

**STUDIU DE OPORTUNITATE**  
**privind elaborarea unui plan urbanistic zonal**

Denumirea lucrării:

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU MODIFICARE P.U.Z. proiect nr.24/2008 PENTRU DEZMEMBRARE LOT 47 ÎN LOT 47-1 ȘI 47-2, ȘI SCHIMBAREA FUNCȚIUNII ZONEI DE „DEPOZITE” ÎN „DEPOZITE ȘI HALĂ PENTRU PRODUCȚIE ȘI ASAMBLARE COMPONENTE CASĂ,, PENTRU LOTUL 47-2

Amplasament: orașul Murfatlar, satul Siminoc, str. Arțarului nr. 43

Beneficiar: S.C 3EHOUSE CORP s.r.l.

**MEMORIU JUSTIFICATIV PENTRU SOLICITARE AVIZ DE OPORTUNITATE  
privind elaborarea unui plan urbanistic zonal**

Denumirea lucrării: PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU MODIFICARE P.U.Z. proiect nr.24/2008 PENTRU DEZMEMBRARE LOT 47 ÎN LOT 47-1 ȘI 47-2, ȘI SCHIMBAREA FUNCȚIUNII ZONEI DE „DEPOZITE” ÎN „DEPOZITE ȘI HALĂ PENTRU PRODUCȚIE ȘI ASAMBLARE COMPONENTE CASĂ,, PENTRU LOTUL 47-2.

Amplasament : orașul Murfatlar, satul Siminoc, str. Arțarului nr. 4

Suprafață teren PUZ: 5.944mp

Proprietar teren: S.C. 3EHOUSE CORP s.r.l.

Beneficiarii proiectului: S.C. 3EHOUSE CORP s.r.l.

**I. PREZENTAREA LUCRĂRII:**

Terenul studiat face parte din zonă ce a făcut obiectul unui PUZ care a fost aprobat cu HCL 14/29.01. 2009, amplasat la vest de vatra satului Siminoc, constituindu-se ca trup C2. În PUZ aprobat terenul cu suprafața de 5,00ha a fost lotizat pentru locuințe individuale, pentru stație de carburanți, depozite, spațiu comercial, pensiune.

Prin pr.14/2014 - PUZ modificare PUZ pr. 24/2008 prin schimbarea destinației lotului 46 din stație de carburanți în stație de carburanți (lot 46A) și centru terapeutic ecvestru (lot 46B)- proiect aprobat cu HCL 83/21.08.2014 s-a intervenit în modul de folosință al lotului 46.

Prin prezentul proiect se intervine cu o modificare privind lotul 47, care a făcut obiectul unei dezmembrări din care au rezultat :

- lotul 47-1 : cu utilizarea ca depozit

- lotul 47-2 : în care se propune **CONSTRUIRE HALĂ DEPOZIT PENTRU PRODUCȚIE ȘI ASAMBLARE COMPONENTE PENTRU CASE**

- Modul de folosință actual: curți-construcții

-Funcțiunea dominantă a zonei învecinate: agricol – arabil în extravilan spre vest, curți-construcții spre nord, sud și est – teren intravilan.

-Condiții de acces rutier și pietonal: terenul din lotul 47 este accesibil din Dc 27 (str. Murfatlar) precum și din strada interioară a ansamblului de locuințe propuse în loturi – str. Arțarului.

-Asigurarea cu utilități: amplasamentul studiat se află în zonă echipată cu alimentare cu apă și energie electrică – pe str. Arțarului.

*Elemente de bilanț teritorial- situația existentă:*

- lotul 47-1 : cu utilizarea ca depozit-

Sc=316mp,

Scd=619mp

POT=11%

CUT=0,22

- lotul 47-2 în prezent este liber de construcții; Slot = 3031mp, din care Sc = 0mp; de unde rezultă; POT =0% și CUT = 0,00

## 2. PROPUNERI URBANISTICE ÎN CADRUL P.U.Z.

◆ În cadrul PUZ actual se propune modificarea folosinței lotului 47 – cu suprafața de 5.944mp – divizat în 2 loturi astfel:

- lotul 47-1: depozit
- lotul 47-2: Hală depozit pentru producție și asamblare componente pentru case

### În lotul 47-1: depozit

- Sc:316mp
  - Scd: 619mp
  - regim de înălțime: P+M
  - suprafață parcaje, platforme: 984mp
  - POT: 11%
  - CUT: 0,22
- 
- Accesul se face din str. Arțarului
  - racordat la utilități (alimentare cu apă și energie electrică) de pe str. Arțarului
  - evacuare ape uzate menajere în fosă septică vidanjabilă

- În lotul 47-2– Hală depozit pentru producție și asamblare componente pentru case

- Sc:700mp
  - Scd: 700mp
  - regim de înălțime: Parter
  - suprafață parcaje, platforme: 1990mp
  - POT: 23%
  - CUT: 0,23
- Accesul se face din str. Arțarului
  - racord la utilități (alimentare cu apă și energie electrică) de pe str. Arțarului
  - evacuare ape uzate menajere în fosă septică vidanjabilă

## 3. MODUL DE INTEGRARE ÎN ZONĂ

Teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ este teren intravilan, situat în orașul Murfatlar, în partea de vest a satului Siminoc, introdus în intravilan prin aprobarea PUZ cu HCL 14/29.01.2009.

•terenul din lotul 47 este accesibil din strada interioară a ansamblului de locuințe propuse în loturi – str. Arțarului.

### **Vecinătăți:**

#### **lotul 47-1**

- la nord - lotul 47-2,
- la sud – limita de intravilan
- la est - str. Arțarului
- la vest - propr. Florescu Maria

#### **- lotul 47-2**

- la nord - centrul de echitație,
- la sud - lotul 47-1
- la est - str. Arțarului
- la vest - propr. Florescu Maria

- Modul de folosință actual: curți-construcții

-Funcțiunea dominantă a zonei învecinate: agricol – arabil în extravilan spre vest, curți-construcții spre nord, sud și est – teren intravilan.

-Asigurarea cu utilități: amplasamentul studiat se află în zonă echipată cu alimentare cu apă și energie electrică – pe str. Arțarului.

4. CONSECINTELE ECONOMICE ȘI SOCIALE ALE REALIZĂRII  
INVESTIȚIEI:

- creare de locuri de muncă
- resursă suplimentară pentru bugetul local prin impozite și taxe

5. CATEGORII DE COSTURI SUPTATE DE INVESTIȚORUL PRIVAT  
ȘI CATEGORII DE COSTURI ÎN SARCINA AUTORITĂȚII PUBLICE  
LOCALE

- costuri suportate de investitorul privat (în lotul 47-2):
  - construire hală de producție și asamblare componente pentru case-700mp
  - amenajare platformă și parcaj – 1990mp
  - racord din rețea electrică
  - racord la rețeaua de alimentare cu apă
  - realizare fosă septică vidanjabilă

Întocmit  
Arh. ABDIȘA ABDIȘA

