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

**JUDEŢUL MUREŞ**

**MUNICIPIUL TÂRGU MUREŞ** ’**p. PRIMAR,**

**ARHITECT ŞEF**  VICEPRIMAR

Nr. 2546 din 26.05.2025 Kovács Mihály Levente’

**Referat de aprobare**

privind documentaţia de urbanism

”**Plan Urbanistic de Detaliu- studiu de amplasament pentru construire casă de locuit, împrejmuire teren și branșamente la utilități”,**

**str. Remetea nr. 229/A**

Iniţiator: BOLDIZSAR ENIKÖ

La solicitarea inițiatorului s- a emis certificatul de urbanism nr. 476 din 28.06.2024 în scopul elaborării unui Plan Urbanistic de Detaliu, pentru studierea amplasamentului necesar construirii unei locuințe unifamiliale,pe terenul cu suprafața de 696mp situat în intravilanul Municipiului Târgu Mureș, str. Remetea nr. 229/A,notat în C.F. nr. 136886- Tg. Mureș, nr. cad. 136886, aflat în proprietatea inițiatorului P.U.D.

Imobilul care a generat elaborarea acestei documentaţii de urbanism, este situat în zona studiată prin "P.U.G.- Municipiul Târgu Mureş" aprobat prin H.C.L. nr. 404/24.11.2022, fiind cuprins în UTR”LV”- ZONA LOCUINŢELOR INDIVIDUALE, CU REGIM DE ÎNĂLŢIME P, P+M, P+1, SITUATE PE VERSANŢI SLAB CONSTRUIŢI cu subzona ”LV1”- subzona locuinţelor individuale, cu regim de înălţime P, P+1, situate pe versanţi slab construiţi, în condiţii de densitate redusă, pentru care regulamentul local de urbanism aferent prevede:

Utilizări admise: sunt admise următoarele funcţiuni: funcţiunea de locuire, în condiţii de densitate redusă şi cu limitarea regimului de înălţime; anexe, garaje, pavilioane de grădină, amenajări exterioare aferente locuinţelor; echipamente publice de nivel rezidenţial, de capacitate adaptată si conformare adecvată contextului de amplasare; spaţii libere plantate aferente acestei zone; Utilizări admise cu condiţionări: nu se va construi pe pante mai mari de 5% în cazul versanţilor slab construiţi cu stabilitate generală neasigurata sau incerta fără studii geotehnice aprofundate şi lucrări speciale de consolidare; pentru terenurile situate pe pante mai mari de 5% se vor efectua studii geotehnice aprofundate şi studii de stabilitate ale versanţilor în vederea stabilirii riscurilor de alunecare, a măsurilor de consolidare a terenului şi a condiţiilor de realizare a construcţiilor, inclusiv a celor terasate; regimul de construire va fi numai izolat; se va asigura o greutate cât mai redusă a construcţiilor; lungimea maximă recomandată în plan a laturilor clădirii nu va depăşi 15m; raportul dintre dimensiunile laturilor clădirilor va fi cât mai apropiat de 1,0; înălţimea maximă recomandată este P+1 (două niveluri supraterane); se va asigura un procent de acoperire a suprafeţei terenului cu clădiri şi îmbrăcăminţi 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 rezultată din utilizarea spaţiului disponibil, strict în volumul podului existent; se admit funcţiuni comerciale şi servicii profesionale cu condiţia ca suprafaţa acestora să nu depăşească 200 mp ADC şi să nu genereze transporturi grele; aceste funcţiuni vor fi dispuse la intersecţii stradale unde se considera că au o arie de deservire de 250m; se admite utilizarea terenului pentru plantaţii de arbori fructiferi, viţa de vie; instalaţii exterioare (panouri fotovoltaice solare, pompe de căldură, etc) cu condiţia să aibă vizibilitate redusă de pe domeniul public şi să nu producă disfuncţii de nici un fel vecinătăţilor; Utilizări interzise: funcţiuni comerciale şi servicii profesionale care depăşesc suprafeţele descrise mai sus, generează un trafic important de persoane şi mărfuri, au program prelungit de funcţionare după orele 22,00, produc poluare; activităţi productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicole 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 împiedica evacuarea şi colectarea rapidă a apelor meteorice; orice lucrări care diminuează spaţiile publice/spaţiile plantate; Caracteristici ale parcelelor (suprafeţe, forme, dimensiuni): parcela se considera construibilă dacă se respectă cumulativ următoarele condiţii: ţinându-se seama de dimensiunea maximă recomandată a clădirii de 15,0 x 15,0m (225 mp ) şi de limitarea mineralizării şi acoperirii cu construcţii a parcelei la maxim 30% (ceea ce, adaugă la suprafaţa construită a locuinţei încă circa 80mp pentru garaj, trotuare de gardă, accese, curte pavată); parcela are suprafaţa min de 800mp şi un front la stradă de min 14,0m; adâncimea parcelei este mai mare sau egală cu lăţimea; Amplasarea clădirilor faţă de aliniament: clădirile se vor retrage de la aliniament cu o distanţă de min 4,0m; pentru parcelele de colţ, retragerea se va realiza egal faţă de ambele aliniamente; garajele se vor retrage cu min 5,0m de la aliniament, pentru a permite parcarea în faţă a unui al doilea autoturism; Amplasarea clădirilor faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelelor: clădirile vor fi dispuse exclusiv în regim izolat şi se vor retrage faţă de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălţimea clădirii măsurată la cornişă 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 clădirii măsurată la cornişă în punctul cel mai înalt faţă de teren, dar nu mai puţin de 5,0m; 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 înălţimea la cornişă a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt faţă de teren dar nu mai puţin de 6,0m; Circulaţii şi accese: parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de min 3,5m lăţime dintr- o circulaţie publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obţinut prin una din proprietăţile învecinate; în situaţiile în care nu există accese carosabile pe parcelă, acestea pot fi create; pe o parcelă se poate prevedea un singur acces pietonal şi un singur acces carosabil; accesul carosabil va avea lăţimea de max 3,5m; pentru căile pietonale şi carosabile din interiorul parcelelor se vor utiliza îmbrăcăminţi permeabile tradiţionale pentru zonă; Staţionarea autovehiculelor: se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulaţiilor publice; 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; nu se admite accesul sau staţionarea autovehiculelor în curţile clădirilor, în afara fâşiei de teren adiacente aliniamentului/alinierii, destinate amplasării construcţiilor; parcajele amenajate la sol se vor planta cu min 1 arbore la 3 locuri parcare şi vor fi împrejmuite cu gard viu din specii cu frunze permanent verzi şi înălţime min de 1,2m; necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei la prezentul Regulament; Înălţimea maximă admisibilă a clădirilor: înălţimea maximă admisibilă a clădirii măsurată de la nivelul terenului la cornişă este P+1(7,0m)(D+P; D+P+M); înălţimea acoperişului nu va depăşi gabaritul unui cerc cu raza de 7,0m cu centrul pe linia cornişei; înălţimea anexelor lipite de limita de proprietate nu vor depăşi înălţimea maximă admisă a împrejmuirii (2,20m); 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; arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă şi va exprima caracterul programului (locuire); se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice; pentru corpurile de clădire destinate activităţilor agricole, manufacturiere sau de mică producţie expresia arhitecturală va fi specifică acestora; se vor evidenţia/diferenţia în structura spaţială şi expresia arhitecturală propusă elementele existente conservate şi cele noi; culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice; se interzice folosirea culorilor saturate, stridente sau strălucitoare, la toate elementele construcţiei; garajele şi anexele vizibile din circulaţiile publice se vor armoniza ca finisaje şi arhitectura cu clădirea principală; 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 faţadă, amenajate peisager si plantate în proporţie de 60%; pe fâşia de teren cuprinsă între stradă/spaţiu public şi clădirile retrase de la aliniament (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 60% 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: se va menţine caracterul existent al împrejmuirilor astfel: tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă; împrejmuirile orientate spre spaţiul public vor avea un soclu opac cu înălţimea max de 0,30m, 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=20%; CUTmax= 0,3(D+P); CUTmax= 0,5(P+1) .

Pentru reglementarea amănunţită a prevederilor stabilite prin Planul urbanistic general la nivelul imobilului cu suprafața de teren de 696mp, s-a elaborat prezentul Plan urbanistic de detaliu, care detaliază modul specific de construire în raport cu funcţionarea zonei şi cu identitatea arhitecturală a acesteia, retragerile faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelei, modul de ocupare a terenului, accesele auto şi pietonale, conformarea arhitectural- volumetrică și conformarea spaţiilor publice.

În concret prin acest P.U.D. se propune construirea unei case de locuit unifamiliale parter, cu respectarea tuturor reglementărilor stabilite prin regulamentul local de urbanism aferent P.U.G. pentru subzona ”LV1”. Accesele auto și pietonale la parcela mobilată se realizează din strada Remetea, pentru care beneficiarul va realiza un podest pe cheltuiala proprie, conform cerințelor impuse prin avizul tehnic municipal.

Propunerile de mobilare ale imobilului prevăzute în P.U.D. au fost supuse informării şi consultării publicului prin metodele afişării pe site- ul oficial al Municipiului începând cu luna ianuarie 2025, a conținutului P.U.D.- parte scrisă și parte desenată. În intervalul de consultare a publicului nu au fost înregistrate petiții și/sau observații din partea unor proprietari de imobile din zonă.

Documentaţia de urbanism este susținută de următoarele avize, acorduri și studii: avizul tehnic al Arhitectului Șef, certificatul de urbanism care a stat la baza elaborării P.U.D., extrasul de carte funciară aferent imobilului reglementat prin P.U.D., avizele Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului şi Urbanism, studiul geotehnic verificat, avizele 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 Protelco SA, 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), adresă emisă de Agenția pentru Protecția Mediului Mureș, avizul tehnic municipal, aviz Ministerul Afacerilor Interne-Direcția Generală Logistică, aviz Ministerul Apărării Naționale- Statul Major al Apărării, aviz Serviciul Român de Informații, declaraţia autentificată a proprietarului imobilului 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 din vecinătate ori domeniului public/privat al municipiului Târgu Mureş, rezultate din realizarea obiectivelor propuse prin P.U.D., dovada achitării taxei RUR, dovada amplasării pe teren a panourilor de informare şi consultare a publicului conform H.C.L. nr. 140/31.03.2011 și Ordin nr. 2701/2010, raportul de consultare a publicului.

Având în vedere faptul că prevederile proiectului se încadrează în P.U.G., înaintăm spre avizarea comisiilor de specialitate şi spre aprobarea Consiliului Local Municipal, documentaţia de urbanism **”Plan** **urbanistic de detaliu-** **studiu de amplasament pentru construire casă de locuit, împrejmuire teren și branșamente la utilități**”, str. Remetea nr. 229/A inițiată de Boldizsar Enikö și elaborată sub nr. proiect 02/2021- 2025 de SC”Urban Ultra Design”SRL- arh. urb. Mircea Constantin Ștefănescu.

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 de Detaliu- studiu de amplasament pentru construire casă de locuit, împrejmuire teren și branșamente la utilități”,**

**str. Remetea nr. 229/A**

Iniţiator: BOLDIZSAR ENIKÖ

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

**Având în vedere:**

* Referatul de aprobare nr. 2546 din 26.05.2025 iniţiat de Primarului Municipiului Târgu Mureș prin Direcţia Arhitect Şef privind documentaţia de urbanism **„Plan Urbanistic de Detaliu- studiu de amplasament pentru construire casă de locuit, împrejmuire teren și branșamente la utilități”,** str. Remetea nr. 229/A, Inițiator: BOLDIZSAR ENIKÖ
* Avizul tehnic al Arhitectului Şef nr. 2/19.05.2025
* 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,

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 casă de locuit, împrejmuire teren și branșamente la utilități",** generat de imobilul cu suprafața de teren de 696mp situat în intravilanul Municipiului Târgu Mureş str. Remetea nr. 229/A, evidenţiat în CF nr. 136886- Târgu Mureș, nr. cad. 136886, aflat în proprietatea Boldizsar Enikö (1/1), în condiţiile reglementărilor cuprinse în proiectul nr. 02/2021- 2025 elaborat de de SC”Urban Ultra Design”SRL- arh. urb. Mircea Constantin Ștefănescu, 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.G., detaliate în regulamentul local de urbanism aferent și în planul urbanistic de detaliu, cu obligativitatea rezolvării extinderilor aferente reţelelor de utilităţi de către beneficiar şi în condiţiile impuse de către ADP prin avizul tehnic municipal privind realizarea podețului pentru accesul auto pe cheltuiala proprie a beneficiarului.

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 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.

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