



MEMORIU DE PREZENTARE

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN ȘI CONSTRUIRE CĂSUȚE P (C1-C5) ȘI SPATIU TEHNIC P (C6)

<u>Denumire proiect:</u>	Introducere teren în intravilan și construire Căsuțe P (C1-C5) și Spațiu tehnic P (C6)
<u>Proiect nr.:</u>	03/2023
<u>Beneficiar:</u>	S.C. VIO DANY S.R.L. reprezentat prin Finta Dănuț Viorel
<u>Amplasament:</u>	în jud. Satu Mare, loc. Negrești Oaș, str. Luna, nr. cad. 112312
<u>Faza de proiectare:</u>	PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.)
<u>Perioadă elaborare:</u>	Octombrie 2023

**Negrești - Oaș
2023**



Cuprins

1. DATE GENERALE.....	3
1.1. Date de recunoaștere a investiției.....	3
1.2. Obiectul lucrării.....	3
1.3. Surse documentare.....	5
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII.....	5
2.1. Evoluția zonei.....	5
2.2. Încadrarea în localitate.....	6
2.3. Elemente ale cadrului natural.....	6
2.4. Circulația.....	7
2.5. Ocuparea terenurilor.....	7
2.6. Echiparea tehnico-edilitară.....	7
2.7. Probleme de mediu.....	8
2.8. Potențial de dezvoltare.....	8
2.9. Opțiuni ale populației.....	8
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ.....	9
3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare.....	9
3.2. Prevederi ale P.U.G.....	9
3.3. Valorificarea cadrului natural.....	9
3.4. Modernizarea circulației.....	10
3.5. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici.....	10
3.6. Dezvoltarea echipării edilitare.....	11
3.7. Protecția mediului.....	11
3.8. Obiective de utilitate publică.....	13
4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE.....	13
4.1. Înscrierea în prevederile P.U.G. sau în documentațiile de urbanism aprobate în zonă.....	13
4.2. Categorii și priorități de intervenție, etapizare.....	13
4.3. Aprecieri ale elaboratorului P.U.Z.	14



MEMORIU DE PREZENTARE PLAN URBANISTIC ZONAL

1. DATE GENERALE

1.1. Date de recunoaștere a investiției

Denumirea lucrării:	Introducere teren în intravilan și Construire căsuțe P (C1-C5) și Spațiu tehnic P (C6)
Beneficiar:	S.C. VIO DANY S.R.L. reprezentat prin Finta Danuț Viorel
Proiect nr.:	03/2023
Amplasament:	În jud. Satu Mare, loc. Negrești Oaş, str. Luna, nr. cad. 112312
Faza de proiectare:	PLAN URBANISTIC ZONAL
Proiectant general	Birou individual de arhitectură – Crețu Nicolae
Proiectant de specialitate	S.C. PERFECT HARMONY S.R.L. str. Victoriei, nr. 67, et 1, loc. Negrești Oaş, jud. Satu Mare CUI: 25572997, J30/413/2009 e-mail: proiectare.vlad@gmail.com TEL.0740 081 806 / 0742 140 964

1.2. Obiectul lucrării

1.2.1. Solicitări ale temei program

Prezenta documentație are ca obiect întocmirea unui **plan urbanistic zonal** în conformitate cu cerințele Certificatului de urbanism obținut cu nr. 36 din 13.02.2023, pentru ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) în vederea realizării investiției "INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN ȘI CONSTRUIRE CĂSUȚE P (C1-C5) ȘI SPAȚIU



TEHNIC P (C6)" situat pe strada Luna, nr. cad. 112312, orașul Negrești Oaș, județul Satu Mare.

Amplasamentul care face obiectul prezentei documentații constituie o parcela de teren situată în zona turistică Luna Ses a orașului Negrești Oaș cu posibilitatea de acces direct din strada Luna.

Proiectul își propune reglementarea urbanistică a terenului aflat în zona turistică Luna Ses, orașul Negrești Oaș, strada Luna, nr. cad. 112312, județul Satu Mare.

Terenul pe care se dorește a fi realizată investiția are o suprafață totală de 1.774,00 mp și se află în proprietatea lui Finta Dănuț Viorel și Finta Florica Cristina, S.C. VIO DANY S.R.L. drept de SUPERFICIE, conform extrasului de Carte Funciară nr. 112312, Negrești Oaș, județul Satu Mare. Categoria de folosință a terenului este neproductiv, extravilan. Terenul este liber de construcții.

Pe terenurile adiacente sunt construite clădiri cu destinația de case de vacanță, pensiuni, zone de agrement, fânează și paduri.

Terenul este situat în extravilan, categoria de folosință neproductiv, conform extrasului de Carte Funciară nr. 112312, Negrești Oaș, nefiind necesare servituți de trecere.

Categoria funcțională propusă prin documentația de urbanism și amenajare a teritoriului: **V8 – Zona turistică «LUNA SES»**.

Obiective: modificarea reglementărilor tehnice stabilite prin P.U.G.-ul aprobat, în: **V8 – Zona turistică «LUNA SES»**.

La cererea beneficiarului se propune construirea a 5 casute turistice cu regimul de înălțime parter și a unui spațiu tehnic cu regimul de înălțime parter. Căsuțele turistice vor avea capacitate redusă de cazare (maxim 4 persoane/căsuță) și vor cuprinde două camere, baie, camera de zi și bucatărie.

1.2.2. Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată

Amplasamentul studiat constituie o parcelă de teren situată în extravilan, zona turistică Luna Șes a orașului Negrești Oaș cu posibilitatea de acces direct din strada Luna.

Nu avem cunoștință de intenția Autorității Locale de a dezvolta punctual amplasamentul sau zona în cadrul unui program.

1.2.3. Regimul juridic al terenului

Terenul pe care se dorește construirea celor 5 casute turistice cu regimul de înălțime parter și a unui spațiu tehnic cu regimul de înălțime parter are o suprafață totală de 1.774,00 mp și se află în proprietatea lui Finta Dănuț Viorel și Finta Florica Cristina, S.C. VIO DANY S.R.L. drept de SUPERFICIE, conform extrasului de Carte Funciară nr. 112312, Negrești Oaș, județul Satu Mare. Terenul este liber de construcții.



1.3. Surse documentare

1.3.1. Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior P.U.Z.

Prezenta documentație are ca suport ridicările topografice la scara puse la dispoziție de către beneficiar și elaborate de topograf ing. Rogoian Mircea George. Documentația topografică a fost vizată de OCPI Satu Mare.

Au fost de asemenea consultate următoarele documentații elaborate anterior și care au legătura cu amplasamentul:

- P.U.G. Negrești Oaș
- Regulamentul local de urbanism al orașului Negrești Oaș
- Evidențele cadastrale ale Oficiului Județean de Cadastru și Publicitate Imobiliară

1.3.2. Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.

Au fost obținute următoarele acte pentru inițierea Documentației Urbanistice:

- C.U. nr. 36/13.02.2023;
- Avizul de oportunitate nr. 3/17.08.2023

1.3.3. Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei

Nu avem cunoștință de alte investiții propuse în zonă.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Teritoriu din care face parte terenul reglementat este amplasat în zona turistică Luna Șes a orașului Negrești Oaș, județul Satu Mare, nr. cad. 112312, categoria de folosință neproductiv, extravilan, într-un țesut în care predomină case de vacanță, pensiuni, hoteluri, zone de agrement, fâneată și păduri.

Fronturile străzii Luna au suferit modificări semnificative în ultimii ani. În vecinătatea amplasamentului s-au construit clădiri cu destinația de case de vacanță, pensiuni, hoteluri, cu regim de înălțime superior clădirii propuse spre construire în cadrul prezentei documentații.

Datorită amplasării imobilului pe o arteră majoră de circulație la nivelul orașului - care face legătura directă cu zona turistică Luna Șes, cu o parte din utilitățile necesare construirii accesibile, în legătură directă cu centrul orașului, există posibilitatea



amplasării de funcțiuni turistice care să creeze noi nuclee funcționale la nivel local cu scopul asigurării dotărilor de proximitate pentru locuitorii orașului Negrești Oaș și împrejurimi.

2.2. Încadrarea în localitate

Terenul pe care se dorește a fi realizată investiția are suprafața totală de 1.774,00 mp și este situat în extravilanul orașului Negrești Oaș, zona turistică Luna Șes, județul Satu Mare, în partea estică a orașului, cu deschidere la strada Luna, fiind o arteră majoră de circulație la nivelul orașului, stradă care face legătura directă cu zona turistică Luna Șes.

Perimetrul studiat în vederea întocmirii **P.U.Z. – "Introducere teren în intravilan și construire căsuțe P (C1-C5) și spațiu tehnic (C6)"** este delimitat de următoarele vecinătăți:

- La NORD - Strada Luna
- La SUD - Râul Talna
- La EST - Râul Talna
- La VEST - Ciorbă Petrică Emanuel și Ciorbă Adina Florica

Cadrul natural existent și cel construit, extinderea funcțiunii și dotarea zonei cu amenajări și construcții noi în domeniul turismului și al recreării pot da naștere la o zonă turistică, de agrement și de recreere cu potențial însemnat ce va putea funcționa în decursul întregului an.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Relieful

Relieful județului Satu Mare cu o altitudine medie de 124 m, este variat, cuprinde toate formele principale de relief (câmpie, deal, munte), constând dintr-o serie de unități geomorfologice.

Acestea se grupează în următoarele categorii:

- regiunile de câmpie situate în partea centrală și de vest a județului;
- piemonturile din partea sudică și sud-vestică a teritoriului, la care se atașează și Culmea Codrului; - zona Munților Oaș-Gutâi, respectiv Depresiunea Oașului, ce se întind în partea de est și nord-est a regiunii.

Forma de relief predominantă este câmpia care reprezintă 63% din suprafața totală a județului.

Clima



Din punct de vedere climatic, orasul Negresti Oas se află sub influența maselor de aer vestice (oceanice), umede, cu variații termice moderate ale temperaturii aerului între vară și iarnă (10-11°C). Precipitațiile medii anuale reprezintă un total de 600-700 mm, din care cele solide sunt prezente 45-65 zile.

Hidrologia

Din punct de vedere hidrogeologic, zona studiată face parte din grupul corpurilor de apă subterană, atribuită de către Direcția Apelor Someș-Tisa (ROSO17 - Câmpia Turului superior), fiind caracterizată prin prezența unei pânze freatice la adâncimi de -3,00 ÷ -5,00 m și are un caracter ușor ascensional în lucrările care o interceptează. Variațiile nivelului pânzei freatice sunt strâns legate de regimul precipitațiilor.

ROSO17 - Câmpia Turului superior Corpul de apă subterană freatică, de tip poros-permeabil, este localizat în depozitele aluvionare, de luncă și terasă, de vârstă cuaternară, de pe cursul superior al râului Tur și al afluenților acestuia (depresiunea Negrești Oas).

Nivelul hidrostatic este în general liber, sau poate fi ușor ascensional atunci când în coperișul stratului acvifer se dezvoltă formațiuni argiloase. Adâncimea la care se află nivelul hidrostatic variază în limite largi, între 0,07 și 2,15 m, dar valoarea medie este de 0,2 – 1,25 m. Debitul specific are valori foarte mici, de 0,025 – 0,135 l/s/m.

Condiții geotehnice

Conform studiului geotehnic.

2.4. Circulația

Căile de acces public – accesul pe teren se va realiza din strada Luna care flanchează parcela pe latura Nordică, acces principal, asfaltat.

2.5. Ocuparea terenurilor

În vecinătatea amplasamentului există construcții de tipul caselor de vacanță, pensiuni, pastravarii, zone de agrement.

Analizând potențialul natural și turistic al zonei a rezultat dezvoltarea zonei destinate serviciilor, agrementului și turismului.

În ultima perioada, s-a constatat o puternică cerere de dezvoltare a zonei turistice Luna Ses.

Amplasamentul care urmează a fi reglementat este liber de construcții.

2.6. Echiparea tehnico-edilitară

Amplasamentul pe care se prevede a fi realizată investiția, are asigurate utilitățile după cum urmează:



- Apă curentă – imobilul va dispune de puț forat, pana la extinderea sistemului centralizat de alimentare cu apa in zona;
- Canalizare –imobilul va fi racordat la rețeaua de canalizare existentă a localității;
- Electricitate – imobilul va fi racordat la rețeaua electrică stradală existentă;
- Sistem încălzire – pompă de căldură.

Situația exactă a rețelilor tehnico-edilitare din teren și modul de racordare a terenului la rețelele existente se va stabili ulterior obținerii avizelor.

2.7. Probleme de mediu

Până în prezent nu s-au înregistrat valori de patrimoniu natural sau construit care necesită măsuri speciale.

Din analiza efectuată la nivel zonal în ceea ce privește alunecările de teren sau a cutremurelor de pământ, rezultă următoarele:

- Amplasamentul studiat nu este supus riscurilor naturale previzibile;
- Amplasamentul studiat nu ridica probleme de mediu.

Amplasamentul studiat nu se afla în *arie naturală protejată*. Zona nu are caracter sau valori naturale. Nu sunt riscuri antropice cu impact asupra zonei studiate. Aceste riscuri pot fi preîntâmpinate prin găsirea soluției tehnice corespunzătoare pentru amplasament.

De asemenea, în zona amplasamentului studiat, nu sunt clădiri protejate.

2.8. Potențial de dezvoltare

Realizarea investiției propuse va crea un impact socio-economic pozitiv.

Oportunitatea realizării investiției este justificată prin:

- Valorificarea unui teren situat în zona turistică a localității Negrești Oaș;
- Crearea unor noi locuri de muncă;
- Posibilitatea de rezolvare facilă a acceselor și a utilităților.

Prin P.U.Z. se urmareste rezolvarea problemelor funcționale ale acestei zone astfel încât urbanistic să devină o zonă unitară. Prezenta documentație răspunde solicitării beneficiarului care dorește să intensifice turismul deja prezent în zonă prin realizarea acestor căsuțe. Documentația tratează probleme legate de situația existentă, valorificarea funcțională a terenului, protecția valorilor ambientale, amplasarea obiectivelor în cadrul proprietății, echiparea tehnico-edilitară.

2.9. Opțiuni ale populației



Documentația de Urbanism va fi supusă procedurii de consultare și informare a publicului.

Concluziile dezbaterilor publice și eventualele opinii constructive ale participanților vor fi preluate în documentație.

Autoritatea Locală a emis Avizul de Oportunitate pentru elaborarea documentației, act prin care se susține investiția, cu respectarea condițiilor legale în ceea ce privește propunerea urbanistică.

Tendențele de construire în zona studiată sunt preponderent pentru destinații de case de vacanță, pensiuni, hoteluri.

Investiția se produce în sectorul privat, prin urmare ponderea sarcinilor sau restricțiilor rezultate din operațiunile populației se va considera ca atare. Prin dezvoltarea turismului în zonă se vor crea noi locuri de muncă atât în complexul nou creat, cât și în sectorul comercial și de servicii din localitate.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

În scopul realizării investiției pe terenul studiat a fost realizată ridicarea topografică. Aceasta a ajutat la determinarea corectă a amplasamentului: lungimea laturilor terenului, poziționarea față de parcelele vecine, poziționarea față de drumuri, precum și caracteristicile altimetrice ale terenului.

Suportul grafic pentru partea desenată a prezentului P.U.Z. are la bază ridicarea topografică actualizată, realizată în coordonate în sistemul național de referință Stereo 1970.

Pe parcursul întocmirii Documentației de Urbanism se vor solicita avize de amplasament de la furnizorii de utilități.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Terenurile din extravilan nu sunt reglementate urbanistic.

Prin documentația de față se propune introducerea parcelei cu nr. cadastral 112312, având suprafața de 1.774 mp în intravilanul localității Negrești Oaș cu funcțiunea de structuri de primire turistică destinate recreerii și relaxării.

Obiective: modificarea reglementărilor tehnice stabilite prin P.U.G.-ul aprobat, în: **V8 – Zona turistică «LUNA SES»**.

În zona **V8** sunt admise următoarele: Case de vacanță; Servicii; Comerț; Turism; Terenuri sportive; Platforma heliport.

3.3. Valorificarea cadrului natural



Conformarea generală al ansamblului propus se face astfel încât valorificarea cadrului natural sa fie maximă, prin:

- Procent corespunzător de ocupare a terenului, pentru păstrarea de suprafețe libere în vederea amenajării spațiilor verzi;
- Valorificarea cadrului natural din zona de studiu, protejarea lui și completarea cu elemente compatibile;
- Plantarea de arbori si arbusti în amenajarea peisageră.

3.4. Modernizarea circulației

Planul urbanistic zonal are caracter de reglementare specifică detaliată pentru o zonă din localitate și asigură corelarea dezvoltării urbanistice complexe a zonei cu prevederile Planului Urbanistic General al localității.

Circulația în zona studiată se desfășoară pe strada Luna.

Accesul auto si pietonal la parcela care face obiectul PUZ-ului se face din strada Luna. Accesul se face printr-o parcare amenajată de-a lungul străzii Luna. Parcărilor se vor amenaja pe parcela proprie, în afara circulației publice.

Circulația pietonală si auto în incinta se va face pe alei amenajate în acest sens.

În incintă se vor realiza platforme carosabile și pietonale, parcaje pentru autoturisme, platformă gospodărească, zone verzi.

Platforma carosabilă va fi amenajată și trasată pentru a se delimita circulațiile, parcările și accesele.

Se vor amenaja spații verzi pentru a se crea o imagine prietenoasă incintei și a ambianta platforma carosabilă.

3.5. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Terenul studiat se află în extravilanul localității, în prezent nefiind reglementat urbanistic. Se propune introducerea terenului în intravilanul localității Negrești Oaa și **schimbarea funcțiunii actuale de "neproductiv" în zonă turistică și de agrement** prin conversia și reutilizarea acestui teren neproductiv, cu multiple funcțiuni cum ar fi: de turism și activități în aer liber, peisagistic și integrare socială.

Prin prezentul P.U.Z. pe parcela cu nr. cadastral 112312 se creează un ansamblu **cu funcțiunea de turism și agrement** care va cuprinde zona de acces cu parcările auto, spații pentru recreere, zonă de cazare – căsuțe P, spațiu tehnic.

Prin proiect se propune construirea a 5 casute turistice cu regimul de înălțime parter și a unui spațiu tehnic cu regimul de înălțime parter. Căsuțele turistice vor avea capacitate redusă de cazare (maxim 4 persoane/căsuță) și vor cuprinde două camere, baie, camera de zi si bucatarie.



Se propune: P.O.T. maxim = 30%
C.U.T. maxim = 0.8

BILANȚUL TERITORIAL EXISTENT-PROPOS

BILANȚ TERITORIAL TEREN CE A GENERAT P.U.Z.				
	Situație existentă		Situație propusă	
	Suprafață (mp)	Procent (%)	Suprafață (mp)	Procent (%)
Teren extravilan	1.774,00	100%	1.774,00	100%
Suprafață destinată pentru amplasare construcții	-	-	389,00	21,92%
Suprafață destinată parcajelor	-	-	175,00	9,86%
Alee carosabila și pietonală (dale inierbate)	-	-	465,00	26,22%
Spațiu verde	1.774,00	100%	745,00	42,00%
Total	1.774,00	100%	1.774,00	100%

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

- *Alimentare cu apă* - debitul și presiunea necesară pentru alimentare cu apă rece a obiectelor sanitare vor fi asigurate din puțul forat propus din incintă, pana la extinderea sistemului centralizat de alimentare cu apa in zona;
- *Canalizare menajeră* – evacuarea apei uzare menajere sa va face prin canal menajer în rețeaua de canalizare a orașului;
- *Alimentare cu energie electrică* – construcțiile vor fi branșate la rețeaua electrică stradală. Branșamentul la rețeaua electrică se va realiza conform cerințelor în vigoare.
- *Alimentare cu energie termică* – prepararea agentului termic se va realiza cu ajutorul pompelor de căldură.

3.7. Protecția mediului

Ecosistemul orașului Negrești Oaș este influențat de ocuparea terenului de către populație prin crearea de locuințe, poluarea aerului și a solului generată de activitățile agenților economici și traficul rutier. Se menționează ca poluanții importanți proveniți din industrie au restrâns activitatea, reducându-se astfel sursele de poluare a factorilor de mediu.

Pentru viitor se propune conservarea și îmbunătățirea calității mediului, printr-o judicioasă coordonare a factorilor poluanți în cadrul orașului, ținându-se cont de problemele specifice ale obiectivelor economice din zonă, existente sau viitoare.



Investiția propusă nu este poluantă și va respecta toate normele de mediu și sanitare în vigoare.

Pentru realizarea proiectului nu este nevoie de defrișări ale copacilor sau ale vegetației.

Prin modul de utilizare a terenului se asigură spații verzi, precum și alei înierbate corespunzătoare pentru a oferi o ambianță plăcută.

Până în prezent nu a fost semnalată prezența unor bunuri de patrimoniu sau rezervații naturale care să oblige la luarea unor măsuri speciale de protecție.

Igiena și sanatatea oamenilor:

Activitățile desfășurate nu sunt generatoare de:

- Noxe în aer;
- Radioactivitate;
- Camp electromagnetic.

Mentținerea igienei:

- Echiparea cu instalații sanitare conform normativelor;
- Posibilități de curățire, întreținere.

Mediul termic și umiditatea aerului interior, temperatura suprafețelor elementelor care limitează spațiul determinată în principal de:

- Funcționarea instalației de încălzire-climatizare;
- Termoizolarea construcției (conformarea elementelor/alcătuirilor cu rol termoizolator)
- Elementele parasolare amplasate pe vitrină.

Condensul sau umiditatea la suprafața sau în interiorul alcătuirilor constructive care limitează spațiul, determinate în principal de:

- Izolațiile hidrofuge sau straturile de rupere a capilarității;
- Termoizolații;
- Barierele de vapor, straturile de difuzie;
- Permeabilitatea la aer a elementelor care limitează spațiul;
- Instalația de încălzire-climatizare și ventilare.

Iluminatul natural și artificial:

- Se asigură iluminatul natural al spațiilor interioare;
- Se asigură numărul, natura, poziția și fiabilitatea corpurilor de iluminat funcționale;
- Se întreține transparența și curățirea elementelor vitrate.

Alimentarea cu apă și igiena apei vizează:

- Calitatea apei la sursă;
- Calitatea apei la utilizator;
- Instalațiile de pompare, transport, tratare, stocare și debitare.



Igiena evacuării apelor uzate vizează:

- Procesele tehnologice care determină apa uzată;
- Instalațiile de pompare și transport a apei uzate.

Igiena evacuării deșeurilor solide vizează:

- Calitatea și compoziția deșeurilor solide;
- Procesele tehnologice care determină deșeuri solide;
- Modul de stocare și transport a deșeurilor solide.

Refacerea și protecția mediului

Funcțiunile prevăzute prin proiect nu generează noxe, zgomot sau alți factori de poluare ai mediului.

Colectarea și depozitarea deșeurilor menajere se va face pe baza unui contract încheiat cu o societate de salubritate abilitată, se vor prevedea europubele din PP adăpostite într-o nișă special gândită pentru acestea în zona rampei de aprovizionare.

Natura activităților, substanțelor, produselor, rezidurilor nu pot determina contaminări ale solului.

Terenul liber de construcții din interiorul incintei va fi amenajat cu spații verzi.

3.8. Obiective de utilitate publică

Implementarea investiției nu necesită schimbări de teren sau cedări către Domeniul public.

Terenul studiat și reglementat este și va rămâne în proprietate privată.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

4.1. Înscrierea în prevederile P.U.G. sau în documentațiile de urbanism aprobate în zonă

Conform certificatului de urbanism nr. 36 din 13.02.2023 și Avizului de Oportunitate nr. 3/17.08.2023, amplasamentul urmează a fi reglementat prin P.U.Z..

Propunerea urbanistică a avut în vedere stabilirea unor reguli de construire care să fie compatibile cu tendința actuală de dezvoltare a zonei.

4.2. Categori și priorități de intervenție, etapizare

Investiția este privată și va fi suportată integral de către beneficiari. Orice intervenție pe Domeniul Public (extindere de rețele, bransamente, racorduri, accese



carosabile) vor fi executate conform legislației în vigoare și cu acordul autorității locale, pe cheltuiala beneficiarului.

Etapele propuse pentru implementarea investiției sunt:

- Proiectarea și executarea rețelelor;
- Proiectarea și executarea construcției și a amenajărilor necesare (accese, platforme, împrejurimi, zone verzi).

4.3. Aprecieri ale elaboratorului P.U.Z.

Implementarea proiectului propus reprezintă o investiție oportună la nivelul întregii zone. Terenul va profita de accesibilitate, datorită amplasării pe artera de circulație principală a zonei turistice Luna Șes, respectiv strada Luna. De asemenea zona este în continuă dezvoltare, acest aspect se poate observa prin inserțiile noi de funcțiuni din ultimii ani ceea ce duce la un interes crescut al investițiilor.

Construcția propusă va aduce beneficii economice și sociale prin taxele suplimentare aduse bugetului local și prin interesul publicului care va accesa zona.

Întocmit,

Specialist atestat RUR
arh. Crețu Nicolae

