

F1 - Aviz de oportunitate eliberat de către Municipiul Târgu Mureș

ROMÂNIA
Județul Mureș
Municipiul Târgu Mureș

Aprobat,
Primar,
SOÓS ZOLTÁN.....
(numele, prenumele și semnătura)



Ca urmare a cererii adresate de POP CRISTINA, cu domiciliul în județul Mureș, Municipiul Târgu Mureș, str. Apicultorilor nr. 23 ap. 15, înregistrată la nr. 960 din 26.02.2026,

Având în vedere documentația nr. 1513.0/2026 întocmită de SC "PROIECT" SRL- arh. urb. Raus Adriana, avizată de Comisia Tehnică de Amenajarea Teritoriului și Urbanism prin avizul nr. 2/2/30.01.2026,

În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite

AVIZUL DE OPORTUNITATE Nr. 2 din 09.03.2026

pentru elaborarea "Planului urbanistic zonal- extindere și etajare imobil existent, reconfigurare și schimbarea de destinație, amplasare reclamă luminoasă, refacere împrejmuire și modificare acces" și regulamentul local de urbanism aferent

generat de imobilul- teren cu suprafața totală de 1.200mp edificat cu construcție situat pe str. Băneasa nr. 18 evidențiat în cartea funciară nr. 128890 nr. cad 128890, proprietatea lui Pop Gavrilă- Onoriu și Pop Cristina (1/1, bun comun),
cu respectarea următoarelor condiții:

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul urbanistic zonal:

Conform anexei la prezentul aviz- plan de încadrare în teritoriu, plan de încadrare în P.U.G. Târgu Mureș, plan situație existentă, plan reglementări urbanistice, teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z. cuprinde terenul cu suprafața de 1200mp edificat cu construcție mixtă P+M (birou și atelier la parter și locuință la mansardă) propusă pentru schimbare destinație în clădire prestări servicii (atelier auto, comerț, depozitare) și spații administrative, delimitat de str. Băneasa- str. Albinei și de imobile edificate cu construcții.

Zona care va fi studiată prin P.U.Z. va cuprinde parcelarul la str. Băneasa delimitat de str. Albinei- limita cu UTR"LM" conform P.U.G.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți

Categoria funcțională existentă pe terenurile care vor fi reglementate prin P.U.Z., conform "P.U.G.- Municipiul Târgu Mureș" aprobat prin H.C.L. nr. 404/24.11.2022 :

UTR"A"- ZONA DE ACTIVITĂȚI ECONOMICE; UTR"AI2"- zona activităților productive și de servicii; UTR"AI2b"- subzona implantărilor IMM productive și de servicii de tip industrial și cvasiindustrial;

Subzona este în general eterogenă, compusă din unități economice diverse ca mărime, profil, calitate a structurării interne. În prezent o parte din spațiile construite aferente acestei subzone sunt închiriate micilor întreprinderi pentru activități de producție și servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, de

F1 - Aviz de oportunitate eliberat de către Municipiul Târgu Mureș

depozitare etc.; parțial aceste activități sunt desfășurate în condiții improvizate, precare, neadecvate; alte spații sunt complet neutilizate. O parte a acestor unități economice evidențiază o structurare internă mediocră, dezordonată, rezultat al unor dezvoltări în timp nesistematice; uneori zonele de acces/primire sunt neorganizate sau inexistente și induc disfuncții în spațiul public. Clădirile/halele industriale sunt de factură diversă, majoritatea construite în a doua jumătate a secolului al XX-lea, se află în stare de conservare diferențiată și au o valoare de utilizare foarte diferită. Infrastructura urbană a suferit în timp, în majoritatea zonelor un proces de îmbunătățire. Pe anumite amplasamente terenurile prezintă un nivel variabil de contaminare rezultat în urma activităților industriale ce s-au desfășurat aici. Având în vedere aspectele evidențiate, **programele de reabilitare/restructurare apar ca strict necesare pentru valorificarea importantului potențial de dezvoltare economică și urbană neexploatat.** Temele tratate în documentațiile de urbanism care vizează reabilitare/restructurare trebuie să urmărească: reorganizarea activităților- economic și spațial; restructurarea, reabilitarea, reconversia, segmentarea unităților; crearea de oportunități pentru noi dezvoltări funcționale de tip brownfield prin programe de finanțare și o politică fiscală specifică; reorganizarea/restructurarea incintelor existente și utilizarea unor clădiri și terenuri ca infrastructură specifică pentru microîntreprinderi și întreprinderi mici ce dezvoltă tehnologii avansate, inovative și nu poluează; dezvoltarea serviciilor complementare/de susținere a activităților de bază; dezvoltarea altor servicii compatibile cu funcțiunile principale și a infrastructurii urbane în zonă; îmbunătățirea accesibilității și mobilității- trafic auto, trafic pietonal, trafic alternativ, transport în comun/circulații alternative; dezvoltarea/densificarea rețelei stradale de interes local în corelare cu formulele acceptate de reorganizare a unităților economice/industriale; organizarea/reabilitarea spațiilor publice aferente exteriorului noilor incinte precum și a celui aferent zonelor de amenajare și al spațiilor verzi din interiorul incintelor; intervențiile importante vizând restructurarea integrală sau parțială a clădirilor existente, extinderea și adăugarea de noi clădiri/corpurile de clădire, reconversiile funcționale, introducerea/adăugarea de noi tipuri de activități- numai din categoria celor admise sau admise cu condiționări, vor fi în mod obligatoriu parte a programelor de reabilitare /restructurare și vor fi reglementate prin documentații de urbanism de tip PUZ de reabilitare /restructurare ce vor viza o unitate/un grup de unități economice. PUZ- ul de reabilitare /restructurare va include și detalia în mod obligatoriu prevederile prezentului Regulament în ceea ce privește obiectivele și serviciile de utilitate publică, utilizarea funcțională, condițiile de amplasare, echipare și configurare a clădirilor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenului, etc.

Categoria funcțională propusă prin P.U.Z.:

Se menține încadrarea funcțională atribuită zonei prin P.U.G. în vigoare:

UTR"AI2"- zona activităților productive și de servicii; UTR"AI2b"- subzona implantărilor IMM productive și de servicii de tip industrial și cvasiindustrial;

Servituți de trecere: fără servituți de trecere cu mașina și piciorul sau utilitățile, imobilul având asigurate accese auto, pietonale direct din str. Băneasa și din str. Albinei, străzi care dispun de o echipare tehnico-edilitară completă.

Fără servituți de vedere (se vor respecta prevederile codului civil).

Imobil situat în zona II de servitute a Aerodromului Tg. Mureș/Elie Carafoli și în zona IV de servitute a Aeroportului Internațional LRTM Tg. Mureș/Transilvania ;

3. Indicatori urbanistici obligatorii- limitele minime și maxime

POTmin= POTexistent; POTmax= 50%; CUTmin= CUTexistent; CUTmax= se va respecta un coeficient volumetric maxim de 10,0 mc/mp.

Aliniamente: conform P.U.Z.

Se vor respecta prevederile Ordinului nr. 119/2014, privind aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.

F1 - Aviz de oportunitate eliberat de către Municipiul Târgu Mureș

4. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților

CIRCULAȚII ȘI ACCESE: pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată în mod direct, cu lățime de minim 4,0 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport greu, se vor asigura în spațiul amenajat al incintei în funcție de necesități trasee pentru transporturi agabaritice și grele conform normativelor tehnice specifice programului functional. În zona AI2b accesul pe parcele amplasate succesiv, din străzi de categoria I și II va fi asigurat la minimum 50,0metri distanță; dacă această cerință nu este posibil de realizat accesele se vor asigura dintr-o dublură a căilor principale de circulație. Este interzisă desființarea bretelelor speciale de acces existente sau înlocuirea lor cu zone de parcare. Se vor prevedea, de regulă, accese carosabile/pietonale separate: pentru materiale/personal/vizitatori, tehnologice (ultimele dimensionate pentru trafic greu). În zonele de acces carosabil pe parcelă, se va asigura, în afara circulațiilor publice, spațiul necesar staționării și manevrării autovehiculelor care așteaptă intrarea în incintă. Pentru amenajarea acceselor cu rol pietonal și carosabil din interiorul incintelor se vor utiliza îmbrăcămînți permeabile;

Accesele pentru intervenție și deservire se realizează din str. Băneasa; se propune și un acces secundar din str. Albinei; se va respecta normativul de proiectare în vigoare privind racordul stradal.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR: staționarea autovehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații cât și în timpul funcționării clădirilor se va asigura numai în interiorul parcelei în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere; atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje normat pentru fiecare funcțiune în parte; pentru staționarea autovehiculelor se vor organiza de regulă parcaje la sol pe terenul unităților productive; alternativ, se pot realiza clădiri dedicate, subterane/supraterane; se recomandă ca parcajele dedicate vizitatorilor să fie situate în afara împrejurimii, în spațiul de retragere față de aliniament; mijloacele de transport a mărfurilor, vehiculele de orice alt tip decât autoturismele vor staționa exclusiv în afara spațiului public, în interiorul incintelor; în spațiul de retragere față de aliniament, maxim 30% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția plantării/înconjurării acestora cu gard viu având înălțimea de minimum 1,20 m; 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 1,2 metri. Necesarul de parcaje se va dimensiona conform Anexei la Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G. și 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 H.C.L. nr. 226/29.06.2023 privind modificarea Regulamentului local privind aprobarea investițiilor private și publice în domeniul urbanismului și construcțiilor în Municipiul Târgu Mureș aprobat prin H.C.L. nr. 6/ 28.01.2021.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI GESTIONAREA DEȘEURILOR: toate clădirile sunt racordate la rețele edilitare edificate, disponibile și funcționale+cablu optic; în vederea racordării la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice din parcaje, circulații și platforme exterioare; se interzice conducerea apei meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine; apele meteorice se vor dirija către zonele verzi din interiorul parcelei și nu se va impermeabiliza terenul peste minimul necesar (accese, alei, trotuare); toate noile bransamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat; se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telecomunicații, CATV) pe spațiul public; deșeurile de orice natură vor fi gestionate/evacuate în conformitate cu normele sanitare în vigoare; fiecare parcelă va dispune de platforme special amenajate în interior, destinate colectării/depozitării deșeurilor specifice rezultate din activitățile desfășurate, beneficiarii fiind obligați să dețină un contract cu o firmă specializată de colectare/reciclare a acestora;

F1 - Aviz de oportunitate eliberat de către Municipiul Târgu Mureș

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE:

Se va asigura procentul necesar de spații verzi convenționale (pe terenul natural); orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității. În cadrul fiecărei parcele se vor prevedea spații verzi, spații plantate și spații amenajate peisager în suprafața de minim 20% din suprafața totală; acestea vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie, înaltă); suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei. Perimetral toate parcelele vor avea o fâșie verde de protecție vizuală și fonică/olfactivă cu lățimea de 3,0-5,0 metri în interiorul căreia se vor planta în două rânduri arbori de talie mare și arbuști de talie medie din specii de conifere și foioase; suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 50,0mp; se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese; în acest sens se vor utiliza îmbrăcămînți permeabile; 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 4,0metri 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; în zonele de versanți se vor planta specii de arbori ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenurilor;

5. Capacitățile de transport admise

Capacitățile de transport admise în zona studiată, vor fi analizate prin P.U.Z. raportat la funcțiunile propuse, conform condițiilor impuse de către Administrația Domeniului Public și de Comisia de Circulație prin avizele emise.

6. Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z.

Aviz tehnic Arhitect Șef; aviz C.T.A.T.U.; avize deținători rețele de utilități- SC"Compania Aquaserv"SA, Distribuție Energie Electrică România Sucursala Mureș, SC"Delgaz grid"SA, SC"Orange România Communications"SA; aviz Agenția pentru Protecția Mediului; aviz Inspectorat pentru situații de urgență „Horea”; aviz Direcția de Sănătate Publică a Județului Mureș; aviz Tehnic Municipal; aviz Comisia de Circulație; acordurile autentificate ale proprietarilor imobilelor afectate de prevederile P.U.Z.; studiu geotehnic, studiu de circulație și alte studii de fundamentare, după caz, în funcție de particularitățile sitului, complexitatea zonei și a documentației de urbanism elaborate, conform art. 20, alin. 3, din Ordinul 233/2016; declarația autenticată a inițiatorului P.U.Z. potrivit căreia extinderea rețelelor de utilități necesare obiectivelor propuse conform cerințelor furnizorilor vor fi realizate pe cheltuiala proprie și privind asumarea responsabilității în cazul eventualelor daune provocate imobilelor proprii sau imobilelor învecinate, ori domeniului public/privat al municipiului Tg. Mureș, rezultate din realizarea obiectivelor propuse.

7. Obligațiile inițiatorului P.U.Z. ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului.

Se va respecta procedura de consultare a populației conform prevederilor Legii nr. 350/2001 cu completările și modificările ulterioare, a Ordinului M.D.R.T. nr. 2701/2010 și a Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea și revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Târgu Mureș nr. 140/2011.

Se va face dovada amplasării pe teren a panourilor de informare și consultare a publicului reglementate prin Ordin nr. 2701/2010 și prin H.C.L. nr. 140/31.03.2011.

F1 - Aviz de oportunitate eliberat de către Municipiul Târgu Mureș

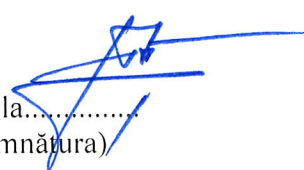
Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitori privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale: toate costurile privind investiția propusă vor fi suportate exclusiv de către investitor și vor fi asumate de către acesta prin planul de acțiune aferent P.U.Z.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 891 din 11.11.2025, emis de Municipiul Târgu Mureș.

Achitat taxa de 100lei, cu chitanța nr. 114319 2602020083 din data de 26.02.2026.

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de

Arhitect-șef,
arh. Miheț Florina Daniela.....
(numele, prenumele și semnătura)



*1) Numele și prenumele solicitantului:

- persoană fizică; sau
- reprezentant al firmei (persoană juridică), cu precizarea denumirii acesteia, precum și a calității solicitantului în cadrul firmei.

*2) Adresa solicitantului:

- pentru persoană fizică se completează cu date privind domiciliul acesteia;
- pentru persoană juridică se completează cu date privind sediul social al firmei.

*3) Denumirea investiției/operațiunii propuse.

*4) Date de identificare ale imobilului - teren și/sau construcții - conform certificatului de urbanism emis în care este solicitată obținerea avizului de oportunitate.

*5) Una sau mai multe piese desenate ce conțin plan topografic/cadastral actualizat, furnizat de oficiile de cadastru și publicitate imobiliară, cu delimitarea zonei de studiu a P.U.Z.

*) Se completează, după caz:

- Primăria Municipiului București;
- Primăria Municipiului
- Primăria Orașului
- Primăria Comunei

**) Se completează, după caz:

- Primarul general al municipiului București;
- Primar.

*** Se va semna de arhitectul-șef sau, "pentru arhitectul-șef", de către persoana cu responsabilitate în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului, specificându-se funcția și titlul profesional, după caz.