

Beneficiar: SC COTOARA INVEST SRL

# AO

## Aviz de Oportunitate

Documentație de urbanism PUZ,

**Parcelare teren, stabilire reglementări pentru construire  
case de locuit individuale, colective, accese și utilități**

Str. Otto Hints, FN, Tg. Mureș, jud. Mureș

Proiectant: SC Aalto Proiect SRL  
Proiect nr. 613.0

\*\*\*\*

Noiembrie 2025

# AVIZ DE OPORTUNITATE

## Documentație de urbanism PUZ, Tg-Mureș

### 1. Date generale

Denumirea documentației	Plan Urbanistic Zonal – Parcelare teren, stabilire reglementări pentru construire case de locuit individuale, colective, accese și utilități
Amplasament	Mun. Tg-Mureș, Str. Otto Hints, FN, Jud. Mureș
Date cadastrale	CF nr. 146093/ Târgu Mureș, 6.666 mp, CF nr. 146087/ Târgu Mureș, 3.340 mp
Suprafața totală a terenului	10.006 mp, teren liber de construcții
Proprietar / Inițiator	COTOARA INVEST SRL
Elaborator documentație	AALTO PROIECT SRL, Târgu Mureș, arh. Gheorghiu Petru Alexandru
Funcțiunea propusă	Parcelare pentru construire locuințe și funcțiuni complementare locuirii
Destinația terenului conform PUG Corunca	Intravilan, arabil
Regim juridic al terenului	Proprietate privată, liberă de construcții

### 2. Obiectul solicitării

Se solicită emiterea Avizului de Oportunitate pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ) care are ca scop parcelarea și reglementarea terenului situat în Târgu-Mureș, Strada Otto Hints, în vederea construirii unui ansamblu rezidențial de locuințe individuale și cuplate, cu regimuri de înălțime mici (P+1, P+2, P+3 pentru loturi comasate), împreună cu dotările și facilitățile aferente.

### 3. Situația existentă

Terenul analizat este situat în intravilanul municipiului Târgu-Mureș, la limita de nord a orașului, în cartierul Unirii, având o suprafață totală de 10.006 mp.

Accesibilitate:

Accesul principal se realizează din Strada Otto Hints, stradă cu caracter rezidențial, cu profil de drum local, care se conectează la strada Pomilor. Terenurile se află în proprietatea SC COTOARA INVEST S.R.L., bun social dobândit prin convenție, cota actuala 1/1 conform Extrasului de Carte Funciară nr. 142583Târgu Mureș, actualmente 46093 și Extrasului de Carte Funciară 143418 Târgu Mureș, actualmente 146087.

Vecinătăți:

- Nord-est: Strada Otto Hints – proprietăți private (locuințe existente P, P+M, P+E);

- Sud-est: proprietate privată – CF 143417 (locuințe existente);
- Sud-vest: terenuri private – CF 136925, 138797, 135532, 135654, 135655, 135279, 132101 (lotizate parțial, unele edificate);
- Nord-vest: proprietăți private – CF 143204, 142582 (locuințe existente P, P+M, P+E).

Din punct de vedere urbanistic, conform PUG Târgu-Mureș 2022 (vezi planșa A2 – Plan de situație existent), majoritatea terenului reglementat este situat în **UTR L2c** – *subzonă destinată locuințelor individuale și colective mici, cu regim de înălțime P+1 / P+2, cu retrageri de la aliniament și regim de construire continuu.*

Excepție face zona de sud-est a terenului studiat, cca. 3500 mp, situat în **UTR CC** – *subzona centrelor de cartier existente și a centrelor de cartier din zonele de extinderi.* Aici funcțiunile admise sunt locuințe colective dar și o gamă largă de dotări de servicii publice și de interes general, comerciale, depozitare, turism, cultură și educație, parcaje, parcuri și grădini, etc.

Rețele edilitare existente:

Pe strada Otto Hints sunt prezente rețelele publice de apă, canalizare, gaz și energie electrică, ceea ce permite racordarea directă a noilor construcții.

Ca trăsătură general, zona are caracter predominant rezidențial, cu fond construit eterogen, dar cu potențial ridicat de completare urbană coerentă.

#### **4. Propuneri urbanistice de principiu**

Prezentul PUZ propune o dezvoltare rezidențială coerentă, bazată pe parcelarea terenului de pe strada Otto Hints în loturi de 486–1000 mp, destinate construirii de locuințe individuale și colective.

Pentru a corela prezenta propunere urbanistică cu PUG Tg. Mureș, respectiv cu PUZ Unirii, se propune menținerea celor două UTR-uri (L2c, respectiv CC) cu reglarea fină a limitei dintre acestea în așa fel încât să corespundă limitelor terenurilor rezultate în baza noii parcelări.

Astfel, în zona care se menține în UTR L2c se urmărește o densitate echilibrată, prin amplasarea locuințelor individuale (P, P+M/E), cu coeficienți lejeri (POT=35%; CUT=0,9), iar zona sud-estică se menține în UTR CC, împreună cu regulamentul de urbanism aferent, având posibilitatea de a realiza locuințe colective, pe loturi de minimum 1000 mp. În această zonă se propune adoptarea regulamentului local de urbanism al PUG-ului, cu regim de înălțime în funcție de importanța și numărul firelor de circulație al viitoarei străzi, cu POT și CUT specificate.

Ca abordare de principiu, în prezentul PUZ se propun menținerile reglementărilor PUG-ului pe UTR-uri. Derogarea solicitată se referă la modificarea liniei de demarcație dintre UTR-L2c și UTR-Cc pe teritoriul zonei reglementate (conform planșei A3.1-Planșa modificatoare UTR-uri).

Soluția permite o dezvoltare etapizată și o tranziție firească între locuirea individuală și cea colectivă, integrată în dinamica urbană a cartierului Unirii.

## **5. Categoriile de costuri**

### **5.1. Categoriile de costuri suportate de investitorii privați**

- costurile de întocmire, avizare, aprobare PUZ,
- construcțiile, suprafețele carosabile, pietonale, verzi etc. din interiorul parcelelor,
- legarea rețelelor edilitare la rețelele publice;

### **5.2. Categoriile de costuri în sarcina autorităților publice locale**

- costul realizării de extinderi sau modernizări de infrastructură publică edilitară și rutieră care deservește zona de intervenție, în limitele domeniului public, instalații de semaforizare, semne de circulație
- iluminatul pe domeniul public public.

### **5.3. Propuneri privind metode de informare și consultare a publicului privind elaborarea Planului Urbanistic Zonal**

Conform legilor în vigoare, vecinii afectați de prevederile PUZ vor fi înștiințați la demararea proiectului urbanistic verbal, prin afișare la fața locului, prin anunț la ziar, iar după întocmirea PUZ, înainte de aprobarea în Consiliul Local, vor fi anunțați poștal și prin anunț la ziar despre locul și data procedurii de consultare a populației organizată de Primăria municipiului Tg-Mureș.

Beneficiari:  
SC COTOARA INVEST SRL,  
prin reprezentant Huza Alin-Ionuț

Întocmit:  
Arh. Gheorghiu Petru Al.