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

**JUDEŢUL MUREŞ**

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

**ARHITECT ŞEF SOÓS ZOLTÁN**

Nr. 1528 din 21.03.2024

 **Referat de aprobare**

 privind documentaţia de urbanism

**„Plan urbanistic zonal- reconversie funcțională din UTR”L2b” în UTR”CM1”, în vederea desființării parțiale, extinderii, etajării și schimbării de destinație din locuință în clinică medicală”, cu regulamentul local de urbanism aferent,** str. Tisei nr.1

Iniţiator: Ciubucă Dragoș Alexandru- SC”ELITEPATHOLOGY”SRL

 La solicitarea inițiatorului s- a emis certificatul de urbanism nr. 950/05.07.2023 în scopul elaborării Planului Urbanistic Zonal, pentru reconversie funcțională din UTR”L2b” în UTR”CM1”, în vederea desființării parțiale, extinderii, etajării și schimbării de destinație din locuință în clinică medicală”, generat de imobilul cu suprafața de teren de 659mp situat în intravilanul Municipiului Târgu Mureș, str. Tisei nr. 1, evidențiat în cartea funciară nr. 123629- Târgu Mureș, nr. top: 5111/3; 5111/2, aflat în proprietatea lui Ciubucă Dragoș Alexandru(1/1), cu drept de superficie pe o durată de 99 ani în favoarea ”ELITEPATHOLOGY”SRL.

 Elaborarea planului urbanistic zonal s- a bazat pe avizul de oportunitate nr. 21/30.10.2023, **obţinut după avizarea de către Comisia Tehnică de Amenajarea Teritoriului şi Urbanism a documentaţiei prin care s-a susţinut oportunitatea studierii zonei printr- un plan urbanistic zonal, în scopul solicitat de beneficiar.**

 Imobilul care a generat elaborarea acestei documentaţii de urbanism, este situat în zona studiată prin P.U.G.- Municipiul Târgu Mureș aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Municipal Târgu Mureş nr. 422/24.11.2022, zonă cuprinsă în UTR”L2b”- subzona locuinţelor individuale şi colective mici cu P+1,2 niveluri, dispuse pe aliniament, cu regim de construire preponderent discontinuu, cu următoarele reglementări:

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 mică densitate; spaţii libere şi plantate (scuar, grădină 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 200,0mp 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 100,0mp, 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 100,0mp şi să implice max. 5 persoane, să se desfăşoare numai în spaţii închise, să nu producă disfuncţii pentru vecinătăţi; pentru functiunile 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 250,0m; 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: se interzic următoarele tipuri de activități și de lucrări: 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 împiedica 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: pentru regimul de construire continuu: pentru regimul de construire continuu: S= 150 mp, front= 8,0m; grupat: S=250mp, front= 12,0m; izolat: S=350mp, front: 14,0m și cu reducere de maxim 50 mp teren și maxim 25% la ambele fronturi la parcelele de colț; în toate cazurile se vor respecta Regulamentul General de Urbanism, adâncimea parcelei trebuie să fie mai mare sau cel puţin egală cu lăţimea acesteia și pentru locuinţe colective mici cu P, P+1÷2 niveluri se consideră construibilă parcela cu suprafaţa minimă de 1000mp; AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT: clădirile se dispun pe aliniament cu excepţia celor a căror înălţime a clădirii măsurată la cornişă depăşeşte distanţă dintre aliniamente, caz în care clădirile se vor retrage cu diferenţa dintre înălţimea şi distanţa dintre aliniamente, dar nu mai puţin de 4,0m; pentru parcelele de colţ, retragerea se va realiza faţă de ambele aliniamente, inclusiv în cazul clădirilor înşiruite sau covor; garajele se vor retrage cu min 5,0 m 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 (filegorii/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 cladirilor de colţ care vor întoarce faţade spre ambele străzi; retragerea faţă de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălţimea cladirii măsurată la cornişă, în punctul cel mai înalt faţă de teren, dar nu mai puţin de 5,0m; în cazul loturilor puţin adânci se accepta poziţionarea clădirilor izolate pe latura posterioară a parcelei numai în cazul în care pe această limită exista deja calcanul unei clădiri principale de locuit iar adosarea respecta înălţimea şi lăţimea acestui calcan, prevederea nefiind valabilă în cazul unor anexe şi garaje; 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 2,5 m; 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 reducerea 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 masurata 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 minim 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 AUTOVEHICOLELOR: 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 înalţime 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 arhitectura 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 60grade, 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 0,30 metri 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 1,80 m şi cea minimă de 1,50 metri; împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii; împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 metri înălţime şi vor fi de tip transparent sau opac. Porţile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei. Împrejmuirile la stradă se vor realiza la limita de proprietate, fără afectarea domeniului public, iar cele dintre proprietăţile private vor avea axul amplasat pe linia de hotar;

POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI: POTmax= 35%; CUTmax= 0,6 (P+1); CUTmax= 0,9 (P+2).

 În vederea edificării parcelei cu o clinică medicală, proprietarul imobilului a inițiat elaborarea unui P.U.Z. care să stabilească **modul de utilizare a terenului, organizarea arhitectural- urbanistică în funcţie de caracteristicile structurii urbane, asigurarea acceselor, dezvoltarea infrastructurii edilitare, statutul juridic şi circulaţia terenurilor.**

 Prezentul PUZ tratează mobilarea și reglementările urbanistice pentru un imobil cu o suprafaţă ce îndeplinește condiţii generale de construibilitate, în conformitate cu elementele de temă stabilite cu beneficiarul, astfel încât acestea să se înscrie în tipologia zonei prefigurate şi să se utilizeze în mod echilibrat particularităţiile configuraţiei terenului (formă planimetrică şi de nivel).

 În urma studierii amplasamentului, prin documentația de urbanism au fost stabilite reglementări specifice acestuia. Se propune reîncadrarea funcțională a imobilului situat la intersecția străzilor Tisei cu str. Voinicenilor și adoptarea UTR”CM1” existent pe aliniamentul opus al str.Voinicenilor, cu reglementări adaptate geometriei parcelei, detaliate în regulamentul local de urbanism aferent, astfel:

 Utilizări admise: instituţii, servicii şi echipamente publice; servicii medicale, inclusiv spații tehnice și anexe funcționale; comerţ cu amănuntul (medicamente, echipament și dotari medicale); servicii de consultanță în scop medical; servicii sociale, colective şi personale; spații administrative, birouri; parcaje la sol; construcții aferente echipării tehnico- edilitare; amenajări aferente: căi de acces carosabile și pietonale pavate, parcaje, spații plantate, împrejmuiri.

 Utilizări admise cu condiționări: toate clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă funcţiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcţionare specific; mobilierul urban cu caracter publicitar sau ambiental.

 Utilizări interzise: activităţi productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat; depozitare de orice fel; staţii de întreținere auto; platforme de precolectare a deşeurilor; 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 (suprafețe, forme, dimensiuni): suprafața minimă a parcelelor: conform P.U.Z.- suprafața de 659 mp (în curs de majorare la 839mp)- pentru construirea în regim izolat.

Condițiile de amplasare ale construției propuse în raport cu limtele parcelei sunt stabilite în fumcție de punctele cardinale :

- Amplasarea clădirilor față de aliniament: clădirea se va amplasa pe aliniament cu posibilitate de retragere față de limita Nord și față de limita Nord-Vest (strada Tisei);

- Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor: clădirea se va amplasa pe aliniament- la limita laterală stânga (limita Nord), cu posibilitate de retragere față de aceasta; clădirea se va amplasa pe aliniament- pe limita posterioara (limita Est/strada Voinicenilor) cu posibilitatea de retragere față de aceasta; retragerea față de limita laterală dreapta va fi egală cu jumatate din înălțimea maximă a cladirii măsurată la cornișă/min 7,0m.

 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă: nu este cazul.

 Circulații și accese: clădirile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul dintr-o circulație publică.

 Staționarea autovehiculelor și a bicicletelor: staţionarea autovehiculelor va fi asigurată în afara spațiilor publice și va respecta H.C.L. 6/2021 privind locurile de parcare. **Se vor respecta prevederile avizului de Comisiei de Circulație cu nr. 5009/08.02.2024 referitoare inclusiv la reducerea numărului de cabinete medicale la circa 10 unități și a edificării numărului de parcări suplimentare la nivelul subsolului.**

 Se vor asigura locuri de parcare pentru biciclete conf PUG: 1 loc la 100mp utili= 15 locuri pentru biciclete.

 Înălțimea maximă admisă a clădirilor: înălțimea maximă admisă este 2S+P+3E / 14 m față de C.T.N.

 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 1 din PUG; autorizarea executării construcţiilor care, prin volumetrie şi aspect exterior, intră în contradicţie cu aspectul general al zonei şi depreciază valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii, este interzisă; aspectul clădirilor va fi subordonat cerinţelor specifice ale funcţiunilor şi exprimării prestigiului investitorilor, cu condiţia realizării unor volumetrii compoziţionale care să ţină seama de caracterul zonei, de particularităţile sitului și de rolul social al străzilor; arhitectura intervenţiilor contemporane va fi de factură modernă şi va exprima caracterul programului funcţional respectând regulile de construire specifice; se interzic pastişe, imitarea stilurilor istorice, imitaţii de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor saturate stridente sau strălucitoare; culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale; firmele şi reclamele se vor înscrie în Regulamentul Local de Publicitate; se recomandă plantarea teraselor în proporţie de 70%.

 Condiții de echipare edilitară: toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice; se interzice dispunerea antenelor TV satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV.

 Spații libere și spații plantate: terenul liber rămas în afara circulațiilor, parcajelor și circulațiilor va fi plantat cu un arbore la fiecare 100 mp. Spaţiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 30% din suprafaţa totală, fiind alcătuite exclusiv din vegetaţie (joasă, medie şi înaltă).

 Împrejmuiri: rezolvarea arhitecturală a împrejmuirilor va fi concordanţă cu cea a clădirii/clădirilor aflate pe parcelă şi în spiritul celor realizate in zona centrală. Împrejmuirile nu sunt obligatorii- ele se pot înlocui cu gard viu şi peluze amenajate.

 Posibilități maxime de ocupare şi utilizare a terenului: POTmax= 65%; CUT= 1,8

Propunerile de reglementare urbanistică a zonei delimitate au fost supuse informării şi consultării publicului prin metodele afişării pe site- ul oficial al Municipiului începând cu **luna ianuarie 2024**, respectiv la avizierul instituţiei a planşelor aferente documentaţiei de urbanism și prin dezbatere publică organizată de Municipiu în data de **16.02.2024** în cadrul căreia nu au fost înregistrate sesizări și observații referitoare la prevederile acestei documentații de urbanism, conform celor rezultate din procesul verbal al dezbaterii publice și din raportul de consultare a publicului, anexate.

 Documentaţia de urbanism este susținută de următoarele avize, acorduri și studii: certificatul de urbanism şi avizul de oportunitate care au stat la baza elaborării P.U.Z., extrasul de carte funciară aferent imobilului reglementat prin P.U.Z, planul de situaţie întocmit pe suport topografic vizat de OCPI, avizele Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului şi Urbanism, studiul geotehnic, avizele favorabile ale deţinătorilor de utilităţi: S: ”Compania Aquaserv” SA, Distribuţie Energie Electrică România Sucursala Mureş, SC"Delgaz Grid" SA, SC”Orange România Communications”SA(emis condiționat),aviz Tehnic Municipal, studiu de trafic/circulație, aviz ADP privind siguranța circulației cu observații (***se aprobă în condițiile angajamentului reprezentantului solicitantului în sensul edificării unui număr dimunuat de cabinete medicale( la circa 10 unitți) și a edificării de locuri de parcare suplimentare la nivelul subsolului)***, adresă emisă de Inspectoratul pentru situații de urgență "HOREA" (cu trimitere la respectarea prevederilor regulamentului general de urbanism probat prin HG nr. 525/1996 privind asigurarea acceselor obligatorii), studiu de însorire, aviz Direcția de Sănătate Publică a Județului Mureș, decizia de încadrare emisă de Agenția pentru Protecția Mediului Mureș, aviz ANIF, declaraţia autentificată a inițiatorului P.U.Z. privind extinderea pe cheltuiala proprie a reţelelor de utilităţi necesare obiectivelor propuse, conform cu cerinţele furnizorilor și prin care îşi asumă orice responsabilitate în cazul daunelor provocate propriului imobil sau imobilelor în vecinătate ori domeniului public/privat al municipiului Târgu Mureş, rezultate din realizarea obiectivelor propuse prin P.U.Z., acordul proprietarului imobilului vecin cu limita laterală dreapta a parcelei ( str. Tisei nr. 3) potrivit căruia *nu există observații, propuneri sau sugestii referitoare la prevederile respectivei documentații de urbanism*, 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, procesul verbal al dezbaterii publice, raportul de consultare a publicului.

 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- reconversie funcțională din UTR”L2b” în UTR”CM1”, în vederea desființării parțiale, extinderii, etajării și schimbării de destinație din locuință în clinică medicală”, cu regulamentul local de urbanism aferent,** str. Tisei nr.1 inițiată de Ciubucă Dragoș Alexandru- SC”ELITEPATHOLOGY”SRL și elaborată sub nr. proiect 01/2023 de SC ”URBAN DESIGN ►CENTRAL” 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 R I M A R,**

 **SOÓS ZOLTÁN**

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

**din \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2024**

 **privind aprobarea documentaţiei de urbanism**

**„Plan urbanistic zonal- reconversie funcțională din UTR”L2b” în UTR”CM1”, în vederea desființării parțiale, extinderii, etajării și schimbării de destinație din locuință în clinică medicală”, cu regulamentul local de urbanism aferent,** str. Tisei nr.1

Iniţiator: Ciubucă Dragoș Alexandru- SC”ELITEPATHOLOGY”SRL

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

**Având în vedere:**

 -Referatul de aprobare nr. 1528 din 21.03.2024 iniţiat de Primarului Municipiului Târgu Mureș prin Direcţia Arhitect Şef privind documentaţia de urbanism **”Plan urbanistic zonal- „Plan urbanistic zonal- reconversie funcțională din UTR”L2b” în UTR”CM1”, în vederea desființării parțiale, extinderii, etajării și schimbării de destinație din locuință în clinică medicală”, cu regulamentul local de urbanism aferent,** str. Tisei nr.1, Iniţiator: Ciubucă Dragoș Alexandru- SC”ELITEPATHOLOGY”SRL

 -Avizul tehnic al Arhitectului Şef nr. 4/21.03.2024

 -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. 422/24.11.2022 privind aprobare "P.U.G.- Municipiul Târgu Mureș",
* 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- „Plan urbanistic zonal- reconversie funcțională din UTR”L2b” în UTR”CM1”, în vederea desființării parțiale, extinderii, etajării și schimbării de destinație din locuință în clinică medicală”, cu regulamentul local de urbanism aferent,** str. Tisei nr.1, inițiat de Ciubucă Dragoș Alexandru- SC”ELITEPATHOLOGY”SRL pentru imobilul cu suprafața de teren de 659mp, situat în intravilanul municipiului Târgu Mureș, str. Tisei nr.1, notat în CF nr. cartea funciară nr. 123629- Târgu Mureş, nr. top: 5111/3; 5111/2 aflat în proprietatea lui Ciubucă Dragoș Alexandru(1/1), cu drept de superficie pe o durată de 99 ani în favoarea ”ELITEPATHOLOGY”SRL, în condiţiile reglementărilor cuprinse în proiectul nr. 01/2023 elaborat de SC ”URBAN DESIGN ►CENTRAL” SRL- arh. urb. Mircea Constantin Ștefănescu, proiect anexat care împreună cu studiile, avizele, declarațiile şi acordurile 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 operatorul de rețea, de ADP și de Direcţia Tehnică.

Se vor respecta prevederile avizului de Comisiei de Circulație cu nr. 5009/08.02.2024 conform cărui,a ***reprezentantul solicitantului își va lua angajamentul în sensul edificării unui număr dimunuat de cabinete medicale( la circa 10 unități) și a edificării de locuri de parcare suplimentare la nivelul subsolului*** și 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:

Direcția 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.