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

**JUDEŢUL MUREŞ**

**MUNICIPIUL TÂRGU MUREŞ V I C E P R I M AR**

**ARHITECT ŞEF** Kovács Mihály Levente’

Nr. 2428 din 16.05.2025

**Referat de aprobare**

privind documentaţia de urbanism

**„Planul urbanistic zonal- reconformare zonă funcţională, modificare parcelar prin unificare, stabilire reglementări pentru construire locuinţe colective şi dotări aferente, amenajări exterioare",** **cu regulamentul local de urbanism aferent, str. Pomilor fnr.**

Iniţiator: SC"ARCODAF MANAGEMENT" SRL

La cererea înaintată de către în calitate de SC"ARCODAF MANAGEMENT" SRL, proprietar imobil și beneficiar proiect s- au emis certificatele de urbanism nr. 1048 din 28.07.2020, nr. 136 din 21.02.2024 și avizul de oportunitate nr. 6 din 22.04.2024 în scopul elaborării Planului Urbanistic Zonal, pentru reconversie zonă funcţională din UTR, modificare parcelar prin unificarea de imobile parcelate în baza unui P.U.Z. aprobat în zonă, stabilire reglementări pentru construire locuinţe colective şi dotări aferente, amenajări exterioare, generat deimobilele- terenuri libere de construcţii cu suprafaţa totală de 1598mp, situate în intravilanul Municipiului Târgu Mureş, str. Pomilor fnr., evidenţiate în cărţile funciare nr. 135991- Târgu Mureş, nr. cad. 135991; nr. 135992- Târgu Mureş, nr. cad. 135992; nr. 135993- Târgu Mureş, nr. cad. 135993; nr. 135994- Târgu Mureş, nr. cad. 135994, aflate în proprietatea SC"ARCODAF MANAGEMENT" SRL(1/1).

Din punct de vedere urbanistic imobilele sunt situate în zona studiată prin "P.U.Z.- lotizare teren şi stabilire reglementări urbanistice pentru realizare ansamblu de locuinţe unifamiliale" aprobat prin H.C.L. nr. 93/26.03.2015 și ulterior prin "P.U.G- Municipiul Târgu Mureş" aprobat prin H.C.L. nr. 404/24.11.2022, zonă 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,** cu următoarele reglementări, conform regulamentului local de urbanism aferent:

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 250,0 metri; 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 telecomunicatii 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; POTmax= 35%; CUTmax= 0,6 (P+1); CUTmax= 0,9(P+2).

Tema de proiectare a beneficiarului de a construi un ansamblu de locuințe colective cu regim mic de înălțime, pe terenul cu suprafața totală de 1598mp a condus la necesitatea elaborării unui P.U.Z. pentru stabilirea reglementărilor necesare realizării obiectivului propus pe terenul reultat în urma unificării celor 4 imobile cu nr. cad. 135991(suprafața de 450mp), nr. cad. 135992(suprafața de 450mp), nr. cad. 135993( suprafața de 359mp) și nr. cad. 134994 (suprafața de 349mp). Ansamblul va fi compus din două corpuri de clădire, după cum urmează: cel din Vest (C1) va avea 10 unități locative, iar cel din Est (C2) va avea 6 unități locative. Cel puțin din jumătatea numărului necesar de parcări se vor realiza în cadrul clădirilor, conform prevederilor HCL nr. 6/2021, iar spațiul aferent incintei va fi amenajat cu accese, parcări, spații verzi, loc de joacă pentru copii și un punct gospodăresc.

Astfel, pentru stabilirea modului de utilizare a terenului, organizarea reţelei stradale, organizarea arhitectural- urbanistică în funcţie de caracteristicile structurii urbane, asigurarea acceselor, dezvoltarea infrastructurii edilitare, statutul juridic şi circulaţia terenurilor, s-a elaborat prezentul P.U.Z. prin care acest teren a fost introdus într-o nouă subzonă, respectiv în **UTR”LMZ\_1”- subzona mixtă conținând locuințe individuale și colective mici și activități productive și de servicii compatibile cu locuirea avand regimul de înălțime (S)+P+2E,** cu reglementări adaptate amplasamentului studiat, detaliate în regulamentul local de urbanism aferent, astfel :

Locuirea descrisă prin locuințe colective reprezintă funcțiunea predominantă acestei subzone.

*FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE*: în ceea ce privește locuirea, situația actuală arată existența anexelor gospodărești.

*CONDIȚIONĂRI*: nu sunt acceptate derogări de la prezentul regulament. Reglementări diferite privind utilizarea terenului, functiuni admise, regimul de construire, amplasarea clădirilor faţă de aliniament, relaţiile faţă de limitele laterale sau posterioare ale parcelei, înălţimea clădirilor, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de ocupare a terenului se pot institui numai prin realizarea unei documentatii de urbanism, stabilită de autoritatea publică, fiind în sarcina și atributul acesteia de a decide tipul documentației de urbanism care se impune.

*SERVITUȚI*: se vor aplica în mod obligatoriu servituţile generate de obiectivele de utilitate publică precum şi celelalte restricţii, aşa cum sunt ele evidenţiate în PUG- planşa de reglementari. Printr-o documentație de urbanism, se vor stabili locaţii concrete şi servituţile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară, etc., conform programului urbanistic stabilit prin avizul de oportunitate.

*UTILIZĂRI PERMISE*: locuințe colective; locuințe individuale unifamiliale; locuințe semicolective familiale; anexe: filigorii, împrejmuiri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine; *UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚIONĂRI*: activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar- bancare, turism, sănătate, culturale, învățământ, alimentație publică, comerciale cât și servicii, având suprafața maximă utilă de 100mp, în cazul în care se desfășoară în paralel cu locuirea. În caz contrar, se admite o suprafață desfășurată de 200mp; instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de caldură, etc.) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor; elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public; garaje cu condiția să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni); *UTILIZĂRI INTERZISE*: activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat, prin utilizarea incintei pentru depozitare și productie, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate; depozitare en gros; depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice; activități productive care utilizează pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulațiile publice; autobaze și stații de întreținere auto; lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de peparcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice; *CARACTERISTICI ALE PARCELELOR*: parcela se consideră construibilă dacă are o suprafață de minim 1000mp pentru locuințe colective sau 350mp pentru restul funcțiunilor;parcela se consideră construibilă dacă are un front la stradă de minim 14,0m; parcela este accesibilă dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obținută de minim 4,0m lățime; *AMPLASAREA CLADIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT*: clădirile se vor retrage fata de aliniament cu cel puţin 5,0m față de aliniamentul nordic, respectiv 4,0m față de cel vestic; *AMPLASAREA CLADIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR*: clădirile se vor retrage fata de limitele lateralecu jumătate din înălțimea cladirii, dar nu mai putin de 5,0m față de limita estică și de 4,0m în rest; cladirile se vor retrage fata de limita posterioara cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 5,0m; *AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ*: distanța minimă dintre cladirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 4,0m; *CONDIȚII DE ACCES ȘI CIRCULAȚII*: parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulatie publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietățile învecinate de minim 4,0m lățime; *STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR*: staționarea autovehicolelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice; *ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR*: regimul de înălţime maxim admis este S/D+P+2E (subsol sau demisol + parter + 2 etaje); pentru clădirile cu acoperiș terasă, înălţimea maximă admisă la aticul ultimului nivel nu va depasi 10,0m calculată față de CTN. Înălțimea anexelor lipite de limita proprietății nu vor depăși înălțimea maximă admisă a gardului (2,20m); *ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR*: clădirile noi sau modificarile/reconstructiile de cladiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu cladirile invecinate ca arhitectura și finisaje; toate clădirile vor fi prevazute cu acoperiș din materiale durabile; se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor; Instalaţiile şi instalaţiile tehnologice: nu se vor poziţiona înspre stradă. Elementele aparente pentru instalaţii şi instalaţii tehnologice vor fi realizate din materiale durabile şi vor avea culori sau vor fi vopsite în nuanţe şi culori extrase din specificul local al zonei în care se încadrează. După caz, pot fi placate cu materiale naturale, specifice zonei. Acestea nu vor constitui elemente dominante din diverse puncte de perspectivă sau belvedere ale zonei, iar funcţionarea lor nu va avea un impact negativ asupra mediului; Reclamele, firmele, inscripţiile, însemnele: se vor amplasa în așa fel încât să nu constituie elemente care obturează sau concurează cu elementele de faţadă (profilaturi, ferestre, streşini etc.). Se va evita poluarea luminoasă. Dimensiunile panourilor vor fi specifice funcţiunilor pe care le anunţă. Se recomandă realizarea unor piese/construcţii mobile pe care să fie amplasate reclamele luminoase în aşa fel, încât să nu obtureze construcţiile principale. Pe cât posibil, nu se vor amplasa pe clădiri. Amplasarea panourilor obligatorii de edificare a investițiilor se va alege astfel încât să nu obtureze imaginea de ansamblu a investiției; *CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ*: toate clădirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice; toate noile branșamente vor fi realizate îngropat; se interzice dispunerea antenelor TV- satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV; *SPAȚII VERZI*: spațiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fațadă; spațiul verde amenajat va fi cel putin 40% din suprafața parcelei; spațiile neconstruite si neocupate de accese, trotuare de gardă, carosabil vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp de spatiu verde; se va planta un arbore la fiecare trei parcări; în zonele de versanți se recomandă plantarea limitelor de proprietate cu specii de arbori si de pomi fructiferi care prin forma radacinilor favorizeaza stabilizarea versantilor; la nivelul spaţiului public, se vor reface aliniamentele existente la nivelul străzii (pomi fructiferi sau alte aliniamente specifice fiecărei localităţi/zone din interiorul localităţii). Se va conserva biodiversitatea (inclusiv păstrarea lângă construcţii a speciilor de păsări şi animale care asigură echilibrul ecosistemului, prin folosirea plantelor autohtone specifice zonei. Spaţiile libere vizibile din circulaţiile publice se vor trata ca grădini decorative şi livezi, plantându-se cu specii endemice. Nu se vor planta specii exotice sau specii cu rezistenţă ridicată, care pot tinde să ia locul speciilor autohtone. Vegetaţia se poate utiliza ca element arhitectural sau de mascare a construcţiilor existente cu gabarite care depăşesc scara locului (vegetaţie care trebuie sa fie prezentă şi pe timpul iernii). Nu este recomandabilă fasonarea decorativă a arbuştilor.

*ÎMPREJMUIRI:*

Împrejmuirea faţă de spaţiul public:

* + poate fi opacă la stradă dar și semitransparentă ;
  + soclul până la h = 60 cm poate fi complet opacă;

Împrejmuirea faţă de vecinătăţi:

* + cu precădere semitransparentă poate fi opacă din motive de păstrare a intimităţii. Se recomandă ca această opacizare să fie dublată sau să se realizeze cu garduri înierbate/arbuşti fructiferi;

Împrejmuirile din cadrul parcelei vor fi transparente şi preferabil înierbate;

Împrejmuirile la stradă: înălţimea împrejmuirilor la stradă nu va depăşi 2,20 m. Nu se vor realiza garduri din elemente din policarbonat, materiale plastice. Nu se vor realiza garduri care să reţină şi să radieze căldura, având consecinţe directe şi imediate asupra confortului resimţit în zona adiacentă şi distrugând (pârjolind) vegetaţia aflată în vecinătate. În alcătuiri constructive compatibile, se pot folosi materiale nespecifice locului, care s-au dovedit necesare şi care prin culoare si textură pot fi compatibile cu specificul local, însă într-o proporţie redusă în cadrul ansamblului constructiv. Nu se vor folosi culori stridente, materiale lucioase şi sidefate, neîncadrate în specificul local. Nu se va folosi sârma ghimpată. *POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI*:POTmaxim = 35 %; CUTmaxim= 1,0;

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  **septembrie 2024**, respectiv la avizierul instituţiei a planşelor aferente documentaţiei de urbanism și prin dezbaterea publică organizată de Municipiu în data de **23.09.2024.** La dezbaterea publică din data de **23.09.2024** organizată de Municipiu, anunţată prin afişarea pe panourile amplasate pe teren, în presa locală, pe site- ul instituţiei respectiv la avizierul acesteia, în cadrul căreia 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, însă atât anterior ședinței de dezbatere publică cât și în ziua dezbaterii au fost înregistrate petiții scrise din partea proprietarului locuinței vecine din str. Pomilor nr. 34/5, anexate prezentei.

Documentaţia de urbanism P.U.Z. este susținută de următoarele avize, acorduri și studii: conține: certificatul de urbanism şi avizul de oportunitate care au stat la baza elaborării studiului, extrasele de carte funciare aferente imobilelor care au generat elaborare P.U.Z., extrasul de carte funciară aferent drumului din care se accede la zona mobilată, planul de situaţie întocmit pe suport topografic vizat de OCPI, avizele Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului şi Urbanism, studiu geotehnic, studiu de însorire, studii de soluție privind alimentarea cu apă, canalizarea și cu gaze naturale, avizele de amplasament favorabile ale deţinătorilor de utilităţi: SC"Compania Aquaserv"SA (potrivit căruia *în zona studiată, Compania Aquaserv SA, nu are în administrare rețele de alimentare cu apă potabilă și canalizare*), Distribuţie Energie Electrică România Sucursala Mureş, SC"Delgaz Grid"SA, SC”Orange România Communications”SA, aviz "Direcția de Sănătate Publică" a Județului Mureș, aviz ADP privind siguranța circulației (cu observația: *detaliile referitoare la numărul de locuri de parcare impus se vor stabili în proxima ședință de consiliu în care se va discuta acest PUZ*), adresă emisă de Inspectoratul pentru situații de urgență "HOREA"(cu trimitere la respectarea prevederilor R.G.U. aprobat prin HG nr. 525/1996), aviz Tehnic Municipal (prin care s- a solicitat *asigurarea locurilor de parcare necesare investiției în spațiul parcelei, conform HCL nr.6/2021 și respectarea profilelor străzilor Pomilor și Mărului iar pentru drumul de acces ramificat din str. Mărului pe care se face accesul la parcelă se va păstra profilul de 10m)*, decizia de încadrare emisă de Agenția pentru Protecția Mediului Mureș, aviz Ministerul Apărării Naționale- Statul Major General, dovada amplasării pe teren a panourilor reglementate prin Ordin nr. 2701/20210 şi prin H.C.L. nr. 140/2011, declaraţia autentificată a proprietarului 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 Tg. Mureş, rezultate din realizarea obiectivelor propuse prin P.U.Z., petițiile proprietarului imobilului vecin și adresele de răspuns de către inițiatorul documentației de urbanism formulate prin intermediul elaboratorului și a casei de avocatură, procesul verbal ale dezbaterii publice, dovada achitării taxei RUR.

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- reconformare zonă funcţională, modificare parcelar prin unificare, stabilire reglementări pentru construire locuinţe colective şi dotări aferente, amenajări exterioare ",** **cu regulamentul local de urbanism aferent, str. Pomilor fnr.**  inițiată deSC ”Arcodaf Management” și elaborată sub nr. proiect 394/2019-2024 de S.C."ADI Proiect"S.R.L. - arh. urb. Turcu Adrian.

Aviz favorabil al

COMPARTIMENTULUI DE SPECIALITATE

ARHITECT ŞEF

arh. 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**

(nu produce efecte juridice) \*

**Iniţiator**

’**p. PRIMAR,**

VICEPRIMAR

Kovács Mihály Levente’

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

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

**„Plan urbanistic zonal- reconformare zonă funcţională, modificare parcelar prin unificare, stabilire reglementări pentru construire locuinţe colective şi dotări aferente, amenajări exterioare",** **cu regulamentul local de urbanism aferent, str. Pomilor fnr.**

Iniţiator: SC"ARCODAF MANAGEMENT" SRL

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

**Având în vedere:**

* Referatul de aprobare nr. 2428 din 16.05.2025iniţiat de Primarului Municipiului Târgu Mureș prin Direcţia Arhitect Şef privind documentaţia de urbanism **„Plan Urbanistic Zonal- reconformare zonă funcţională, modificare parcelar prin unificare, stabilire reglementări pentru construire locuinţe colective şi dotări aferente, amenajări exterioare", cu regulamentul local de urbanism** **aferent,** str. Pomilor fnr., Iniţiator: ARCODAF MANAGEMENT" SRL
* Avizul tehnic al Arhitectului Şef nr. 2 din 30.04.2025
* 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- reconformare zonă funcţională, modificare parcelar prin unificare, stabilire reglementări pentru construire locuinţe colective şi dotări aferente, amenajări exterioare", cu regulamentul local de urbanism aferent,** generat de imobilele situate în intravilanul Municipiului Târgu Mureş str. Pomilor fnr., evidenţiate în cărţile funciare nr. 135991- Târgu Mureş, nr. cad. 135991; nr. 135992- Târgu Mureş, nr. cad. 135992; nr. 135993- Târgu Mureş, nr. cad. 135993; nr. 135994- Târgu Mureş, nr. cad. 135994, aflate în proprietatea SC"ARCODAF MANAGEMENT" SRL(1/1), în condiţiile reglementărilor cuprinse în proiectul nr. 394/2019-2024 elaborat de SC”ADI 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.

**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