



AVIZ COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJAREA TERITORIULUI ȘI URBANISM

Nr. 9/9 din 19.01.2024

1. **PROIECT:** „P.U.Z.- stabilire reglementări urbanistice pentru construire centru comercial pentru vânzarea cu amănuntul a materialelor de construcții și grădinărit, drive-in, parcări, împrejurări, accese auto”, cu regulamentul local de urbanism aferent
2. **BENEFICIAR/ADRESĂ:** SC”MLS Proiect Tg. Mureș”SRL/str. Gh. Doja fnr.
3. **NUMĂR DOSAR:** 231/18.01.2024
4. **PROIECTANT:** SC”ARCHITECTON” SRL- arh. urb. Kovacs Angela
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. 81/31.03.2022) și "P.U.Z.- prelungire Calea Sighișoarei pe direcția Mureșeni" aprobat prin H.C.L. nr. 301/06.09.2007

Reglementări existente:

- Conform P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr. 257/19/12/2002: UTR”CB 3”- centru de conferințe și expoziții internaționale.

Utilizări admise: o grupare de săli de conferințe de diferite capacități cu serviciile anexă; săli de expoziție; bibliotecă- mediatecă; centru de presă; releu infostructură; parcaje multietajate; centru de formare-informare cuprinzând: o grupare de săli de seminarii și conferințe, spații pentru activitățile specifice și birouri pentru gestionarea centrului; pavilioane de expoziție, platforme de expunere, birouri, ateliere, restaurante, loisir în spații acoperite și în spații libere, alte servicii, parcaje multietajate.

Utilizări admise cu condiționări: conform P.U.Z.; întrucât realizarea acestor obiective se va derula în timp, se recomandă ca prin P.U.Z. terenul rămas neafectat în prima etapă și păstrat în rezervă să fie amenajat sumar ca un spațiu plantat accesibil locuitorilor, vegetația importantă urmând să facă parte din amenajarea definitivă a zonei; se admite comerț cu amănuntul numai pentru mărfurile prezentate în scop promoțional în perioada expozițiilor. Se interzic: orice alte activități care nu corespund caracterului zonei și prin aceasta prezintă riscul îndepărtării investitorilor interesați; activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat; construcții provizorii de orice natură; depozitare en-gros; depozitari de materiale re folosibile; platforme de pre colectare a deșeurilor urbane; lucrări de terasament de natură să afecteze utilizarea terenurilor învecinate; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice. Caracteristici parcele: conform P.U.Z. elaborate pe baza temei beneficiarului. Amplasarea clădirilor față de aliniament: se va asigura o retragere a clădirilor de min 10,0m de la aliniament. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor: conform P.U.Z. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă: conform P.U.Z. cu condiția ca să se respecte o distanță egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 6,0m. Circulații și accese- conform P.U.Z. cu următoarele condiționări: parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minimum 4metri lățime dintr- o circulație publică; este obligatorie asigurarea accesului în clădirile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.

Staționarea autovehiculelor- conform P.U.Z., cu următoarele condiționări: staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; locurile de parcare se dimensionează conform normelor specifice și se dispun în construcții supra/subterane sau în parcaje amenajate la sol care vor fi plantate cu minimum un arbore la 4 mașini și vor fi înconjurate cu gard viu de 1,20m înălțime. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor: conform P.U.Z. Aspectul exterior al clădirilor: aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de “coerență” și “elegantă”. Condiții de echipare edilitară- conform P.U.Z. cu următoarele condiționări: toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico- edilitare publice; se va asigura racordarea la sistemele moderne de telecomunicații bazate pe cablu din fire

compoziționale care să țină seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirii din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate; în vederea autorizării pot fi cerute studii suplimentare de inserție pentru noile clădiri și justificări grafice, fotomontaj sau machetă pentru intervenții asupra clădirilor existente; se interzic imitațiile stilistice după arhitecturi străine zonei, pastişe, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare; se interzice realizarea calcanelor vizibile din circulațiile publice sau de pe înălțimile înconjurătoare; aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerență" și "eleganță". Condiții de echipare edilitară: UTR"CB4-CB4X"- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice; se va asigura racordarea la sistemele moderne de telecomunicații bazate pe cablu din fire optice; se interzice dispunerea antenelor TV- satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor TV; Spații libere și spații plantate: UTR"CB4"- conform P.U.Z sau P.U.D cu următoarele condiționări: se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0m înălțime și diametrul tulpinii peste 15,0m; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 5 arbori în perimetrul operațiunii urbanistice; spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100mp; pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese; în zonele de versanți se va apela la consultări de specialitate pentru plantarea acelor specii care favorizează stabilizarea terenului, se va asigura plantarea unei suprafețe de min 40% din suprafața terenului; UTR"CB4"- plantațiile se vor realiza cu respectarea condiționărilor impuse de către normele specifice aplicabile zonei de protecție a infrastructurii edilitare în care se situează terenul; se recomandă plantarea ambientală zonelor de interdicție de construire. Împrejmuirile: conform P.U.Z sau P.U.D, cu următoarele condiționări: de preferință nu se vor realiza împrejmuiri în spațiile cu acces public; în cazul necesității realizării de Împrejmuiri, garduri spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de max 2,20 m, vor avea un soclu opac de 0,30m, partea superioară transparentă și vor putea fi dublate de gard viu. POTmax= 50%; CUTmax: în funcție de studiile geotehnice și de regimul de înălțime, cu următoarele recomandări: zona centrelor și complexelor comerciale dezvoltate în regim parter înalt sau parter și galerii; CUTmax=1; alte funcțiuni, conform studiilor de amplasament condiționat de regimul de înălțime și asigurarea pe parcela proprie a parcarilor, acceselor, platformelor de servicii, aleilor pietonale și spațiilor verzi amenajate normate conform reglementărilor în vigoare specifice funcțiunii noului obiectiv.

6. DELIMITARE ZONĂ STUDIATĂ: Teritoriul delimitat de str. Gh. Doja- Autostrada A3- Incinta Promenada Mall.

7. DEROGĂRI SOLICITATE: Interdicție temporară de construire până la întocmire și aprobare P.U.Z./P.U.D.; Reconversie zonă funcțională; C.U.T. max.10mc/mp teren; Hmax: 18,0m(pentru clădire), 29,0m (pentru elementele publicitare); Interdicție de construire pe UTR"V5".

8. OBSERVAȚII COMISIE:



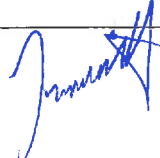
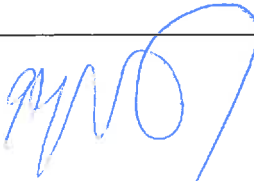
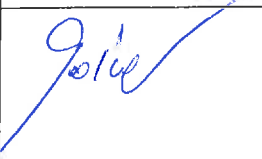
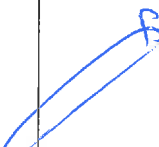
Secretariat C.T.A.T.U.:

Prin avizul C.T.A.T.U. nr 2/50 din 15.07.2022, s-a făcut recomandarea emiterii avizului de oportunitate pentru elaborare P.U.Z. în scopul solicitat, cu următoarele observații: se vor face propuneri de optimizare a circulațiilor în zonă prin asigurarea unor drumuri interioare de legătură între centrele comerciale existente și cel propus sau a unei benzi carosabile paralel cu str. Gh. Doja, datorită profilului complexului comercial(comercializare cu depozitare materiale de construcții) se vor asigura două accese- pentru clienți din str. Gh. Doja iar pentru aprovizionare din strada de legătură Gh. Doja cu autostrada-, clădirea va avea fațadă principală și către str. Gh. Doja, evitarea mineralizării excesive a incintei imobilului și înverzirea acoperișului terasă, respectarea prevederilor H.C.L. nr. 6/2021.

Documentația de urbanism conține studii, avize și acorduri cerute prin certificatul de urbanism nr. 796/18.05.2022.

Concluzie comisie:

Se avizează favorabil prevederile P.U.Z., condiționat de: asigurarea procentului de 15% spațiu verde pe terenul natural și asumarea de către beneficiar a amenajării spațiului verde pe terenul din vecinătate .
Se recomandă ca după amenajare suprafața de teren inclusă în zona spațiilor plantate să fie preluată de către Municipiu, pentru întreținerea și păstrarea caracterului de spațiu verde amenajat .

	Structura votului (aprobare, abținere, respingere)	Semnătură
Președinte:		
arh. Miheș Florina Daniela	Conf. - concluzii comisie	
Membri:		
arh. Kovács Angela	-	-
arh. Raus Adriana	Conf. concluzii comisie	
arh. Gheorghiu Petru	ABSENT	-
arh. Tamás Iszlai	CONFORM CONCLUZIEI COMISIE	
ing. Gogolák Hrubecz Zsolt	conform concluziei comisie	
urb. Goicovici Coralia	conf. concluziei comisiei	
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 100lei cu chitanța nr. 114319 1801030017 din data de 18.01.2024 .