

PRIMARIA MUNICIPIULUI TARNAVENI  
DIRECTIA TEHNICA-URBANISM SI  
AMENAJAREA TERITORIULUI

## **AVIZ DE OPORTUNITATE NR.1/2015**

### **MEMORIU**

pentru obtinerea avizului de oportunitate, pentru elaborare  
PUZ „Reconversie zona functionala din zona de productie in zona pentru servicii  
(alimentatie publica,turism)”

**Loc.TARNAVENI str. 1 Decembrie 1918, nr. 32 - jud.Mures**

## MEMORIU

pentru obtinerea avizului de oportunitate, pentru elaborare  
PUZ „Reconversie zona functionala din zona de productie in zona pentru servicii  
(alimentatie publica,turism)”

**Loc.TARNAVENI str. 1 Decembrie 1918, nr. 32 - jud.Mures**

### 1.1 Date de recunoaștere a documentației

◆ Denumirea lucrării:

PUZ „Reconversie zona functionala din zona de productie in zona pentru servicii  
(alimentatie publica,turism)”

**Loc.TARNAVENI-jud.Mures**Proiectant: SC TEKTURA SRL - Târgu Mureș

◆ Beneficiari: S.C. COFIT CONSTRUCT S.R.L.

◆ Data elaborării: trimestrul IV 2014-I 2015

### 1.2 Prezentarea investitiei/operatii propuse/indicatorii propusi

Terenul ce face obiectul acestui studiu este in suprafata totala de 25664,00 mp, conform extrase CF 2518 TARNAVENI-A+6,9-11nr.Topo 2078/2/2; 2079/2/2(9216 mp) ; 2082/1(700 mp); 2080/1/2(600 mp); 2076/1/1/1; 2077/2/1; 2076/1/2/1; 2076/1/3/1(15.148 mp), Statul Roman proprietar 1/1 teren, in proprietatea Societatii comerciale SC COFIT CONSTRUCT SRL, 1/1 constructii, este situat în intravilanul localitatii Tarnaveni, cu categoria de folosinta actuala – curti constructii. Terenul este reglementat pentru functiuni de productie fiind ocupat cu cladirile dezafectate ale fostei fabrici de mobila.

Constructiile existente au o suprafata construita de 14934,00 mp, si o suprafata desfasurata de 16397,27 mp.

Principalele grupări funcționale ce delimitează amplasamentul, sunt spre nord drumul județean DJ142 cu funcțiunea de strada in intravilan, spre sud un canal de irigatii, spre est o zona de locuit, spre vest incinta CLF folosita ca zona de depozitare produse agricole si o locuinta .

Beneficiarul doreste reconversia pe parcela sus mentionata a zonei functionale din zona de productie in zona pentru servicii in scopul transformarii unor cladiri ce au functionat ca unitate de productie in local de alimentatie publica si spatii de cazare de anvergură medie precum si spatii pentru evenimente, SPA (servicii pentru petrecerea timpului liber si turism).

Obiectul lucrării PUZ este reconversia functionala partiala a zonei, urmata de transformarea ansamblului de cladiri existente in spatii pentru un local de alimentatie publica, a spatiilor de cazare aferente, a spatiilor pentru evenimente si petrecerea timpului liber (piscina si SPA).

Prin Planul Urbanistic Zonal se propune reconfigurarea urbanistică a parcelei, stabilirea condițiilor de acces și echipare pentru construcțiile propuse, stabilirea indicatorilor urbanistici.

Clădirile supuse reconversiei vor avea accesul asigurat din DJ142 (Str. 1 Decembrie 1918), și echipamente edilitare rezultate din modernizarea racordurilor și bransamentelor existente la rețelele zonei.

## **2. Modul de integrare în zona a operațiunii propuse**

Conform studiilor precedente de urbanism, acest teren face parte din intravilanul localității Tarnaveni, fiind stabilită prin PUG în vigoare ca zonă de producție și depozitare. Indicatorii urbanistici aprobați prin PUG sunt: POT<sub>max.</sub>=70%, CUT<sub>max.</sub> P+4.

Studiile geotehnice și expertiza ce vor fi întocmite de beneficiari vor stabili condițiile optime de reconfigurare din punct de vedere structural și geomorfologic având în vedere specificul programului propus.

Prezenta documentație se întocmește pentru reglementarea funcțională a parcelei pe care beneficiarul dorește să dezvolte prin reconversie și modernizare un ansamblu de clădiri destinate serviciilor, în special pentru petrecerea timpului liber și turism, alimentație publică, cazare, recreere și funcțiuni conexe.

## **3. Prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul unității teritoriale de referință**

Prin PUZ se propune:

- Stabilirea zonei funcționale pentru prestări servicii (alim. publică, turism, spații de relaxare și petrecere a timpului liber) și funcțiuni conexe compatibile, stabilirea condițiilor de acces și echipare.
- reconversia clădirilor existente pentru funcțiunile descrise mai sus.
- Stabilirea indicatorilor urbanistici

Zona beneficiază de o echipare tehnico-edilitară bună, pe str. 1 Decembrie 1918 există rețele de alimentare cu apă, energie electrică și gaze naturale, canalizare menajeră și pluvială.

Pentru racordarea la rețelele centralizate de utilități (alimentare cu apă și canalizare, alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaz), gestionarii acestora urmează să stabilească condițiile de racordare posibile, prin bransamente modernizate adaptate noilor capacități, prin avize de racordare obținute în etapa ulterioară de proiectare.

Indicatorii urbanistici existenți pentru zona luată în studiu (25664,0 mp) sunt: POT = 58,20 %; CUT = 0,64, urmând ca indicatorii maximi propuși, având în vedere că este vorba despre un proiect de reconversie, sunt cei determinați de clădirile existente menținute cu încadrarea în indicatorii pentru funcțiuni de servicii și un spor de max. 20%, pentru coeficientul de utilizare al terenului în vederea asigurării posibilității de extindere a funcțiunilor propuse.

Indicatorii urbanistici propusi pentru zona luata in studiu (25664,0 mp) sunt: POT= 58,20 %; CUT = 0,65.

Indicatorii urbanistici existenti pentru zona propusa pentru reconversie (11086,00mp) sunt: POT= 54,42%; CUT= 0,67.

Indicatorii urbanistici propusi pentru zona propusa pentru reconversie sunt: POT= 54,42%; CUT= 0,70. Propunerea facuta se incadreaza in indicatorii maximi stabiliti prin PUG in vigoare, pentru aceasta zona.

#### **4. Categoriile de costuri ce vor fi suportate**

Propunerea facuta se refera la o zona situata in localitatea Tarnaveni pe un teren ale carei constructii sunt proprietate privata, in concluzie costurile de amenajare a terenului si de echipare cu utilitati vor fi suportate de investitorul privat (SC COFIT CONSTRUCT SRL). Utilitatile ce vor deservi lotul vor fi rezolvate astfel:

- alimentarea cu gaz si apă potabilă se va face din rețelele de alimentare a localitatii Tarnaveni.
- canalizarea menajera prin modernizarea bransamentelor existente adaptate noilor capacitati; canalizarea pluviala prin reconectarea incintei la sistemul de evacuare ape pluviale existent in zona.
- alimentarea cu energie electrică se va face cu bransamente prin racordarea la linia de joasa tensiune existenta.

Baza topografică sc.1:2000 s-a obținut de la beneficiar și este dublată de măsurători realizate pe teren.

**Intocmit**  
arh. Raus Adriana