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

**JUDEŢUL MUREŞ**

**MUNICIPIUL TÂRGU MUREŞ PRIMAR,**

**ARHITECT ŞEF SOÓS ZOLTÁN**

**Nr. 7225(6564) din 22.12.2021**

 **Referat de aprobare**

 privind documentaţia de urbanism

 **„Plan Urbanistic de Detaliu- studiu de amplasament pentru construire**

 **locuinţă individuală", str. Zeno Vancea, nr. 8**

 Inițiator: Dogar Beniamin

 La solicitarea dlui Dogar Beniamin în calitate de beneficiar şi de proprietar a imobilului, teren cu suprafaţa de 3768mp întabulat în cartea funciară nr. 132889-Târgu Mureş cu nr. cad 132889, s-a emis certificatul de urbanism nr. 1862/10.12.2020 pentru întocmire Plan Urbanistic de Detaliu, în vederea fundamentării regimului tehnic şi a condiţiilor necesare pentru construirea unei case de locuit, imobilul fiind cuprins într- o zonă cu interdicţie temporară de construire până la aprobarea unui P.U.Z. sau P.U.D., în condiţiile legii.

 Imobilul situat în intravilanul Municipiului Târgu Mureş, str. Zeno Vancea nr. 8 este cuprins într- o zonă studiată prin , respectiv în zonă de locuit, „LVz”- subzona locuinţelor individuale, cu regim de înălţime P, P+M, P+1 situate pe versanţi slab construiţi; UTR"LV1z"- subzona locuinţelor individuale, cu regim de înălţime P, P+1, situate pe versanţi slabi construiţi în condiţii de densitate redusă, încadrare funcţională pentru care regulamentul local de urbanism aferent prevede:

Problemele ridicate de aceasta din urmă subzonă sunt următoarele: se impune limitarea riscurilor de alunecare a versanţilor instabili sau cu stabilitate incertă, conform concluziilor din studiu geotehnic şi hidrologic din zona versnaţilor str. Remetea şi str.Voinicenilor, care pot fi activate dacă va continua tendinţa de îndesire prin relotizare şi de înlocuire a clădirilor de dimensiuni relativ mici, realizate din materiale uşoare, cu clădiri cu P+1, P+2niveluri, de dimensiuni şi fronturi mari; este obligatoriu ca în zona versanţilor să se efectueze studii şi expertize geotehnice avizate de o Comisie a Versanţilor, pentru orice lucrări de construcţie, reconstrucţie, extindere, modernizare sau relotizare, deoarece o intervenţie incompatibilă într- un anumit punct, prezintă riscul de a antrena destabilizarea unui întreg sector de versant, cu grupuri de clădiri precum şi cu străzi şi reţele edilitare publice, provocând importante pagube şi punând în pericol siguranţa locuitorilor; solicitanţii certificatelor de urbanism pentru terenuri în pantă trebuie avertizaţi ca societăţile de asigurare nu vor accepta asigurarea clădirii în cazul încălcării prevederilor Regulamentului Local de Urbanism şi a condiţiilor din autorizaţia de construire; se impune controlul scurgerii apelor pluviale în sensul captării şi drenării acestora în sistem separativ în reţeaua urbană; se limitează tendinţa de realizare a unor false case de vacanţă care depăşesc statutul specific acestora, fiind de fapt locuinţe permanente de tip urban.

Utilizări admise: se admite funcţiunea de locuire; Utilizări admise cu condiţionări: locuinţe individuale cu regim de construire izolat cu P, P+1, cu următoarele condiţionări: nu se va construi pe pante mai mari de 5% în cazul versanţilor slab construiţi cu stabilitate generală neasigurată sau incertă fără studii geotehnice şi lucrări speciale de consolidare; regimul de construire va fi numai izolat; se va asigura o greutate cât mai redusă a construcţiilor; lungimea maximă a laturilor clădirii în plan nu va depăşi 15,0 m; raportul dintre dimensiunile în plan ale laturilor clădirilor va fi cât mai apropiate de 1,0; înălţimea maximă recomandată este P+1; se va asigura un procent de acoperire a suprafeţei cu clădiri şi cu suprafeţe impermeabile sub 30%; plantarea se va face cu specii ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenului. Se admite mansardarea clădirilor parter existente cu o suprafaţă desfăşurată pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent; se admit funcţiuni comerciale şi servicii profesionale cu condiţia ca suprafaţa acestora să nu depăşească 200 mpADC şi să nu genereze transporturi grele; aceste funcţiuni vor fi dispuse la intersecţii şi se va considera că au o serie de servire de 250m; se admite utilizarea terenului pentru plantaţii de arbori fructiferi; Utilizări interzise: funcţiuni comerciale şi servicii profesionale care depăşesc suprafaţa de 200 mpADC, 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; creşterea animalelor pentru producţie şi subzistenţă; depozitarea en- gros; depozitări de materiale 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 terasamente 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; Caracteristici ale parcelelor (suprafeţe, forme, dimensiuni): parcela se consideră construibilă dacă se respectă cumulativ următoarele condiţii, ţinându-se seama de dimensiunea maximă admisă a clădirii de 15,0 x 15,0m (225 mp) şi de limitarea mineralizării cu construcţii a parcelei la max 30% (ceea ce adaugă la suprafaţa construită a locuinţă încă circa 80 mp. pentru garaj, trotuare de gardă, acces, curte pavată); parcela are suprafaţa min de 800 mp şi un front la stradă de min 12,0m; adâncimea parcelei este egală cu lăţimea; parcela este accesibilă dintr- un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obţinută printr- o trecere de min 3,0m; Amplasarea clădirilor faţă de aliniament: clădirile se vor retrage de la aliniament cu o distanţă de min 4,0m; mplasarea clădirilor faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelelor: clădirile vor fi dispuse numai izolat şi se vor retrage faţă de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălţimea la cornişă măsurată în punctul cel mai înalt faţă de teren dar nu mai puţin de 3,0m; se interzice dispunerea clădirilor cu calcan pe una dintre limitele laterale de proprietate; retragerea faţă de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălţimea la cornişe măsurată în punctul cel mai înalt faţă de teren dar nu mai puţin de 5,0m. Circulaţii şi accese: parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr- o circulaţie publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obţinut prin una din proprietăţile învecinate de min 3,0m lăţime; Staţionarea autovehiculelor: staţionarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulaţiilor publice. Înălţimea maximă admisibilă a clădirilor: înălţimea maximă admisibilă la cornişă 7,0 m (P+1); înălţimea acoperişului nu va depăşi gabaritul unui cerc cu raza de 7,0m cu centrul pe linia cornişei; înălţimea anexelor lipite de limita proprietăţii nu vor depăşi înălţimea gardului (2,20m); Aspectul exterior al clădirilor: clădirile noi sau modificările/reconstrucţiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei şi se vor armoniza cu clădirile învecinate; toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperiş din materiale durabile; se interzice folosirea azbocimentului şi a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor şi garajelor; Condiţii de echipare edilitară: toate clădirile vor fi racordate la reţelele tehnico- edilitare publice; se interzice dispunerea antenelor TV- satelit în locuri vizibile din circulaţiile publice şi dispunerea vizibilă a cablurilor CATV; se va asigura în mod special evacuarea rapidă şi captarea apelor meteorice în reţeaua de canalizare; pentru instalaţiile de apă şi canal se vor prevedea galerii ranforsate. Spaţii libere şi spaţii plantate: spaţiile libere vizibile din circulaţiile publice vor fi tratate ca grădini de faţadă; spaţiile neconstruite şi neocupate de accese şi trotuare de gardă vor fi înierbate şi platate cu un arbore la fiecare 100 mp; în zonele de versanşi se recomandă plantarea cu specii de arbori şi pomi fructiferi care prin forma rădăcinilor favorizează stabilizarea versanţilor, conform unui aviz de specialitate. Împrejmuiri: gardurile spre stradă vor avea înălţimea de max 2,20m şi min 1,80m din care un soclu opac de 0,30m şi o parte transparentă din metal sau lemn dublată de gard viu.

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT): POTmax= 20%; COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI: CUTmax= 0,3(pentru înălţimi P); CUTmax= 0,6 (pentru înălţimi P+1).

Deoarece P.U.D.- ul iniţial aprobat prin H.C.L. nr. 400/18.12.2014 şi- a pierdut valabilitatea prin nevalorificarea sa în termenul stabilit de max 3 ani de la aprobare, beneficiarul a iniţiat elaborarea unui alt P.U.D. pentru acelaşi scop şi anume acela de a construi o casă de locuit individuală cu partiu obişnuit pe terenul cu suprafaţa de 3768mp pe care îl are în proprietate, în condiţiile reglementărilor urbanistice aferente zonei conform regulamentului local de urbanism aferent "P.U.Z.- zona rezidenţială cartier Unirii". Indicatorii urbanistici stabiliţi prin P.U.Z. specifici zonei studiate sunt procentul de ocupare POTmax=20%, CUTmax=0,3(P) şi 0,6(P+1). Înălţimea maximă admisibilă la cornişă 7,0m(P+1). Proiectul propus se încadrează în aceşti indicatori şi se integrează zonei şi peisajului construit existent.

Regimul de aliniere: Planul Urbanistic de Detaliu respectă aliniamentul existent reglementat prin P.U.Z.- zona rezidenţială cartier Unirii. Retragerea de la aliniament a clădirii propuse în acest context peisager al străzii Zeno Vancea nu mai reprezintă un element urbanistic important având în vedere că acesta respectă retragerea de la aliniamentul aprobat prin documentaţii anterioare de urbanism "P.U.Z.- zona rezidenţiala cartier Unirii"); faţă de strada Zeno Vancea se propune o valoare maximă de retragere de la aliniament (cca 50,0 m) cu intenţia de a conserva aspectul peisager natural al zonei. Regimul de construibilitate stabilit prin P.U.D., cu încadrare în prevederile P.U.Z. aprobat, în vigoare, conservă aspectul general al zonei (teren cu dominantă naturală şi nu antropică).

Prevederile Planului Urbanistic General în vigoare şi cele ale Planului Urbanistic Zonal- zona rezidenţială cartier Unirii definesc gabaritul străzii Zeno Vancea în raport cu zona construibilă a parcelei studiate.

Planul Urbanistic de Detaliu respectă prevederile H.C.L. nr. 6/28.01.2021 cu privire la Regulamentul local privind aprobarea investiţiilor private şi publice în domeniul urbanismului şi construcţiilor în municipiul Târgu Mureş; astfel se propun în spaţiul parcelei două locuri de parcare (garaj+parcare descoperită).

Din punct de vedere edilitar, clădirea propusă va fi racordată la toate reţelele edilitare necesare funcționării clădirii respectiv, alimentare cu apă, canalizare menajeră, alimentare cu gaz, alimentare cu electricitate, direct, în functie de condiţiile impuse de gestionarii de rețele(la reţelele existente în sistem centralizat şi la reţeaua de canalizare ce trebuie extinsă). Canalizarea pluvială va urmări deversarea apelor pluviale în rigola adiacentă reţelei stradale existente, cu măsuri de reducere la maximum a gradului de impermeabilizare a terenului în scopul facilitării absorbţiei apelor pluviale în solul parcelei.

 Documentaţia de urbanism are la bază: avizul tehnic Arhitect Şef, certificatul de urbanism, extrasul de carte funciară aferent parcelei reglementate prin P.U.D., extrasul de carte funciară aferent suprafeţei de teren de 107mp dezmembrate din terenul proprietatea beneficiarului şi cedate în favoarea Municipiului Târgu Mureş, planul de situaţie întocmit pe suport topografic vizat de OCPI, avizul Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului şi Urbanism, studiu geotehnic şi referat de verificarea calităţii la cerinţa Af a studiului geotehnic, avizele favorabile ale deţinătorilor de utilităţi: SC "Compania Aquaserv" SA(inclusiv avizul de branșare/racordare de principiu la rețeaua de canalizare), SC"Distribuţie Energie Electrică România" Sucursala Mureş, SC"Delgaz Grid" SA, SC "Telekom România Communications" SA, aviz Direcția de Sănătate Publică a Județului Mureș, adresă emisă de Inspectoratul pentru situații de urgență "HOREA"(cu trimitere la respectarea prevederilor HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism privind asigurarea acceselor), aviz Administraţia Domeniului Public**,** aviz Direcția Tehnică, adresă emisă de Agenția pentru Protecția Mediului Mureș, aviz Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale(ANIF), declaraţia autentificată a proprietarului imobilului(beneficiar al proiectului) privind extinderea pe cheltuiala proprie a reţelelor de utilităţi necesare obiectivelor propuse, conform cu cerinţele furnizorilor şi 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.D., tabel nominal cu acordurile proprietarilor imobilelor vecine(stânga- dreapta- spate), dovada amplasării pe teren a panourilor de informare şi consultare a publicului reglementate prin Ordin nr. 2701/2010 şi prin H.C.L. nr.140/31.03.2011, raportul de consultare a publicului, dovada achitării taxei RUR.

 Propunerile de reglementare urbanistică a zonei, au fost supuse informării şi consultării publicului prin metodele afişării documentaţiei de urbanism pe site- ul oficial al Municipiului începând cu luna  **aprilie 2021**, la avizierul instituţiei, prin amplasarea pe terenul studiat a panourilor de informare şi consultare a publicului reglementate prin lege. Nu s- au înregistrat obiecţiuni scrise sau verbale cu privire la prevederile P.U.D.- ului, conform celor precizate şi în raportul privind consultarea publicului, anexat prezentei.

 Faţă de cele expuse cu referire la reglementările urbanistice propuse pentru imobilul studiat şi la conţinutul studiului, înaintăm spre avizarea comisiilor de specialitate şi spre aprobarea Consiliului Local Municipal, documentaţia de urbanism **„Plan Urbanistic de Detaliu- studiu de amplasament pentru construire, str. Zeno Vancea nr. 8,** elaborată sub nr. proiect 27.1.2/2020 de SC”Tektura”SRL- arh. urb. Raus Adriana.

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**

 **PRIMAR,**

 **SOÓS ZOLTÁN**

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

 **din \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2022**

**privind aprobarea documentaţiei de urbanism**

 **„Plan Urbanistic de Detaliu- studiu de amplasament pentru construire**

 **locuinţă individuală", str. Zeno Vancea nr. 8**

 Inițiator: Dogar Beniamin

***Consiliul Local al Municipiului Târgu Mureş, întrunit în ședință ordinară de lucru***

**Având în vedere:**

* Referatul de aprobare nr. 7225(6564) din 22.12.2021iniţiat de Primarului Municipiului Târgu Mureș prin Direcţia ”Arhitect Şef” privind documentaţia de urbanism **"Plan Urbanistic de Detaliu- studiu de amplasament pentru construire locuință individuală”,** **str. Zeno Vancea nr. 8**
* Avizul tehnic al Arhitectului Şef nr. 5/24.08.2021
* Raportul Comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului local municipal Târgu Mureş

**În conformitate cu prevederile:**

* art. 2, alin. (2) din Legea nr. 50/1991\*\*\* 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. 31/07.02.2008 privind aprobare “P.U.Z.- zona rezidenţială cartier Unirii”,
* art. 80-81 din Legea nr. 24 din 27 martie 2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative,

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 de Detaliu- studiu de amplasament pentru construire locuință individuală”,** **str. Zeno Vancea nr. 8**,

 **Art.2.**Punerea în aplicare a prevederilor prezentei hotărâri, se va realiza în condiţiile reglementărilor urbanistice atribuite zonei prin "P.U.Z.- zona rezidenţială cartier Unirii" aprobat prin H.C.L. nr. 31/07.02.2008, respectiv UTR"LV1z"- subzona locuinţelor individuale, cu regim de înălţime P, P+1, situate pe versanţi slabi construiţi în condiţii de densitate redusă şi conform prevederilor prezentului P.U.D., cu obligativitatea rezolvării extinderilor aferente reţelelor de utilităţi şi a branşamentelor de către beneficiar şi cu respectarea condiţiilor impuse de către ADP şi 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.D., vor fi suportate exclusiv de către beneficiar.

**Art.3.**Planul urbanistic de detaliu are o valabilitate de **max 3ani** 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,**

 **Secretar general al Municipiului Târgu Mureș,**

 **BÂTA ANCA VOICHIŢA**

\*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 Administrati, cu modificările şi completările ulterioare