**R O M Â N I A** (nu produce efecte juridice)\*

**JUDEŢUL MUREŞ**

**MUNICIPIUL TÂRGU MUREŞ PRIMAR,**

**ARHITECT ŞEF SOÓS ZOLTÁN**

**Nr. 6922 din 10.11.2020**

**REFERAT DE APROBARE**

**a Regulamentului local**

**privind aprobarea investiţiilor private şi publice**

**în domeniul urbanismului şi construcţiilor în municipiul Târgu Mureş**

Având în vedere:

- prevederile **art. 25 din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul**, conform căruia:

*(1). Consiliul local coordonează şi răspunde de întreaga activitate de urbanism desfăşurată pe teritoriul unităţii administrativ-teritoriale şi asigură respectarea prevederilor cuprinse în documentaţiile de amenajare a teritoriului şi de urbanism aprobate, pentru realizarea programului de dezvoltare urbanistică a localităţii.*

- prevederile **art. 27^1, alin 1, lit. a din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul**, conform căruia:

*(1). Primarul municipiului, prin structura responsabilă cu urbanismul condusă de arhitectul-şef din cadrul aparatului de specialitate, are următoarele atribuţii în domeniul urbanismului:*

*a). asigură elaborarea de proiecte de strategii de dezvoltare urbană şi teritorială şi le supune aprobării consiliului local,*

- prevederile **art. 1, alin 5 din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul**, conform căruia:

*(5). Gestionarea spaţială eficientă a teritoriului urmăreşte să asigure indivizilor şi colectivităţilor dreptul de folosire echitabilă şi responsabilitatea pentru o utilizare eficientă a teritoriului, condiţii de locuire adecvate, calitatea arhitecturii, protejarea identităţii arhitecturale, urbanistice şi culturale a localităţilor urbane şi rurale, condiţii de muncă, de servicii şi de transport ce răspund diversităţii nevoilor şi resurselor populaţiei, reducerea consumurilor de energie, asigurarea protecţiei peisajelor naturale şi construite, conservarea biodiversităţii şi crearea de continuităţi ecologice, securitatea şi salubritatea publică, raţionalizarea cererii de deplasări.*

Vă înaintăm propunerea de Regulament local privind aprobarea investiţiilor private şi publice în domeniul urbanismului şi construcţiilor în municipiul Târgu Mureş, a cărui obiectiv principal îl constituie gestionarea spaţială eficientă a teritoriului urban, aşa cum a fost definită mai sus, prin reglementarea procedurilor de aprobare a investiţiilor private şi publice în domeniul urbanismului şi construcţiilor pe raza municipiului Târgu Mureş şi care să asigure:

• completarea cadrului legal privind procedurile de coordonare a activităţilor de dezvoltare teritorială, amenajarea teritoriului şi urbanism;

• eficientizarea procedurilor interne de aprobare a investiţiilor private şi publice în domeniul urbanismului şi construcţiilor;

• stimularea dezvoltării controlate a teritoriului şi a pieţei imobiliare;

• reglementarea funcţiunilor de dotări publice comune;

• creşterea controlată a densităţii urbane;

Avizul favorabil al Compartimentului de specialitate, ARHITECT ŞEF,

 ing. Moldovan Florian Miheţ Florina Daniela

\*Acteleadministrative sunt hotărârile de Consiliu local care intră în vigoare şi produc efecte juridice după îndeplinirea condiţiilor prevăzute de art. 129, art. 139 din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul Administrativ.

**ROMÂNIA**

**JUDEŢUL MUREŞ**

**CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL TÂRGU MUREŞ**

 **Proiect**

 **VARIANTA II**

 (nu produce efecte juridice) \*

 **Iniţiator**

 **PRIMAR,**

 **SOÓS ZOLTÁN**

**H O T Ă R Â R E A nr. \_\_\_din \_\_\_\_\_\_\_\_ 2020**

**de aprobare a**

**Regulamentului local privind aprobarea investiţiilor private şi publice**

**în domeniul urbanismului şi construcţiilor în municipiul Târgu Mureş**

Consiliul local municipal Târgu Mureş, întrunit în şedinţă ordinară de lucru,

Având în vedere Referatul de aprobare nr. 6922 din 10.11.2020 privind aprobarea Regulamentului local privind aprobarea investiţiilor private şi publice în domeniul urbanismului şi construcţiilor în municipiul Târgu Mureş iniţiat de Primar prin Direcţia ”Arhitect Şef”,

În conformitate cu prevederile:

* art. 27^1, alin 1, lit. a, b, c, d din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul,
* Având în vedere prevederile Legii nr. 24/2004 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, a Legii nr. 52/2003 privind transparenţa decizională în administraţia publică, republicată,
* În temeiul prevederilor art. 129, alin. (1), alin. (14), art. 196 alin. (1) lit. „a” şi ale art. 243, alin (1), lit „a” din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ,

**H O T Ă R Ă Ş T E:**

**Art.1.** Se aprobă Regulamentul local privind aprobarea investiţiilor private şi publice în domeniul urbanismului şi construcţiilor în municipiul Târgu Mureş, conform Anexei 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.2.** Sunt înlocuite corespunzător de prevederile regulamentului menţionat la art. 1 următoarele Hotărâri de Consiliu Local, a căror prevederi au fost preluate în textul prezentului regulament**:**

* Hotărârea nr. 481 din 17 decembrie 2009 - privind soluţia arhitecturală la reabilitarea energetică a anvelopei blocurilor de locuinţe
* Hotărârea nr. 295 din 26 octombrie 2017 - privind plantarea de copaci în parcările de la nivelul solului în municipiul Târgu Mureş
* Hotărârea nr. 241 din 29 august 2019 - privind modificarea şi completarea Hotărârii Consiliului Local a Municipiului Târgu Mureș nr. 206 din 4 iulie 2019 privind aprobarea unor reglementări locale de urbanism referitoare la dimensionarea locurilor de parcare a autoturismelor

**Art. 3.** Prevederilor art. 1 şi 2 intră în vigoare la data de 1 februarie 2021.

**Art. 4** Cu aducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredinţează Primarul Municipiului Târgu Mureş şi Executivul Municipiului Târgu Mureş, prin Direcţia Arhitect Şef, Administraţia Domeniului Public, Direcţia Tehnică, Direcţia Şcoli, Serviciul Public Administrația Serelor, Parcurilor și Zonelor Verzi, Serviciul Public de Utilități Municipale şi Serviciul Public Administrația Complexului de agrement și sport ”Mureșul”.

**Art.5.** În conformitate cu prevederile art. 252, alin. 1, lit. c și ale art. 255 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ precum și ale art. 3, alin. 1 din Legea nr. 554/2004, privind contenciosul administrativ, prezenta Hotărâre se înaintează Prefectului Judeţului Mureş pentru exercitarea controlului de legalitate.

 **Viză de legalitate**

**p. Secretarul General al Municipiului Târgu Mureş,**

 **Soós Erika**

\*Actele administrative sunt hotărârile de Consiliu local care intră în vigoare şi produc efecte juridice după îndeplinirea condiţiilor prevăzute de art. 129, art. 139 din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul Administrativ

##### Anexa 1

**VARIANTA II**

**REGULAMENT LOCAL**

##### privind aprobarea investiţiilor private şi publice

##### în domeniul urbanismului şi construcţiilor în municipiul Târgu Mureş

### **CAP.1. GENERALITĂŢI**

1. **PREAMBUL**

**Consiliul local** coordonează şi răspunde de întreaga activitate de urbanism desfăşurată pe teritoriul unităţii administrativ-teritoriale şi asigură respectarea prevederilor cuprinse în documentaţiile de amenajare a teritoriului şi de urbanism aprobate, pentru realizarea programului de dezvoltare urbanistică a localităţii.

**Primarul** municipiului, prin structura responsabilă cu urbanismul condusă de **arhitectul-şef** din cadrul aparatului de specialitate, asigură elaborarea de proiecte de strategii de dezvoltare urbană şi teritorială pe care le supune aprobării consiliului local, cu scopul realizării unei gestionări spaţiale eficiente a teritoriului care *“****să asigure indivizilor şi colectivităţilor dreptul de folosire echitabilă şi responsabilitatea pentru o utilizare eficientă a teritoriului, condiţii de locuire adecvate, calitatea arhitecturii, protejarea identităţii arhitecturale, urbanistice şi culturale a localităţilor urbane şi rurale, condiţii de muncă, de servicii şi de transport ce răspund diversităţii nevoilor şi resurselor populaţiei, reducerea consumurilor de energie, asigurarea protecţiei peisajelor naturale şi construite, conservarea biodiversităţii şi crearea de continuităţi ecologice, securitatea şi salubritatea publică, raţionalizarea cererii de deplasări”****( art. 1, alin. 5 din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul)*.

1. **OBIECTIVUL PRINCIPAL AL REGULAMENTULUI** îl constituie gestionarea spaţială eficientă a teritoriului urban, aşa cum a fost definită în capitolul anterior, prin reglementarea procedurilor de aprobare a investiţiilor private şi publice în domeniul urbanismului şi construcţiilor pe raza municipiului Târgu Mureş şi care să asigure:
2. completarea cadrului legal privind procedurile de coordonare a activităţilor de dezvoltare teritorială, amenajarea teritoriului şi urbanism;
3. eficientizarea procedurilor interne de aprobare a investiţiilor private şi publice în domeniul urbanismului şi construcţiilor;
4. stimularea dezvoltării controlate a teritoriului şi a pieţei imobiliare;
5. reglementarea funcţiunilor de dotări publice comune;
6. creşterea controlată a densităţii urbane;
7. **OBIECTUL REGULAMENTULUI** îl constituie stabilirea condiţiilor în care Municipiul Târgu Mureş aprobă şi susţine investiţiile private şi publice în domeniul urbanismului şi construcţiilor, precum şi obligaţiile pe care trebuie să le îndeplinească dezvoltatorii imobiliari/investitorii, respectiv instituţiile publice în acest scop.
8. **CADRUL LEGAL**
* HGR nr. 525/1996\*\*\* republicată pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism
* Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul
* Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul şi de elaborare şi actualizare a documentaţiilor de urbanism
* Legea nr. 50/1991\*\*\* republicată privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii
* Ordinul nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii
* Legea nr. 10/1995 din 18 ianuarie 1995\*\*\* republicată privind calitatea în construcţii
* Ordonanţă Nr. 43/1997 din 28 august 1997\*\*\* republicată privind regimul drumurilor
* OUG Nr. 195/2002 din 12 decembrie 2002\*\*\* republicată privind circulaţia pe drumurile publice
* Normele tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale din 30.08.2017 publicate în Monitorul Oficial, Partea I nr. 746 din 18 septembrie 2017.
* Legea nr. 24 din 15 ianuarie 2007\*\*\* republicată privind reglementarea şi administrarea spaţiilor verzi din intravilanul localităţilor
* OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ
* Legea nr. 227/2015 Privind Codul Fiscal
1. **DEFINIŢII -** Termenii utilizaţi în cuprinsul prezentului regulament au următorul înţeles:

**- infrastructura urbană** – lucrările de echipare cu reţele de utilităţi adiacente imobilelor, cum sunt: apa, canal menajer, canal pluvial, energie electrică, gaz, iluminat stradal, fibră optică, precum si cele de realizare ale drumurilor propuse (incluzând partea carosabilă, trotuare, plantaţii de aliniament, locuri de parcare autovehicule, rasteluri şi piste de biciclete, semnalizare rutieră etc.), platforme pentru depozitarea gunoiului, spaţii verzi, locuri de joacă etc;

 **- dezvoltator imobiliar/investitor** – persoana juridică care efectuează toate operaţiunile imobiliare în vederea construirii, finalizării şi predării către beneficiari sau a punerii în funcţiune a unor construcţii cu diverse funcţiuni, precum şi coordonarea surselor de finanţare necesare realizării acestor operaţiuni;

- **instituţie publică** - structură funcţională care acţionează în regim de putere publică şi/sau prestează servicii publice şi care este finanţată din venituri bugetare şi/sau din venituri proprii, în condiţiile legii finanţelor publice.

- **PUG**/**PUZ/PUD** – Plan Urbanistic General/Plan Urbanistic Zonal/Plan Urbanistic de Detaliu

- **AC/AD** – autorizaţie de construire/autorizaţie de demolare

- **DTAC/DTAD/DTOE** – Documentaţie Tehnică de Autorizare a lucrărilor de Construire/ Documentaţie Tehnică de Autorizare a lucrărilor de Demolare/ Documentaţie Tehnică de Organizare a Execuţiei lucrărilor

**Art.6.** Prezentul regulament se va aplica dezvoltatorilor imobiliari/investitorilor şi instituţiilor publice care vor realiza investiţii în domeniul urbanismului şi construcţiilor pe teritoriul municipiului, indiferent de destinaţia lor, inclusiv celor care au în prezent proiectele în curs de elaborare, fiind realizată etapa de aprobare prin HCL a Planului Urbanistic Zonal/de Detaliu, fără ca acesta să producă efecte (aflându-se în oricare din etapele anterioare emiterii autorizației de construire).

# CAP.2 APROBAREA ŞI AVIZAREA INVESTIŢIILOR

**Art.7. APROBAREA** investiţiilor în domeniul urbanismului şi construcţiilor la nivelul municipiului Târgu Mureş se realizează conform prevederilor legale de către:

1. **Consiliul Local** **-** prin hotărâri de consiliu local pentru investiţiile propuse a fi realizate în baza unei documentaţii de urbanism de tip PUZ/PUD pentru care se solicită modificări/completări ale Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG aprobat, conform legislaţiei specifice;
2. **Primar -** prin emiterea de autorizaţii de construire pentru investiţiile care respectă Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG/PUZ/PUD aprobat, după caz, şi legislaţia în vigoare.

**Art.8. AVIZAREA** **PREALABILĂ** a investiţiilor în domeniul urbanismului şi construcţiilor la nivelul municipiului Târgu Mureş se va realiza:

* conform prevederilor legale de către:
1. **Primar –** prin emitere **Aviz de Oportunitate** pe baza fundamentării tehnice a Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului şi Urbanism, pentru documentaţii de urbanism de tip PUZ, conform legislaţiei specifice;
2. **Arhitectul Şef** – prin emitere **Aviz Tehnic al Arhitectului Şef** pe baza fundamentării tehnice a Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului şi Urbanism, pentru documentaţii de urbanism de tip PUZ/PUD, conform legislaţiei specifice;
* conform procedurilor interne:
1. **Primar** – prin semnarea **Avizului Tehnic Municipal** emis atât în faza de PUZ/PUD, cât şi în faza de AC/AD.

**Art.9. (1). AVIZUL TEHNIC MUNICIPAL** va fi solicitat prin certificatul de urbanism pentru:

* investiţii propuse în baza unei documentaţii de urbanism de tip PUZ/PUD pentru care se solicită modificări/completări ale Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG aprobat;
* investiţii care propun afectarea domeniului public al municipiului sau sunt realizate la limita proprietăţii private spre domeniul public;
* investiţii care propun extinderea infrastructurii urbane;
* investiţii care presupun renunţarea la dreptul de proprietate în condiţiile legii către Municipiul Târgu Mureş a terenurilor aferente infrastructurii urbane propuse;

**(2). Avizul Tehnic Municipal** este un aviz unic la nivelul instituţiei, care **va reglementa condiţiile tehnice** **prealabile** **de autorizare** a investiţiilor în domeniul urbanismului şi construcţiilor pe raza municipiului Târgu Mureş privind:

* **faza PUZ/PUD:**
* intervenţiile asupra infrastructurii urbane existente;
* asigurarea serviciilor şi utilităţilor publice (salubritate, transport public, iluminat public, fibră optică etc);
* realizarea infrastructurii urbane aferente investiţiei propuse;
* spaţiile verzi afectate sau propuse;
* condiţiile de renunţare la dreptul de proprietate în favoarea Municipiului Târgu Mureş a terenurilor aferente infrastructurii urbane propuse.
* **faza AC/AD:**
* intervenţiile asupra infrastructurii urbane existente (inclusiv cele referitoare la autorizaţia de spargere);
* condiţiile specifice pentru organizarea de şantier pe perioada executării lucrărilor de construire;
* asigurarea serviciului de salubrizare atât pe perioada organizării de şantier cât şi pe perioada de funcţionare a clădirilor propuse;
* asigurarea serviciului de transport public;
* realizarea infrastructurii urbane aferente investiţiei propuse;
* spaţiile verzi afectate sau propuse;
* condiţiile de renunţare la dreptul de proprietate în favoarea Municipiului Târgu Mureş a terenurilor aferente infrastructurii urbane propuse.

**(3).** **Avizul Tehnic Municipal** va fi semnat de către Primar, Secretar, Arhitect Şef şi Directorul Administraţiei Domeniului Public, fiind întocmit de către Administraţia Domeniului Public,în colaborare cuDirecţia Tehnică, Direcţia Şcoli, Serviciul Public Administrația Serelor, Parcurilor și Zonelor Verzi, Serviciul Public de Utilități Municipale, Serviciul Public Administrația Complexului de agrement și sport ”Mureșul”, şi Comisia de Circulaţie**,** după caz.

**(4). Comisia de circulaţie** va fi consultată în vederea emiterii Avizului Tehnic Municipal pentru următoarele tipuri de investiţii:

* documentaţii de urbanism de tip PUZ/PUD, conform prevederilor legale;
* investiţii amplasate pe străzi de categoria II şi III care sunt incomode prin traficul creat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau orice fel de transport greu),
* investiţii amplasate în zona de intersecţie cu sens giratoriu sau la o distanţă mai mică de 25m de o intersecţie sau trecere de pietoni.

**(5).** Documentaţia necesară pentru obţinerea **Avizul Tehnic Municipal** se va trimite în format electronic la adresa adp@tirgumures.ro, semnată, ştampilată şi scanată color, în format pdf, şi va conţine:

* cerere tip, completată, semnată şi scanată, cuprinzând datele solicitantului şi a investiţiei propuse;
* copie certificat de urbanism obţinut pentru investiţia propusă;
* extrasul de carte funciară de informare asupra imobilului, teren şi/sau construcţii şi, după caz, actualizat la zi;
* extras din documentaţia tehnică sau de urbanism pentru care se solicită avizul, după cum urmează:
	+ pt documentaţie tip PUZ/PUD: memoriu general, plan de încadrare în zonă, plan de situaţie existent, planşa de reglementări edilitare, planşa cu proprietatea asupra terenurilor, plan de situaţie propus (cu propunerea de mobilare), profil transversal propus;
	+ pt documentaţie tip AC/AD:
		- extras din DTAC/DTAD cuprinzând memoriu general, plan situaţie existentă, plan situaţie propusă
		- documentaţia DTOE.
* avizele deţinătorilor de utilităţi urbane stabilite prin certificatul de urbanism;
* studiu de circulaţie pentru investiţiile care se încadrează în categoria celor care necesită consultarea Comisiei de circulaţie, conform alin (4) din prezentul articol;
* dovada achitării taxei aferente.

Documentaţia pentru obţinerea Avizului Tehnic Municipal se depune şi se înregistrează la autoritatea administraţiei publice competente numai dacă solicitantul prezintă **toate documentele** prevăzute mai sus.

Administraţia Domeniului Public va transmite solicitantului prin e-mail în termen de maxim 5 zile lucrătoare dacă sunt necesare completări la documentaţia transmisă,.

Termenul de eliberare este de maxim 15 de zile lucrătoare de la data înregistrării documentaţiei complete, cu posibilitatea eliberării în max. 5 zile lucrătoare în regim de urgenţă în baza unei taxe de 3 ori valoarea taxei normale de eliberare.

Avizul Tehnic Municipal va fi transmis solicitantului tot în format electronic, insoţit de planşele reprezentative vizate de către Directorul Administraţiei Domeniului Public.

## CAP.3. PREVEDERI SPECIFICE

**Art.10. INTERVENŢII ASUPRA INFRASTRUCTURII URBANE EXISTENTE**

(1). Avizul Tehnic Municipal solicitat pentru intervenţii asupra infrastructurii urbane existente va conţine condiţiile tehnice specifice stabilite de legislaţia în vigoare, conform Regulamentului privind emiterea „Autorizaţiei de spargere” şi refacere a infrastructurii domeniului public şi privat al Municipiului Tg. Mureş şi a Regulamentului de organizare si funcţionare a serviciilor de colectare - transport deșeuri, salubrizare stradală în municipiul Târgu Mureș aprobate de Consiliul Local al Municipiului Târgu Mureş, pentru:

* investiţii care propun afectarea domeniului public al municipiului sau sunt realizate la limita proprietăţii private spre domeniul public;
* lucrări de branşamente şi racorduri executate pe domeniul public la infrastructura tehnico-edilitară existentă (acordul administratorului drumului);
* lucrări de extindere a infrastructurii tehnico-edilitare existente executate pe domeniul public;
* amenajare de noi accese/racorduri la infrastructura urbană existentă.

(2). În comisia de recepţie a lucrărilor de construire/demolare, în cazul intervenţiilor asupra infrastructurii urbane existente şi care au avut la bază şi un Aviz Tehnic Municipal, va face parte ca invitat şi un reprezentant al Administraţiei Domeniului Public pentru verificarea respectării condiţiilor impuse în avizul aferent.

**Art.11. REALIZAREA NOII INFRASTRUCTURI URBANE AFERENTE INVESTIŢIEI PROPUSE**

(1). Dezvoltatorii imobiliari/investitorii pot propune prin documentaţia tehnică sau de urbanism supusă spre avizare/aprobare, dezvoltarea infrastructurii urbane necesare funcţionării/dării în folosinţă a construcţiilor/amenajărilor propuse, în baza avizelor/acordurilor obţinute şi conform prevederilor legislaţiei în vigoare.

(2). Cheltuielile aferente dezvoltării infrastructurii urbane propuse sunt suportate integral de către dezvoltatorul imobiliar/investitor, în baza unei declaraţii autentificate prezentate în acest sens, împreună cu documentaţia supusă avizării/aprobării.

(3). Autorizaţia de construire pentru investiţia de bază (clădiri) se va emite concomitent sau ulterior emiterii autorizaţiei de construire pentru extinderea reţelelor edilitare aferente noii infrastructuri urbane propuse.

(4). Efectuare recepţiei la terminarea lucrărilor de contruire pentru investiţia de bază (clădiri) se va realiza numai împreună cu recepţia la terminarea lucrărilor branşamentelor la infrastructura tehnico-edilitară aferente ansamblurilor de locuinţe individuale şi colective, construcţiilor de utilitate publică şi căilor de acces.

(5).În comisia de recepţie a lucrărilor de construire, în cazul realizării de noi infrastructuri urbane aferente investiţiei propuse şi care au avut la bază şi un Aviz Tehnic Municipal, va face parte ca invitat şi un reprezentant al Administraţiei Domeniului Public pentru verificarea respectării condiţiilor impuse în avizul aferent.

(6). Recepţia la investiţia de bază va putea fi semnată doar după îndeplinirea tuturor procedurilor ce revin dezvoltatorului imobiliar/investitorului referitoare la renunţarea la dreptul de proprietate în favoarea Municipiului Târgu Mureş a terenurilor aferente infrastructurii urbane propuse, conform documentaţiei de urbanism aprobate.

**Art.12. CONDIŢIILE DE RENUNŢARE LA DREPTUL DE PROPRIETATE ÎN FAVOAREA MUNICIPIULUI TÂRGU MUREŞ A TERENURILOR AFERENTE INFRASTRUCTURII URBANE PROPUSE**

(1). Dezvoltatorii imobiliari/investitorii **vor propune** prin documentaţia tehnică sau de urbanism supusă spre avizare/aprobare, **renunţarea la dreptul de proprietate în condiţiile legii** în favoarea Municipiului Târgu Mureş a terenurilor destinate realizării infrastructurii urbane aferente investiţiilor edificate pentru asigurarea profilului necesar pentru drumurile existente/propuse conform documentaţiilor de urbanism **aprobate anterior**;

(2). Terenurile menţionate la alin. (1) **vor fi preluate** de către Municipiul Târgu Mureş prin hotărâre de Consiliu Local, iar procedurile aferente dezmembrării şi întăbulării acestora vor fi realizate de către dezvoltatorul imobiliar/investitor.

(3). Dezvoltatorii imobiliari/investitorii **pot propune** prin documentaţia tehnică sau de urbanism supusă spre avizare/aprobare, şi **renunţarea la dreptul de proprietate cu titlu gratuit** în favoarea Municipiului Târgu Mureş a unor terenuri destinate extinderii infrastructurii urbane aferente investiţiilor edificate pentru:

* drumuri noi propuse pentru asigurarea circulaţiei interioare;
* parcări din afara amprentei construcțiilor;
* zone verzi, locuri de joacă etc.

(4). Terenurile menţionate la alin. (3) **pot fi preluate** de către Municipiul Târgu Mureş prin hotărâre de Consiliu Local în următoarele condiţii:

* dacă terenurile care urmează sa fie cedate pot intra în circuitul public, cu acces liber (neîngrădit);
* dacă terenurile care urmează sa fie cedate vor fi libere de sarcini, libere de constructii, după caz;
* dacă terenurile care urmează sa fie cedate deţincarte funciară proprie, actualizată la zi, pentru suprafaţa care urmează a fi cedată, cu categoria de folosinţă finală notată în CF;
* dacă terenurile care urmează sa fie cedate deţin proces-verbal de recepţie a lucrărilor de amenajare conform destinaţiei finale aprobate, realizate în baza proiectului de specialitate aprobat, după caz.

(5). Procedurile şi cheltuielile aferente amenajării conform destinaţiei finale aprobate, dezmembrării, întăbulării şi cedării către Municipiul Târgu Mureş a terenurilor menţionate la alin. (3) vor fi realizate exclusiv de către dezvoltatorul imobiliar/investitor.

**Art.13. AUTORIZAREA LUCRĂRILOR DE ORGANIZARE A EXECUŢIEI LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE (ORGANIZARE DE ŞANTIER)**

În completarea prevederilor legale, documentaţia tehnică de organizare a execuţiei lucrărilor de construire/demolare DTOE pe raza Municipiului Târgu Mureş vor conţine următoarele:

* proiect de împrejmuire provizorie a şantierului;
* platformă de curăţare a roţilor automobilelor la ieşirea din şantier;
* contract cu o firmă specializată pentru preluarea deşeurilor specifice.

**Art.14. AMENAJAREA PARCĂRILOR**

(1). Pentru **locuințele nou construite**, se vor prevedea prin reglementările din documentațiile de urbanism viitoare, **pentru fiecare unitate de locuit minim 1 loc de parcare/garare**, asigurate și amenajate pe terenul aferent imobilului proprietate privată sau conform Regulamentului local de urbanism aferent PUG Târgu Mureș în vigoare, pe terenul pentru care deține un drept real pe o rază de maxim 250m, **dintre care maxim 1/3 la nivelul solului, în afara amprentei construcțiilor în cazul locuinţelor colective**.Excepție fac modificările construcțiilor existente situate în zonele construite protejate și construcții amplasate în zone de protecție a monumentelor, sau care figurează în Lista Monumentelor Istorice, ori la construcţii cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită, stabilite prin P.U.G-ul în vigoare, unde se vor respecta prevederile acestuia. În mod explicit se va institui în documentaţiile de urbanism sus-menţionate interdicţia de aschimba destinaţia locurilor de parcare/garare stabilite pe întreaga durată de existenţă aimobilelor, interdicţie care se va nota în cartea funciară în condiţiile legii şi care va puteafi ridicată/modificată doar în cazul reamplasării acestora pe un alt amplasament carerespectă prevederile prezentei hotărâri.

(2). Față de numărul minim de locuri de parcare stabilite prin alin. (1) se vor prevedea obligatoriu în cazul condominiilor de peste P+2 nivele și minim 6 unități locative, **rastele pentru biciclete** câte 1 loc pentru fiecare unitate locativă, iar în cazul ansamblurilor rezidențiale noi, cu peste 20 de unități locative și o **stație de încărcare autovehicule electrice**.

(3). În cazul **locuințelor existente**, orice modificare care afectează indicatorii urbanistici P.O.T. și C.U.T., cu excepția lucrărilor de construire necesare asigurării confortului locuirii, conform Legii nr. 114/1996\*\*\*republicată, legea locuinței, este

posibilă doar dacă sunt respectate reglementările prezentei hotărâri privind numărul

minim de locuri de parcare.

(4). În cazul **schimbărilor de destinaţie**, se va face dovada asigurării doar a locurilor de parcare **suplimentare** necesare, generate de noua funcţiune, dacă e cazul, aşa cum rezultă din calculul realizat conform normelor de dimensionare a parcărilor aferente respectivelor funcțiuni. În cazul în care noua funcţiune nu generează creşterea necesarului locurilor de parcare conform normelor specifice, autorizaţia de construire se emite cu menţinerea situaţiei existente referitoare la parcări.

(5). Pentru **construcții cu alte funcțiuni decât locuințe**, se vor lua în calcul normele de dimensionare a parcărilor aferente respectivelor funcțiuni, prin cumularea numărului locurilor de parcare aferente fiecărei funcțiuni în parte, asigurate și amenajate pe terenul aferent imobilului proprietate privată, dintre care maxim 1/3 la nivelul solului, în afara amprentei construcțiilor în cazul construcţiilor noi. Excepție fac modificările construcțiilor existente situate în zonele construite protejate și construcții amplasate în zone de protecție a monumentelor, sau care figurează în Lista Monumentelor Istorice, ori la construcţii cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită, stabilite prin P.U.G – ul în vigoare, unde se vor respecta prevederile acestuia.

(6). Clădirile publice sau de utilitate publică, piețele agroalimentare, târgurile, autogările și stațiile de cale ferată ce deservesc trafic de călători vor fi dotate cu structuri metalice care să permită parcarea concomitentă a minimum 10 biciclete, cât și montarea pe perioada staționării acestora a unor dispozitive antifurt.

**Art.15. PLANTAREA DE COPACI ÎN PARCĂRILE DE LA NIVELUL SOLULUI**

(1). Se aprobă plantarea obligatorie de către proprietarii parcărilor amenajate la nivelul solului sau de către entităţile care deţin în administrare parcări amenajate la nivelul solului a câte **1 copac la fiecare 3 locuri de parcare amenajate la nivelul solului**, respectiv plantarea obligatorie a câte **1 copac la fiecare 6 locuri de parcare la nivelul solului**, atunci când **3 locuri de parcare sunt faţă în faţă cu alte 3 locuri de parcare.**

(2). Copacii vor fi plantaţi lângă locurile de parcare aflate la nivelul solului, de regulă pe partea sudică a parcării.

(3). În cazul în care dispunerea locurilor de parcare la nivelul solului nu permite plantarea copacilor lângă locurile de parcare, copacii vor fi plantaţi în imediata apropiere, dar nu mai departe de perimetrul parcării.

(4). Vor fi exceptate de la alin. 1 al prezentei hotărâri situaţiile în care există deja 1 copac plantat la fiecare 3 locuri de parcare amenajate la nivelul solului, respectiv 1 copac plantat la fiecare 6 locuri de parcare la nivelul solului, atunci când 3 locuri de parcare sunt faţă în faţă cu alte 3 locuri de parcare, respectiv în cazul în care parcările sunt acoperite.

(5). Hotărârea se va aplica prin includerea în autorizaţia de construire a numărului de arbori ce se impun a fi plantaţi în funcţie de numărul de locuri de parcare.

 **Art.16. SOLUŢIA ARHITECTURALĂ DE REABILITARE ENERGETICĂ A ANVELOPEI BLOCURILOR DE LOCUINŢE**

(1). Documentaţiile tehnice - partea de arhitectură, prezentate pentru obţinerea autorizaţiilor de construire în vederea executării lucrărilor de construcţii de reabilitare energetică a anvelopei la clădiri de locuit colective prevăzute cu balcoane, va cuprinde una din următoarele variante:

1. forma arhitecturală a elementelor de faţadă conform proiectului iniţial al blocului, fără închideri de balcoane;

2. forma arhitecturală a elementelor de faţadă cu închideri unitare ale balcoanelor pe verticala blocului;

3. forma arhitecturală a elementelor de faţadă cu închiderea în totalitate a tuturor balcoanelor;

4. forma arhitecturală a elementelor de fațadă cu închideri parțiale ale balcoanelor la solicitarea proprietarilor, exprimată anterior elaborării proiectului aferent, în baza unui studiu de specialitate realizat de către arhitectul elaborator al lucrării.

(2). În vederea menţinerii aspectului exterior al clădirilor, la forma autorizată în una

din variantele menţionate anterior, se va interzice amplasarea pe faţada blocurilor de locuinţe a:

- panourilor de firme/reclame cu excepţia, celor amplasate în dreptul spaţiilor autorizate, cu altă destinaţie decât cea de locuinţe (ex.: spaţiile comerciale, de prestări servicii, alte asemenea) situate la parterul blocurilor de locuinţe;

- echipamentelor tehnice: aparate individuale de climatizare şi/sau de contorizare a consumurilor de utilităţi, dispunerea antenelor TV - satelit, vizibile din circulaţiile publice;

- autorizării lucrărilor de anvelopare (izolare termică exterioară) aplicate neuniform (numai la unele apartamente).

(3). Autorizarea lucrărilor de construire de balcoane la parterul blocurilor existente se va realiza în baza unor soluţii tehnice unitare ca dimensiune, formă, material, finisaj şi culoare cu cele de la etajele superioare, cu scopul menţinerii aspectului armonios şi unitar al întregului condominiu.

**Art.17. REGLEMENTAREA LOCUINŢELOR COLECTIVE MICI CU P, P+1÷2 NIVELURI**

(1). Conform PUG aprobat, în unităţile teritoriale de referinţă de tip:

- L2 – zona locuinţelor individuale şi colective mici cu P+1,2 niveluri (subzonele L2a, L2b, L2c, L2P),

- LL – zona locuinţelor individuale şi colective mici, în regim de construire izolat şi grupat, cu regim de înălţime P, P+1, realizate pe baza unor lotizări prestabilite,

- LM – subzona mixtă conţinând locuinţe individuale şi colective mici şi activităţi productive şi de servicii compatibile cu locuirea,

este considerată din punct de vedere urbanistic ca fiind posibilă convieţuirea celor două tipuri de locuire – individuală şi colectivă mică. Din practica administrativă a rezultat însă că locuirea colectivă, fie ea şi de mică capacitate, poate crea disconfort pentru vecinătatea preexistentă cu locuire individuală, atât din punct de vedere al intimităţii pierdute, al traficului creat, cât şi datorită efectului pe care noua vecinătate o crează proprietăţilor lor sub aspect imobiliar.

Întrucât legislaţia specifică nu reglementează noţiunea de locuire colectivă mică în sensul stabilirii unor parametri urbanistici pentru autorizarea acestor tipuri de investiţii, prezentul regulament propune completarea acesteia cu următoarele reglementări:

(2). Pentru UTR-urile de tip L2 şi LM, locuinţa colectivă mică cu regim de înălţime P+1,2 niveluri se completează prevederile regulamentului local de urbanism aprobat astfel:

- parcela minimă construibilă pentru locuire colectivă mică - 1000 mp;

- maxim 10 apartamente;

- vor fi prevăzute în documentaţia tehnică de autorizare:

 - 1 loc de parcare/apartament, dintre care maxim 1/3 la nivelul solului

- 1 loc parcare biciclete/apartament;

- 1 platformă cu containere pentru colectare selectivă deşeuri.

(3). Pentru UTR-ul de tip LL, locuinţa colectivă mică cu regim de înălţime P, P+1 niveluri este definită astfel:

- parcela minimă construibilă pentru locuire colectivă mică - 600 mp;

- maxim 6 apartamente;

- vor fi prevăzute în documentaţia tehnică de autorizare:

 - 1 loc de parcare/apartament, dintre care maxim 1/3 la nivelul solului

- 1 loc parcare biciclete/apartament;

- 1 platformă cu containere pentru colectare selectivă deşeuri.