



**MEMORIU PENTRU OBTINEREA  
AVIZULUI DE OPORTUNITATE PENTRU  
P.U.Z. , NR. CAD. 56518, F.NR.**

**545600 Târnăveni, f.nr.  
județul Mureș, nr. Cad. 56518**

**Beneficiar: PAROHIA ORTODOXĂ ROMÂNĂ  
TÂRNĂVENI II**

**545600 Municipiul Târnăveni, strada Republicii nr. 45  
județul Mureș**

FEBRUARIE 2021



## Pagină de titlu

# **MEMORIU PENTRU OBTINEREA AVIZULUI DE OPORTUNITATE PENTRU P.U.Z. , NR. CAD. 56518, F.NR.**

**545600 Târnăveni, f.nr.  
județul Mureș, nr. Cad. 56518**

Proprietar: **PAROHIA ORTODOXĂ ROMÂNĂ  
TÂRNĂVENI II**  
545600 municipiul Târnăveni, strada Republicii nr.  
45, județul Mureș

Denumirea lucrării: **MEMORIU PENTRU OBTINEREA AVI-  
ZULUI DE OPORTUNITATE PENTRU  
PLAN URBANISTIC ZONAL F. NR.  
NR. CAD. 56518**

Amplasament: **545600 , Nr. cad. 56518, teren în extravila-  
nul municipiului Târnăveni  
județul Mureș**

Beneficiar: **PAROHIA ORTODOXĂ ROMÂNĂ  
TÂRNĂVENI II**  
545600 municipiul Târnăveni, strada Republicii  
nr. 45, județul Mureș, cui: 11662

Elaborator: **TRANSILVANIA ARCHITECTS SRL**  
545400, Sighișoara,  
str. Mitropolit Andrei Șaguna nr. 12  
C.U.I. –37653980; tel.:0749072035  
e-mail: [office@transilvaniaarhitect.com](mailto:office@transilvaniaarhitect.com)

Faza: **Aviz de oportunitate**  
FEBRUARIE 2021



# **MEMORIU PENTRU OBȚINEREA AVIZULUI DE OPORTUNITATE PENTRU P.U.Z. NR. CAD. 56518 F.NR.**

**Denumirea lucrării: MEMORIU PENTRU OBȚINEREA AVIZULUI DE OPORTUNITATE PENTRU PLAN URBANISTIC ZONAL F. NR. NR. CAD. 56518**

**Amplasament: 545600 Târnăveni, teren situat în extravilan, nr.cad. 56518 județul Mureș**

**Beneficiar: PAROHIA ORTODOXĂ ROMÂNĂ TÂRNĂVENI II**  
545600 municipiul Târnăveni, strada Republicii nr. 45, județul Mureș

**Elaborator: TRANSILVANIA ARCHITECTS SRL**  
545400, Sighișoara,  
str. Mitropolit Andrei Șaguna nr. 12  
C.U.I. –37653980; tel.:0749072035  
e-mail: [office@transilvaniaarhitect.com](mailto:office@transilvaniaarhitect.com)

**Faza: Aviz de oportunitate**

## **1. PREZENTAREA INVESTIȚIEI**

### **1.1. DATE GENERALE:**

**Denumire lucrare:** P.U.Z.- introducerea în intravilanul municipiului a unui perimetru extravilan în vederea construirii unui centru pentru vârstnici cu regim de înălțime Dp+P+1E.

**Amplasament: 545600 Târnăveni, teren situat în extravilan, nr.cad. 56518**

**Beneficiar: PAROHIA ORTODOXĂ ROMÂNĂ TÂRNĂVENI II**

**Faza de proiectare:** Aviz prealabil de oportunitate, C.U., Aviz C.T.A.T.U.

**Proiectant general: TRANSILVANIA ARCHITECTS SRL**  
Sighișoara, Arh. Nits Alexandru Tiberiu

**Data elaborării: 05.02.2021**

## **1.2. REGIM JURIDIC**

**Statut juridic:** Acest P.U.Z. se elaborează pe o suprafață de 2400 mp. Proprietatea este înscrisă în C.F. nr. 56518 Târnăveni, nr. cadastral: 56518 - teren având suprafața măsurată de 2400 mp, terenul liber de construcții, aflat în proprietatea **Parohiei ortodoxe române Târnăveni II**, liber de sarcini.

## **1.3. SITUAȚIA EXISTENTĂ**

Terenul este amplasat în extravilan, în partea nordică a teritoriului administrativ al municipiului Târnăveni, județul Mureș. Zona este caracterizată printr-un relief vălurit, cu pante ușoare, în zonă existând mai multe pâlcuri de case și case izolate.

Terenul are patru laturi, cu lungimea frontului stradal de 27,65 m și adâncimea de cca. 90 m.

Se propune retragerea limitei de proprietate în vederea realizării unei platforme de încrucișare precum și pentru a facilita accesul în parcajul cu regim public și accesul către proprietate.

Circulația în incintă se va realiza printr-o alee carosabilă situată paralel cu latura de nord-est a parcelei.

## **1.4. TEMA DE PROIECTARE**

Beneficiarul **dorește** să construiască un centru pentru vârstnici având regimul de înălțime demisol parțial, parter și un etaj. Terenul va fi împrejmuit. Accesul carosabil și pietonal se va realiza din drumul de acces.

Se dorește realizarea unui centru pentru varstnici cu un număr maxim de **20 de persoane**. Clasificându-se astfel la unități cu capacitate mică.

Conform „, **NORMATIV PRIVIND PROIECTAREA CĂMINELOR DE BĂTRÂNI SI HANDICAPATI PE BAZA EXIGENȚELOR DE PERFORMANȚĂ** indicativ NP 023-1997”

„**III.1.5.** În funcție de populația arondată și de necesitățile stabilite prin studiile prealabile în zonă se determină capacitatea construcției exprimată prin numărul de locuri de cazare (sau număr de paturi în cazul căminelor spital). Astfel se pot clasifica după capacitate, după cum urmează:

- · unități mici - 50 - 150 locuri
- · unități mijlocii - 150 - 300 locuri
- · unități mari - 300 - 500 locuri „,

Centrul va avea regimul de înălțime demisol parțial, parter și un etaj. Structura va fi pe fundații continue din beton simplu, zidărie portantă din cărămidă, elevații, stâlpișori și centuri din beton armat, planșeu beton armat peste parter și etaj, șarpantă din lemn în patru ape și învelitoare din țiglă.

## **2. OPERAȚIUNI PROPUSE**

Se dorește introducerea în intravilanul municipiului a parcelei în vederea realizării unui cămin pentru vârstnici.

### **3. INDICATORI PROPUȘI**

Indicatorii urbanistici propuși vor fi în jurul următoarelor valori:

POT max. propus = 35%                      CUT max. propus = 0.6

POT existent = 0,00%                      CUT existent = 0,00

#### **3.1. ANALIZA URBANISTICĂ A ZONEI**

Amplasamentul este cuprins în P.U.G. Târnăveni la limita nordică a U.T.R. 16 având menționat în regulamentul aferent P.U.G. folosința terenului „Livezi”.

**UTR-16** este situat la limita nordică a localității, având zonă cu funcțiune dominantă de locuire, cu regim de înălțime P, P+2, cu puține dotări și servicii.

##### **GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

Zona se compune din terenuri ocupate de locuințe unifamiliale.

Conform regulamentului aferent P.U.G., UTR 16 zona este dominată de funcțiunea de locuire.

### **4. - DATE SPECIFICE OBIECTIVULUI**

#### **4.1. OPORTUNITATEA INVESTIȚIEI:**

Oportunitatea investiției este dată de lipsa acestei categorii de dotări la nivelul necesarului - cămin pentru vârstnici - la nivelul localității și zonei, precum și de dorința conducerii Parohiei ortodoxe române Târnăveni II de a o realiza și de a-i asigura funcționarea.

Terenul studiat face parte din parcelarea realizată în vederea realizării de locuințe individuale, în imediata vecinătate a limitei intravilanului municipiului Târnăveni.

Ținând cont de cele de mai sus, putem considera ca posibilă și oportună introducerea în intravilanul municipiului a parcelei studiate, având suprafața de 2400 m<sup>2</sup>, înscrisă în C.F. nr. 56518 Târnăveni, nr. cadastral: 56518.

#### **4.2. DESCRIEREA LUCRĂRILOR**

Beneficiarul dorește să construiască un centru pentru vârstnici. Regimul de înălțime propus va fi Dp+P+1E.

Terenul va fi împrejmuit.

## TRANSILVANIA ARCHITECTS

545400, Sighișoara, str. Mitropolit Andrei Șaguna nr. 12

Împrejmuirea va fi realizată retrasă față de aliniament pentru a permite realizare platformei de încrucișare și a locurilor de parcare, precum și a accesului la alea carosabilă din incintă.

În zona studiată nu există lucrări de infrastructură care să necesite zone de protecție susceptibile să afecteze construibilitatea zonei.

Edificabilul propus este stabilit astfel: retragerea față de aliniament 12,00 m, față de limitele laterale 3,00 m și față de limita posterioară 5,00 m.

Acest teren se propune să fie introdus în zona **Li** - locuințe individuale și funcțiuni complementare, dotări aferente, echipare, cu aplicarea următoarelor reguli de ocupare a terenului:

**LOCUINȚE INDIVIDUALE, DOTĂRI AFERENTE, ECHIPARE (Li)** și aplicarea Regulament de urbanism aferent UTR 16 subzona Li:

POT maxim **35%**

CUT maxim **0.6**

Regim de înaltime maxim D+P+1E, cu înălțime maximă la streșină de **8,00 m**

Arie teren: **2400 mp**

### **Bilant teritorial**

Arie construită existentă: **0 mp**

Arie construită propusă: **750 mp**

Arie construită desfășurată existentă totală: **0 mp**

Arie construită desfășurată propusă totală: **1440 mp**

Alei carosabile si pietonale: **326 mp**

Spații verzi amenajate: **1274mp**

Număr arbori tăiați: 0

Număr arbori plantați: 10

**ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIEI:** regim de înălțime: **Dp+P+1E**  
înălțimea maximă la cornișă = **8,00 m**, înălțimea maximă la coamă = **16,00 m**

### **Retrageri minime obligatorii:**

- Retrageri față de aliniament: 12,00 m

- Retrageri minime față de limitele laterale: 3,00 m

- Retrageri minime față de limita posterioară: 5,00 m

„ **NORMATIV PRIVIND PROIECTAREA CĂMINELOR DE BĂTRÂNI SI HANDICAPATI PE BAZA EXIGENTELOR DE PERFORMANȚĂ** indicativ NP 023-1997” Cuprinde următoarele reglementări:

### **„IV.1. Dimensionare si formă teren**

**IV.1.1.** Suprafata terenului necesar amplasarii căminelor de bătrani si handicapați este dependentă de mărimea sau capacitatea obiectivului cu toate anexele si constructiile asociate. Indicele folosit pentru

determinarea suprafeței de teren necesar este exprimat în mp/pat sau mp/loc de cazare și se va folosi în special în faza elaborării PUG sau PUZ, înainte de stabilirea datelor concrete ale temei cadru. Valoarea indicelui de suprafață de teren necesar în funcție de soluția de organizare va fi:

- 70 - 120 mp/pat sau loc de cazare pentru organizările tip spital (cămine spital);
- 120 - 150 mp/pat sau loc de cazare pentru soluțiile tip sanatoriu sau hoteliere (cămine de bătrani sau de pensionari).
- 150 - 200 mp/loc cazare pentru sistemul în case individuale.”

„**IV.5.2.** Terenul de amplasare trebuie să permită în toate cazurile zonificarea pe funcțiuni distincte astfel:

- zona ocupată de construcții;
- zona acceselor, parcajelor și aleilor de circulație;
- zona de recreere bolnavi și sau zona de grădinit (curte proprie la case individuale).
- zona verde și zona de protecție (după caz);
- zona rezervată extinderilor viitoare (după caz);

**IV.1.2.** În cazul în care s-a elaborat un studiu de temă prin care s-au stabilit ariile desfășurate ale viitoarelor funcțiuni se poate aplica pentru calculul terenului necesar indicele mp.teren/mp.Ad, care stabilește mai precis raportul între cele două mărimi fizice. Valoarea acestui indice va fi de:

- · 1,5 - 2,0 pentru soluțiile tip spital;
- · 2,5 - 3,0 pentru soluțiile tip sanatoriu sau hoteliere;”

Astfel suprafața terenului studiat (2400mp) permite realizarea unui centru pentru varstnici cu un număr maxim de **20 de locuri** și cu o suprafața construită de maxim 840 mp.

Se propune realizarea unui parcaj cu capacitate redusă de 6 locuri și amenajarea unei bretele de alimentare corespunzătoare asigurării timpului de așteptare necesar pentru acces ce va fi realizată de către beneficiar, drumul neamenajat existent fiind în proprietatea publică a municipiului Târnăveni.

„**Observatie:** În cadrul activităților ergoterapeutice și de petrecere a timpului liber sunt și cele de legumicultură și grădinit ce se desfășoară pe teren special amenajat în vecinătatea construcției.”

### **4.3. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE**

#### **4.3.1. Alimentarea cu apă și canalizarea apelor uzate menajere și pluviale**

##### **4.3.1.1. Alimentarea cu apă**

Alimentarea cu apă a construcției va fi la rețeaua publică de alimentare cu apă potabilă. Pentru centru vârstnici se va realiza un cămin de racordare cu câte două apometre. Dacă nu se va putea realiza extinderea rețelei publice de alimentare cu apă potabilă se va realiza în sistem individual prin puț cu hidrofor.

Conform „**NORMATIV PRIVIND PROIECTAREA CĂMINELOR DE BĂTRÂNI SI HANDICAPATI PE BAZA EXIGENTELOR DE PERFORMANȚĂ** indicativ NP 023-1997”:

##### **„III.3.2.1. Alimentarea cu apă si gospodărirea apei:**

- · alimentarea cu apă se face de regulă din rețeaua publică. Calitatea apei va trebui să corespundă prescripțiilor STAS 1342.
- · se interzice folosirea apei industriale in căminele de bătrani si handicapati. pe bransamentele de apă, in căminele cu apometru se vor monta ventile de retinere pentru circulatia apei intr-un singur sens. pentru asigurarea necesarului de apă, se recomandă echiparea cu rezervoare de apă cu rezervă de consum pentru 1-3 zile si incendiu interior 10 minute iar pentru incendiu exterior 3 ore. pentru asigurarea debitului si presiunii necesare functionării optime se va prevedea o statie de ridicare a presiunii (hidrofor). rețeaua de incintă va fi inelară si se va executa din teavă de otel zincat, sau alte materiale agrementate in Romania cu caracteristicile egale sau superioare celor din otel zincat. alimentarea cu apă caldă menajeră se face centralizat de la centrala termică sau punctul termic propriu. conductele de alimentare cu apă caldă menajeră si recirculare se montează de regula in acelasi”

##### **4.3.1.2. Canalizarea apelor uzate menajere și pluviale**

Apele uzate menajere vor fi colectate în sistem individual prin fose septice vidanjabile; acest sistem va fi utilizat până la finalizarea lucrărilor de extindere a rețelei publice de canalizare.

Apele pluviale se vor îndepărta printr-un sistem de rigole deschise.

Conform „**NORMATIV PRIVIND PROIECTAREA CĂMINELOR DE BĂTRÂNI SI HANDICAPATI PE BAZA EXIGENTELOR DE PERFORMANȚĂ** indicativ NP 023-1997”:

**„III.3.2.2. Canalizarea exterioară si instalatii de preepurarea apelor uzate:**



- apele uzate menajere de la căminele de bătrani și handicapați sunt obișnuite (conventional curate) sau cu aport de nisip, grăsimi, spumă de la bucătării și spălătorii și trebuie să corespundă prevederilor normativului C - 90. Pentru apele uzate neconforme prevederilor normativului C- 90 se prevede o preepurare locală în instalații proprii. Se folosesc în acest caz separatoare de nisip, grăsimi, spume și cămine cu grătar de retenție înainte de deversarea în canalizarea publică. rețelele de canalizare din incintă, separate pentru apele menajere, meteorice și cele provenite de la bucătării și spălătorii sunt racordate la rețelele edilitare ale localității fie în sistem divizor, fie în sistem unitar. Absența în zonă a unui sistem public de canalizare se acceptă numai pentru cămine de bătrani și handicapați de mică capacitate, caz în care se vor prevedea instalații proprii de colectare, tratare și evacuare a apelor uzate și care să se înscrie în normele de protecție a mediului.”

#### **4.3.2. Alimentarea cu energie electrică**

Alimentarea cu energie electrică se va face prin racordarea construcției la linia electrică aeriană existentă pe strada George Coșbuc, conform unui studiu de soluție ce va fi elaborat de un specialist agreat de S.C. ELECTRICA S.A.

#### **4.3.3. Alimentarea cu gaz metan**

Pe strada George Coșbuc se află rețea de gaze naturale, prelungirea rețelei și branșamentele vor fi proiectate și realizate de firme agreate ANRE.

#### **4.3.4. Încălzire și apă caldă menajeră**

Locuința va fi prevăzută cu centrală termică proprie pe gaz care va asigura atât încălzirea spațiilor de locuit cât și apă caldă menajeră.

Pentru micșorarea emisiilor de CO<sub>2</sub> și pentru economia de energie, pe acoperișurile clădirii se vor monta panouri solare (ca măsură de suplimentare cu energie neconvențională) pentru încălzirea apei calde menajere și panouri solare pentru producerea de energie electrică.

Dacă realizarea extinderii rețelei de gaze naturale nu se va putea realiza se va opta pentru montarea unei centrale termice pe combustibil solid (lemn).

#### **4.3.5. Salubritate**

Deșeurile menajere rezultate vor fi depozitate în puștele ecologice (din mase plastice, cu capac) care vor fi golite periodic și transportate de firma de salubritate la groapa de gunoi a municipiului pe bază de contract.



Întocmit,

*arh. Nits Alexandru Tiberiu*