

**ROMANIA
JUD.MURES
PRIMARIA
MUNICIPIUL TARNAVENI**

**APROBAT
PRIMAR**

Jrs. MEGHESAN NICOLAE SORIN



Ca urmare a cererii adresate de Szasz Ferenc-Csaba si sotia Szasz Monica-Ioana, cu domiciliul in jud. Mures, municipiul Tarnaveni, str. Mihai Eminescu, nr. 6 si Samartinean Tiberiu si Samartinean Cristina, cu domiciliul in Tarnaveni, str. Rozelor, nr.2, inregistrata cu nr. 16257 din 26.08.2021

In conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului cu modificarile si completarile ulterioare, se emite

AVIZUL DE OPORTUNITATE

NR. 3 din 24.09.2021

Pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal pentru „, Construire 3 case individuale in regim Dp+P+M si anexe gospodaresti”, generat de imobilul situat pe str. Lebedei, nr. 16, cu respectarea urmatoarelor conditii:

1. Teritoriul care urmeaza sa fie reglementat prin PUZ:
Conform anexei la prezenta documentatie, terenul este situat in partea nordica a teritoriului administrativ al mun. Tarnaveni, intravilan. Se vor construi 3 locuinte individuale cu anexe gospodaresti.
2. Categoriile functionale ale dezvoltarii si eventuale servituti
3. Indicatori urbanistici obligatorii
Amplasamentul studiat este cuprins in PUG Tarnaveni, intravilan, U.T.R. 16, subzona A-activitati de productie agricola, avand o suprafata de 4500mp.
POT existent=0,00% si CUT existent=0,00
POT max. propus=35% si CUT max. propus=0,6
4. Dotarile de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilitatilor
Accesul carosabil si pietonal se va realiza din strada Lebedei.
Alimentarea cu apa a constructiilor, precum si alimentarea cu energie electrica, se va realiza de la retelele existente de pe str. Lebedei .
Alimentarea cu gaze naturale se va face de pe str. Pomilor.

Pentru fiecare locuinta se va realiza un camin de racordare la retea publica de canalizare existent pe str. Lebedei.

Terenul va fi imprejmuit, se propune realizarea unei platforme de incrucisare pentru fluidificarea circulatiei.

5. Capacitatile de transport admise
Nu se vor depasi 15 tone
6. Acorduri/ Avize specifice ale organismelor centrale si/sau teritoriale pentru P.U.Z.
7. Obligatiile initiatorului P.U.Z. ce deriva din procedurile specifice de informare si consultare a publicului

Se va amplasa pe parcela beneficiarului, precum si la sediul Primariei Municipiului Tarnaveni panoul model Anexa 1 pentru informarea populatiei si a vecinilor parcelei studiate, pana la declansarea etapei urmatoare

8. Regimul de inaltime

Locuintele vor avea regimul de inaltime demisol partial, parter si mansarda- Dp+P+M

Pentru Arhitect-Sef

Dir. Ex.Adj. Beleanu Celestin



Intocmit: Insp. Sima Alina



Am primit 1 exemplar
de la

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

Denumirea lucrării: **MEMORIU PENTRU OBȚINEREA AVIZULUI DE OPORTUNITATE PENTRU PLAN URBANISTIC ZONAL, Str. Lebedei, NR. 16, NR. CAD. 56518**

Amplasament: **545600 , Nr. cad. 56518, teren în intravilanul municipiului Târnăveni, subzona A- Activități de producție agricolă, județul Mureș**

Beneficiar: **SZASZ FERENC-CSABA și soția SZASZ MONICA-IOANA**
545600 municipiul Târnăveni, strada Mihai Eminescu, nr. 21, județul Mureș
SĂMĂRTINEAN TIBERIU și soția SĂMĂRTINEAN CRISTINA
545600 municipiul Târnăveni, strada Rozelor, nr. 2, 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

Faza: **Aviz de oportunitate**

1. PREZENTAREA INVESTIȚIEI

1.1. DATE GENERALE:

Denumire lucrare: P.U.Z.- schimbare a zonei functionale a unui perimetru intravilan insular în vederea construirii a 3 case individuale cu regim de înălțime Dp+P+M și anexe gospodărești.

Amplasament: **545600 Târnăveni, teren situat în intravilanul localității, nr.cad. 53660**

Beneficiar: **SZASZ FERENC-CSABA și soția SZASZ MONICA-IOANA,
SĂMĂRTINEAN TIBERIU și soția SĂMĂRTINEAN CRISTINA**

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: 09.08.2021

1.2. REGIM JURIDIC

Statut juridic: Acest P.U.Z. se elaborează pe o suprafață de 4500 mp. Proprietatea este înscrisă în C.F. nr. 53660 Târnăveni, nr. cadastral: 53660 - teren având suprafața măsurată de 4500 mp, terenul liber de construcții, aflat în proprietatea fam. SZASZ FERENC-CSABA și soția SZASZ MONICA-IOANA și fam. SĂMĂRTINEAN TIBERIU și soția SĂMĂRTINEAN CRISTINA, liber de sarcini.

1.3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

Terenul este amplasat în intravilan, în partea nordică a teritoriului administrativ al municipiului Târnăveni, județul Mureș. Zona este caracterizată printr-un relief vâluit, cu pante ușoare, în zonă existând mai multe pâlcuri de case și case izolate, predominând subzona Li- Locuințe individuale.

Din punct de vedere urbanistic, terenul studiat se află subzona A- Activități de producție Agricolă, parte din UTR 16 Târnăveni.

Terenul are patru laturi, cu lungimea frontului stradal de 62,48 m și adâncimea între 85,7 și 89,4 m, terenul având o pantă de cca. 10%.

Strada Lebedei are, în dreptul terenului studiat, o lățime variabilă a carosabilului, între 4,15 și 4,38 m, și o ampriză variabilă, între 12,34 și 9,00 m.

La nordul terenului studiat se află un drum de exploatare de pământ.

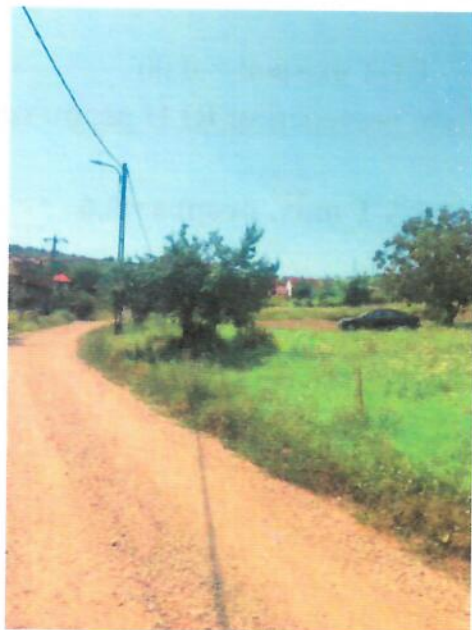
Documentație fotografică situația existentă:



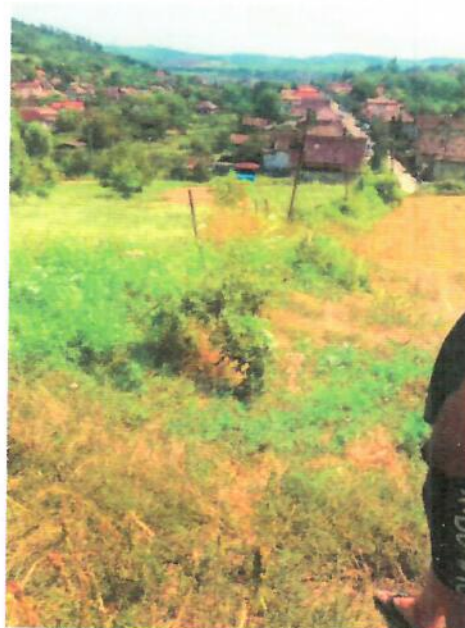
Vedere din strada Lebedei
colțul sud-vestic



Vedere din strada Lebedei
latura sudică



Vedere din strada Lebedei
colțul sud-estic



Vedere de pe drumul de exploatare
colțul nord-vestic

1.4. TEMĂ DE PROIECTARE

Beneficiarii doresc să construiască 3 locuințe individuale și anexe gospodărești, având regimul de înălțime demisol parțial, parter și mansardă. Terenul va fi împrejmuit. Accesul carosabil și pietonal se va realiza din strada Lebedei.

Locuințele vor avea regimul de înălțime demisol parțial, parter și mansardă. Structura caselor va fi pe fundații continue din beton simplu, zidărie portantă din cărămidă, elevații, stâlpișori și centuri din beton armat, planșeu beton armat peste parter, șarpantă din lemn și învelitoare din țiglă.

2. OPERAȚIUNI PROPUSE

În vederea construirii a 3 case individuale cu regim de înălțime Dp+P+M și anexele gospodărești ale acestora, este necesară schimbarea subzonei funcționale existente din subzona A (Activități de producție agricolă) în subzona Li (Locuințe individuale), cu preluarea prevederilor RLU aferent subzonei Li.

Pentru fluidificarea circulației se propune realizarea unei platforme de încrucișare. Accesul carosabil și pietonal se va realiza din strada Lebedei.

3. INDICATORI PROPUȘI

POT existent = 0,00%

CUT existent = 0,00

Indicatorii urbanistici propuși, conform prevederilor RLU pentru subzona Li vor avea următoarele valori:

POT max. propus = 35%

CUT max. propus = 0.6

Înălțimea construcțiilor:

- regim de înălțime maxim admis: **Dp+P+1**;
- înălțimea maximă la cornișă = **8,00 m**.

Retrageri minime obligatorii:

- Retrageri față de aliniament: 20,00 m
- Retrageri minime față de limitele laterale: 3,00 m
- Retrageri minime față de limita posterioară: 5,00 m

3.1. ANALIZA URBANISTICĂ A ZONEI

Amplasamentul este cuprins în P.U.G. Târnăveni în U.T.R. 16, subzona A- (Activități de producție agricolă), activitate aflată în declin.

UTR-16 este situat la limita nordică a localității, având zona cu funcțiune dominantă de locuire, cu regim de înălțime maxim P, P+1.

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona se compune din terenuri ocupate de locuințe unifamiliale.

Conform regulament aferent UTR 16 din P.U.G., funcțiunea dominantă este cea de locuire.

4. - DATE SPECIFICE OBIECTIVULUI

4.1. OPORTUNITATEA INVESTIȚIEI:

Oportunitatea investiției este dată de existența în imediata vecinătate a zonei studiate subzona Li (Locuințe individuale), precum și de declinul activităților agricole în zonă.

Extinderea propusă a subzonei Li va pune în valoare potențialul natural al amplasamentului și va spori calitatea fondului construit prin realizarea unor locuințe cu arhitectura unitară. Realizarea obiectivului propus va duce la o mai bună utilizare a terenului, noua funcțiune fiind mai solicitată.

Ținând cont și de caracterul vecinătății din partea sudică și estică a terenului, putem considera ca posibilă și oportună schimbarea funcțională a zonei studiate.

4.2. DESCRIEREA LUCRĂRILOR

În zona studiată, beneficiarii doresc să construiască 3 locuințe individuale și anexe gospodărești.

Terenul va fi împrejmuit.

Se propune realizarea unei platforme de încrucișare pentru fluidificarea circulației.

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 20,00 m, față de limitele laterale 3,00 m și față de limita posterioară 5,00 m.

Zona studiată se propune să fie introdusă 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 prevederilor Regulament de urbanism aferent UTR 16 subzona Li:

POT maxim **35%**

CUT maxim **0.6**

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

Bilanț teritorial

Arie totală teren studiat: **4500 mp**

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 construcțiilor se va realiza la rețeaua publică de alimentare cu apă potabilă existentă pe strada Lebedei. Pentru fiecare locuință se va realiza un cămin de racordare cu apometru.

4.3.1.2. Canalizarea apelor uzate menajere și pluviale

Apele uzate menajere vor fi colectate în rețeaua publică de canalizare, pentru fiecare locuință se va realiza un cămin de racordare la rețeaua publică de canalizare existentă pe strada Lebedei.

Apele pluviale se vor îndepărta prin sistemul de rigole stradale deschise.

4.3.2. Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se va face prin racordarea construcțiilor la linia electrică aeriană existentă pe strada Lebedei, 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 Pomilor se află rețea de gaze naturale, prelungirea rețelei și bransamentele vor fi proiectate și realizate de o firmă agreată ANRE.

4.3.4. Încălzire și apă caldă menajeră

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

Pentru micșorarea emisiilor de CO₂ și pentru economia de energie, pe acoperișurile clădirilor se vor monta captatori plani sau tuburi vidate (ca măsură de suplimentare cu energie neconvențională) pentru prepararea apei calde menajere și panouri fotovoltaice pentru producerea de energie electrică.

4.3.5. Salubritate

Deșeurile menajere rezultate vor fi depozitate în pubele 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

