



## AVIZ COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJAREA TERITORIULUI ȘI URBANISM

Nr. 3/3 din 19.01.2024

1. **PROIECT:** "P.U.Z.- reconformare zonă funcțională pentru construire case de locuit, accese, utilități și împrejmuire", cu regulamentul local de urbanism aferent
2. **BENEFICIAR/ADRESA:** Ormenișan Radu/ str. Livezeni nr. 79
3. **NUMĂR DOSAR:** 157/15.01.2024
4. **PROIECTANT:** S.C."AALTO proiect"S.R.L.- arh. urb. Gheorghiu Petru
5. **REGLEMENTĂRI DOCUMENTAȚIE DE URBANISM:** faza "P.U.G- Municipiul Târgu Mureș" aprobat prin H.C.L. nr. 257/19.12.2002 (H.C.L. nr. 338/29.09.2022) și faza "P.U.D." aprobat prin H.C.L. nr. 287/27.11.2003 .

Reglementări existente:

- Conform P.U.G.- Municipiul Târgu Mureș aprobat prin H.C.L. nr. 257/19.12.2002(H.C.L. nr. 338/29.09.2022) :
- UTR"L2c"- subzona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri, retrase de la aliniament, cu regim de construire continuu (înșiruite sau covor) sau grupat (cuplate), situate în noile extinderi;

Pentru noile ansambluri rezidențiale situate în extinderea intravilanului se vor realiza operațiuni urbanistice pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale cu următoarele recomandări: operațiunile să se realizeze în parteneriat public- privat, sectorului public revenindu-i responsabilități privind operațiunile funciare prealabile, lucrările principale de infrastructura, echipamentele publice, locuințele sociale și amenajările plantate publice precum și garantarea calității generale a operațiunii în care intră bani publici; mărimea unei operațiuni să nu depășească un număr de maxim 1000locuințe; locuințele sociale să fie integrate într-o pondere de maxim 30% în orice operațiune de construire a locuințelor. Să se urmărească adecvarea sistemului constructiv la cerințele geotehnice de construire. Se recomandă ca în raport cu caracteristicile geotehnice să se prefere următorul regim de construire: în zona de luncă construcții în regim grupat sau izolat; conformare în plan a raportului lungime / lățime=1/2÷1/3; în zona de luncă construcții în regim continuu, grupat sau izolat; conformare în plan a raportului lungime / lățime=1/2÷2/5; se recomandă ca în cazul clădirilor izolate și grupate să se adopte și tipul de două locuințe separate- una la etaj și una la parter (tipul de locuință colectivă mică), având avantajul accesului mai ușor la proprietate în condiții superioare de confort și a unei utilizări mai favorabile a terenului și a echipării edilitare.

Utilizări admise: locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat; în funcție de condițiile geotehnice se pot realiza construcții terasate; echipamente publice de nivel rezidențial; lăcașuri de cult ; Utilizări admise cu condiționări: **realizarea locuințelor este condiționată de existența unui P.U.Z. aprobat conform legii;** Utilizări interzise: funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 200mp. ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22,00, produc poluare; activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5autovehicule mici pe zi sau orice fel de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate; anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență; depozitare en-gros; depozitari de materiale refolosibile; platforme de precolectare a deșeurilor urbane; depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice; autobaze și stații de întreținere auto; lucrări de terasament de natura să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; ori ce lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapida a apelor meteorice.

CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni): se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate: dimensiuni minime- 150mp și front la stradă de min 8,0m pentru regim de construire continuu, 250mp teren și front de min 12,0m pentru regimul de construire grupat și parcelă de min 350mp cu front la stradă de min 14,0m pentru regimul de construire izolat; Amplasarea clădirilor față de aliniament: în toate zonele de extinderi noi conform P.U.Z. cu următoarele condiționări: clădirile se vor retrage față de aliniament cu o distanță de minim 5,0metri pentru a permite în viitor parcare a celei de a doua mașini în afara circulațiilor publice și pentru a permite plantarea corectă a unor arbori în gradina de fațadă fără riscul de deteriorare a gardurilor și trotuarelor de protecție; în cazul clădirilor înșiruite pe parcelele de colț nu se admit decât clădiri cu fațade pe ambele străzi (semi- cuplate sau izolate) ; Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor: *în regim izolat* clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișe dar nu cu mai puțin de 3,0metri; *în regim grupat* clădirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limita la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișe în punctul cel mai înalt față de teren dar nu cu mai puțin de 3,0metri; în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat; *în regim continuu* clădirea construită în regim înșiruit se va dispune cu calcane având o adâncime de maxim 15,0metri pe limitele laterale ale parcelei, cu excepția celor de colț care vor întoarce fațade spre ambele străzi; în cazul segmentării înșiruirii, spre interspațiu se vor întoarce fațade care vor fi retrase de la limita proprietății la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișe în punctul cel mai înalt față de teren dar nu cu mai puțin de 3,0metri; se va respecta aceeași prevedere și în cazul în care înșiruirea este învecinată cu o funcțiune publică sau cu o unitate de referință având regim de construire discontinuu; retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 5,0metri; Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă: distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 4,0metri; Circulații și accese: parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,0metri lățime dintr- o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate; Staționarea autovehiculelor: staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor: P+2(10metri) ; Aspectul exterior al clădirilor: clădirile noi sau modificările/reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectura și finisaje; toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperiș; la învelitoarea acoperișului se recomandă folosirea țiglei roșii; garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală; se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu ori zincate pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor; Condiții de echipare edilitară: toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico- edilitare publice; la clădirile dispuse pe aliniament ca racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții; se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare; toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat; se interzice dispunerea antenelor TV- satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV ; Spații libere și spații plantate: spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă; spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de garda vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100mp ; se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese; în zonele de versanți se recomandă plantarea speciilor de arbori ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenurilor.

Împrejmuiri: împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2,20metri și minim 1,80metri din care un soclu opac de 0,30m și o parte transparentă dublată sau cu gard viu; gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim 2,20metri.

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI: POT<sub>max</sub>= 40%; CUT<sub>max</sub>= 0,6(pentru înălțimi P+1); CUT<sub>max</sub>= 0,9 (pentru înălțimi P+2) ;

- UTR"AA2"- subzona terenurilor arabile, vii, pășuni și livezi situate în intravilan.

Pentru toate UTR sunt admise utilizări compatibile cu caracteristicile de funcționare pentru diferitele tipuri de unități; în cazul în care aceste caracteristici nu permit dezvoltarea activităților

și/sau este necesară schimbarea destinației se cere P.U.Z. (reparcelare/reconformare zonă) sunt admise următoarele utilizări ale terenului: teren arabil, grădini; pășuni, fânațe; culturi de viță de vie și pomi fructiferi; Utilizări interzise: conform P.U.Z.; Condiții de amplasare și conformare a clădirilor caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni, amplasarea clădirilor față de aliniament, amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor, amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă, circulații și accese, staționarea autovehiculelor, înălțimea maximă admisă a clădirilor, aspectul exterior al clădirilor, condiții de echipare edilitară, împrejmuiri, POTmax, CUTmax: nu este cazul.

- Conform art. 1 și art. 2 din H.C.L. nr. 287/2003 de aprobare P.U.D. *se impune interdicție de construire în alte zone decât cele aflate la frontul străzii Livezeni, iar amplasarea ulterioară a altor construcții se va face numai după întocmirea unei documentații de urbanism - PUZ care va rezolva problemele referitoare la accesul carosabil la parcelă.*

**6. DELIMITARE ZONĂ STUDIATĂ:** Cvartalul delimitat de str. Livezeni- zona reglementată prin P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 105/30.03.2017- zona reglementată prin P.U.D. aprobat prin H.C.L. nr. 67/28.02.2008- incinta "SUMEL" SA.

**7. DEROGĂRI SOLICITATE:** Stabilire subzonă funcțională UTR"L2cz" cu POTmax= 40% .

**8. OBSERVAȚII COMISIE:**

---

Secretariat C.T.A.T.U.:





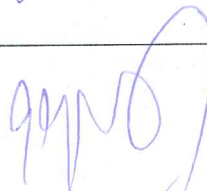
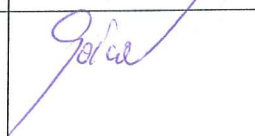
Prin avizul nr. 5/15 din 24.03.2023 obținut pentru documentația de oportunitate, C.T.A.T.U. a făcut recomandarea emiterii avizului de oportunitate pentru elaborare P.U.Z. cu următoarele observații: *fără derogări de la prevederile regulamentului local de urbanism aferent P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr. 257/19.12.2002 prevăzute pentru UTR"L2c"; parcările necesare vor fi astfel amenajate încât să existe o singură intrare; adoptarea profilului stradal și a traseului drumului reglementat prin P.U.Z. aprobat prin 105/30.03.2017 atât pe terenul beneficiarului cât și pe parcela vecină, până la ieșirea în spațiul public; reglementarea tehnică și juridică a drumului propus din care se va accede la zona reglementată prin P.U.Z., fără poartă de acces pe drumul creat; proiectul de drum și executarea acestuia se vor realiza pe cheltuiala beneficiarului; sistematizarea verticală a terenului va fi corelată cu cea întocmită pentru zona reglementată prin P.U.D. aprobat prin H.C.L. nr. 67/28.02.2008, edificată cu clădiri de locuințe colective.*

Documentația de urbanism conține: certificatul de urbanism și avizul de oportunitate care au stat la baza elaborării studiului, extrasul de carte funciară aferent imobilului reglementat prin P.U.Z., planul de situație întocmit pe suport topografic vizat de OCPI, avizele preliminare ale Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism, studiu geotehnic și referat Af privind verificarea de calitate la cerința Af a studiului geotehnic, studiu de circulație, avizele favorabile ale deținătorilor de utilități: SC"Compania Aquaserv"SA, Distribuție Energie Electrică România Sucursala Mureș, SC"Delgaz Grid"SA, SC "Orange România Communications"SA, RCS&RDS 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), decizia de încadrare emisă de Agenția pentru Protecția Mediului Mureș, aviz tehnic municipal, aviz ADP privind siguranța circulației, aviz ANIF, declarația inițiatorilor P.U.Z. privind extinderea pe cheltuiala proprie a rețelelor de utilități necesare obiectivelor propuse, conform cu cerințele furnizorilor și prin care își asumă orice responsabilitate în cazul daunelor provocate propriului imobil sau imobilelor din vecinătate ori domeniului public/privat al municipiului Tg. Mureș, rezultate din realizarea obiectivelor propuse prin P.U.Z., dovada amplasării pe teren a panoului de informare a publicului reglementat prin H.C.L. nr. 140/2011, dovada achitării taxei RUR.

Se vor respecta prevederile 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.

Concluzie comisie:

Se avizează favorabil prevederile P.U.Z., condiționat de configurarea drumului de acces conform prevederilor regulamentului general de urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996 (va fi prevăzut spațiu pentru manevră auto) și de păstrarea reglementării juridice aprobate de trecere la domeniul public.

	Structura votului (aprobare, abținere, respingere)	Semnătură
<b>Președinte:</b>		
arh. Miheț Florina Daniela	Conf. concluzii comisie	
<b>Membri:</b>		
arh. Kovács Angela	CONF. CONCLUZII	
arh. Raus Adriana	Conf. concluzii comisie	
arh. Gheorghiu Petru	-	-
arh. Tamás Iszlai	CONFORM CONCLUZII COMISIE	
ing. Gogolák Hrubecz Zsolt	conform concluziei comisiei	
urb. Goicovici Coralia	conf. concluzii comisie	
ing. Moldovan Florian	ABSENT	-
Ing. Torzsok Sandor		