

ROMÂNIA
Județul Mureș
Municipiul Târgu-Mureș
Târgu-Mureș, 540560 – Piața Victoriei nr. 3, Tel. 0040 265 268330, fax 0040 265 266963
e-mail: primaria@tirgumures.ro, www.tirgumures.ro

AVIZ COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJAREA TERITORIULUI ȘI URBANISM

Nr. 2/2 din 30/01/2026

- PROIECT:** Documentație pentru obținere aviz C.T.A.T.U. în vederea emiterii avizului de oportunitate pentru elaborare „P.U.Z.- extindere și etajare imobil existent, reconfigurare și schimbarea de destinație, amplasare reclamă luminoasă, refăcere împrejurime și modificare acces”
- BENEFICIAR/ADRESĂ:** POP GAVRILĂ - ONORIU /str. Băneasa nr. 18
- NUMĂR DOSAR:** 177/20.01.2026
- PROIECTANT:** SC "PROIECT" SRL- arh. urb. Raus Adriana
- REGLEMENTĂRI DOCUMENTAȚIE DE URBANISM:** faza "P.U.G- Municipiul Târgu

Mureș" aprobat prin H.C.L. nr. 404/24.11.2022
Reglementări existente:

UTR"AI2"- zona activităților productive și de servicii; UTR"AI2b"- subzona implantărilor IMM productive și de servicii de tip industrial și cvasiindustrial;
UTILIZĂRI ADMISE: activități productive și de servicii de profil nepoluante desfășurate în

construcții mici și mijlocii, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse. Structură funcțională dedicată activităților economice de tip industrial (producție "concretă" care include toate categoriile de activități industriale conform CAEN și producție "abstractă" care cuprinde activități manageriale, comerciale și tehnice pentru industrie); mică producție și activități complementare-administrative, de depozitare, de transport, sociale etc.- direct legate de funcția de bază; servicii de tip industrial sau cvasiindustrial ce dezvoltă tehnologii avansate, inovative, întreprinderi mici și mijlocii de tip productive și de servicii, cu structură funcțională dedicată activităților de mică producție, serviciilor de tip industrial și cvasiindustrial, comerțului engros, cu materiale de construcție și cu alte tipuri de materiale rezultate din procesul de producție, distribuția și depozitarea bunurilor și a materialelor produse; anumite activități comerciale (dar nu de tip en-gros) care nu necesită suprafețe mari de teren; comerț en-gros cu bunuri și materiale de dimensiune mică și medie, sedii/puncte de lucru pentru microîntreprinderi, întreprinderi mici și mijlocii ce desfășoară activități complexe bazate pe producția de tip industrial sau cvasiindustrial- comerciale, administrative, de depozitare etc., cercetare industrială care nu necesită suprafețe mari de teren; *UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:* activități complementare/de susținere a profilului funcțional al zonei- administrative, comerciale, sociale, educaționale, culturale- cu condiția amplasării acestora pe bază de documentații de urbanism de tip PUZ aferent programelor de reabilitare/restructurare, pe traseele majore de acces, în zone de condiția ca accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul, depozități de utilaje, materii prime, produse finite, echipamente, materiale re folosibile, platforme de pre colectare a deșeurilor urbane cu condiția ca acestea să nu fie vizibile de pe domeniul public și să nu genereze nici un fel de poluare, elemente aferente infrastructurii tehnico- editare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public; instalații exterioare (climatizare, încălzire, pompe de căldură) cu condiția ca în timpul funcționării să nu producă poluare de nici un fel și să nu fie vizibile de pe domeniul public. Se permite construirea locuințelor de serviciu strict necesare pentru asigurarea conducerii, supravegherii activității și de lucrări: activități productive poluante sau cu risc tehnologic; amplasarea unităților de învățământ, a serviciilor publice și a oricăror alte servicii de interes general în interiorul limitelor în care poluarea depășește nivelurile permise, în zonele cu funcțiuni protejate; locuire de orice tip; comerț en detail în clădiri independente sau de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.; garaje în clădiri provizorii; construcții provizorii de orice natură; reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau

parazitare existente; depozitare de deșuri industriale, tehnologice etc., în afara spațiilor special amenajate conform normelor de protecția mediului în vigoare; elemente suprapierane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare amplasate pe spațiul public; lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament și sistematizare verticală care pot să provoace scurgerea apelor meteorice pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice; orice lucrări care diminuează spațiile publice/spațiile plantate.

CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR:
CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI): se conservă de regulă structura parcelară existent; divizarea parcelelor se poate face în cadrul programului de reabilitare/restructurare a unităților industriale, pe bază de PUZ, cu condiția ca parcelele rezultate să îndeplinească cumulativ criteriile enumerate mai sus și în plus următoarele criterii: să aibă front la stradă; adâncimea parcelei să fie mai mare decât frontul la stradă; se recomandă parcelarea terenului interesat având posibilitatea să concesioneze sau să cumpere una sau mai multe parcele adiacente; **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT:** aliniamentul existent se va conserva, cu excepția situațiilor în care prezentul PUG sau PUZ de reabilitare/restructurare prevăd realinierea. Prin PUZ de reabilitare/restructurare se vor preciza retragerile de la aliniamente spre străzile perimetrare și interioare, ele vor fi însă obligatoriu mai mari de: 10,0 metri pe străzile de categoria a II-a; 6,0 metri pe străzile de categoria a III-a. În lungul principalelor căi de acces în oraș (bd. Gh. Doja, bd. 22 Decembrie 1989, bd. 1 Decembrie 1918, str. Voinicilor) se vor respecta retrageri de la aliniamentul circulației majore de cel puțin 20,0 metri. În cazul adăugării de noi clădiri sau al extinderii celor existente, acestea se vor dispune în retragere față de aliniament, în front discontinuu (deschis); în situația parcelelor de colț, retragerea se va realiza egal față de ambele aliniamente; dimensiunea cel mult egală cu cea a clădirilor existente, învecinate, dar nu mai puțin de 6,0 metri; **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:** Se vor respecta distanțe minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă în punctul cel mai înalt dar nu mai puțin de 6,0 metri față de limitele laterale și 10,0 metri față de limita posterioară a parcelelor; nu se admite amplasarea, pe fațadele spre alte unități teritoriale de referință, a calcanelor parcele situate către alte Unități Teritoriale de Referință decât zonele A, se interzice amplasarea acestora pe limita parcelei. În toate celelalte cazuri, având în vedere dimensiunile specifice ale imobilelor ce aparțin acestui program funcțional și din considerente geotehnice, clădirile se dispun izolat față de limitele laterale și cea posterioară a parcelei la distanța reglementată în primul alineat; **AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEIAȘI PARCELĂ:** clădirile vor fi amplasate astfel încât să răspundă cerințelor tehnologice funcționale în interiorul unității în acord cu activitatea desfășurată cu următoarele condiționări: distanța minimă între două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală sau mai mare decât media înălțimilor fronturilor opuse dar nu mai puțin de 6,0 metri; distanța de mai sus se poate reduce la două treimi (4,0 metri) dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente. În toate cazurile se vor respecta condițiile rezultate din normele de pază și protecție față de incendii și toate normele tehnice specifice programelor funcționale conform Legislației în vigoare; **CIRCULAȚII ȘI ACCESE:** pentru a fi construite, 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 funcțional. În zona A12b accesul pe parcele amplasate succesiv, din străzi de categoria I și II va fi asigurat la minimum 50,0 metri 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; **STATIONAREA 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 normal pentru fiecare funcțiune în parte; pentru staționarea autovehiculelor se vor organiza de regulă parcaje la sol pe terenul unităților productive; alternativ, se poate 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 publicului, vehiculele de orice alt tip decât autoturismele vor staționa exclusiv în afara spațiului 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 permanente verzi și înălțime minimă de 1,2 metri. Necesarul de parcaje se va dimensiona conform Anexei la prezentul Regulament; *ÎNĂLȚIMEA* cornișă în punctul cel mai înalt de 15,0 metri (exclusiv instalații tehnologice). Pentru clădiri sau ansambluri de clădiri situate în poziții urbane privilegiate (dominante), prin documentații de urbanism metri în punctul cel mai înalt; înălțimea clădirilor pe străzile interioare ale incintei nu va depăși distanța dintre aliniamente; în culoarele rezervate liniilor electrice înălțimea se subordonează normelor tehnice specifice; 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. Arhitectura intervențiilor contemporane va fi de factură sau ale ansamblului original; volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate; fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală. Tratarăa acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep de pe înălțimile înconjurătoare; *CONDȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI GESTIONAREA DEȘEURILOR*: Toate clădirile sunt racordate la rețele edilitare edificate, disponibile și funcționale + cablu optic; în vederea racordării la rețele 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 l or 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 în colectare/reciclare a acestora; *SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE*: 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 preferință o perdea 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 50,0 mp; 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; *ÎMPREJMUIRI ȘI PORTI DE ACCES*: împrejuririle orientate spre spațiul public vor fi transparente cu înălțimi de maxim 1,80metri din care un soclu opac de max.0,30metri, partea superioară fiind realizată din fier sau plasă metalică și dublată de un gard viu; în cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea împrejuririi spre interior la 4,0metri distanță cu un al doilea gard transparent de 1,80metri înălțime, între cele două garduri fiind plantați dens arbori și arbuști. Pentru a nu incomoda circulația autovehiculelor pe drumurile publice sau a pietonilor pe trotuare și pentru a nu ocupa spațiul public, porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea autovehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă; împrejuririle la stradă se vor realiza la limita de proprietate, fără afectarea domeniului public, iar cele dintr-o proprietate privată vor avea axul amplasat pe linia de hotar.

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI:

POT_{max}=50%; CUT_{max}-se va respecta un coeficient volumetric maxim de 10,0 mc/mp.

6. DELIMITARE ZONĂ STUDIATĂ: imobilul cu suprafața de teren de 1200mp edificat cu construcție notat în CF nr. 128890- Târgu Mureș, nr. cad. 128890.

7. DEROGĂRI SOLICITATE: caracteristici lot; amplasare, conform P.U.Z.; retrageri față de limitele parcelei.

8. OBSERVAȚII COMISIE:

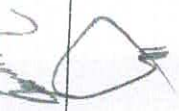
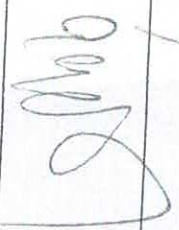
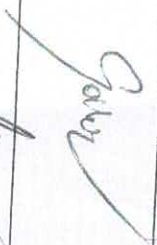
Secretariat C.T.A.T.U.:

Aviz C.T.A.T.U. solicitat în certificatul de urbanism nr. 891/11.11.2025, 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.

Concluzie comisie:

Se recomandă emiterea avizului de oportunitate pentru elaborare P.U.Z., cu observații privind realizare racord stradal conform normativ de proiectare, asigurare procent necesar de spații verzi convenționale (pe terenul natural) și nr. locuri de parcare normate.

	Structura votului (aprobare, abținere, respingere)	Semnătură
Președinte:		
arh. Miheț Florina Daniela		
	Conf. observatii comisie	
Membri:		
arh. Kovács Angela	CF-0V42	
arh. Raus Adriana	—	
arh. Gheorghiu Petru	conf. observatii	
arh. Tamás Iszlai	DE ACORD, conform RECOMANDĂRII	
ing. Gogolák Hrubecz Zsolt	conf obs	
urb. Goicovici Coralina	conf. comisiilor comisie	
ing. Moldovan Florian	conf. acordului comisie	
ing. Torzsok Sandor	Conf. acord, caușare	

Prezentul aviz este valabil pe perioada valabilității certificatului de urbanism.
Achitat taxa de eliberare aviz în valoare de 100 lei prin SEL.FPA.V cu chitanța nr. 066205 din 20.01.2026.