

**CERTIFICAT DE URBANISM**

Nr. 437 din 14/03/2023

ÎN SCOPUL: *parcare supraetajată str. Ceahlău - str. Lămâiței*

Ca urmare a cererii adresate de MUNICIPIUL TG. MUREȘ - S.P.A.D.P.  
cu sediul în județul Mureș, municipiul Târgu Mureș, cod poștal  
        , Piata Victoriei, nr. 3, bloc         , ap.  
        , sc..         , tel/fax -, e-mail - înregistrată la nr. 1483 din  
13/03/2023

Pentru imobilul - teren si/sau constructii - situat în județul Mureș, municipiul  
Târgu Mureș, cod poștal         , Strada  
Ceahlău, nr. 26, bloc         , ap.         , sc.           
sau identificat prin CF/Fișa Cadastrală 123364, 135552, 135624/ TG.MUREȘ  
Nr. topografic / Nr. cadastral / 123364, 135552, 135624

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr.          /          faza PUG,  
aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Târgu Mureș nr. 404 / 24.11.2022.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

**SE CERTIFICĂ:**

**1. REGIMUL JURIDIC**

*Imobile situate în intravilanul Municipiului Tg.Mureș, aflate în proprietatea Statului Român și Municipiul Tg.Mureș, fostă centrală termică (CF 123364/Tg.Mureș) și străzi: str. Ceahlău (CF 135624/Tg.Mureș), str. Lămâiței (CF 135552/Tg.Mureș).*

*Imobilele situate în zone de servituți aeronautice (zona II de servitute Aerodrom Tg.Mureș/Elie Carafoli; zona I de servitute aeroportul internațional LRTM TG.MUREȘ/TRANSILVANIA).*

**2. REGIMUL ECONOMIC**

*Zona B conform HCL nr.11/2015,*

*UTR - L - ZONA DE LOCUIT, L1 – ZONA LOCUINȚELOR COLECTIVE MEDII (P+3) ȘI MARI (P+4,5÷P+8,10)*

*Categorie de folosință: curți construcții, Destinație construcție: centrală termică și străzi.*

*H.C.L. nr. 6 din 28.01.2021 - cu privire la aprobarea regulamentului local privind aprobarea investițiilor private și publice în domeniul urbanismului și construcțiilor în Municipiul Târgu Mureș.*

**3. REGIMUL TEHNIC**

*L1 Zona locuințelor colective medii (P+3) și mari (P+4,5+P+8,10), situate în ansambluri preponderent rezidențiale. SECȚIUNEA I – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ ART.1 – UTILIZĂRI ADMISE Sunt admise următoarele funcțiuni: -Locuințe colective și locuințe colective cu dotări compatibile cu acestea în clădiri existente situate la parter sau la nivelele inferioare conform conceptului inițial; -Echipamente publice specifice zonei rezidențiale; -Construcții aferente echipării tehnico-edilitare amplasate subteran sau în afara spațiului public; -Amenajări aferente spațiului public: căi de accese carosabile; pentru circulații alternative și pietonale, parcaje la sol sau multietajate, garaje colective, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări pentru sport și recreere, mobilier urban, împrejmuiți; ART.2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI -Locuințele din clădiri colective medii pot fi de standard mediu de sau ridicat dar locuințele din clădiri colective înalte pot fi numai de standard ridicat date fiind costurile mai ridicate de întreținere; -Locuințele sociale nu vor depăși 20%-30% din numărul total al locuințelor dintr-o operațiune urbanistică, nu vor fi dispuse în clădiri colective înalte și nu vor distona în nici o privință în raport cu locuințele aflate în proprietate privată; -Se admit echipamente publice la parterul blocurilor de locuit cu următoarele condiții: -dotările de sănătate de la parterul blocurilor vor avea un acces separat de cel al locatarilor, un grad redus de adresabilitate și de perturbarea a locuirii și program de activitate de maxim 12 ore pe zi (între 8.00 și 20.00); -creșele și grădinițele vor avea un acces separat de cel al locatarilor și vor dispune în utilizare exclusivă de o suprafață de teren conform normelor specifice în vigoare, un grad redus de adresabilitate și de perturbarea a locuirii și program de activitate de maxim 8 ore pe zi (între 8.00 și 16.00); acest tip de funcțiune va ocupa de preferință parterul unui tronson de clădire, respectiv zona deservită de o casă de scara comună; continuare, vezi la ANEXA la certificatul de urbanism*

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru

**OBTINEREA AUTORIZAȚIEI DE DESFIINȚARE CENTRALĂ TERMICĂ ȘI DE CONSTRUIRE PARCARE SUPRAETAJATĂ, AMENAJĂRI EXTERIOARE ȘI BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI**

**CERTIFICATUL DE URBANISM NU ȚINE LOC DE  
AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE DESFIINȚARE  
ȘI NU CONFERĂ DREPTUL DE A EXECUTA LUCRĂRI DE CONSTRUCȚII**

**4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:**

**În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:**

**AGENTIA NATIONALA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI - Str.Podeni, nr. 10, Tirgu Mures**

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea / neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea Certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

**După primirea prezentului Certificat de urbanism, TITULARUL are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.**

**În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.**

**În situația în care, după emiterea Certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.**

**5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE VA FI ÎNSOȚITĂ DE URMATOARELE DOCUMENTE:****a) Certificatul de urbanism****b) Dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);****c) Documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale):**  D.T.A.C.  D.T.O.E.  D.T.A.D.**d) Avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:****d.1. Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:** alimentare cu apa canalizare alimentare cu energie electrica alimentare cu energie termica gaze naturale telefonizare salubritate transport urban*Alte avize/acorduri:*

Aviz Tehnic Municipal;

Aviz Comisie de Circulație;

Acordul proprietarilor imobilelor vecine/asociației de proprietari după caz, pentru construcțiile noi, amplasate adiacent construcțiilor existente sau în imediata lor vecinătate – si numai dacă sunt necesare măsuri de intervenție pentru protejarea acestora - exprimat în formă autentică, pentru lucrările de ..., conform proiect nr./întocmit de arh.;

**d. 2. Avize și acorduri privind:** securitatea la incendiu protectia civila sanatatea populatiei**d.3. Avizele/acordurile specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:**

Dovada OAR;

Protecția Civilă în condițiile HG Nr. 862/2016 pentru aprobarea categoriilor de construcții la care este obligatorie realizarea adăposturilor de protecție civilă, precum și a celor la care se amenajează puncte de comandă de protecție civilă;

**d.4. Studii de specialitate:**Documentație geotehnică verificată conform Ordinului 1330/2014; Expertiză tehnică pentru desființare; Studiu de însorire; Documentațiile tehnice "DT" branșamente - apă-canal, electrice, gaze naturale, după caz, pentru acordul/autorizația administratorului drumului, executat pe domeniul public la infrastructura tehnico-edilitare existentă în zonă, conform prevederilor art.7, alin.1), lit.c<sup>1</sup> din Legea nr.50/1991\*R privind autorizarea lucrărilor de construcții; Referate de verificare a documentației tehnice DTAC, conform H.G. 925/1995; Studiu de circulație**e) Punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);****f) Documente de plată ale următoarelor taxe (copie):**

Dovada achitării sumei provenită din aplicarea timbrului arhitecturii OAR;

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 24 luni de la data emiterii.PRIMAR,  
SOÓS ZOLTÁN

L.S.

SECRETAR GENERAL,  
Bordi KingaARHITECT ȘEF,  
Miheș Florina DanielaAchitat taxa de SCUTIT lei, conform chitanței nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului DIRECT la data de \_\_\_\_\_

**ANEXĂ la CERTIFICAT DE URBANISM**  
**Nr. 437 din 14.03.2023**

continuare REGIM TEHNIC

Prin Planul Urbanistic Zonal de Reabilitare Urbană se pot amplasa în spațiul ansamblurilor rezidențiale prin reconversii la parterul blocurilor de locuit sau în clădiri dedicate și alte tipuri de funcțiuni astfel:-activități terțiare – comerț alimentar și nealimentar, servicii profesionale specializate manufacturiere, medicale, ambulatorii, alte servicii de interes general cu acces public cu condiția amplasării acestora exclusiv în spații prevăzute în proiectul inițial, la parterul clădirilor de locuit;-activități terțiare – comerț alimentar și nealimentar, servicii profesionale manufacturiere, medicale, ambulatorii, alte servicii de interes general cu acces public în spații rezultate din reconversia funcțională a locuințelor de la parterul clădirilor de locuit existente cu condiția situării acestora adiacent principalelor artere de trafic sau adiacent traseelor pietonale majore din spațiul urban al ansamblului (reglementat și în subzona CM);-activități terțiare – comerț alimentar și nealimentar, servicii profesionale specializate manufacturiere, medicale, ambulatorii, alte servicii de interes general cu acces public situate în clădiri independente dedicate cu Adc de max.1000,0 mp cu condiția situării acestora adiacent principalelor artere de trafic sau adiacent traseelor pietonale majore din spațiul urban al ansamblului(reglementat și în subzona CC);-parcaje/garaje colective de cartier amplasate sub/suprateran împreună cu serviciile aferente;Amplasamentul acestor tipuri de funcțiuni se va stabili prin Planul Urbanistic Zonal de Reabilitare Urbană, fiind îndeplinite cumulativ și următoarele condiții:-accesul publicului precum și accesele de serviciu (aprovizionare, evacuarea deșeurilor, etc) se va face direct din spațiul public, separat de accesele utilizate pentru locuințe;-să nu creeze disfuncții de nici un fel locuințelor din zonele adiacente, prin menținerea separării ariilor de funcționare;-instalațiile exterioare (climatizare, încălzire, electricitate) să nu fie vizibile din domeniul public și să nu producă poluare fonică sau de alt tip pentru vecinătăți;-supraetajarea/mansardarea este admisă dacă structura de rezistență permite încărcarea suplimentară și numai dacă sunt respectate cumulativ prevederile legislative în vigoare în ceea ce privește sănătatea populației, protecția la foc, prevederile HCL nr.241/2019 pentru asigurarea locurilor de parcare;-lucrări ample de remodelare a fațadelor, acceselor sau spațiilor publice potfi aprobate numai în condițiile promovării unor proiecte vizând transformare funcțională a parterului unui întreg tronson de clădire, respectiv apartamentele deservite de cel puțin o scară comună;-se admit construcții provizorii pe durata determinată de maxim 5 ani pentru funcțiuni complementare locuirii permise în zonă; - ART.3 – UTILIZĂRI INTERZISE:-Se interzice reconversia locuințelor existente din clădirile colective în alte funcțiuni sau construirea unor locuințe colective mixate cu alte funcțiuni cu excepția celor specificate la Articolul 2;-Se interzice utilizarea spațiilor care deja au făcut obiectul reconversiei pentru depozite, alimentație publică și alte activități în condițiile în care se crează disfuncții pentru locuințe;-Sunt interzise următoarele tipuri de activități și de lucrări:-schimbarea destinației spațiilor comune ale imobilelor având funcțiunea de circulație, holuri, accese, culoare, ganguri, curți interioare, case de scară, etc;-activități generatoare de discomfort pentru locatari cum ar fi funcțiuni productive, servicii de tip industrial sau cvasiindustrial poluante de orice natură cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;-construcții provizorii de orice natură;-depozitare en-gros sau mic-gros;-depozitari de materiale re folosibile;-platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;-depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;-instalații, utilaje exterioare montate pe fațadele dinspre spațiul public al imobilelor;-lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate;-orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedica evacuarea și colectarea acestora;-orice lucrari care diminueaza spațiile publice/ spațiile plantate;

SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR: - ART.4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI):-Clădirile pentru locuințe colective pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu având acces direct dintr-o circulație publică sau pot fi grupate pe un teren utilizat în comun cu accesele asigurate din circulația publică prin intermediul unor circulații private deschise circulației publice;-Se admit operațiuni de comasare/divizare a parcelelor conform legii cu condiția ca parcelele rezultate să poată fi construite în condițiile prezentului Regulament; - ART.5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT:-Clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim 4,0 metri pe străzi de categoria a III-a sau inferioară și minim 6,0 metri pe străzi de categoria a II-a și a I-a, dar nu cu mai puțin decât jumătate din diferența dintre înălțimea construcțiilor măsurată la cornișă și distanța dintre aliniamente; pe parcelele de colț retragerea se va realiza față de ambele aliniamente;-În cazul situații în intersecții, noile clădiri vor asigura racordarea între retragerile diferite de la aliniamentele străzilor prin intoarcerea retragerii de la aliniament și pe strada având clădirile dispuse pe aliniament pe o distanță egală cu cea dintre aliniamentele fronturilor opuse, cu condiția să nu rămână calcane vizibile;-Clădirile cu vitrine care participă la spectacolul străzii și sunt luminate noaptea, sau clădirile care se cupleză la un calcan existent se pot dispune pe aliniament numai pe străzi secundare sau private, în condiții de front preexistent, cu condiția ca înălțimea clădirii măsurată la cornișă să nu fie mai mare decât distanța dintre aliniamente iar lățimea trotuarului să fie de minim 2,5 metri pentru străzi de categoria a III-a și inferioară sau de minim 3,0 metri pentru străzi de categorie superioară; în caz contrar clădirea se va retrage de la aliniament cu minim 4,0 metri; - ART.6 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:-Clădirile izolate vor avea fațade laterale și se vor retrage de la limitele parcelei la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren;-Clădirile se pot cupla pe una dintre laturile laterale ale parcelei pe o adâncime de maxim 20,0 metri de la aliniament, fiind retrase față de cealaltă limită laterală cu o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren;-Clădirile care se înscriu în regimul de construire continuu se alipesc pe o adâncime recomandată de maxim 20,0 metri de calcanele situate pe limitele laterale ale parcelelor cu excepția parcelelor de colț unde se va întoarce fațada în condițiile de aliniere ale străzii laterale; depășirea acestei lungimi va fi justificată printr-un studiu de inserție aprobat conform Legii;-Retragerea clădirilor față de limita posterioară a parcelei va fi cel puțin egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă superioară sau atic în punctul cel mai înalt dar nu mai puțin de 10,0 metri;În funcție de regimul de construire și de vecinătățile directe ale parcelei, clădirea se alipește pe o adâncime de maxim 20,0 metri fie de două calcane de pe limitele parcelei, fie, dacă există pe o limită un calcan iar față de cealaltă limită clădirea învecinată este retrasă, noua clădire se alipește de calcanul existent și se retrage de cealaltă limită la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă ținându-se cont și de următoarele prevederi:-se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre zona rezidențială și o zonă mixtă, o funcțiune publică sau o biserică de alt rit decât cel ortodox, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele parcelei egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă dar nu mai puțin de 5,0 metri;-distanța dintre clădire și limitele laterale și posterioară ale parcelei învecinate cu terenul aferent al unei biserici de rit bizantin este de minim 10,0 metri - ART.7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEIAȘI PARCELA:Între fațadele spre care sunt orientate camere de locuit distanța va fi egală cu înălțimea măsurată la cornișă a clădirii celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate,dar nu mai puțin de 5,0 m în cazul în care pe fațadele opuse sunt numai ferestre ale dependințelor și ale casei scării;-Este admisă retragerea în trepte cu condiția asigurării la fiecare cornișă sau atic intermediar a regulii de retragere menționate mai sus; - ART.8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE:-Parcela va avea asigurat în mod obligatoriu minim un acces dintr-o circulație publică, în mod direct sau în cazul utilizării terenului în comun, prin intermediul unei străzi private astfel conformat încât să asigure accesul mijloacelor de intervenție în situații de urgență;-Se vor prevedea accese pietonale, pentru circulații alternative și carosabile, în legătură cu zonele de parcaje/garaje conform normelor tehnice; - ART.9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR:-Staționarea autovehiculelor va fi asigurată în afara spațiilor publice din interiorul parcelei, de preferință în spații specializate dispuse la subsolul, demisolul, parterul

clădirilor;-Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje normat pentru fiecare funcțiune în parte;-Parcajele amenajate la sol vor respecta normele sanitare în vigoare în privința distanței față de ferestrele camerelor de locuit;-Parcajele amenajate la sol se vor planta cu minimum 1 arbore la 3 locuri parcare și vor fi împrejmuite cu gard viu din specii cu frunze permanent verzi și înălțime minimă de 1,20 metri;-Parcajele se vor dimensiona conform Anexei la prezentul Regulament; -

**ART.10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR:**-Înălțimea maximă admisibilă a clădirii măsurată la cornișă este egală cu distanța dintre aliniamente; în cazul în care înălțimea clădirii măsurată la cornișă depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament la o distanță egală cu jumătate din diferența dintre înălțimea clădirii măsurată la cornișă și distanța dintre aliniamente, dar nu mai puțin de 4,0 metri;-Se recomandă limitarea înălțimii clădirilor colective medii la P+3 niveluri (patru niveluri supraterane)-În cazul volumelor situate pe colț, la racordarea între străzi având regimuri diferite de înălțime, dacă diferența de înălțime este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe întreaga parcelă; dacă regimul de înălțime diferă cu două niveluri se va realiza o descresștere în trepte, primul tronson prelungind înălțimea clădirii de pe stradă principală pe o lungime minimă egală cu distanța dintre aliniamente;-Regimul de înălțime maxim admis pentru imobile situate în zone cu servituți aeronautice civile trebuie să respecte prevederile RACR-ZSAC; -

**ART.11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR:**-Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei și peisajului urban, așa cum a fost el descris în Secțiunea I;-Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă;-Clădirile noi sau cele ce fac obiectul unei intervenții asupra fondului construit existent se vor integra în particularitățile zonei și se vor armoniza cu vecinătățile imediate;-Volumetria noilor clădiri, modul de realizare a fațadelor ca și intervențiile asupra fondului construit existent necesită un studiu de inserție avizat conform Legii;Clădirile noi vor respecta următoarele recomandări:-arhitectura clădirilor noi va fi de factură contemporană și va exprima caracterul programului funcțional propus ; se interzice realizarea de pașișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice; volumetria va fi echilibrată, specifică programului arhitectural; se vor utiliza pentru finisaje materiale naturale încadrate în minimalismul contemporan;-culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale; se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției;Intervențiile asupra clădirilor existente vor avea în vedere următoarele aspecte:-orice intervenție privind modernizarea, restructurarea, extinderea sau modificarea parțială a unei clădiri se va integra și subordona imaginii arhitecturale de ansamblu a acesteia;-reabilitarea termică a fațadelor, implică anveloparea termoizolantă, înlocuirea tâmplăriei tratarea balcoanelor sau a logiilor, această intervenție se va face în mod obligatoriu unitar pe toată clădirea, numai pe bază de proiecte tehnice de specialitate, cu conservarea strictă a expresiei arhitecturale acolo unde aceasta este considerată valoroasă; în cazul schimbării expresiei arhitecturale a clădirilor, intervenția se va face unitar pe tot ansamblul, devenind un element de specificitate al zonei ; se recomandă ca proiectele de acest tip să fie supuse evaluării din partea CTUAT; -

**ART.12– CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI GESTIONAREA DEȘEURILOR:**-Toate construcțiile sunt racordate la rețelele edilitare publice și la rețele de telecomunicații bazate pe cablu din fibre optice;-Se interzice conducerea apelor meteorice spre căile de circulație carosabile, alternative sau pietonale,spre domeniul public sau parcelele vecine;-Toate noile brânșamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat;-Firidele de brânșament și contorizare vor fi integrate în clădiri sau împrejmuiri;-Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor de orice fel (electrice, telecomunicații, CATV, etc);-Clădirile noi vor dispune de un spațiu (eventual integrat în construcție) destinat colectării selective a deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public;-Se pot organiza puncte de colectare selectivă a deșeurilor comune pentru mai multe clădiri, care se vor organiza/reorganiza în spații independente; distanța de la acestea până la cea mai îndepărtată clădire deservită va fi de maximum 75,0 metri; distanța de la aceasta până la cea mai apropiată fereastră se va înscrie în normele sanitare în vigoare; -

**ART.13– SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE:**-Terenul liber rămas în afara circulațiilor și parcajelor va fi amenajat cu îmbrăcămînți în funcție de modul de

utilizare cu evitarea impermeabilizării excesive; pe ansamblul zonei rezidențiale sau al unei parcele spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa min. 40% din suprafață parcele dar nu mai puțin decât suprafața normată pe locuitor și vor cuprinde vegetația joasă, medie sau înaltă; -Terenul amenajat ca spații de joc, de recreere, de odihnă și grădini de fațada decorative va reprezenta cel puțin 50% din suprafața totală a terenului liber; -În orice operațiune efectuată pe un teren mai mare de 5000,0 mp. se va prevedea ca din acest spațiu minim 10% să fie destinate folosinței în comun; -Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor; -Se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 0,15 metri; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 5 arbori în perimetrul operațiunii urbanistice; -Se recomandă ca în interiorul incintelor/între clădirile de locuit, spațiul neconstruit să fie utilizat pentru amenajarea de spații verzi, locuri de joacă pentru copii, spații pentru sport, odihnă, recreere; eventuale garaje vor fi dispuse (subteran, semiîngropat) astfel încât acoperișul acestora să fie utilizat la nivelul solului pentru funcțiunile menționate anterior; parcajele vor fi amplasate grupat în zonele periferice ale ansamblului; - ART.14- ÎMPREJMUIRI ȘI PORȚI DE ACCES: -Rezolvarea arhitecturală a împrejmuirilor va fi concordantă cu cea a clădirii/clădirilor aflate pe parcela; în cadrul ansamblurilor de clădiri realizate pe principiul urbanismului deschis, împrejmuirile se vor înlocui cu gard viu și peluze amenajate; -Indicarea limitelor de proprietate a terenului va fi realizată prin diferențierea tratării pavajelor față de trotuare și prin plantații, jardiniere, elemente decorative; -Se recomandă separarea centrului de cartier față de zona rezidențială adiacentă dacă nu există între acestea o stradă deschisă circulației publice cu garduri transparente de maxim 1,80 metri și minim 1,20 metri înălțime din care 0,30 metri soclu opac, dublate de gard viu; în același mod vor fi împrejmuite și echipamentele publice situate în interiorul ansamblului de locuințe colective; -În cazul clădirilor izolate sau cuplate retrase de la aliniament situate în ansambluri noi de tip condominiu, gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 1,80 metri și minim 1,20 metri din care soclu opac de circa 0,30 metri partea superioară fiind realizată din fier sau plasă metalică și dublate de un gard viu; -Spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament vor fi lipsite de împrejmuiri, pot fi separate de zonele de circulație pietonală cu peluze amenajate iar zonele de retragere pot fi utilizate ca terase pentru restaurant, cafenele etc. -Împrejmuirile la stradă se vor realiza la limita de proprietate, fără afectarea domeniului public, iar cele dintre proprietățile private vor avea axul amplasat pe linia de hotar;

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI: - ART.15- PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT-% m<sup>2</sup> AC/m<sup>2</sup> teren): Pentru locuințe colective, în funcție de regimul de înălțime: -POT<sub>max</sub> =30 % (P+3), -POT<sub>max</sub> =20 % (P+4,10). Pentru alte funcțiuni complementare, conform normelor specifice pentru programul arhitectural respectiv, dar nu mai mult de 60%. - ART.16- COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT m<sup>2</sup> ADC/m<sup>2</sup> teren): Pentru locuințe colective, în funcție de regimul de înălțime: -CUT<sub>max</sub> =0,8(P+3), -CUT<sub>max</sub> =1,0(P+4,10). Pentru alte funcțiuni complementare, conform normelor specifice pentru programul arhitectural respectiv, cu respectarea corelării dintre POT<sub>max</sub> și regimul de înălțime reglementat, dar nu mai mult de 1,2;

Conform Legii nr.7/2020, art. 11, alin. 7, litera „e”, se pot executa fără autorizație de construire, lucrări de bransamente și racorduri executate pe domeniul public la infrastructură tehnico-edilitară existente în zonă, cu acordul/autorizația administratorului drumului - Administrația Domeniului Public. Se pot executa lucrări de bransamente la construcțiile executate cu forme legale, în condițiile furnizorilor de utilități și conform prevederilor HG nr. 490/11.05.2011 prin care: în vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură; montarea echipamentelor tehnice se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice; se

**Anexă la Certificat de Urbanism nr. 437/14.03.2023**

interzice amplasarea rețelelor edilitare prevăzute la art.18 alin. (1) pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură; montarea rețelelor edilitare prevăzute la art.18 alin. (1) lit. c se execută în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane; pe traseele rețelelor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea; lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare se execută, de regulă, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/extindere/modernizare/reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale/multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii.

- Imobil situat în zonă echipată cu instalații edilitare urbane (apă, canalizare, gaze naturale, energie electrică, telecomunicații, transport urban, etc.);

Se vor respecta prevederile:

- H.G.R. nr. 907/2016 privind etapele de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor tehnico-economice aferente obiectivelor / proiectelor de investiții finanțate din fonduri publice, cu modificările și completările ulterioare (Anexa 4.- faza SF);

- Legii nr. 50/1991\*R privind autorizarea lucrărilor de construcții, anexele 1A (conținut cadru pentru DTAC) și 1B (conținut cadru pentru DTAD);

- H.C.L. nr. 6/28.01.2021 cu privire la aprobarea regulamentului local privind aprobarea investițiilor private și publice în domeniul urbanismului și construcțiilor în Municipiul Târgu Mureș și a procentului de spații verzi, conform prevederilor legale în vigoare;

**PRIMAR,  
SOÓS ZOLTÁN**

L.S.



**SECRETAR GENERAL,  
Bordi Kinga**



**ARHITECT ȘEF,  
Miheș Florina Daniela**

