - toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;

- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie 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.

ARTICOLUL 13. - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

L 2a - spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de garda vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare **100mp.**;

-se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;

-în zonele de versanți se recomanda plantarea speciilor de arbori ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenurilor.

ARTICOLUL 14. - ÎMPREJMUIRI

L2a - împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim **2,20**metri și minim **1,80**metri din care un soclu opac de **0,30**și o parte transparenta dublata sau cu gard viu;

— gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim **2,20**metri.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

L2a - POT_{max}. = 35%

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

L 2a - pentru înălțimi:

D+P+1 **CUT_{max}=0,6**

D+P+2 **CUT_{max}=0,9**

Pentru zona traversată de linia electrică se păstrează zona funcțională V, cu subzone V5x – culoare de protecție față de infrastructura tehnică .

V – ZONA SPAȚIILOR PLANTATE

GENERALITĂȚI : CARACTERUL ZONEI

V5z – Culoare de protective față de infrastructura tehnică.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. – UTILIZĂRI ADMISE

V5z – conform legilor și normelor în vigoare.

ARTICOLUL 2. – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

V5z – nu sunt recomandări

ARTICOLUL 3. – UTILIZĂRI INTERZISE

V – se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare.

V5z – se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spațiile de protective față de infrastructura tehnică reprezentată de circulații majore și de rețele de transport a energiei electrice și gazelor.

V – se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.

SECTIUNEA II : CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

V – conform limitelor stabilite și conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 5. – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

V – conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 6. – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELEI

V – conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 7. – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

V – conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 8. – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

V – conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 9. – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

V – conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 10. – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

V – conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 11. –ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

V – conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 12. –CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

V – conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 13. –SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

V – conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 14. –ÎMPREJMUIRI

V – conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

SECTIUNEA III : POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15. – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

V – conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 16. – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZAREA TERENULUI (C.U.T.)

V – conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

PLAN DE ACTIUNE IMPLEMENTARE INVESTITII **PROPUSE PRIN P.U.Z.**

1.DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumire proiect: **ACTUALIZARE C.U. 2400 DIN 14.12.2017 PENTRU P.U.Z.- INTRODUCERE IN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE , DEZMEMBRARI TEREN.**

Amplasament: **zona Remetea, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș**

Beneficiar: **STEFAN DOINIȚA, PACURAR VERONICA, MOLDOVAN RODICA, MOLDOVAN IOAN, LILA MIHAELA, LILA MARIAN, FILIMON IOAN**

Proiectant: **S.C.ARHITECTON S.R.L.
ARH. KOVACS ANGELA**

Data elaborării: **11.2020**

Numar proiect **521/2017**

2.ETAPIZARE INVESTITII PROPUSE PRIN P.U.Z.

După aprobarea în Consiliul local a prezentului P.U.Z. se vor obține Certificate de Urbanism și se vor elabora proiecte tehnice pentru categoriile de lucrări necesare investiției.

Etapizarea și finanțarea lucrărilor este estimată în tabelul următor:

LUCRARI	PERIOADA ESTIMATA DE EXECUTIE	INVESTITOR/ FINANTATOR
Obținere C.U. construire	Iunie 2021	Ștefan Doinița
Obținere avize	Iulie - august 2021	Ștefan Doinița
Obținere A.C.	Sept. 2021	Ștefan Doinița
Inceperea lucrărilor de construire conform A.C., pe categorii de lucrări	Oct. 2021	Ștefan Doinița
Recepție lucrări de construire și întăbulare în C.F.	2022	Ștefan Doinița

Beneficiari,

Ștefan Doinița

Intocmit,

Arh. Kovacs Angela

GLOSAR DE TERMENI

Atic - Parte a unei construcții situată deasupra cornișei și menită să mascheze acoperișul (DEX 1998). În cazul clădirilor cu acoperiș terasă, se consideră atic elementul superior al fațadei, care depășește cota ultimului planșeu și având rol constructiv, de rebord, pentru straturile componente ale învelitorii și rol în ghidarea apelor meteorice.

Categoria străzii – se stabilește în funcție de rolul și caracteristicile funcționale sau tehnice, pe baza studiilor de circulație. Definirea și stabilirea elementelor caracteristice fiecărei categorii de străzi se face în conformitate cu actele normative specifice domeniului (G.M – 007 – 2000).

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

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

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

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

Demisol (prescurtat: D) – nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu maximum jumătate din înălțimea liberă a acestuia și prevăzut cu ferestre în pereții de închidere perimetrală. Demisolul se consideră nivel suprateran al construcției. (P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor). În sensul prezentului Regulament, pe terenurile în pantă, se consideră demisol nivelurile construite care respectă regula de mai sus pe cel puțin o latură a clădirii.

<p>ACTUALIZARE C.U. 2400 DIN 14.12.2017 PENTRU P.U.Z.- INTRODUCERE IN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE , DEZMEMBRARI TEREN Beneficiari : STEFAN DOINITA MARIA, PACURAR VERONICA, MOLDOVAN RODICA, MOLDOVAN IOAN, LILA MIHAELA SI LILA MARIAN, FILIMON IOAN Adresa :zona Remetea , mun.Tg.-Mureş, jud. Mureş</p>	<p>Faza : P.U.Z Data: 11.2020</p>
---	--

Destinația terenurilor – în sensul prezentului Regulament, modul de utilizare a acestora, conform funcțiunii prevăzute în reglementările cuprinse în planurile de urbanism și amenajarea teritoriului, aprobate conform legii (G.M – 007 – 2000).

Domeniul public – totalitatea bunurilor care fac obiectul dreptului de proprietate publică, ce aparțin statului sau unităților administrativ-teritoriale. Domeniul public poate fi de interes național, caz în care proprietatea asupra sa, în regim de drept public, aparține statului, sau de interes local, caz în care proprietatea, de asemenea în regim de drept public, aparține comunelor, orașelor, municipiilor sau județelor (G.M – 007 – 2000).

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

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

Drumurile publice – drumurile destinate transportului rutier public de toate categoriile, gestionate de autoritățile administrației publice centrale sau locale, și clasificate tehnic, conform legislației și terminologiei tehnice, în autostrăzi, drumuri expres, naționale, județene și comunale în extravilan și străzi în intravilan (G.M – 007 – 2000).

Echiparea edilitară – ansamblul format din construcții, instalații și amenajări, care asigură în teritoriul localităților funcționarea permanentă a tuturor construcțiilor și amenajărilor, indiferent de poziția acestora față de sursele de apă, energie, trasee majore de transport rutier, feroviar, aerian sau naval, cu respectarea protecției mediului ambiant (G.M – 007 – 2000).

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

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

Coeficient de utilizare a terenului (CUT) - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei. 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

<p>ACTUALIZARE C.U. 2400 DIN 14.12.2017 PENTRU P.U.Z.- INTRODUCERE IN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE , DEZMEMBRARI TEREN Beneficiari : STEFAN DOINITA MARIA, PACURAR VERONICA, MOLDOVAN RODICA, MOLDOVAN IOAN, LILA MIHAELA SI LILA MARIAN, FILIMON IOAN Adresa :zona Remetea , mun.Tg.-Mureş, jud. Mureş</p>	<p>Faza : P.U.Z Data: 11.2020</p>
---	--

protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție; (Legea 350/2001)

Procent de ocupare a terenului (POT) - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii) 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. (Legea 350/2001) În înțelesul prezentului Regulament, pe terenurile în pantă, nivelurile clădirilor/corpurilor de clădire la care, cel puțin pe o latură a acestora, pardoseala este situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu mai mult de jumătate din înălțimea liberă, sunt considerate subsoluri și vor fi luate ca atare la calculul indicelui CUT.

Excepții de calcul ale indicatorilor urbanistici POT și CUT:

- dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;
- dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții (Legea 350/2001).

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

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

Împrejmirile – construcțiile sau amenajările (plantații, garduri vii), cu caracter definitiv sau temporar, amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei, pentru a o delimita de domeniul public sau de proprietățile învecinate (G.M – 007 – 2000).

Nivel – spațiu construit suprateran sau subteran al construcțiilor închise sau deschise, delimitat de planșee. Constituie nivel supanta a cărei arie este mai mare decât 40% din cea a încăperii/spațiului în care se află (P1 18-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor).

ACTUALIZARE C.U. 2400 DIN 14.12.2017 PENTRU P.U.Z.- INTRODUCERE IN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE , DEZMEMBRARI TEREN Beneficiari : STEFAN DOINITA MARIA, PACURAR VERONICA, MOLDOVAN RODICA, MOLDOVAN IOAN, LILA MIHAELA SI LILA MARIAN, FILIMON IOAN Adresa : zona Remetea , mun.Tg.-Mureș, jud. Mureș	Faza : P.U.Z Data: 11.2020
---	-------------------------------

Parcajele – spații amenajate la sol sau în construcții pentru staționarea, respectiv pentru adăpostirea autovehiculelor pe diferite perioade de timp (G.M – 007 – 2000).

Parcela – suprafața de teren ale cărei limite sunt sau nu materializate pe teren, proprietatea unuia sau mai multor proprietari, aparținând domeniului public sau privat, și care are un număr cadastral ce se înscrie în registrul de publicitate funciară. Împreună cu construcțiile sau amenajările executate pe suprafața sa, parcela reprezintă un bun imobil (G.M – 007 – 2000).

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 (Legea 350/2001).

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

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

Reparcelare – în sensul prezentului regulament reprezintă operațiunile care au ca rezultat o altă împărțire a mai multor loturi de teren învecinat, loturile rezultante având destinații și/sau forme diferite decât erau acestea la momentul inițial. Reparcelarea se realizează prin alipirea și dezlipirea mai multor parcele de teren învecinate, indiferent dacă acestea sunt construite sau nu. Ea are drept scop realizarea unei mai bune împărțiri a terenului în loturi construibile și asigurarea suprafețelor necesare echipamentelor de folosință comună și/sau obiectivelor de utilitate publică.

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

Strategie de dezvoltare – direcționarea globală sau pe domenii de activitate, pe termen scurt, mediu și lung, a acțiunilor menite să determine dezvoltarea urbană (Legea 350/2001).

Străzile – drumuri publice din interiorul localităților indiferent de denumire (stradă, cale, chei, splai, șosea, alee, fundătură, uliță) (G.M – 007 – 2000).

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

<p>ACTUALIZARE C.U. 2400 DIN 14.12.2017 PENTRU P.U.Z.- INTRODUCERE IN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE , DEZMEMBRARI TEREN Beneficiari : STEFAN DOINITA MARIA, PACURAR VERONICA, MOLDOVAN RODICA, MOLDOVAN IOAN, LILA MIHAELA SI LILA MARIAN, FILIMON IOAN Adresa :zona Remetea , mun.Tg.-Mureș, jud. Mureș</p>	<p>Faza : P.U.Z Data: 11.2020</p>
---	--

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

Suprafața construită (SC) – suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită (Legea 350/2001).

Teritoriu administrativ – suprafață delimitată de lege, pe trepte de organizare administrativă a teritoriului: național, județean și al unităților administrativ-teritoriale (municipiu, oraș, comună) (Legea 350/2001).

Teritoriu intravilan – totalitatea suprafețelor construite și amenajate ale localităților ce compun unitatea administrativ-teritorială de bază, delimitate prin planul urbanistic general aprobat și în cadrul cărora se poate autoriza execuția de construcții și amenajări. De regulă intravilanul se compune din mai multe trupuri (sate sau localități suburbane componente)(Legea 350/2001).

Teritoriu extravilan – suprafața cuprinsă între limita administrativ-teritorială a unității de bază (municipiu, oraș, comună) și limita teritoriului intravilan (Legea 350/2001).

Zona de protecție – suprafețe în jurul sau în preajma unor surse de nocivitate, care impun protecția zonelor învecinate (stații de epurare, platforme pentru depozitarea controlată a deșeurilor, puțuri seci, cimitire, noxe industriale, circulație intensă etc.)(Legea 350/2001).

Zonă de risc natural – areal delimitat geografic, în interiorul căruia există un potențial de producere a unor fenomene naturale distructive care pot afecta populația, activitățile umane, mediul natural și cel construit și pot produce pagube și victime umane (Legea 350/2001).

Unitate teritorială de referință (UTR) – subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ-teritoriale de bază, constituită pe criterii urbanistice similare sau omogene, având drept scop păstrarea, refacerea sau dezvoltarea teritoriului în concordanță cu tradițiile, valorile sau aspirațiile comunității la un moment dat și necesară pentru: agregarea pe suprafețe mici a indicatorilor de populație și de construire, determinarea caracteristicilor urbanistice, stabilirea indicatorilor urbanistici, reglementarea urbanistică omogenă. UTR, având de regulă suprafața de 1-20 ha și în mod excepțional până la 100 ha, se delimitează pe limitele de proprietate, în funcție de unele dintre următoarele caracteristici, după caz: - relief și peisaj cu caracteristici similare; - evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă; - populație cu structură omogenă; - sistem parcellar și mod de construire omogene; - folosințe de aceeași natură ale terenurilor și construcțiilor; - regim juridic al imobilelor similar; reglementari urbanistice omogene referitoare la destinația terenurilor și la indicii urbanistici (Legea 350/2001).

<p>ACTUALIZARE C.U. 2400 DIN 14.12.2017 PENTRU P.U.Z.- INTRODUCERE IN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE , DEZMEMBRARI TEREN Beneficiari : STEFAN DOINITA MARIA, PACURAR VERONICA, MOLDOVAN RODICA, MOLDOVAN IOAN, LILA MIHAELA SI LILA MARIAN, FILIMON IOAN Adresa :zona Remetea , mun.Tg.-Mureş, jud. Mureş</p>	<p>Faza : P.U.Z Data: 11.2020</p>
---	--

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

Utilitățile publice cuprind:

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