

ROMANIA  
JUD.MURES  
PRIMARIA  
MUNICIPIUL TARNAVENI  
Nr. 17401/04.10.2023

APROBAT  
PRIMAR  
Jrs. MEGHESAN NICOLAE SORIN



Ca urmare a cererii adresate de Muntean Dan-Marius , cu domiciliul in jud. Mures, municipiul Tarnaveni, str. 1 Decembrie 1918, nr. 46 T3, ap. 3 si Potor Claudiu Marius cu domiciliul in Tarnaveni, str. Gheorghe Manoiu , nr. 4, ap. 13, inregistrata cu nr. 12845 din 12.07.2023

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

#### AVIZUL DE OPORTUNITATE

NR. 4 din 04.10.2023

Pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal pentru „ Construire doua case de locuit, anexe gospodaresti”, generat de imobilul situat pe str. Lebedei, nr. 12, 14, Tarnaveni, cu respectarea urmatoarelor conditii:

1. Teritoriul care urmeaza sa fie reglementat prin PUZ:

Conform anexei la prezenta documentatie, terenul este situat in intravilan, in partea nordica a teritoriului administrativ al mun. Tarnaveni, jud. Mures. Se vor construi 2 locuinte individuale cu anexe gospodaresti, respectiv garaj si piscina si anexa.

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 totala de 2964 mp, proprietatea fiind inregistrata in C.F. nr. 55993 Tarnaveni, nr. cad. 55993- teren cu suprafata de 1664 mp, aflat in proprietatea lui Muntean Dan Marius si C.F. nr. 53643 Tarnaveni, nr. cad. 53643-teren cu o suprafata de 1300 mp, aflat in proprietatea lui Potor Claudiu Marius si sotia Potor Maria.

Zona studiata va fi introdusa in zona Li-locuinte individuale si functiuni complementare, dotari aferente, echipare.

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.  
Terenul va fi imprejmuit, se propune realizarea unei platforme de acces auto pentru fluidificarea circulatiei.  
Alimentarea cu apa a constructiilor, energie electrica, gaze naturale se va face de la retelele existente de pe str. Lebedei .
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. Se vor obtine avizele solicitate prin Certificatul de urbanism, inainte de aprobarea PUZ -ului
8. 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.  
Imprejmuirea se va retrage la 5 m fata de limita de proprietate.  
Piscina va fi evidentiata in planul de mobilare cu culoarea albastru.
9. 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**





**MEMORIU PENTRU OBȚINEREA AVIZULUI DE  
OPORTUNITATE PENTRU P.U.Z. CONSTRUIRE  
DOUĂ CASE DE LOCUIT, ANEXE GOSPODĂREȘTI,  
NR. CADASTRAL 55993 și 53643**

**545600 Târnăveni, str. Lebedei, nr. 12,14,  
județul Mureș**

**Beneficiar: MUNTEAN DAN-MARIUS**

**545600 Municipiul Târnăveni, strada 1 Decembrie, nr. 46, bl. T3, Ap. 3,  
județul Mureș**

**POTOR CLAUDIU MARIUS**

**545600 Municipiul Târnăveni, strada Mr. Gheorghe Mănoiu, nr. 4, Ap. 13,  
județul Mureș**

Mai 2023

## Pagină de titlu

# **MEMORIU PENTRU OBTINEREA AVIZULUI DE OPORTUNITATE PENTRU P.U.Z. CONSTRUIRE DOUĂ CASE DE LOCUIT, ANEXE GOSPODĂREȘTI, NR. CADASTRAL 55993 și 53643**

**545600 Târnăveni, str. Lebedei, nr. 12,14,  
județul Mureș**

Denumirea lucrării: **MEMORIU PENTRU OBTINEREA AVIZULUI DE  
OPORTUNITATE PENTRU PLAN URBANISTIC  
ZONAL, CONSTRUIRE DOUĂ CASE DE  
LOCUIT, ANEXE GOSPODĂREȘTI**

Amplasament: 545600 545600 Târnăveni, str. Lebedei, nr. 12,14, județul  
Mureș, Nr. cad. 55993 și 53643, teren în intravilanul  
municipiului Târnăveni, subzona A- Activități de producție  
agricolă, județul Mureș

Beneficiar: **MUNTEAN DAN-MARIUS**  
545600 municipiul Târnăveni, strada 1 Decembrie, nr. 46, bl. T3,  
Ap. 3, județul Mureș  
**POTOR CLAUDIU MARIUS**  
545600 municipiul Târnăveni, strada Mr. Gheorghe Mănoiu,  
nr. 4, Ap. 13, 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**

Mai 2023



# **MEMORIU PENTRU OBȚINEREA AVIZULUI DE OPORTUNITATE PENTRU P.U.Z. CONSTRUIRE DOUĂ CASE DE LOCUIT, ANEXE GOSPODĂREȘTI, NR. CADASTRAL 55993 și 53643**

Denumirea lucrării: **MEMORIU PENTRU OBȚINEREA AVIZULUI DE OPORTUNITATE PENTRU PLAN URBANISTIC ZONAL, CONSTRUIRE DOUĂ CASE DE LOCUIT, ANEXE GOSPODĂREȘTI**

Amplasament: 545600 545600 Târnăveni, str. Lebedei, nr. 12,14, județul Mureș, Nr. cad. 55993 și 53643, teren în intravilanul municipiului Târnăveni, subzona A- Activități de producție agricolă, județul Mureș

Beneficiar: **MUNTEAN DAN-MARIUS**  
545600 municipiul Târnăveni, strada 1 Decembrie, nr. 46, bl. T3, Ap. 3, județul Mureș  
**POTOR CLAUDIU MARIUS**  
545600 municipiul Târnăveni, strada Mr. Gheorghe Mănoiu, nr. 4, Ap. 13, 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.- schimbare a zonei functionale a două perimetre intravilane insulare în vederea construirii a 2 case individuale cu regim de înălțime Dp+P+M și anexe gospodărești.

**Amplasament:** 545600 Târnăveni, terenuri situate în intravilanul localității, nr.cad. 55993 și 53643

**Beneficiar:** MUNTEAN DAN-MARIUS și POTOR CLAUDIU MARIUS

**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:** 05.05.2023

## 1.2. REGIM JURIDIC

**Statut juridic:** Acest P.U.Z. se elaborează pe o suprafață de **2964 mp**. Proprietatea este înscrisă în:

- **C.F. nr. 55993 Târnăveni**, nr. cadastral: 55993 - teren având suprafața măsurată de **1664 mp**, terenul liber de construcții, aflat în proprietatea Muntean Dan-Marius , liber de sarcini.
- **C.F. nr. 53643 Târnăveni**, nr. cadastral: 53643 - teren având suprafața măsurată de **1300 mp**, terenul liber de construcții, aflat în proprietatea **Potor Claudiu-Marius și soția Potor Maria** , 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 vâlurit, 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 cu nr cadastral 55993 are patru laturi, cu lungimea frontului stradal de 31,5 m și adâncimea între 66,82 și 58,47 m, terenul având o pantă de cca. 15%.

Terenul cu nr cadastral 53643 are patru laturi, cu lungimea frontului stradal de 24,73 m și adâncimea între 75,02 și 78,98 m, terenul având o pantă de cca. 15%.

Strada Lebedei are, în dreptul terenurilor studiate, o lățime a carosabilului de 4,40, și o ampriză variabilă, între 11,41 și 9,00 m.

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

Documentație fotografică situația existentă:



Teren nr. Cadastral 55939, vedere din strada Lebedei colțul sudic-estic





Teren nr. Cadastral 55939, vedere din strada Lebedei colțul nord-estic



Teren nr. Cadastral 53643, vedere din strada Lebedei colțul sudic-estic



Teren nr. Cadastral 53643, vedere din strada Lebedei colțul nord-estic



## 1.4. TEMĂ DE PROIECTARE

Beneficiarii doresc să construiască 2 locuințe individuale și anexe gospodărești, având regimul de înălțime demisol parțial, parter și mansardă. Terenul va fi împrejmuțit. 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 două 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 acces cu retragerea împrejmuirii pe zona de acces auto cu 5,00 m față de limita de proprietate. 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: **D+P+1**;

- înălțimea maximă la cornișă = **8,00 m**.

**Retrageri minime obligatorii:**

- Retrageri față de aliniament: **10,00 m**

- Retrageri minime față de limitele laterale: minim **1,00m** fără ferestre de vedere, respectiv minim **3,00 m** pentru ferestre de vedere.

- 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 2 locuințe individuale și anexe gospodărești.

Terenurile vor fi împrejmuite.

Se propune realizarea unei platforme de acces auto 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 10,00 m, față de limitele laterale minim 1,00m respectiv 3,00 m pentru ferestre de vedere și față de limita posterioară 5,00 m.

Pentru pastrarea caracterului zonei și a retragerilor față de aliniament existente, retragerea față de aliniament va fi de 20,00 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: **2964 mp**

Sc maximă admisă , locuințe și funcțiuni complementare : 741,00 mp

Scd maximă admisă : 1778 mp

Calculul suprafeței minime totale a spațiilor verzi amenajate pentru terenul studiat se va realiza la faza PUZ, respectând prevederile HG 525/1996 cu completările și modificările ulterioare pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism. Se va planta câte un arbore la fiecare 100 mp gazon.

## **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**

Alimentarea cu gaze naturale, se va realiza prin bransament la rețeaua existentă pe strada Lebedei, 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 CO<sub>2</sub> 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 se vor colecta selectiv în incinta și vor fi depozitate temporar, în în pubele ecologice (din mase plastice, cu capac), amplasate pe o platformă betonată, la o distanță de minim 10,00 m de ferestrele locuințelor. Deșeurile vor fi preluate periodic de firma specializată cu care municipiul Târnăveni are contract de preluare a deșeurilor menajere.



Întocmit,

*arh. Nits Alexandru Tiberiu*



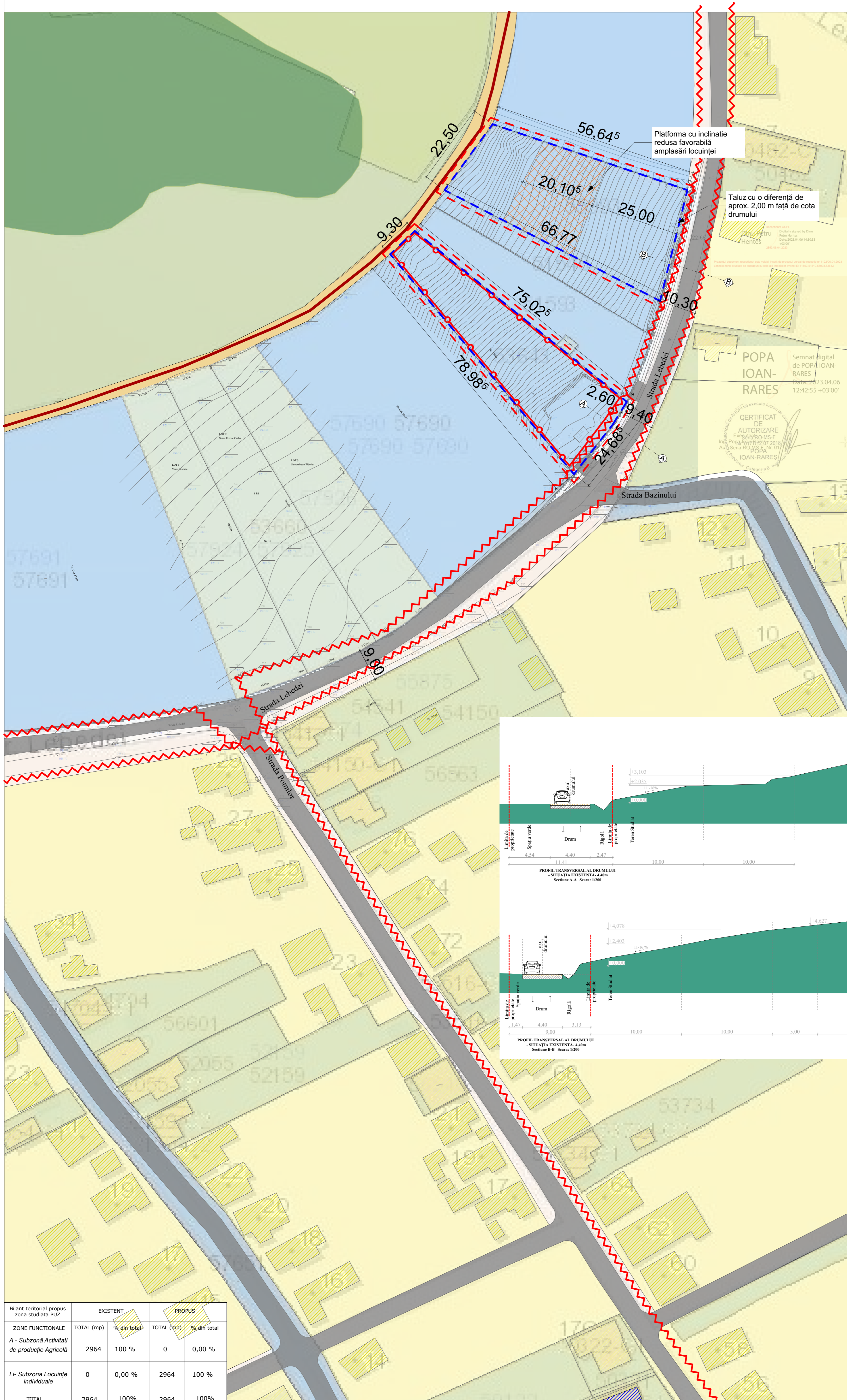






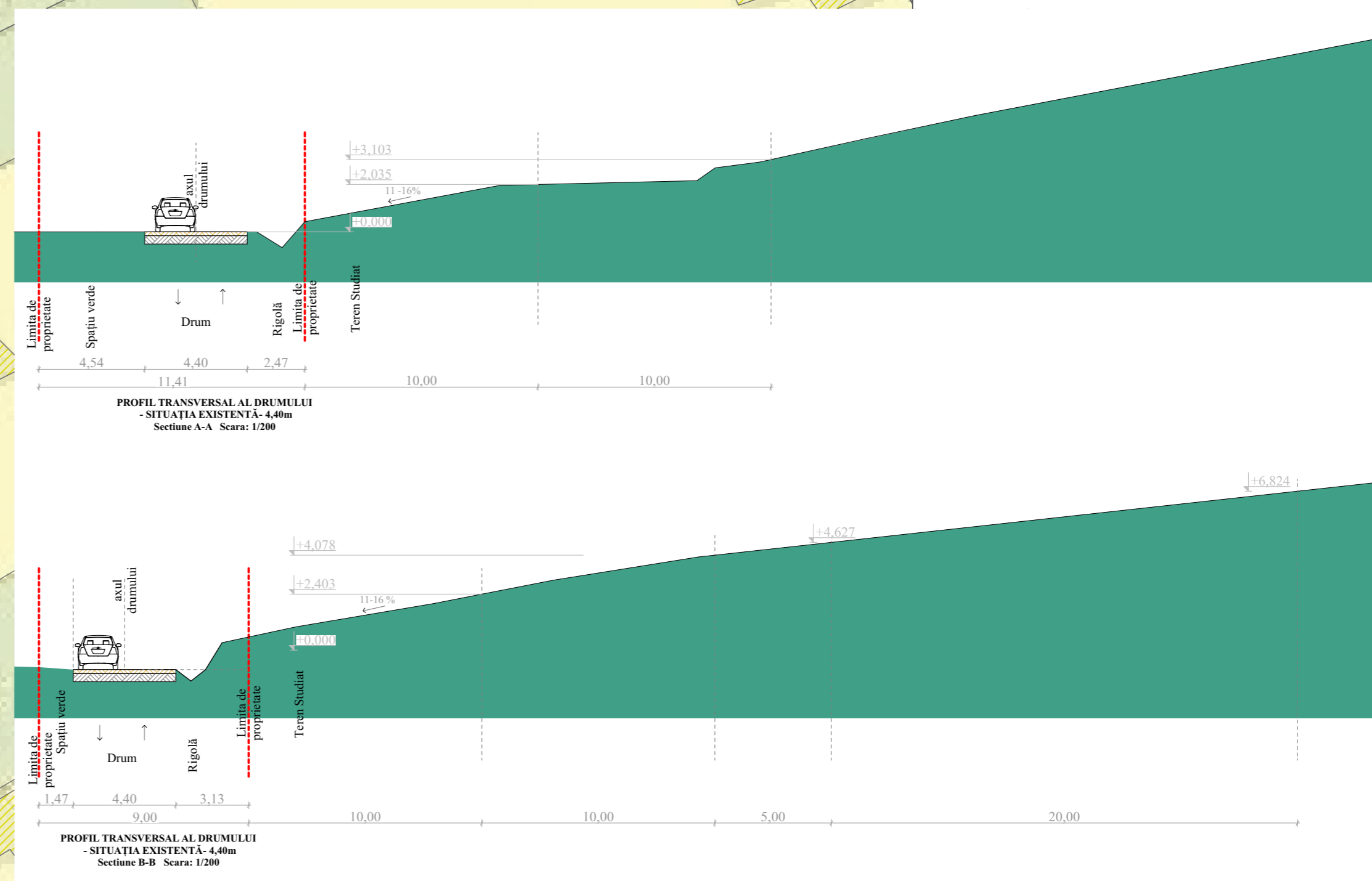


# STUDIU DE OPORTUNITATE - CONSTRUIRE DOUĂ CASE DE LOCUIT, ANEXE GOSPODĂREȘTI-



## LEGENDĂ

- - limita zonei studiate
- - limita parcelei studiate
- - Limită intravilan PUG
- -limită PUZ aprobat  
HCL 10239/18.05.2022
- cale de acces amenajată
- drum de exploatare
- construcții existente
- terenuri agricole neutilizate
- zone cu arboret spontan
- ~ - LEA joasă tensiune
- - Împrejmuire existentă
- platformă favorabila  
amplasare locuință
- Subzona Li - Locuințe  
individuale
- Subzona A - activități de  
producție agricolă



**TRANSLIVANIA ARHITECTS SRL**  
 J269382/2017; CUI 37653980  
 545400 Sighisoara, str. Mitropolit A. Șaguna nr.12  
 tel 0749072035 e-mail office@transilvaniaarchitect.com

Specificație	Nume	Semnătura
Sef Proiect	arch. NITS A.	
Proiectat	arch. PETRIȘOR A. arch. ADRIAN I.	
Beneficiari	MUNTEAN DAN-MARIUS 545600 municipiul Târnăveni, strada 1 Decembrie 1918 nr. 46, Nr.13, Ap.3, județul Mureș POTOR CLAUDIU MARIUS 545600 municipiul Târnăveni, strada Nr. George Ștefănescu nr.4, Ap.13, județul Mureș	
Amplasament	545600 municipiul Târnăveni, Strada Lebedei, nr.12 și nr.14, județul Mureș, C.F. nr.55993 și 53643	
Titlu proiect	P.U.Z. CONSTRUIRE DOUĂ CASE DE LOCUIT, ANEXE GOSPODĂREȘTI	
Fază	<b>S.O.</b>	Scară: <b>1:500</b>
Titlu planșă	<b>SITUAȚIA EXISTENTĂ</b>	
Nr. pr./dată	12/10.03.2023	Planșa: <b>02</b>

Bilant teritorial propus zona studiata PUZ	EXISTENT		PROPUS	
	TOTAL (mp)	% din total	TOTAL (mp)	% din total
<b>ZONE FUNCTIONALE</b>				
<b>A - Subzonă Activități de producție Agricolă</b>	2964	100 %	0	0,00 %
<b>Li- Subzona Locuințe individuale</b>	0	0,00 %	2964	100 %
<b>TOTAL</b>	2964	100%	2964	100%