



PRIMĂRIA ORAȘULUI NEGREȘTI-OAȘ
JUDEȚUL SATU MARE
ROMÂNIA

Str. Victoriei, Nr.95-97, Tel/Fax:+40- 0261-854845,0261-853112, 0261-854842
e-mail: primarie@negresti-oas.ro, pagină de internet: www.negresti-oas.ro



Aprobat
Primar Aurelia Fedorca

Viza de legalitate

Secretar general UAT – Cionca Ioan

Ca urmare a cererii adresată de către Oros Grigor si Oros Dorina cu domiciliul in Mun. Satu Mare, Str. Botizului, nr. 126/A, înregistrata sub nr 4634 / 20.02.2024, in conformitate cu prevederile Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbansimul, cu modificarile si completarile ulterioare, se emite

AVIZUL DE OPORTUNITATE
Nr. 2 din data de 19.03.2024

pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal pentru “Construire Pensiune turistica D+P+2E, bazin etans – vidanjabil, put forat, sistematizare teren si amenajari exterioare”, Negresti Oas, Str. Talna, nr. 110 pe imobilul teren inscris in CF 114387, nr. Cad. 114387 - conform Certificatului de urbanism nr. 255/27.10.2023 emis in care este solicitata obtinerea avizului de oportunitate, cu respectarea urmatoarelor conditii:

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z)

➤ Conform planului de situație scara 1:1000, realizat de către Cicio Bogdan Cosmin – topograf autorizat, anexat la prezenta documentatie, zona propusă spre reglementare este situată în intravilanul localității Negresti Oas pe Talna, nr. 110 și este delimitată la sud de teren faneata extravilan, la nord si est de terenuri faneata intravilan, iar la Vest de Str. Talna.

➤ Teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul Urbanistic Zonal va cuprinde parcela beneficiarului cu nr. cadastral 114387 si se va studia zona – strada Talna privind accesul, cat si traseul rețelelor de utilități propuse.

Se vor studia zonele verzi, accesele, parcărilor și indicii urbanistici pentru întreaga zonă care face obiectul prezentei documentatii .

Terenul studiat, care are o suprafață de 13.000 mp, conform extras Carte Funciară nr. 114387 Negresti Oas, nr. Cad. 114387

2. Categoriile functionale ale dezvoltarii si eventualele servituti:



PRIMĂRIA ORAȘULUI NEGREȘTI-OAȘ

JUDEȚUL SATU MARE

ROMÂNIA

Str. Victoriei, Nr.95-97, Tel/Fax:+40- 0261-854845,0261-853112, 0261-854842

e-mail: primarie@negresti-oas.ro, pagină de internet: www.negresti-oas.ro

- terenul este situat în intravilanul orașului Negrești Oaș, fiind proprietatea privată a solicitanților Oros Grigor și Oros Dorina
- conform P.U.G. aprobat indicatorii urbanistici sunt: P.O.T max.=30%; C.U.Tmax.= 0,90
- Categoria funcțională conform PUG: Terenul este situat în L4– **UTR locuințe individuale, cu regim de înălțime maxim P+2, situate pe versanți slab construiți, în condiții de densitate redusă și de stabilizare și echipare tehnică a întregului versant**, având categoria de folosință faneeată, intravilan conform CF 114387 Negrești Oaș, nefiind necesare servituti de trecere.
- Categoria funcțională propusă prin documentația de urbanism și amenajare a teritoriului: zonă de unități comerciale și servicii;

Obiective: modificarea reglementărilor tehnice stabilite prin P.U.G.-ul aprobat din zonă de locuit în zonă de locuit în **IS2 – UTR Zonă Unități comerciale și servicii**;

- amplasamentul care urmează să fie reglementat are o suprafață de 13.000 mp.

3. Indicatori urbanistici obligatorii :

Având în vedere că scopul solicitantului nu se încadrează în prevederile documentațiilor inițial aprobate, pentru schimbarea funcțiunii zonei, se impune elaborarea P.U.Z., care se va realiza conform planșei de Unități teritoriale de referință.

- regimul de înălțime : max. P+4
- coeficientul de utilizare al terenului: CUT maxim = 2,2;
- procentul de ocupare al terenului: POT maxim = 60%;
- retragere față de aliniament – min. 4 m

Retrageri :

- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de **5.00** metri conform PUG aprobat – UTR IS2
- Retrageri față de limitele laterale: min 0,60 m , conform Codului Civil – Legea 287/2009
- Înălțimea clădirilor nu va depăși distanța dintre aliniamente; se vor asigura distanțele minime între clădiri necesare intervențiilor în caz de incendiu, conform normelor în vigoare;
- se vor respecta reglementările înscrise în Regulamentul general de urbanism aprobat cu H.G.R nr. 525/1996.



PRIMĂRIA ORAȘULUI NEGREȘTI-OAȘ
JUDEȚUL SATU MARE
ROMÂNIA

Str. Victoriei, Nr.95-97, Tel/Fax:+40- 0261-854845,0261-853112, 0261-854842
e-mail: primarie@negresti-oas.ro, pagină de internet: www.negresti-oas.ro

4. Dotarile de interes public necesare , asigurarea acceselor, parcajelor, utilitatilor

➤ **accese/ circulatii carosabile:** - parcela este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim 3.0 metri latime dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate.

- se va asigura în toate locurile publice accesul persoanelor cu handicap motor
- pentru constructiile comerciale vor fi prevazute locuri de parcare pentru clienti dupa cum urmeaza :
 - - un loc de parcare la 200 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de pana la 400 mp
- pentru constructiile comerciale vor fi prevazute locuri de parcare pentru clienti dupa cum urmeaza :
 - - un loc de parcare la 200 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de pana la 400 mp
 - - un loc de parcare la 100 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de 400-600 mp
 - - un loc de parcare la 50 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru complexe comerciale de 600-2000 mp
- pentru restaurante va fi prevazut cate un loc de parcare la 5-10 locuri de masa ; la acestea se vor adauga spatiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clientilor.

➤ Parcarea autovehiculelor se va face în interiorul loturilor conform art. 33 din Regulamentului General de Urbanism 525/1996

➤ Orice construcție sau amenajare va avea asigurat accesul pietonal și carosabil potrivit normelor, inclusiv pentru situații de urgență.

Accese: Pentru constructiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal si aprovizionare, conform Anexei 4, pct 4.3.1. din Regulamentului General de Urbanism 525/1996

In functie de destinatia si capacitatea constructiei, vor fi prevazute cu:

- Alei carosabile si parcaje in interiorul amplasamentului;
- Platforme de depozitare si accese masini si utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor, conform Anexei 4, pct 4.3.2. din Regulamentului General de Urbanism 525/1996
- Pentru toate categoriile de constructii si amenajari se vor asigura accese pentru interventii in caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru traffic greu.



PRIMĂRIA ORAȘULUI NEGREȘTI-OAȘ

JUDEȚUL SATU MARE

ROMÂNIA

Str. Victoriei, Nr.95-97, Tel/Fax:+40- 0261-854845,0261-853112, 0261-854842

e-mail: primarie@negresti-oas.ro, pagină de internet: www.negresti-oas.ro

Spatii verzi si plantate: Pentru constructiile comerciale vor fi prevazute spatii verzi si plantate, cu rol decorative si de agrement, in exteriorul cladirii sau in curti interioare: 2-5% din suprafata totala a terenului , conform Anexei 6 , pct. 6.2 din Regulamentului General de Urbanism 525/1996

5. Capacitatile de transport admise:

➤ Stationarea autovehiculelor necesare functionarii diferitelor activitati , conform normelor , se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara vircolatiilor publice.

➤ se vor respecta reglementările înscrise în Regulamentul General de Urbanism nr. 525/1996

6. Acorduri/Avize Specifice ale organsimelor central si/sau teritoriale pentru PUZ:

1. Actul Administrativ al Autoritatii Competente pentru Protecția Mediului
2. Aviz Electrica
3. Aviz Apaserv
4. Aviz ISU
5. Aviz DSP
6. Studiu Geotehnic
7. Lucrare topografica vizata de OCPI, in vederea elaborarii si aprobarii PUZ-ului
8. Acordul autentificat al proprietarilor parcelelor invecinate.
9. Dovada achitarii taxei RUR

7. Obligatiile initiatorului P.U.Z. ce deriva din procedurile specific de informare si consultare a publicului:

Documentația se va supune procedurii de informare și consultare a publicului, care va fi derulată de Primăria Orașului Negrești Oaș, în conformitate cu Ordinul 2701/2001 privind "Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea și revizuirea planurilor de amenajarea teritoriului și de urbanism" ; in acest sens, beneficiarul va transmite emitentului prezentului aviz, lista cu numele și adresele de domiciliu / sediu (dupa caz) ale proprietarilor parcelelor învecinate. Deasemenea asigurarea utilitatilor extinderi/bransamente revine exclusive in sarcina investitorilor.

SE VA RESPECTA TOATA LEGISLATIA SPECIFICA IN VIGOARE

Documentația Plan Urbanistic Zonal va fi analizată în ședința Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din cadrul Primariei Orașului Negrești Oaș în vederea fundamentării avizului Arhitectului Șef al orașului Negrești Oaș și va fi propusa spre aprobare Consiliului Local al orașului Negrești Oaș.



PRIMĂRIA ORAȘULUI NEGREȘTI-OAȘ
JUDEȚUL SATU MARE
ROMÂNIA

Str. Victoriei, Nr.95-97, Tel/Fax:+40- 0261-854845,0261-853112, 0261-854842
e-mail: primarie@negresti-oas.ro, pagină de internet: www.negresti-oas.ro

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toata durata de valabilitate a Certificatului de Urbanism nr. 255/27.10.2023, emis de Primaria Orasului Negresti Oas.

Achitat taxa de: 23,00 lei conform chitantei seria SM 21032201251 BB din 21.03.2024

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct / prin posta la data de

Un exemplar din documentația avizată a fost reținut la emitent.

Directia Amenajarea Teritoriului, Investitii si Patrimoniu
Arhitect Sef- Delegat
BERINDE CRISTIAN

Intocmit
Ref. de Spec. Cionca Angela