

## MEMORIU JUSTIFICATIV

### 1.1.Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării: **INTOCMIRE PUZ – INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN, STABILIRE ZONĂ FUNCȚIONALĂ ȘI PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE CASE DE LOCUIT UNIFAMILIALE**

Amplasament **Loc. Târgu Mureș, str.Remetea, jud. Mureș, C.F. nr. 133621, nr. 133818,**

Faza: **A.O.**

Beneficiar: **SOLOVASTRU EMIL-ADRIAN și LACRAMIOARA- STELUȚA**

Proiectantul general: **S.C. TURCINSCHI ARCH STUDIO S.R.L**

Proiectantul de specialitate: **S.C. TEKTURA S.R.L**

Data elaborării: **trim.IV 2021**

### 1.2.Prezentarea investitiei/operatiunii propuse/indicatorii propusi

Prezentul proiect solicita obtinerea avizului de oportunitate in urma obtinerii CU nr.4299/20.09.2021 in scopul intocmirii unui plan urbanistic zonal pentru parcelare teren in scopul construirii a trei locuinte individuale.

Zona care face obiectul proiectului cuprinde doua terenuri: unul identificat prin C.F. nr. 133621 / Târgu Mureș, aflat în extravilanul localității cu o suprafață de 3000,00 mp, și celălalt identificat prin C.F. nr. 133818 / Târgu Mureș aflat în intravilanul localității cu o suprafață de 300,00 mp.

Potrivit reglementărilor PUG Târgu Mureș, aprobat prin HCL nr. 257 din 19.12.2002, amplasamentul intravilan face parte din zona LV, subzona LV1 – subzona locuințelor individuale, cu regim de înălțime P, P+1, situate pe versanți slab construiți, în condiții de densitate redusă.

Terenul care se dorește a fi parcelat se află în extravilanul localității Târgu Mureș, este liber de construcții și are o pantă de 10,00 m pe direcția Vest spre Est.

Vecinătățile sunt:

- nord - vest: terenuri ale persoanelor fizice și juridice, cu diferite funcțiuni, libere de construcții și edificate cu cladiri (case de locuit)
- nord - est: parțial str. Remetea, canal colector al apelor pentru paraul Besa dincolo de care sunt terenuri ale persoanelor fizice și juridice, cu diferite funcțiuni, libere de construcții și edificate cu cladiri (case de locuit)

- sud - est: terenuri ale persoanelor fizice și juridice, cu diferite funcțiuni, libere de construcții și edificate cu cladiri (case de locuit)
  - sud - vest: terenuri neconstruite, proprietăți ale persoanelor fizice și juridice
- Retele edilitare: De-a lungul străzii Remetea există rețea de apă, canalizare, gaze naturale și energie electrică.

## 2.Modul de integrare în zonă a operațiunii propuse

Din punct de vedere urbanistic terenul este situat parțial în intravilanul mun.Tg.Mures , parțial în extravilanul mun.Tg.Mures conform PUG existent, în vigoare la data elaborării documentației și conform PUZ-cartier Unirii aprobat prin HCL 31/07.02.2008.

Zona din intravilan este reglementată ca zona LV -subzona locuințelor individuale cu regim de înălțime P,P+M,P+1 situate pe versanți slab construiți ,LV1-subzona locuințelor individuale cu regim de înălțime P,P+1 situate pe versanți slab construiți în condiții de densitate redusă .

Prezentul proiect propune întocmirea unui plan urbanistic zonal și stabilirea reglementărilor pentru introducerea terenului în intravilan și stabilirea zonei funcționale LV1z - subzona locuințelor individuale cu regim de înălțime D+P+1E situate pe versanți slab construiți în condiții de densitate redusă .

Prezenta documentație s-a întocmit la solicitarea beneficiarului și cuprinde partea scrisă și partea desenată necesară obținerii Avizului de oportunitate pentru investiția: *"INTOCMIRE PUZ - INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN, STABILIRE ZONĂ FUNCȚIONALĂ ȘI PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE CASE DE LOCUIT UNIFAMILIALE"*.

Obiectul proiectului îl constituie reglementarea în zona de nord-est a localității Târgu Mureș, la limita intravilanului, a unui teren ce aparține beneficiarului SOLOVASTRU EMIL-ADRIAN și LACRAMIOARA- STELUȚA, urmând a fi utilizat ca zonă de locuințe. În acest scop se propune elaborarea unor reglementări integrate care să orienteze dezvoltarea urbanistică a parcelei studiate, prin divizarea acesteea în 4 parcele, dintre care 3 pentru locuințe unifamiliale cu suprafața de min.800,0 mp și una pentru drum ce se va completa cu accesul propus pe parcela din intravilan și podetul peste canal.

Accesul către proprietate se va efectua din str. Remetea, prin parcela cu nr. CAD 133818, beneficiarul detinând o cotă parte din aceasta, cu acordul celorlalți coproprietari. Deasemenea, pentru realizarea accesului către parcelele propuse, va fi necesară amenajarea unui podet, peste canalul existent, suprafața terenului din domeniul public utilizat fiind de cca 58,45 mp.

Relația cu construcțiile învecinate – prin realizarea lucrărilor de construcții propuse nu se va afecta funcționalitatea clădirilor învecinate, proiectul respectând retragerile aferente regulamentului local de urbanism al PUG Tg.Mures în vigoare.

Folosința actuală a terenurilor, așa cum rezultă din extrasul de carte funciara este arabil. În urma operațiunilor propuse parcelele vor fi trecute în intravilan și vor avea categoria de folosință curți-construcții. Având în vedere că de-a lungul străzii Remetea parcelele sunt în mare parte construite, investiția se va încadra armonios în zonă, formând un al doilea front, vizibil parțial dinspre strada Remetea

**Indicatorii urbanistici existenți conform PUG, menținuți****POTmax 20% și CUTmax=03 pentru înălțimi P; 0,6 pentru înălțimi P+1****Indicatorii urbanistici propuși****POTmax 20% și CUTmax=0,60**

<b>BILANȚ TERITORIAL</b>			
	Situația existentă	Situația propusă	%
Limita zonei studiate	3.658,45 mp	3.658,45 mp	
Teren ce se reglementează, din care:	3.658,45 mp	3.658,45 mp	100%
Teren proprietate beneficiar	3.300 mp	3.300 mp	
Teren domeniu public (canal colectare ape, propus podest)	58,45 mp	58,45 mp	
Spatii verzi/Parcele	0.00 mp	2.525,45 mp	56.53%
Locuințe individuale	0.00 mp	600 mp	20%
Circulații auto, pietonale și parcaje	0.00 mp	774,55 mp (300+474,55)	23.47%

**Modul de asigurare a utilităților** - utilitățile necesar funcționării locuințelor sunt alimentarea cu apă, cu energie electrică, gaze naturale, precum și racordarea la rețelele de canalizare din zonă. Asigurarea acestora se va face prin branșarea respectiv racordarea la rețelele centralizate existente pe str. Remetea, prin extinderea acestora (extinderile se vor face pe parcela de acces, și vor avea o lungime de cca 75 m); datorită creșterii prin realizare de construcții a gradului de impermeabilitate a incintei prin amenajări specifice (rigole, conducte etc.) se va urmări gestionarea adecvată a apelor pluviale în spațiul parcelei.

**Prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul unitatii teritoriale de referinta**

Prin PUZ se propune:

- introducere in intravilan cu extindere reglementare pentru zona LV1 prevazuta in PUG;
- stabilire zonă funcțională pentru locuințe individuale cu regim de inaltime D+P+1, in conditii de densitate redusa (LV1z);
- lotizarea terenului in parcele pentru construire strada de acces si construire locuinte;
- creare infrastructură de acces, echipare tehnico edilitară, branșamente la utilități

- mobilarea amplasamentului cu trei construcții cu funcțiune de locuință, amenajarea terenului și prevederea de spații verzi, trotuare, parcaje, împrejmuire și branșare la utilități

Indicatorii urbanisitici stabiliți pentru zona LV1 (POT max 20%;CUT max.0,6 )se conserva,regimul de inaltime propus va fi D+P+1(UTR reglementat LV1z)

Integrarea în zonă a construcțiilor noi se va face cu respectarea și corelarea atât a regulilor de baza privind ocuparea terenului cât și a celor privind amplasarea și conformarea construcțiilor prezenta demisolului facilitand adaptarea constructiilor la teren.

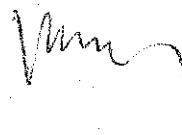
#### **Categoriile de costuri ce vor fi suportate**

Propunerea facuta are în vedere ca zona de studiu este in proprietate privată în concluzie, infrastructura de acces, costurile de construire și de amenajare a terenului și de echipare vor fi suportate de investitorul privat. Alimentarea cu apă , canalizarea, alimentarea cu energie electrica ,gaz și telecomunicații se vor rezolva prin racorduri si bransamente la rețelele publice din vecinatatea amplasamentului pe strada Remetea conform avizelor obtinute de la gestionarii acestora. Toate costurile necesare vor fi asumate de investitorul privat.

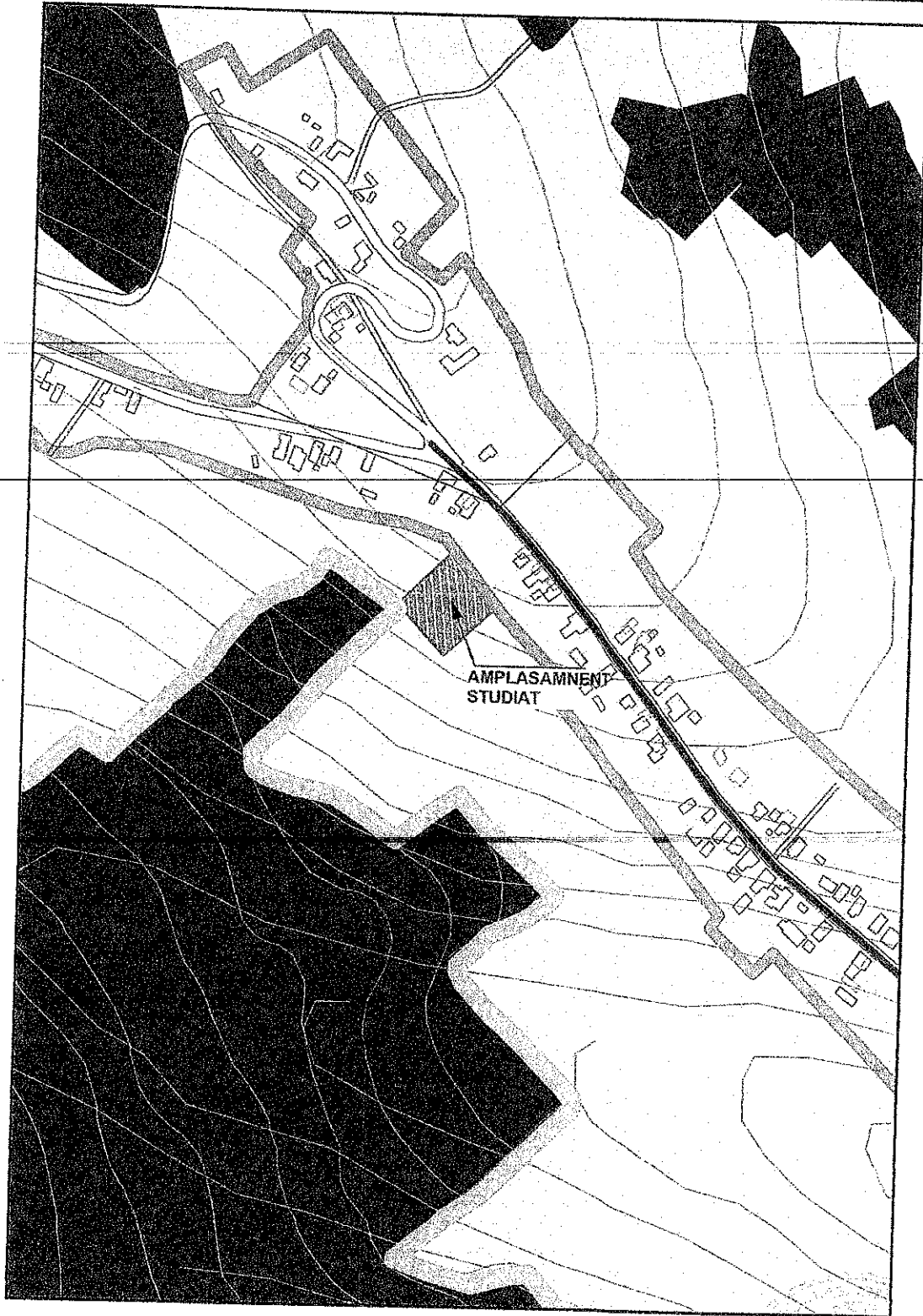
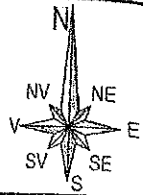
Baza topografică sc.1:1000 s-a obținut de la beneficiar și este dublată de măsurători realizate pe teren.

Tg. Mureș  
Februarie 2022  
arh. Raus Adriana

Întocmit,



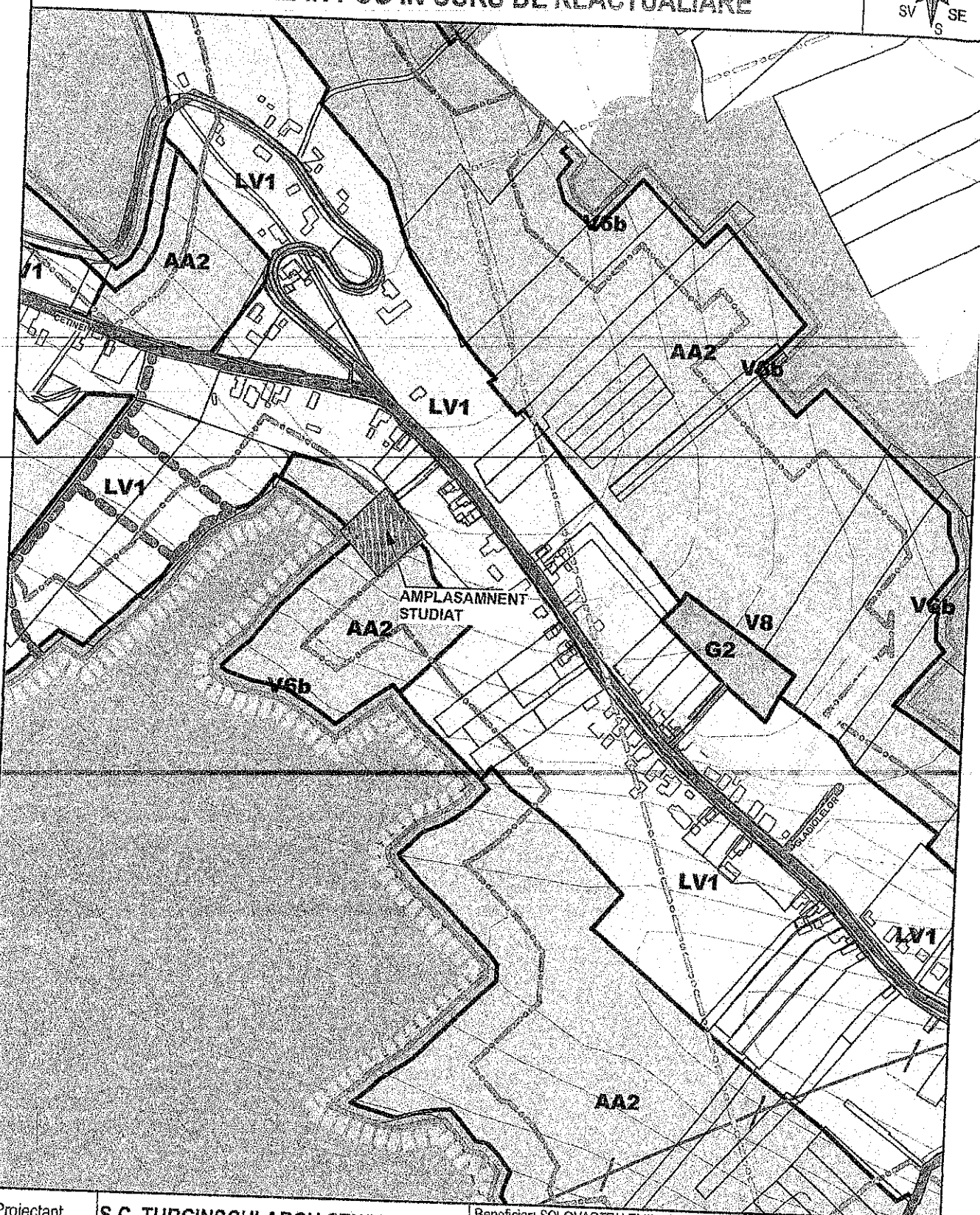
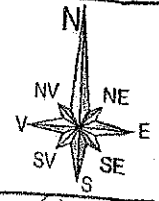
**PLAN URBANISTIC ZONAL**  
**PUZ- INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN, STABILIRE ZONĂ FUNCȚIONALĂ ȘI PARCELARE**  
**TEREN PENTRU CONSTRUIRE CASE DE LOCUIT UNIFAMILIALE**  
**INCADRARE ÎN PUG EXISTENT**



Proiectant general	<b>S.C. TURCINSCHI ARCH STUDIO S.R.L.</b> C.U.I. 38529620 NR.INREGISTRARE : J26/2044/2017			Beneficiar: SOLOVASTRU EMIL-ADRIAN	Plansa: IPE
Proiectant de specialitate	<b>S.C. TEKURAS.R.L.</b> RO 6564459 NR.INREGISTRARE : J26/1285/1994			Denumirea lucrării: <i>[Signature]</i> <b>PUZ- INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN, STABILIRE ZONĂ FUNCȚIONALĂ ȘI PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE CASE DE LOCUIT UNIFAMILIALE</b>	
Calitatea	Nume	Semnatura	Scara:	mun. Târgu Mureș CF nr. 133621, jud. Mureș	Pr. nr: 89/2021
Sef proiect	arh. RAUS A.	<i>[Signature]</i>	1:5000		
Proiectat	arh. TURCINSCHI D.		Data		
Desenat	st.arh.MOLDOVAN C.		2022		
<b>INCADRARE ÎN PUG EXISTENTE</b>					

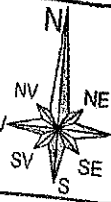
# PLAN URBANISTIC ZONAL

PUZ- INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN, STABILIRE ZONĂ FUNCȚIONALĂ ȘI PARCELARE  
 TEREN PENTRU CONSTRUIRE CASE DE LOCUIT UNIFAMILIALE  
 INCADRARE IN PUG IN CURS DE REACTUALIARE



Proiectant general	S.C. TURCINSCHI ARCH STUDIO S.R.L. C.U.I. 38529620 NR.INREGISTRARE : J26/2044/2017			Beneficiar: SOLOVASTRU EMIL-ADRIAN	Plansa: IPP
Proiectant de specialitate	S.C. TEKURAS.R.L. RO 6564459 NR.INREGISTRARE : J26/1285/1994			Denumirea lucrării: <i>[Signature]</i>	
Calitatea	Nume	Semnatura	Scara:	mun. Târgu Mureș CF nr. 133621, jud. Mureș	
Sef proiect	arh. RAUS A.	<i>[Signature]</i>	1:5000		
Proiectat	arh. TURCINSCHI D.		Data		
Desenat	st.arh. MOLDOVAN C.		2022		
				INCADRARE IN PUG IN CURS DE REACTUALIZARE	

**PLAN URBANISTIC ZONAL**  
**PUZ- INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN, STABILIRE ZONĂ FUNCȚIONALĂ ȘI PARCELARE**  
**TEREN PENTRU CONSTRUIRE CASE DE LOCUIT UNIFAMILIALE**  
**INCADRARE IN ETERRA**



*Handwritten signature*

Proiectant general	S.C. TURCINSCHI ARCH STUDIO S.R.L. C.U.I. 38529620 NR.INREGISTRARE : J26/2044/2017		
Proiectant de specialitate	S.C. TEKURAS.R.L. RO 6564459 NR.INREGISTRARE : J26/1285/1994		
Calitatea	Nume	Semnatura	Scara:
Sef proiect	arh. RAUS A.	<i>[Signature]</i>	-
Proiectat	arh. TURCINSCHI D.		
Desenat	st.arh.MOLDOVAN C.		Data 2022

Beneficiar: SOLOVASTRU EMIL-ADRIAN		Plansa: <b>ETERRA</b>
Denumirea lucrării:		
PUZ- INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN, STABILIRE ZONĂ FUNCȚIONALĂ ȘI PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE CASE DE LOCUIT UNIFAMILIALE		
Faza: A.O.		
Pr. nr: 89/2021		

**INCADRARE IN ETERRA**

mun. Târgu Mureș CF nr. 133621, jud. Mureș