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

**JUDEŢUL MUREŞ**

**MUNICIPIUL TÂRGU MUREŞ P R I M A R,**

**ARHITECT ŞEF SOÓS ZOLTÁN**

Nr. 4299 din 03.09.2025

 **Referat de aprobare**

privind documentaţia de urbanism

**„Planul urbanistic zonal- stabilire reglementări pentru construire locuințe colective” și regulamentul local de urbanism aferent**

 str. Podeni nr. 40,42

 Iniţiator: SC”ANG PRIVATE INVEST”SRL

 La cererea înaintată de inițiator SC”ANG PRIVATE INVEST”SRL, coproprietar imobile și cobeneficiar proiect s- a emis certificatul de urbanism nr. 217 din 22.03.2024 și avizul de oportunitate nr. 10 din 25.07.2024 în scopul elaborării Planului Urbanistic Zonal pentru stabilirea reglementărilor necesare construirii de locuințe colective, generat de imobilele- terenuri libere de construcţii cu suprafaţa totală de 4259mp, situate în intravilanul Municipiului Târgu Mureş, str. Podeni nr. 40, 42 evidenţiate în cărţile funciare nr. 140044- Târgu Mureş, nr. cad. 140044- str. Podeni nr. 40, suprafaţa de 2438mp, proprietatea lui SC”ANG PRIVATE INVEST”SRL(1/1) şi CF nr.140468- Târgu Mureş nr. cad. 140468- str. Podeni nr. 42, suprafaţa de 1821mp aflat în proprietatea lui SC“TOLPROD CASE DE VIS”SRL(1/1).

 Din punct de vedere urbanistic imobilele sunt situate în zona studiată prin "P.U.G- Municipiul Târgu Mureş" aprobat prin H.C.L. nr. 404/24.11.2022 fiind cuprinsă în **UTR”L2c”- subzona locuinţelor individuale şi colective mici cu P+1,2 niveluri, retrase de la aliniament cu regim de construire discontinuu, continuu (înşiruite sau covor) sau grupat (cuplate), situate în noile extinderi**, pentru care regulamentul local de urbanism aferent prevede:

*UTILIZĂRI ADMISE*: locuinţe individuale mici cu maximum P+2 niveluri în regim de construire izolat, cuplat, înşiruit, covor; locuinţe colective mici cu P, P+1÷2 niveluri, care conţin maximum 10 apartamente pentru fiecare clădire propusă (unitate de locuit) şi maximum un apartament pentru fiecare 100,0 mp de teren din operaţiunea urbanistică propusă; în funcţie de condiţiile topografice, geotehnice se pot realiza construcţii terasate, în cascadă; echipamente publice de nivel rezidenţial; instituţii şi servicii de interes public; activităţi economice cu caracter terţiar compatibile cu locuirea de mica densitate; spaţii libere şi plantate (scuar, grădina publică cu acces nelimitat); *UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI*: se admite mansardarea clădirilor existente, cu o suprafaţă desfăşurată pentru nivelul mansardei rezultată din utilizarea spaţiului disponibil rezolvată de preferinţă în volumul podului existent; se admit funcţiuni comerciale şi servicii profesionale cu următoarele condiţii: activităţile economice cu caracter terţiar (spaţiile comerciale) să nu depăşească 200mp ADC, să nu genereze transporturi grele sau alte disfuncţii pentru vecinătăţi; pentru serviciile profesionale sau manufacturiere desfăşurate în paralel cu funcţiunea de locuire în spaţii închise suprafaţa utilă să nu depăşească 100mp, să implice max 5 persoane, să nu producă disfuncţii pentru vecinătăţi; pentru serviciile de interes public, de preferinţă destinate locuitorilor zonei, suprafaţa utilă să nu depăşească 100mp şi să implice max 5 persoane, să se desfăşoare numai în spaţii închise, să nu producă disfuncţii pentru vecinătăţi; pentru funcțiunile complementare compatibile cu locuirea se va obţine acordul vecinilor; în cazul locuinţelor colective (semicolective) aceste funcţiuni se vor amplasa exclusiv la parterul clădirilor, spre stradă, cu acces separat; funcţiunile complementare locuirii vor fi dispuse de preferinţă adiacent arterelor de circulaţie mai importante sau la intersecţii şi se va considera că au o arie de deservire de 250,0metri; 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 şi a condiţiilor de realizare a construcţiilor, inclusiv a celor terasate/în cascadă; *UTILIZĂRI INTERZISE*: funcţiuni comerciale şi servicii profesionale care depăşesc suprafeţele descrise mai sus, generează un trafic important de persoane şi mărfuri, au program prelungit după orele 22,00, produc poluare; activităţi productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau orice fel de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare şi producţie, prin deşeurile produse ori prin programul de activitate; anexe pentru creşterea animalelor pentru producţie şi subzistenţă; depozitare en-gros; depozitarea materialelor refolosibile; platforme de precolectare a deşeurilor urbane; depozitarea pentru vânzare a unor cantităţi mari de substanţe inflamabile sau toxice; activităţi productive care utilizează pentru depozitare şi producţie terenul vizibil din circulaţiile publice; autobaze şi staţii de întreţinere auto; lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice şi construcţiile de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea şi colectarea rapidă a apelor meteorice; orice lucrări care diminuează spaţiile publice/spaţiile plantate; *CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEŢE, FORME, DIMENSIUNI*): pentru locuinţe individuale cu P, P+1÷2 niveluri se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiţii cumulate: regim de construire: continuu- suprafața min de 150mp, front min de 8,0m; grupat- suprafața min de 250mp, front min de 12,0m; izolat- suprafața min de 350mp, front min de 14,0m; adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puţin egală cu lăţimea acesteia; pentru locuinţe colective mici cu P, P+1÷2niveluri se consideră construibilă parcela cu suprafaţa minimă de 1000mp; *AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT*: clădirile se vor retrage de la aliniament cu o distanţă de minim 5,0m pentru a permite în acest spaţiu parcarea unui autoturism în afara circulaţiilor publice şi pentru a permite plantarea corectă a unor arbori în grădina de faţadă fără riscul de deteriorare a gardurilor şi trotuarelor de protecţie; în cazul clădirilor înşiruite pe parcelele de colţ nu se admit decât clădiri cu faţade pe ambele străzi (semi- cuplate sau izolate); garajele se vor retrage cu min 5,0m de la aliniament, pentru a permite parcarea în faţă a unui al doilea autoturism; toate construcţiile de pe parcelă se vor amplasa în interiorul fâşiei de teren adiacente aliniamentului cu adâncimea de 25,0m, cu excepţia edificatelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii/pavilioane, depozite pentru unelte de grădină, etc.), a căror suprafaţă însumată nu va depăşi 15,0mp; *AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR*: în regim izolat clădirile se vor retrage faţă de limitele laterale ale parcelei cu cel puţin jumătate din înălţimea clădirii măsurată la cornişă, în punctul cel mai înalt faţa de teren, dar nu mai puţin de 3,0m pentru locuinţe individuale şi 5,0m pentru locuinţe colective; în regim grupat clădirile semi- cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturata şi se vor retrage faţă de cealaltă limită la o distanţă egală cu jumătate din înălţimea clădirii măsurată la cornişă, în punctul cel mai înalt faţă de teren, dar nu mai puţin de 3,0m pentru locuinţe individuale şi 5,0m pentru locuinţe colective; în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase faţă de limita proprietăţii având faţade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat; în regim continuu clădirea construită înşiruit se va dispune cu calcane având o adâncime de maxim 15,0m pe limitele laterale ale parcelei, cu excepţia clădirilor de colţ care vor întoarce faţade spre ambele străzi; în cazul segmentării înşiruirii, spre interspaţiu se vor întoarce faţade care vor fi retrase de la limita proprietăţii la o distanţă egală cu jumătate din înălţimea clădirii măsurată la cornişă în punctul cel mai înalt faţă de teren dar nu mai puţin de 3,0m; se va respecta aceeaşi prevedere şi în cazul în care înşiruirea este învecinată cu o funcţiune publică sau cu o unitate teritorială de referinţă având regim de construire discontinuu; retragerea faţă de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălţimea clădirii măsurată la cornişă în punctul cel mai înalt faţă de teren, dar nu mai puţin de 5,0m; garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiţia ca înălţimea calcanului rezultat să nu depăşească 2,5m; garajele se vor retrage cu cel puţin 5,0m faţă de limita posterioară a parcelei; în cazul inserţiei locuinţelor individuale şi a anexelor gospodăreşti în cadrul unui fond construit preexistent, în cazul identificării unui context urban unitar (existent pe cel puţin patru parcele alăturate şi învecinate, situate în acelaşi front cu parcela în cauză) de amplasare a clădirilor în raport cu limitele parcelelor, diferit de cele stabilite în prezentul Regulament, se permite preluarea acestuia în baza unui studiu de inserţie întocmit de un urbanist atestat, cu acordul vecinilor faţă de care se propune reucerea distanţelor, cu avizul CTATU şi cu respectarea tuturor prevederilor legislaţiei în vigoare; *AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ*: distanţa minimă dintre clădirile de pe aceeaşi parcelă va fi egală cu jumătate din înălţimea măsurată la cornişa clădirii celei mai înalte dar nu mai puţin de 5,0m; *CIRCULAŢII ŞI ACCESE*: parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de min 4,0m lăţime dintr- o circulaţie publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obţinut prin una din proprietăţile învecinate; pentru căile pietonale şi carosabile din interiorul parcelelor se vor utiliza îmbrăcăminţi permeabile, realizate de preferinţă din materiale naturale; *STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR*: staţionarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulaţiilor publice; în acelaşi timp parcajele/garajele se pot amplasa pe terenuri ce aparţin proprietarilor/(domeniului public) pe o rază de max.150,0m faţă de cea mai îndepărtată locuinţă deservită; atunci când se prevăd funcţiuni diferite în interiorul aceleiaşi parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje normat pentru fiecare funcţiune în parte; parcajele amenajate la sol se vor planta cu minimum 1 arbore la 3 locuri parcare şi vor fi împrejmuite cu gard viu din specii cu frunze permanent verzi şi înălţime minimă de 1,2m; necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei la prezentul Regulament; *ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR*: înălţimea maximă a clădirilor va fi P+2(10,0m)- 3 niveluri supraterane; în situaţia amplasamentelor situate în zone de versanţi, pentru adaptarea la teren se admite în plus un demisol destinat garajelor sau funcţiunilor conexe, nu locuirii; se admit depăşiri de 1,0-2,0m numai pentru alinierea la cornişa clădirilor învecinate în cazul regimului de construire cuplat sau înşiruit; regimul de înălţime maxim admis pentru imobile situate în zone cu servituţi aeronautice civile trebuie să respecte prevederile RACR- ZSAC*; ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR*: autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcţiunii acestora, caracterului zonei şi peisajului urban, aşa cum a fost el descris în Secţiunea I; autorizarea executării construcţiilor care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior, intră în contradicţie cu aspectul general al zonei şi depreciază valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii, este interzisă; clădirile noi sau modificările/reconstrucţiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei şi se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură şi finisaje; garajele şi anexele vizibile din circulaţiile publice se vor armoniza ca finisaje şi arhitectură cu clădirea principală; Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă şi va exprima caracterul programului (locuire); se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice; Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit; acoperişurile cu şarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale şi constante ce nu vor depăşi 60 grade, sau cu terasă; cornişele vor fi de tip urban; pentru tâmplării (uşi şi ferestre) se recomandă utilizarea lemnului multistrat; culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice; se interzice folosirea culorilor saturate, stridente sau strălucitoare, la toate elementele construcţiei; se interzic imitaţii de materiale, folosirea improprie a materialelor, a azbocimentului şi a tablei strălucitoare de aluminiu ori zincate pentru acoperirea clădirilor, garajelor şi anexelor; *CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ ŞI GESTIONAREA DEŞEURILOR*: toate construcţiile se vor racorda la reţelele edilitare edificate, disponibile şi funcţionale şi la reţele de telecomunicaţii bazate pe cablu de fibre optice; se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine; se va asigura în mod special evacuarea rapidă şi captarea apelor meteorice în reţeaua de canalizare; toate noile branşamente pentru electricitate şi telecomunicații vor fi realizate îngropat; firidele de branşament şi contorizare vor fi integrate în împrejmuire; se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV, etc.); fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spaţiu interior parcelei (eventual integrat în împrejmuire) destinat colectării selective a deşeurilor menajere, accesibil din spaţiul public amplasat conform normelor sanitare; *SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE*: spaţiile libere vizibile din circulaţiile publice vor fi tratate ca grădini de faţada,amenajate peisager si plantate în proporţie de 60%; pe fâşia de teren cuprinsă între stradă/spaţiu public şi clădirile retrase de la alinimanent (grădina de faţadă), minim 60% din suprafeţe vor fi organizate ca spaţii verzi; pe terenul unei parcele, spaţiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 40% din suprafaţa totală şi vor cuprinde exclusiv vegetaţie (joasă, medie şi înaltă). Se recomandă ca pentru îmbunătăţirea microclimatului şi pentru protecţia construcţiei să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese; în acest sens se vor utiliza îmbrăcăminţi permeabile; eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepţia situaţiilor în care aceştia reprezintă un pericol iminent pentru siguranţa persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcţiilor; se vor identifica, păstra şi proteja în timpul executării construcţiilor arborii importanţi existenţi având peste 4,0m înălţime şi diametrul tulpinii peste 0,15m; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alţi 5 arbori în perimetrul operaţiunii urbanistice; în zonele de versanţi se vor planta specii de arbori ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenurilor; *ÎMPREJMUIRI ŞI PORŢI DE ACCES*: tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă; spre spaţiul public aliniamentul va fi închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire; prin documentaţii de urbanism se poate stabili neînchiderea aliniamentelor cu împrejmuiri; în acest caz măsura se va aplica în mod obligatoriu unitar, în întreg spaţiul operaţiunii urbanistice; împrejmuirile orientate spre spaţiul public vor avea un soclu opac cu înălţimea maximă de 0,30m şi o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într- un sistem similar, de preferinţă dublată de gard viu; înălţimea maximă a împrejmuirilor va fi de 1,80m şi cea minimă de 1,50m; împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii; împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea max 2,20m înălţime şi vor fi de tip transparent sau opac. Porţile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei. Împrejmuirile la stradă se vor realiza la limita de proprietate, fără afectarea domeniului public, iar cele dintre proprietăţile private vor avea axul amplasat pe linia de hotar*; POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI*: POTmax= 35%; CUTmax= 0,6 (P+1); CUTmax= 0,9(P+2).

 Prin tema de proiectare a beneficiarului se solicită construirea unui ansamblu de locuințe colective constituit din patru clădiri, dispuse izolat, pe terenul aferent celor două imobile alăturate ce vor fi unificate și redezmembrate în conformitate cu caracteristicile cerute de mobilarea propusă. Prin P.U.Z. se păstrează denumirea funcțională atribuită zonei din P.U.G. aprobat, respectiv **UTR”L2”- zona locuințelor individuale si colective mici cu P+1,2 niveluri**, cu încadrarea teritoriului aferent celor două imobile adiacente în ”**L2c\_1”- zona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri, subzona locuințelor individuale şi colective mici cu P+1,2 niveluri, retrase de la aliniament, cu regim de construire discontinuu, situate în noile extinderi**, cu reglementări similare celor din Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent P.U.G. adaptate amplasamentului studiat, acestea fiind detaliate în regulamentul local de urbanism aferent.

Prin această documentație de urbanism, se propune:

- parcelarea terenului rezultat în urma comasării celor două terenuri în (2) două parcele de minim 2.000 mp;

- realizarea a patru clădiri, fiecare cu câte 10 apartamente, dispuse izolat;

- realizarea unor locuințe colective mici cu regim de înălțime de maxim 3 (trei) niveluri supraterane și/sau hotel-apartament (apart-hotel);

- regim de construire discontinuu;

- regimul de înălțime P+2E;

- POTmax=35%; CUTmax=0,9.

Conform recomandărilor C.T.A.T.U. făcute în ședința din 20.01.2025, a fost restudiată posibilitatea de mobilare a terenului menită să satisfacă cerințele beneficiarului final al viitorului ansamblu care va fi familia, prin majorarea distanței minime dintre clădiri, amenajarea de spații publice și/sau de locuri de joacă pentru copii.

Din punct de vedere a echipării edilitare, clădirile de locuințe se vor racorda la rețelele existente în zonă, imobilele fiind situate într- o zonă în care există toate utilitățile necesare (alimentare cu energie electrică, gaz, apă, canalizare și telefonie).

Prin realizarea obiectivului propus situația juridică a terenurilor se modifică pentru a asigura modernizarea străzii. Astfel 232,30 mp din suprafața parcelelor va fi destinată modernizării străzii. Din parcela de la nr. 42 este afectată o suprafață 190,10 mp iar din parcela de la nr. 40 este afectată o suprafață de 42,20 mp, suprafețe ce vor fi dezmembrate cu titlul de drum și vor trece la domeniul public al municipiului pentru modernizarea străzii la profilul necesar.

 Propunerile de reglementare urbanistică a zonei delimitate, au fost supuse informării şi consultării publicului prin metodele afişării pe site- ul oficial al Municipiului începând cu luna **ianuarie 2025**, respectiv la avizierul instituţiei a planşelor aferente documentaţiei de urbanism și prin dezbaterea publică organizată de Municipiu în data de **06.06.2025**. Anterior dezbaterii publice, au fost înregistrate sesizări scrise din partea proprietarilor imobilelor vecine, cărora beneficiarii investiției prin elaboratorul documentației de urbanism au formulat răspuns scris cu referire la fiecare obiecțiune în parte, prin adresa nr. 4868/13.09.2024 transmisă în scris persoanelor semnatare ale petițiilor.

 La dezbaterea publică organizată de Municipiu, anunţată prin afişarea pe panourile amplasate pe teren, în presa locală, pe site- ul instituţiei respectiv la avizierul acesteia, nu s- au înregistrat sesizări sau observații referitoare la prevederile acestei documentaţii de urbanism, conform celor rezultate din procesul verbal al dezbaterii publice și din raportul de consultare a publicului, anexate.

 Documentaţia de urbanism P.U.Z. este susținută de următoarele avize, acorduri și studii: certificaul de urbanism şi avizul de oportunitate care au stat la baza elaborării studiului, extrasele de carte funciară aferente imobilelor reglementate prin P.U.Z., planul de situaţie întocmit pe suport topografic vizat de OCPI, avizele Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului şi Urbanism, studiu geotehnic și referat de verificare la cerința Af a proiectului, avizele de amplasament favorabile ale deţinătorilor de utilităţi: SC"Compania Aquaserv"SA, Distribuţie Energie Electrică România Sucursala Mureş, SC"Delgaz Grid"SA, SC”Orange România”SA Tandem Building, aviz SC ”Protelco” SA, decizia de încadrare emisă de Agenția pentru Protecția Mediului Mureș, studiu de însorire, aviz "Direcția de Sănătate Publică" a Județului Mureș, adresă emisă de Inspectoratul pentru situații de urgență "HOREA"(cu trimitere la respectarea prevederilor R.G.U. aprobat prin HG nr. 525/1996 privind asigurarea acceselor obligatorii), aviz Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale(ANIF), aviz Administrația Națională Apele Române, studiu de circulație, aviz Tehnic Municipal (potrivit căruia, *”se va reglementa situația juridică a drumului de acces la parcele, conform planului de proprietate asupra terenurilor, privind dezmembrarea și înscrierea în favoarea Mun. Tg. Mureș a suprafeței de teren necesară formării corpului de stradă Podeni”*), declarațiile autentificate ale proprietarilor imobilelor prin care sunt de acord și consimt să dezmembreze suprafețele de teren și să le cedeze domeniului public (pentru modernizare corp stradă), declaraţiile proprietarilor imobilelor privind extinderea pe cheltuiala proprie a reţelelor de utilităţi necesare obiectivelor propuse, conform cu cerinţele furnizorilor și prin care îşi asumă orice responsabilitate în cazul daunelor provocate propriului imobil sau imobilelor în vecinătate ori domeniului public/privat al municipiului Târgu Mureş, rezultate din realizarea obiectivelor propuse prin P.U.Z., dovada amplasării pe teren a panourilor reglementate prin Ordin nr. 2701/2010 şi prin H.C.L. nr. 140/2011, dovada achitării taxei RUR, petițiile vecinilor, adresa de răspuns la petiții, procesul verbal al dezbaterii publice, raportul de consultare a publicului.

 Intervenția propusă se încadrează în specificul zonei, fiind o oportunitate de modernizare a străzii existente. Prin PUZ se reglementează parcelarul în vederea construirii de locuințe colective mici cu P+2E stabilindu- se modul de construire optim adaptat tipologiei lui, căile de acces și infrastructura edilitară.

 Faţă de cele expuse cu referire la reglementările urbanistice propuse pentru zona studiată şi la conţinutul studiului, înaintăm spre avizarea comisiilor de specialitate şi spre aprobarea Consiliului Local Municipal, documentaţia de urbanism **„Plan urbanistic zonal- stabilire reglementări pentru construire locuințe colective” și regulamentul local de urbanism aferent,** str. Podeni nr. 40, 42 inițiată de SC” ANG PRIVATE INVEST”SRL și elaborată sub nr. proiect 397/2020- 2025 de A D I proiect SRL- arh. urb. Turcu Adrian.

Aviz favorabil al

COMPARTIMENTULUI DE SPECIALITATE

ARHITECT ŞEF

arh. Miheţ Florina Daniela

\*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.

**ROMÂNIA**

**JUDEŢUL MUREŞ**

**CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL TÂRGU MUREŞ**

 **Proiect**

 (nu produce efecte juridice) \*

 **Iniţiator**

 **PRIMAR,**

 **SOÓS ZOLTÁN**

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

**din \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2025**

 **„Planul urbanistic zonal- stabilire reglementări pentru construire locuințe colective”**

**și regulamentul local de urbanism aferent**

 str. Podeni nr. 40, 42

 Iniţiator: SC”ANG PRIVATE INVEST”SRL

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

**Având în vedere:**

* Referatul de aprobare nr. 4299 din 03.09.2025 iniţiat de Primarului Municipiului Târgu Mureș prin Direcţia Arhitect Şef privind documentaţia de urbanism **„Plan Urbanistic Zonal- stabilire reglementări pentru construire locuințe colective” și regulamentul local de urbanism aferent** str. Podeni nr. 40, 42, Iniţiator: SC” ANG PRIVATE INVEST”SRL
* Avizul tehnic al Arhitectului Şef nr. 7/20.08.2025
* Raportul Comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului local municipal Târgu Mureş

**În conformitate cu prevederile:**

* art. 2\*), alin. (2) şi art. 8, alin. (2) din Legea nr. 50/1991 din 29 iulie 1991 \*\*\* Republicată privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, prevederile art. 25, alin. (1), art. 26 şi art.56, alin. (1) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare,
* H.C.L. nr. 404/24.11.2022 privind aprobare "P.U.G.- Municipiul Târgu Mureş",
* art. 80-81 din Legea nr. 24 din 27 martie 2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative,
* art. 7, Legea nr. 52/2003, Republicată, privind transparenţa decizională în administraţia publică,
* Decizia nr. 12/2021 din 28 iunie 2021, a Înaltei Curţi de Casaţie şi Justiţie- completul pentru soluţionarea recursului în interesul legii,

În temeiul prevederilor art. 129 alin.(1), alin.(14), art. 139, art.196, alin.(1), lit. „a” şi ale art. 243, alin. (1), lit. „a” din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

 **H o t ă r ă ş t e** :

 **Art.1.** Se aprobă documentaţia de urbanism **„Plan Urbanistic Zonal- stabilire reglementări pentru construire locuințe colective"** și **regulamentul local de urbanism aferent,** generat de imobilele cu suprafața de teren de 4259mp situate în intravilanul Municipiului Târgu Mureş, str. Podeni nr. 40, 42, evidenţiate în cărţile funciare nr. 140044- Târgu Mureş nr. cad. 140044 (str. Podeni nr. 40, suprafaţa de 2438mp proprietatea lui SC”ANG PRIVATE INVEST”SRL) şi CF nr.140468- Târgu Mureş nr. cad. 140468 (str. Podeni nr. 42, suprafaţa de 1821mp proprietatea lui SC“TOLPROD CASE DE VIS”SRL), în condiţiile reglementărilor cuprinse în proiectul nr. 397/2020-2025 elaborat de A D I proiect SRL- arh. urb. Turcu Adrian, proiect anexat care împreună cu studiile, avizele și declarațiile aferente acestuia face parte integrantă din prezenta hotărâre.

 **Art.2.** Punerea în aplicare a prevederilor prezentei hotărâri, se va realiza în condiţiile reglementărilor urbanistice atribuite zonei prin P.U.Z., detaliate în regulamentul local de urbanism aferent, cu obligativitatea rezolvării extinderilor aferente reţelelor de utilităţi de către beneficiar şi în condiţiile impuse de către ADP și Direcţia Tehnică.

Se vor respecta prevederile H.C.L. nr. 6/28.01.2021 cu privire la aprobarea Regulamentului local privind aprobarea investiţiilor private şi publice în domeniul urbanismului şi construcţiilor în municipiul Târgu Mureş. Toate costurile aferente investiţiei ce vor fi realizate în baza prezentului P.U.Z., vor fi suportate exclusiv de către investitor.

 **Art.3.** Planul urbanistic zonal şi regulamentul local de urbanism aferent, modifică şi completează prevederile planului urbanistic general pentru zona reglementată prin prezenta documentaţie şi are o valabilitate de max 5ani de la data aprobării.

 **Art.4.** Se instituie interdicţia de a schimba destinaţia locurilor de parcare/garare stabilite conform prezentei documentaţii de urbanism pe întreaga durată de existenţă a imobilului, interdicţie care se va nota în cartea funciară la evidenţierea imobilului edificat, în condiţiile legii şi care va putea fi ridicată/modificată doar în cazul reamplasării acestora pe un alt amplasament care să respecte prevederile prezentei hotărâri.

 **Art.5.** Cu aducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri şi respectarea documentaţiei de urbanism se încredinţează Executivul Municipiului Târgu Mureş, prin direcţia Arhitect Şef.

 **Art.6.** 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.

 **Art.7.** Prezenta hotărâre se comunică:

Direcției Arhitect Șef;

Administrația Domeniului Public.

 **Viză de legalitate**

 **Secretarul General al Municipiului Târgu Mureş,**

 **BORDI KINGA**

\*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