



AVIZ COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJAREA TERITORIULUI ȘI URBANISM

Nr. 8/8 din 19.01.2024

1. **PROIECT:** "P.U.Z.- 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
2. **BENEFICIAR/ADRESĂ:** SC"ELITEPHATOLOGY" SRL prin Bârsan Iulia Roxana/str. Tisei nr. 1Voinicenilor nr. 39
3. **NUMĂR DOSAR:** 230/18.01.2024
4. **PROIECTANT:** SC"URBAN DESIGN CENTRAL" SRL- arh. urb. Mircea Constantin Ștefănescu
5. **REGLEMENTĂRI DOCUMENTAȚIE DE URBANISM:** faza "P.U.G- Municipiul Târgu Mureș" aprobat prin H.C.L. nr. 404/24.11.2022

Reglementări existente:

"L"- ZONA DE LOCUIT; UTR"L2b"- subzona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri, dispuse pe aliniament, cu regim de construire preponderent discontinuu .

UTILIZĂRI ADMISE: locuințe individuale mici cu maximum P+2 niveluri în regim de construire izolat, cuplat, înșiruit, covor; locuințe colective mici cu P, P+1+2 niveluri, care conțin maximum 10 apartamente pentru fiecare clădire propusă (unitate de locuit) și maximum un apartament pentru fiecare 100,0 mp de teren din operațiunea urbanistică propusă ; în funcție de condițiile topografice, geotehnice se pot realiza construcții terasate, în cascadă; echipamente publice de nivel rezidențial; instituții și servicii de interes public; activități economice cu caracter terțiar compatibile cu locuirea de mică densitate; spații libere și plantate (scuar, grădină publică cu acces nelimitat); UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI: se admite mansardarea clădirilor existente, cu o suprafață desfășurată pentru nivelul mansardei rezultată din utilizarea spațiului disponibil rezolvată de preferință în volumul podului existent; se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu următoarele condiții: activitățile economice cu caracter terțiar (spațiile comerciale) să nu depășească 200,0mp ADC, să nu genereze transporturi grele sau alte disfuncții pentru vecinătăți; pentru serviciile profesionale sau manufacturiere desfășurate în paralel cu funcțiunea de locuire în spații închise suprafața utilă să nu depășească 100,0mp, să implice max. 5 persoane, să nu producă disfuncții pentru vecinătăți; pentru serviciile de interes public, de preferință destinate locuitorilor zonei, suprafața utilă să nu depășească 100,0mp și să implice max. 5 persoane, să se desfășoare numai în spații închise, să nu producă disfuncții pentru vecinătăți; pentru funcțiunile complementare compatibile cu locuirea se va obține acordul vecinilor; în cazul locuințelor colective (semicolective) aceste funcțiuni se vor amplasa exclusiv la parterul clădirilor, spre stradă, cu acces separat; funcțiunile complementare locuirii vor fi dispuse de preferință adiacent arterelor de circulație mai importante sau la intersecții și 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 și a condițiilor de realizare a construcțiilor, inclusiv a celor terasate/în cascadă; UTILIZĂRI INTERZISE: se interzic următoarele tipuri de activități și de lucrări: funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafețele descrise mai sus, 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 5 autovehicole 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; depozitarea materialelor 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 natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice; orice lucrări care diminuează spațiile publice/spațiile plantate;

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI): pentru locuințe individuale cu P, P+1+2 niveluri se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții 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 puțin egală cu lățimea acesteia și pentru locuințe colective mici cu P, P+1+2 niveluri se consideră construibilă parcela cu suprafața minimă de 1000mp; **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT:** clădirile se dispun pe aliniament cu excepția celor a căror înălțime a clădirii măsurată la cornișă depășește distanța dintre aliniamente, caz în care clădirile se vor retrage cu diferența dintre înălțimea și distanța dintre aliniamente, dar nu mai puțin de 4,0m; pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente, inclusiv în cazul clădirilor înșiruite sau covor; garajele se vor retrage cu min 5,0 m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui al doilea autoturism; toate construcțiile de pe parcelă se vor amplasa în interiorul fășiei de teren adiacente aliniamentului cu adâncimea de 25,0m, cu excepția edificatelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filegorii/pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc), a căror suprafață însumată nu va depăși 15,0mp; **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 clădirii măsurată la cornișă, în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m pentru locuințe individuale și 5,0m pentru locuințe colective; în regim grupat clădirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m pentru locuințe individuale și 5,0m pentru locuințe colective; 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 înșiruit se va dispune cu calcane având o adâncime de maxim 15,0m pe limitele laterale ale parcelei, cu excepția clădirilor de colț care vor întoarce fațade spre ambele străzi; retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5,0m; în cazul loturilor puțin adânci se accepta poziționarea 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 înălțimea și lățimea acestui calcan, prevederea nefiind valabilă în cazul unor anexe și garaje; garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,5 m; garajele se vor retrage cu cel puțin 5,0m față de limita posterioară a parcelei; în cazul inserției locuințelor individuale și a anexelor gospodărești în cadrul unui fond construit preexistent, în cazul identificării unui context urban unitar (existent pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate, situate în același 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 inserție întocmit de un urbanist atestat, cu acordul vecinilor față de care se propune reducerea distanțelor, cu avizul CTATU și cu respectarea tuturor prevederilor legislației în vigoare; **AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ:** distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea măsurată la cornișă clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 5,0m; **CIRCULAȚII ȘI ACCESE:** parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,0m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate; pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se vor utiliza îmbrăcăminti permeabile, realizate de preferință din materiale naturale; **STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR:** se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; în același timp parcajele/garajele se pot amplasa pe terenuri ce aparțin proprietarilor/ (domeniului public) pe o rază de max.150,0m față de cea mai îndepărtată locuință deservită; 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; 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 permanente verzi și înălțime minimă de 1,2m; necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei la prezentul Regulament; **ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR:** înălțimea maximă a clădirilor va fi P+2(10,0m)- 3 niveluri supraterane; în situația amplasamentelor situate în zone de versanți, pentru adaptarea la teren se admite în plus un demisol destinat garajelor sau funcțiunilor conexe, nu locuirii; se admit depășiri de 1,0- 2,0m numai pentru alinierea la cornișă clădirilor învecinate în cazul regimului de construire cuplat sau înșiruit; regimul de înălțime maxim admis pentru imobile situate în zone cu servituți aeronautice civile trebuie să respecte prevederile RACR-ZSAC; **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 modificările/reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje; garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală; arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (locuire); se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice; volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit; acoperișurile cu șarpantă vor avea forme

simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 60grade, sau cu terasă; cornișele vor fi de tip urban; pentru tâmplării (uși și 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 construcției; se interzic imitații de materiale, folosirea improprie a materialelor ,a azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu ori zincate pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor; **CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI GESTIONAREA DEȘEURILOR:** toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale și la rețele de telecomunicații 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 și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare; toate noile bransamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat; firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurime; se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV, etc.); fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejurime) destinat colectării selective a deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public amplasat conform normelor sanitare; **SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE:** spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă, amenajate peisager și plantate în proporție de 60%; pe fâșia de teren cuprinsă între stradă/spațiu public și clădirile retrase de la aliniment (grădina de fațadă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi; pe terenul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 40% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). 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 4,0m înălțime și diametrul tulpinii peste 0,15m; 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; **ÎMPREJMUIRI ȘI PORȚI DE ACCES:** tratamentul arhitectural al împrejurimilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă; spre spațiul public aliniamentul va fi închis pe toată lungimea sa prin împrejurime; prin documentații de urbanism se poate stabili neînchiderea aliniamentelor cu împrejurimi; în acest caz măsura se va aplica în mod obligatoriu unitar, în întreg spațiul operațiunii urbanistice; împrejurimile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 0,30 metri și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar , de preferință dublată de gard viu; înălțimea maximă a împrejurimilor va fi de 1,80 m și cea minimă de 1,50 metri; împrejurimile vor putea fi dublate de garduri vii; împrejurimile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 metri înălțime și vor fi de tip transparent sau opac. Porțile împrejurimilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei. Împrejurimile 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;

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI: POT_{max}= 35%; CUT_{max}= 0,6 (P+1); CUT_{max}= 0,9 (P+2).

6. DELIMITARE ZONĂ STUDIATĂ: cvartalul delimitat de str. Voinicenilor- str. Tisei

7. DEROGĂRI SOLICITATE: reconversie zonă funcțională din UTR"L2b" în UTR"CM1" subzonă mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+3; Regim maxim de înălțime Stehnic+P+3E(H_{max}=13,0m față de CTN și 14,0m față de CTA); POT_{max}= 65%;CUT_{max}=1,8.

8. OBSERVAȚII COMISIE:

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

Aviz C.T.A.T.U. solicitat prin certificatul de urbanism nr. 950/05.07.2023, emis *pentru elaborare P.U.Z.*

Se aplică 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.





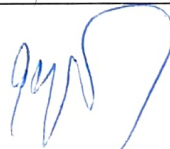
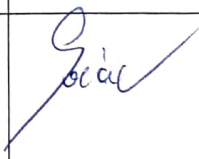
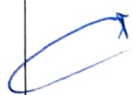
Prin avizul preliminar nr. emis pentru documentația de oportunitate, C.T.A.T.U. a recomandat emiterea avizului de oportunitate pentru elaborare P.U.Z., în condițiile: *reglementarea situației juridice a întregului teren inclus în zona propusă pentru reglementare prin P.U.Z.; reconversie funcțională din "L2b" în UTR"CM1", cu indicatorii urbanistici: POT_{max}=65%, CUT_{max}=1,8 (pentru regimul maxim de înălțime P+3E); asigurarea procentului de spațiu verde conform prevederilor R.L.U. aferent P.U.G aprobat; amenajare nr. necesar de locuri de parcare necesare, inclusiv pentru vizitatori, cu respectare prevederi H.C.L. nr.6/28.01.2021; studierea posibilității realizării acceselor dintr-o singură arteră de circulație(recomandat din str. Voinicenilor); revenirea în ședința de avizare C.T.A.T.U. cu studiu de inserție privind volumetria obiectului propus pe zona de colț .*

Documentația de urbanism conține avize .

Concluzie comisie:

Se avizează favorabil prevederile P.U.Z., condiționat de:

- asigurarea procentului de 30% spațiu verde pe terenul natural (procent în care nu este inclus spațiul verde neconvențional) ;
- amenajarea spațiului public adiacent circulațiilor exterioare imobilului ;
- spațiul exterior pentru parcare biciclete va fi în afara spațiului verde inclus în necesarul minim ;
- optimizarea circulației interioare astfel încât să nu existe pericol de incendiu ;
- în regimul de înălțime maxim al clădirii va fi inclusă și scara de acces pe acoperiș ;
- întocmire studiu de însorire ;
- completarea regulamentului local de urbanism aferent P.U.Z. privind amenajarea spațiului verde pe acoperișul terasă al clădirii .

	Structura votului (aprobare, abținere, respingere)	Semnătură
Președinte:		
arch. Miheș Florina Daniela	CONF - concluzii comisie	
Membri:		
arch. Kovács Angela	CONF - concluzii	
arch. Raus Adriana	CONF. concluzii comisie	
arch. Gheorghiu Petru	ABSENT	
arch. Tamás Iszlai	CONFORM CONCLUZII COMISIE	
ing. Gogolák Hrubecz Zsolt	CONF. concluzii comisie	
urb. Goicovici Coralia	CONF. concluzii comisie	
ing. Moldovan Florian	ABSENT	-
ing. Torzsok Sandor		

Prezentul aviz este valabil pe perioada valabilității certificatului de urbanism.

Achitat taxa de eliberare aviz în valoare de 100 lei cu chitanța nr. 083165 din 18.01.2024.