

Beneficiari:

**Beian Teodor-Cătălin, Ioncelescu Cornelia și Ioncelescu Alin-Leontin,
Beian Ioan Călin, Oprea Sorinel Gheorghe și Oprea Claudia F.,
Papuc Iuliu, Nemes Horea Ioan și Nemes Felicia, Duca Gheorghe,
Almășan Valentin, Căținean Ion, Simerean Floarea, Raica Zamfira,
Ariesan Eugenia**

**DOCUMENTAȚIE DE OPORTUNITATE
pt. elaborare PUZ – INTRODUCERE ÎN
INTRAVILAN, LOTIZARE TEREN PT
CONSTRUIRE CASE DE LOCUIT
UNIFAMILIALE, NAZNA
str.Câmpului fn.**

**Proiect nr. 935/2022
faza AVIZ DE OPORTUNITATE
Întocmit: SC "PROIECT" SRL – Târgu Mureș
Strada Tineretului nr.2**

BORDEROU

A. PIESE SCRISE

- Borderou
- Pagină de titlu
- Lista de semnături

Memoriu Tehnic Explicativ

- I. Prezentarea investiției. Operațiuni propuse
- II. Indicatori propuși
- III. Protecția mediului
- IV. Consecințe economice și sociale
- V. Categoriile de costuri
- VI. Utilități
- VII. Consultarea și informarea publicului
- VIII. Regim juridic
- IX. Concluzii

Anexe

- Extrase CF
- Extrase plan cadastral
- Certificat de Urbanism + Plan de situație aferent
- Plan de situație avizat de OPCİ
- Plan orto-foto
- POZE COLOR cu zona studiată

B. PIESE DESENATE

S0 Plan de încadrare în teritoriu	sc. 1 : 5.000
S0.1 Plan de încadrare în PUG Sâncraiu de Mureș	sc. 1 : 5.000
S1 Situația existentă – Zona de studiu	sc. 1 : 1.000
S2 Propuneri urbanistice – Zonificare	sc. 1 : 1.000
Plan de situație vizat de OCPI	sc. 1 : 1.000

Întocmit
arh.Keresztes Géza

PAGINĂ DE TITLU

Denumirea lucrării : DOCUMENTAȚIE DE OPORTUNITATE
pt. elaborare PUZ –INTRODUCERE ÎN
INTRAVILAN, LOTIZARE TEREN PT.
CONSTRUIRE, CASE DE LOCUIT
UNIFAMILIALE

Amplasament : Sâncraiu de Mureș, Nazna str. Câmpului fn.

Beneficiari : **Beian Teodor-Cătălin** – Pănet str.Livezii nr.1
Ioncescu Cornelia și Ioncescu Alin-Leontin
Craiova, sat Gogesu, str.G.Enescu 82 bl.298/1/8/33
Beian Ioan Călin – Pănet str.Livezii nr.1
Oprea Sorinel Gheorghe și Oprea Claudia F.
Nazna str.Macului nr.2
Papuc Iuliu – Tg-Mureș, str.Moldovei nr.16/2/12
Nemes Horea Ioan și Nemes Felicia
Nazna str.Vadului nr.20
Duca Gheorghe, Almășan Valentin, Căținean Ion,
Simerean Floarea, Raica Zamfira, Ariesan Eugenia

Proiectant : SC PROIECT SRL Târgu Mureș
str.Tineretului nr.2

Faza : Aviz de Oportunitate

Data : trim II - 2022

LISTĂ DE SEMNĂTURI

Funcția	Numele și prenumele	Semnătura
Director	cons.jr.Simó István
Șef proiect	arh.Keresztes Géza
Proiectanți de urbanism	arh.Keresztes Géza
	t.arh.Gyéresi Mária

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

Denumirea lucrării :	DOCUMENTAȚIE DE OPORTUNITATE pt. elaborare PUZ –INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN, LOTIZARE TEREN PT. CONSTRUIRE, CASE DE LOCUIT UNIFAMILIALE
Amplasament :	Sâncraiu de Mureș, Nazna str. Câmpului fn.
Beneficiari :	Beian Teodor-Cătălin – Pănet str.Livezii nr.1 Ioncescu Cornelia și Ioncescu Alin-Leontin Craiova, sat Gogesu, str.G.Enescu 82 bl.298/1/8/33 Beian Ioan Călin – Pănet str.Livezii nr.1 Oprea Sorinel Gheorghe și Oprea Claudia F. Nazna str.Macului nr.2 Papuc Iuliu – Tg-Mureș, str.Moldovei nr.16/2/12 Nemes Horea Ioan și Nemes Felicia Nazna str.Vadului nr.20 Duca Gheorghe, Almășan Valentin, Căținean Ion, Simerean Floarea, Raica Zamfira, Ariesan Eugenia
Proiectant :	SC PROIECT SRL Târgu Mureș str.Tineretului nr.2
Faza :	Aviz de Oportunitate
Data :	trim II - 2022

În baza Certificatului de Urbanism nr. 147/20.04.2022, s-a întocmit documentația de Oportunitate pt. elaborare PUZ –INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN, LOTIZARE TEREN PT. CONSTRUIRE, CASE DE LOCUIT UNIFAMILIALE.

I. PREZENTAREA INVESTIȚIEI. OPERAȚIUNI PROPUSE

Proprietarii terenurilor situate în comuna Sâncraiu de Mureș, localitatea Nazna, str.Câmpului fn., în continuarea intravilanului existent, doresc introducerea în intravilan a unei suprafețe de 66.700,0mp și parcelarea pentru construire case de locuit unifamiliale.

SITUAȚIA EXISTENTĂ

Suprafața de teren arabil extravilan situat în continuarea intravilanului existent, este deservit de strada locală Câmpului, pe o lungime de 324,735m pe latura de est al străzii locale.

Strada Câmpului este dotată cu utilități: lumină electrică, gaz, apă potabilă și canalizare menajeră până la parcelele propuse pentru reglementare, până acolo având și carosabilul asfaltat al străzii.

Terenul studiat are un relief relativ plan, delimitat de următoarele vecinătăți:

- NORD – canal existent neamenajat pentru apele de suprafață
- EST – canal existent neamenajat pentru apele de suprafață
- VEST – stradă locală Câmpului, dotat cu șanț de pământ, nemodernizat, asigurând accesul pe terenurile studiate pe o lungime de 324,735m
- SUD – teren arabil extravilan, proprietatea lui Pop Maria

RELIEFUL – CONDIȚII GEOTEHNICE

Terenul studiat este relativ drept, fără denivelări semnificative, cu condiții de fundare obișnuite, asigurând condiții optime pentru construire case de locuit unifamiliale.

REGIMUL TEHNIC EXISTENT AL PARCELELOR STUDIAȚE

Suprafața de 66.700,0mp studiat pentru reglementare în scopul construirii unui nucleu de case unifamiliale este **teren arabil extravilan**, situat în apropierea limitei intravilanului existent, conform PUG aprobat.

OPERATIUNI PROPUSE

REGIMUL TEHNIC PROPUȘ

Se propune introducerea zonei în intravilan și încadrarea cu funcțiunea de **Zonă de locuit și funcțiuni complementare** cu reglementări aferente UTR 7 a PUG Nazna aprobat **Subzona Li**.

Extras din PUG Nazna aprobat UTR 7 Subzona Li:

Funcțiunea dominantă și funcțiunile complementare zonei

- zonă cu funcțiune dominantă de locuire și funcțiuni complementare
- zone verzi și zone de protecție a infrastructurii tehnico-edilitare

Utilizare funcțională

Utilizări funcționale permise

- **Subzona Li:** - locuințe cu dotări de folosință zilnică, servicii și microproducție integrabile zonelor de locuit
- **Subzona Vn, Vpp:** - spații verzi amenajate, spații pentru petrecerea timpului liber, zone verzi pentru protecția cursurilor de apă și a zonelor umede

Utilizări funcționale permise cu condiții și utilizări funcționale interzise

- utilizări permise cu condiții:

- subzona Li activități de comerț și servicii, microproducție integrabile zonelor de locuit precum și mica depozitare, activități a căror poluare nu depășește limitele parcelei.

- utilizări funcționale interzise:

- orice altă utilizare cu excepția celor permise sau permise cu condiții.

Interdicții permanente

- subzona TE - zonă de protecție a infrastructurii tehnico-edilitare, a apelor etc.

Condiții de amplasare, echipare și conformare a construcțiilor

Amplasare

- se vor respecta aliniamentele existente determinate de vecinătăți, fiind permise retrageri față de aliniament, stabilite prin documentații de urbanism specifice.

- în raport cu limitele laterale ale parcelei se va respecta retragerea egală cu jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 3,0 m;
- față de limita posterioară se va aplica o retragere egală cu jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 5,0 m.
- pe aceeași parcelă două clădiri vor fi amplasate respectând o distanță egală cu jumătate din înălțimea la coama a celei mai înalte dintre ele.

Accese

- conform RGU, incintele cu funcțiuni și utilizări ce presupun trafic intens, vor avea pe cât posibil accese de pe arterele mai puțin circulat.

Echipare tehnico-edilitară

- pentru toate construcțiile noi se aplică prevederile RGU

Forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

- parcelă minimă construibilă 500,0mp
- regim de înălțime recomandat minim P+M, max P+2 : diferența de înălțime pe două parcele alăturate nu va fi mai mare de un nivel.
- în cazul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de 1000,0 mp cu front la stradă de min.25,0 m.
- caracteristici arhitecturale - aspectul noilor clădiri va urmări promovarea formelor arhitecturale tradiționale, rurale de calitate cu materiale și arhitectură specifică.

Parcaje, spații verzi, împrejurimi

- pentru construcții noi se vor asigura obligatoriu parcaje suficiente, în interiorul parcelei; împrejurimile și celelalte construcții secundare și amenajări conexe vor fi de același nivel calitativ ca și construcțiile.
- spațiile verzi tratate ca zone de protecție sau grădini de fatadă vor asigura norma minimă de zonă verde aferentă fiecărui potențial utilizator al programului conf.legislației în vigoare.
- Pe malul canalului existent se va amenaja o zonă verde de folosință comună cu alei, mini terenuri de sport, terenuri de joacă și loisire.

- se va asigura amenajarea peisagistica adecvata a curtilor accesibile publicului sau numai locatarilor daca acestea sunt vizibile din spatiul public
- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 50,0 mp

PROPUNERI URBANISTICE

Prin PUZ se propune introducerea în intravilan și încadrarea terenului reglementat în Subzona Li -Locuințe și funcțiuni complementare, propunându-se o parcelare cu rezerve pentru dotări de folosință zilnică, zone verzi, străzi comode cu locuri de parcare, realizând un nucleu cu case de locuit unifamiliale confortabile.

CIRCULAȚII

Terenul fiind accesat din str.Câmpului se propune prelungirea și modernizarea străzii cu asigurarea utilităților de alimentare cu apă, canalizare, gaz de distribuție și rețea electrică, toate prin prelungirea rețelelor existente și în zona studiată în PUZ.

Prin rețeaua stradală propusă de 9,0m lățime, se pot asigura loturi construibile comode.

Se propune crearea platformelor de întoarcere și locuri de parcare în zona dotărilor și în zone verzi.

Pe malul canalurilor existente pentru canalizarea apelor de suprafață se propune asigurarea unei fâșii de 5,0m lățime, zonă “non edificandi” pentru întreținere de mal și albie, eventual cuprinzând și o pistă pentru biciclete.

Pentru realizarea circulației se va ocupa o suprafață de cca. 11.372,0mp.

PARCELARE PROPUȘĂ

1. 531,0mp - parcelă construibilă;
2. 593,0mp - parcelă construibilă;
3. 510,0mp - parcelă construibilă;
4. 510,0mp - parcelă construibilă;
5. 510,0mp - parcelă construibilă;

6. 510,0mp - parcelă construibilă;
7. 510,0mp - parcelă construibilă;
8. 510,0mp - parcelă construibilă;
9. 510,0mp - parcelă construibilă;
- 10.510,0mp - parcelă construibilă;
- 11.510,0mp - parcelă construibilă;
- 12.510,0mp - parcelă construibilă;
- 13.510,0mp - parcelă construibilă;
- 14.510,0mp - parcelă construibilă;
- 15.515,0mp - parcelă construibilă;
- 16.500,0mp - parcelă construibilă;
- 17.510,0mp - parcelă construibilă;
- 18.510,0mp - parcelă construibilă;
- 19.510,0mp - parcelă construibilă;
- 20.510,0mp - parcelă construibilă;
- 21.510,0mp - parcelă construibilă;
- 22.510,0mp - parcelă construibilă;
- 23.510,0mp - parcelă construibilă;
- 24.502,0mp - parcelă construibilă;
- 25.506,0mp - parcelă construibilă;
- 26.500,0mp - parcelă construibilă;
- 27.508,0mp - parcelă construibilă;
- 28.511,0mp - parcelă construibilă;
- 29.517,0mp - parcelă construibilă;
- 30.533,0mp - parcelă construibilă;
- 31.548,0mp - parcelă construibilă;
- 32.529,0mp - parcelă construibilă;
- 33.548,0mp - parcelă construibilă;
- 34.578,0mp - parcelă construibilă;
- 35.578,0mp - parcelă construibilă;
- 36.578,0mp - parcelă construibilă;
- 37.578,0mp - parcelă construibilă;
- 38.578,0mp - parcelă construibilă;
- 39.510,0mp - parcelă construibilă;
- 40.510,0mp - parcelă construibilă;
- 41.510,0mp - parcelă construibilă;
- 42.510,0mp - parcelă construibilă;
- 43.510,0mp - parcelă construibilă;

44.510,0mp - parcelă construibilă;
45.510,0mp - parcelă construibilă;
46.510,0mp - parcelă construibilă;
47.510,0mp - parcelă construibilă;
48.510,0mp - parcelă construibilă;
49.510,0mp - parcelă construibilă;
50.510,0mp - parcelă construibilă;
51.510,0mp - parcelă construibilă;
52.510,0mp - parcelă construibilă;
53.513,0mp - parcelă construibilă;
54.513,0mp - parcelă construibilă;
55.513,0mp - parcelă construibilă;
56.512,0mp - parcelă construibilă;
57.512,0mp - parcelă construibilă;
58.510,0mp - parcelă construibilă;
59.510,0mp - parcelă construibilă;
60.510,0mp - parcelă construibilă;
61.655,0mp - parcelă construibilă;
62.591,0mp - parcelă construibilă;
63.783,0mp - parcelă construibilă;
64.718,0mp - parcelă construibilă;
65.653,0mp - parcelă construibilă;
66.589,0mp - parcelă construibilă;
67.524,0mp - parcelă construibilă;
68.838,0mp - parcelă construibilă;
69.841,0mp - parcelă construibilă;
70.782,0mp - parcelă construibilă;
71.720,0mp - parcelă construibilă;
72.657,0mp - parcelă construibilă;
73.621,0mp - parcelă construibilă;
74.608,0mp - parcelă construibilă;
75.530,0mp - parcelă construibilă;
76.516,0mp - parcelă construibilă;
77.527,0mp - parcelă construibilă;
78.537,0mp - parcelă construibilă;
79.511,0mp - parcelă construibilă;
80.511,0mp - parcelă construibilă;
81.514,0mp - parcelă construibilă;

82.521,0mp - parcelă construibilă;
83.529,0mp - parcelă construibilă;
84.537,0mp - parcelă construibilă;
85.545,0mp - parcelă construibilă;
86.552,0mp - parcelă construibilă;
87.1163,0mp - parcelă construibilă;
88.2046,0mp - Creșă – grădiniță
89.1541,0mp – Comerț - servicii
90.11372,0 - Circulații
91.3514,0mp - Zone verzi

CASE DE LOCUIT PROPUSE

Se propun case de locuit unifamiliale, amplasate izolat, în regim P, P+1 și P+M.

- **Funcțiuni propuse:**
 - **parter:** terase acoperite, hol, living, bucătărie, cămară, baie
 - **etaj/mansardă:** hol cu scară, dormitoare, băi, dressing;
- **Structura:** clădirile vor fi realizate pe structură tip zidărie portantă construită din cărămidă termoefficientă cu ranforsari din sâmburi de beton armat.
- **Fundațiile** vor fi fundații continue sau izolate din beton simplu. Planșeul peste subsol și parter va fi realizat din beton.
- **Acoperișul** va fi de tip șarpantă cu învelitoare din țigle ceramice.
- **Arhitectura:** se propun case rezidențiale cu arhitectură și volum corespunzător cerințelor normelor europene – cu finisaje din materiale pretentioase de calitate

II. INDICATORI PROPUȘI conf. Certificat de Urbanism

Subzona Li - POT max - 35% CUT max - 0,6

III. PROTECȚIA MEDIULUI

Realizarea utilităților necesare confortului maxim asigură echilibrul

elementelor din mediul înconjurător parcelei studiate.

IV. CONSECINTE ECONOMICE ȘI SOCIALE

Propunerile pentru zona studiată vor contribui în mod favorabil la:

- Dezvoltarea urbanistică a zonei propuse pentru construire - corelată cu dezvoltarea întregii localități - conform PUG aprobat
- Ridicarea aspectului general al zonei - fără agresarea mediului înconjurător
- Valorificarea cadrului natural la un nivel înalt
- Asigurarea de noi locuințe confortabile

V. CATEGORII DE COSTURI

Realizarea investițiilor - se propune din fondurile beneficiarilor - cu acordul organelor competente în ceea ce privește:

- Întocmire PUZ și documentațiile de autorizare pentru întreaga investiție și realizarea lor vor fi finanțate integral de către proprietarii terenurilor.

VI. UTILITĂȚI PROPUSE

Se vor realiza din investiția proprietarilor.

Pentru asigurarea confortului maxim, se prevede dotarea locuințelor cu toate utilitățile existente în zonă, prin prelungirea rețelelor locale, prin branșamente și racordări autorizate: apă potabilă, canalizare, gaz de distribuție, lumină electrică.

VII. CONSULTAREA ȘI INFORMAREA PUBLICULUI

Consultarea și informarea publicului se va realiza conform legislației în vigoare:

- Informarea publicului prin publicații și invitații la consultare
- Amplasarea panourilor de informare pe terenul studiat

– Se va organiza dezbateri publică

VIII. REGIMUL JURIDIC

Proprietățile studiate sunt identificate în extrase CF Nazna, în felul următor:

- Proprietatea nr.1: este teren arabil extravilan, în suprafață de 4.700,0mp, având nr. cad. 55070, și este identificată în CF Nazna nr. 55070, aflat în proprietatea lui Beian Teodor Călin, ca bun propriu în cota 1/1.
- Proprietatea nr.2: este teren arabil extravilan, în suprafață de 1.900,0mp, având nr. cad. 57047, și este identificată în CF Nazna nr. 57047, aflat în proprietatea lui Beian Teodor Călin, ca bun propriu în cota 1/1.
- Proprietatea nr.3: este teren arabil extravilan, în suprafață de 2.900,0mp, având nr. cad. 57330, și este identificată în CF Nazna nr. 57330, aflat în proprietatea lui Ioncelescu Cornelia și Ioncelescu Alin Leontin, ca bun propriu în cota 1/1.
- Proprietatea nr.4: este teren arabil extravilan, în suprafață de 6.900,0mp, având nr. cad. 53036, și este identificată în CF Nazna nr. 53036, aflat în proprietatea lui Beian Ioan Călin, ca bun propriu în cota 1/1.
- Proprietatea nr.5: este teren arabil extravilan, în suprafață de 100,0mp, având nr. cad. 54161, și este identificată în CF Nazna nr. 54161, aflat în proprietatea lui Beian Ioan Călin, ca bun propriu în cota 1/1.
- Proprietatea nr.6: este teren arabil extravilan, în suprafață de 5.500,0mp, având nr. cad. 54111, și este identificată în CF Nazna nr. 54111, aflat în proprietatea lui Oprea Sorinel Gheorghe și Oprea Claudia Floarea, ca bun propriu în cota 1/1.
- Proprietatea nr.7: este teren arabil extravilan, în suprafață de 300,0mp, având nr. cad. 54112, și este identificată în CF Nazna nr. 54112, aflat în proprietatea lui Oprea Sorinel Gheorghe și Oprea Claudia Floarea, ca bun propriu în cota 1/1.

- Proprietatea nr.8: este teren arabil extravilan, în suprafață de 20.400,0mp, având nr. cad. 57992, și este identificată în CF Nazna nr. 57992, aflat în proprietatea lui Papuc Iuliu, ca bun propriu în cota 1/1.
- Proprietatea nr.9: este teren arabil extravilan, în suprafață de 8.000,0mp, având nr. cad. 54046, și este identificată în CF Nazna nr. 54046, aflat în proprietatea lui Nemes Felicia și Nemes Horea, ca bun propriu în cota 1/1.
- Proprietatea nr.10: este teren arabil extravilan, în suprafață de 15.700,0mp, având nr. cad. 58403, și este identificată în CF Nazna nr. 58403, aflat în proprietatea lui Duca Gheorghe, Almășan Valentin, Căținean Ion, Simerean Floarea, Raica Zamfira și Arieșan Eugenia, ca bun propriu în cota 1/1.

IX. CONCLUZII

Se consideră că propunerile PUZ-ului inițiat se va înscrie în prevederile PUG-ului nou, care se va elabora în perspectiva apropiată și va asigura un nucleu de locuit cu case unifamiliale confortabile dorit de populația localității Nazna.

INDICI MAXIMI PROPUSE

Subzona Li - POT max - 35% CUT max - 0,6

Întocmit
arh. Keresztes Géza