

3. REGIMUL TEHNIC

UTR - CPIa, subzona centrală protejată datorită valorilor arhitecturale și urbanistice, având configurația țesutului urban tradițional, formată din clădiri sau grupări de clădiri singulare, de interes public. UTILIZĂRI ADMISE: servicii comerciale și comerț adecvate zonei centrale și protejate, cu atractivitate ridicată pentru public și din punct de vedere turistic; activități productive manufacturiere de lux, nepoluante și generând fluxuri reduse de persoane și transport, atractive din punct de vedere turistic; funcțiuni publice: echipamente publice – administrație, justiție, cultură, învățământ, sănătate (policlinică, dispensar, cabinet medical), servicii profesionale – personale, tehnice, servicii financiar-bancare și de asigurări, servicii de consultanță; locuințe; cuaruri plantate de interes public. Pentru orice schimbare de destinație din zona protejată a clădirilor care sunt monumente de arhitectură sau sunt propuse a fi declarate monumente de arhitectură se vor respecta prevederile legii. Se vor menține de preferință actualele utilizări publice ale clădirilor și, în special acele utilizări care păstrează până în prezent destinația inițială a clădirilor. Se admit conversii funcționale compatibile cu caracterul zonei și cu statutul de protecție al clădirilor pentru funcțiunile admise precizate, cu condiția menținerii pe ansamblu a unei ponderi a locuințelor de minim 30% din aria construită desfășurată. În cazul conversiei și extinderii funcțiunilor din clădirile actuale, ca și în cazul introducerii unor noi funcțiuni și al reconstrucției unor clădiri fără valoare este necesară dispunerea la parterul clădirilor și în curți a acelor funcțiuni care permit accesul liber al locuitorilor și turiștilor. În cazul executării unor lucrări de construcție noi sau a înlocuirii unora existente este obligatorie descărcarea terenului de sarcina arheologică. Se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni numai în cazul menținerii unei ponderi a acestora de minim 30% din aria construită desfășurată, atât pe ansamblul subzonei cât și pe fiecare operațiune urbanistică. Se admit restaurante care comercializează pentru consum băuturi alcoolice numai la o distanță de minim 100 metri de instituțiile publice și lăcașele de cult. Se admit extinderi sau reconstrucții ale clădirilor existente lipsite de valoare cu următoarele două condiții privind noile funcțiuni: (1) funcțiunea să fie compatibilă cu caracterul și prestigiul zonei centrale; (2) funcțiunea existentă sau nou propusă să nu stânjenească vecinătățile sau, în caz contrar, proiectul să demonstreze soluțiile de eliminare a oricărui surse potențiale de incomodare sau poluare. Continuare vezi ANEXA.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru

OBȚINEREA AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE PENTRU "REAMENAJARE STRADA PRIMĂRIEI".

**CERTIFICATUL DE URBANISM NU ȚINE LOC DE
AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE DESFIINȚARE
ȘI NU CONFERĂ DREPTUL DE A EXECUTA LUCRĂRI DE CONSTRUCȚII**

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

AGENTIA NATIONALA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI - Str.Podeni, nr. 10, Tirgu Mures

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea / neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea Certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului Certificat de urbanism, TITULARUL are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea Certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE VA FI ÎNSOTITĂ DE URMATOARELE DOCUMENTE:**a) Certificatul de urbanism****b) Dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);****c) Documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale):** D.T.A.C. D.T.O.E. D.T.A.D.**d) Avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:***d.1. Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:*

- | | |
|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> alimentare cu apa | <input checked="" type="checkbox"/> gaze naturale |
| <input checked="" type="checkbox"/> canalizare | <input checked="" type="checkbox"/> telefonizare |
| <input checked="" type="checkbox"/> alimentare cu energie electrica | <input type="checkbox"/> salubritate |
| <input type="checkbox"/> alimentare cu energie termica | <input type="checkbox"/> transport urban |

Alte avize/acorduri:

Avizul Tehnic Municipal; Aviz CTATU; Aviz Comisie de Circulație;

d. 2. Avize și acorduri privind:

- securitatea la incendiu
 protectia civila
 sanatatea populatiei

*d.3. Avizele/acordurile specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:*Aviz Ministerul Culturii;
Dovada OAR;*d.4. Studii de specialitate:*Documentație geotehnică verificată conform Ordinului 1330/2014;
Expertiză tehnică; Studiu de circulație; Referate de verificare a documentației tehnice DTAC, conform H.G. 925/1995;**e) Punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);****f) Documente de plată ale urmatoarelor taxe (copie):**

Dovada achitării sumei provenite din aplicarea timbrului arhitecturii pentru OAR/UAR;

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 24 luni de la data emiterii.**PRIMAR,
SOÓS ZOLTÁN**

L.S.

**SECRETAR GENERAL,
Bâta Anca Voichița****ARHITECT ȘEF,
Miheș Florina Daniela**Achitat taxa de SCUTIT lei, conform chitanței nr

din

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului DIRECT la data de 25.05.2022

În conformitate cu prevederile legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare

**SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

CU Nr. 768 din 12/05/2022
de la data de _____ până la data de _____

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

**PRIMAR,
SOÓS ZOLTÁN**

**SECRETAR GENERAL,
Bâta Anca Voichița**

**ARHITECT ȘEF,
Miheț Florina Daniela**

Data prelungirii valabilității _____.

Achitat taxa de _____ lei, conform chitanței nr. _____ din _____

Transmis solicitantului la data de _____

ANEXĂ la CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 768 din 12/05/2022

UTILIZĂRI INTERZISE: orice funcțiuni incompatibile cu statutul de zonă protejată; comerț și depozitare en-gros; depozitare de materiale toxice sau inflamabile; depozitare de deșeuri, platforme de precolectare, depozite de materiale refolosibile; activități productive și depozități de orice alt tip decât cele specificate anterior; orice alte activități generând poluare, trafic greu sau aglomerări importante (mai mult de 100 persoane); nu se admit construcții noi cu funcțiunea de spital, construcții provizorii de orice natura; activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice; staționarea și gararea autovehiculelor în construcții multietajate supraterrane; lucrări de terasament de natura sa afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor meteorice pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora. **CONDIȚII**

DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR CARACTERISTICI ALE

PARCELELOR: se recomandă menținerea parcelarului existent, evitarea comasărilor sau subîmpărțirilor; se consideră construibile parcelele având minim 150mp și un front la stradă de minim 8,0m în cazul construcțiilor înșiruite între două calcane laterale sau de minim 12,0m în cazul construcțiilor izolate sau cuplate; adâncimea lotului trebuie să fie cel puțin egală cu dimensiunea frontului la stradă; excepțional, se admit a fi construibile și loturi cu frontul la stradă mai mic de 8,0m și suprafața lotului de minim 150mp, dacă aceste parcele există și sunt construite la momentul aprobării PUG; este interzisă subîmpărțirea ce generează loturi cu frontul la stradă mai mic de 8metri și suprafața parcelei mai mică de 150mp; în cazul comasărilor se acceptă dimensiuni maxime de front de 24,0m în cazul construcțiilor înșiruite între două calcane sau de maxim 36,0m în cazul construcțiilor izolate sau cuplate; în cazul utilizării funcționale a mai multor parcele pentru o nouă construcție, se va menține exprimarea în plan și în arhitectura fațadelor a amprentelor parcelarului anterior.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT: construcțiile se vor amplasa pe aliniament; dacă înălțimea clădirii depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament cu o distanță egală cu diferența dintre înălțime și distanța dintre aliniamente dar nu cu mai puțin de 4,0m, cu respectarea condiției să nu rămână vizibile calcanele de pe parcelele adiacente; fac excepție de la această regulă numai situațiile de racordare a înălțimilor clădirilor de pe străzile principale cu cele de pe străzile laterale.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE

PARCELELOR: se menține neschimbată situația existent. **AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE**

ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ: se menține neschimbată situația actuală. **CIRCULAȚII ȘI ACCESE:**

parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,0m dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate; în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare; în cazul construcțiilor noi înscrise în fronturile continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj de minim 3,0m care să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; în cazul conversiei unei clădiri de locuit sau numai a parterului acesteia în alte funcțiuni, accesul publicului în clădire nu se va face prin intrări noi deschise pe fațadă cu modificarea, deci, a arhitecturii acesteia, ci prin intermediul unor intrări dispuse în gangul de acces și cu menținerea porților caracteristice; în cazul în care curtea nu este accesibilă publicului, se va prevedea un grilaj de separare la limita spre curte a gangului care va lăsa vizibil aspectul curții interioare. **STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR:** nu se admite parcare autovehiculelor în curțile clădirilor declarate sau propuse a fi declarate monumente de arhitectură sau în fața acestora; staționarea vehiculelor se admite în cazul clădirilor care nu sunt monumente de arhitectură numai în interiorul parcelei,

deci în afara circulațiilor publice; în cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare; aceste parcaje se vor situa la o distanță de maxim 250m.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR: se va menține situația de aliniere a cornișelor clădirilor, înălțimea maximă admisibilă fiind egală cu distanța dintre aliniamente după cum urmează: înălțimea maximă a clădirilor este P+2, excepție făcând Piața Trandafirilor cu înălțimea maximă admisă P+5 și Piața Teatrului cu înălțimea maximă admisă P+11; în cazul clădirilor situate pe colț, la racordarea între străzi având regim diferit de înălțime, dacă diferența este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe întreaga parcelă; dacă regimul diferă cu două niveluri se va realiza o descreștere în trepte, primul tronson prelungind înălțimea clădirii de pe strada principală pe o lungime minimă egală cu distanța dintre aliniamente; în toate cazurile justificarea înălțimii clădirilor se va face în raport cu monumentele situate în limita distanței de 100 metri; în vecinătatea imediata a monumentelor de arhitectură este obligatorie alinierea cornișelor.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR: orice intervenție asupra fațadelor existente, ca și modul de realizare al fațadelor unor completări sau extinderi, necesită un studiu de specialitate, avizat conform legii; orice intervenție asupra monumentelor de arhitectură declarate sau propuse a fi declarate, se va putea realiza numai în condițiile legii; pentru restul clădirilor și pentru noile clădiri propuse se va ține seama de caracterul zonei, de exigențele create de o distanță mai mică de 100 metri de monumentele de arhitectură existente și propuse și de caracteristicile clădirilor din proximitate ca volumetrie, arhitectură a fațadelor, materiale de construcție, firme, afișaj; în aceste unități de referință arhitectura se va subordona cerințelor de coerență la scara Rezervației de arhitectură și la cea a zonei centrale; reliefurile fațadelor va ține seama la nivelul parterului de interdicția de dispunere a treptelor, băncilor sau altor elemente cu următoarele excepții: (1) față de planul fațadei situat pe aliniament, în cazul trotuarelor de peste 3,0m, se admit rezalitări de maxim 0,30m (ancadramente, pilaștri, socluri, burlane, jardiniere etc.); (2) față de planul fațadei situat pe aliniament, în cazul trotuarelor de 1,5 - 3,0m, se admit rezalitări de maxim 0,16m (ancadramente, socluri, burlane, pilaștri etc.); (3) față de planul fațadei situat pe aliniament în cazul trotuarelor sub 1,5m nu se admit nici un fel de rezalitări; la nivelul etajelor reliefurile fațadelor nu va depăși 0,30m; balcoanele deschise sau închise (bovindouri), realizate din fier forjat, zidărie, piatră sau beton armat vor putea depăși aliniamentul cu maxim 1,0m, vor fi retrase de la limita clădirilor adiacente cu minim 2,0metri și vor avea partea inferioară a consolelor la o distanță de minim 3,0m peste cota trotuarului; bovindourile nu vor avea lățimea mai mare de 2,5m; vor fi prevăzute elemente de marcarea a cornișei și de delimitare între parter și primul nivel; soclurile vor avea înălțimea de minim 0,30m; firmele și reclamele vor face obiectul unei avizări speciale privind localizarea, dimensiunile și forma acestora; se interzice orice dispunere a firmelor care înglobează parapetul etajului superior și desfigurează astfel arhitectura clădirii; firmele vor fi amplasate sub nivelul elementului de demarcare dintre parter și primul nivel; se admit firme dispuse perpendicular pe planul fațadelor numai în cazul străzilor înguste de 4.0 - 6.0 m; în cazul locuințelor care se mențin la parterul clădirilor situate pe aliniament se interzice înlocuirea ferestrelor tradiționale din doua canaturi de forma unui dreptunghi vertical cu ferestre în trei canaturi care nu asigura o suficienta intimitate a spațiului interior și degradează aspectul arhitectural al clădirilor; ferestrele încăperilor de la parter vor avea deschiderea înspre interiorul clădirii iar grilajele de protecție împotriva intruziunilor nu vor depăși linia de aliniament; în cazul conversiei parterului clădirilor în spații comerciale, vitrinele de expunere se vor limita strict la conturul anterior al ferestrelor; se interzice finisarea diferită a parterului comercial al clădirilor cu două sau mai multe niveluri; se interzice utilizarea pereților cortină; învelitorile vor fi realizate din țiglă sau înlocuitori ceramici sau alte pietre artificiale de culoare roșie și vor fi prevăzute cu opritori de zăpadă; lucarnele vor respecta configurația tradițională; se interzic imitații 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; în vederea autorizării pot fi cerute studii suplimentare de inserție pentru noile clădiri și justificări grafice, fotomontaj sau machetă pentru intervenții asupra clădirilor existente.

CONDIIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ: toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice; la clădirile dispuse pe

aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi obligatoriu făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții în zonele intens circulate; se va asigura captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice din curți 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 dispunerea vizibila a cablurilor CATV. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE: se va asigura amenajarea peisagistică adecvată a curților accesibile publicului sau numai locatarilor dacă acestea vor fi vizibile din circulațiile publice în cazul ocupării parterului cu alte funcțiuni; se va limita în curți ponderea suprafeței mineralizate prin plantații, jardiniere sau / și înverzirea fațadelor și balcoanelor; spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă; spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100mp. ÎMPREJMUIRI: se va menține caracterul existent al împrejmuirilor astfel: în cazul fronturilor continue se vor menține și reface toate porțile cu detalii tradiționale; dacă acestea vor fi deschise permanent sau numai în timpul zilei din cauza accesului din gang la diferite funcțiuni dar curtea va rămâne aferentă numai locuințelor, se va dispune la partea dinspre curte a gangului un grilaj cât mai transparent prin care se va asigura lumina în gang, se va permite turiștilor și trecătorilor perceperea spațiului și amenajării curților dar, totodată, se va separa spațiul privat de cel public; în cazul clădirilor izolate sau cuplate retrase de la stradă, gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 2,20m și minim 1,80m din care soclu opac de circa 0,30m partea superioară fiind realizată din fier sau plasă metalică și dublate de un gard viu; împrejmuirile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor fi opace din zidărie sau lemn, vor avea înălțimea de 2,20metri și panta de scurgere va fi orientată spre parcela proprietarului împrejmuirii. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI = 50%; excepție de la POTmax=50% se face doar prin Plan Urbanistic Zonal și pentru clădirile din Piața Trandafirilor unde este recomandat POTmax=70% și Piața Teatrului unde este recomandat un POTmax=30%; COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI = 1,5; excepție de la CUT maxim=1,5 se face doar prin Plan Urbanistic Zonal și pentru clădirile din Piața Trandafirilor unde este recomandat CUTmax=3.

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.

Conform OUG 195/2005, Art. 71, coroborată cu Legea 24/2007 republicată, art. 3 și art.18, alin. 9, schimbarea destinației terenurilor amenajate ca spații verzi și/sau prevăzute ca atare în documentațiile de urbanism, reducerea suprafețelor acestora ori strămutarea lor este interzisă, indiferent de regimul juridic al acestora.

Modificările documentațiilor de urbanism aprobate se pot realiza în condițiile prevederilor Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul. Realizarea de construcții în condițiile RLU este condiționată de existența unei documentații de urbanism PUZ aprobată conform legii. Potrivit Legii 350/2001 privind urbanismul și amenajarea teritoriului, PUZ este condiționat de obținerea unui aviz de oportunitate aprobat de Primar.

PRIMAR,
SOÓS ZOLTÁN

L.S.



SECRETAR GENERAL,
Băta Anca Yoichița

ARHITECT ȘEF,
Miheș Florina Daniela

