

**PLAN URBANISTIC ZONAL  
INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN ÎN SCOPUL „CONSTRUIRE PENSIUNE  
AGROTURISTICA SI SPATII PROCESARE PRODUSE ALIMENTARE  
SPECIFICE” SI IMPREJMUIRE TEREN**

**COMUNA REDIU - JUDEȚUL NEAMȚ**

**STUDIU DE OPORTUNITATE**

**1. PIESE SCRISE:**

- MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

**2. PIESE DESENATE**

- ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ  
- PLAN TOPO/CADASTRAL CU ZONA DE STUDIU  
- CONCEPTUL PROPUȘ

- **Beneficiar: BUNATATI DE POLOBOC SRL**
- Amplasament: Județul Neamț - Comuna Reditu – tarla „Preoti”
- DATA ELABORĂRII: 03\_2021

# MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

## **1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI:**

1. Beneficiar: **BUNATATI DE POLOBOC SRL**
2. Amplasament: Comuna Reditu - extravilan - tarla "Preoti"
3. Definirea propunerii: - **STUDIU DE OPORTUNITATE** pentru "Plan Urbanistic Zonal " vizând introducerea terenului în intravilan pentru construire pensiune agroturistica si spatii procesare produse alimentare specifice" si imprejmuire teren.
4. Proiectant: M TECH PROIECT S.R.L. - Piatra Neamț  
- Arhitect atestat RUR - Magdalena Simion
5. Data elaborării: martie\_2021

## **2. PREZENTAREA INVESTIȚIEI PROPUSE**

### **2.1. EVOLUȚIA ZONEI**

Teren aparținând zonei studiate in suprafata masurata 15000 mp este situat în extravilanul comunei Reditu, la o distanță de 130 de metri de zona de locuințe; proprietarii acestora consideră oportună amenajarea în această locație a unui complex pentru alimentație publică și pentru agrement, deoarece obiectivul pe care beneficiarii și l-au propus va oferi servicii de calitate care lipsesc momentan în zonă, distanța față de centrul comunei fiind de peste 2,5 km.

Așa cum o arată studiile topo și geo executate recent, dar și posibilitățile de a echipa edilitar fiecare element al obiectivului, la nivelul actual al cerințelor de confort și igienico-sanitare, zona inclusă în studiu este aptă pentru construirea clădirilor și amenajărilor care alcătuiesc ansamblul propus.

## **2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE**

– conform extras din P.U.G. al comunei Reditu, terenul este situat în extravilan, motiv pentru care nu pot fi autorizate pe acesta decât construcții care servesc exploatarea agricole;

- pentru construire pensiune agroturistica si spatii procesare produse alimentare specifice - fapt ce implică efectuarea unor construcții și emiterea unei autorizații de construire pentru obiective cu această destinație - este necesară întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal în temeiul căruia terenul să devină intravilan, plan ce va reglementa și condițiile de autorizare, respectiv execuție, a intervențiilor propuse și va justifica soluția urbanistică optimă.

## **2.3. PREZENTAREA OPERAȚIUNII PROPUSE**

- din zona studiată de 15000 mp, beneficiarul solicită introducerea în intravilan suprafața de 2300 mp în **etapa I** pentru construire unei pensiuni agroturistice, amenajări pentru funcțiuni turistice (cazare, agrement, divertisment), spații procesare produse alimentare specifice, anexe gospodărești și utilități, urmând ca într-o etapă ulterioară să fie introdus în intravilan restul de teren în suprafața de 12700mp.

- Amenajările funcționale pentru turiști vor fi:

- spații meșteșugărești (clădiri cu regim de înălțime parter);
- cazare casute bungalow-uri, foisor cu gratar, etc;
- loc de joacă pentru copii;
- grajduri pentru animale (cai, ponei);
- poarta, cotete pentru pasări și animale de curte;
- fanare;
- accese carosabile, pietonale în incintă, parcuri;
- împrejmuire incintă;
- spații verzi amenajate;

- terenul rămas neamenajat - datorită declivității accentuate - va fi folosit în scop agricol, prin crearea unei plantații de pomi fructiferi (livadă de nuci, meri, grădina de zarzavat cu sera și solarii, etc.)

- din punct de vedere al dotării cu utilități, distanța mare față de cele existente, obligă beneficiarul - în primă etapă - la adoptarea unor soluții locale: generator pt. energie electrică, puț forat, fosă septică și încălzire cu combustibil solid, urmând ca, după obținerea unui profit satisfăcător, dar și cu concursul autorităților locale, să se investească în extinderea rețelelor existente și asigurarea confortului necesar în această etapă de dezvoltare a întregii localități.

## **2.4. INDICATORII PROPUȘI**

- terenul proprietatea beneficiarilor are 15000 mp, conform actelor de proprietate și a extrasului de Carte funciară;

- se propune studierea zonei de 15000 mp, urmând ca suprafața ce se va include în intravilan să fie de 2300 in prima etapa, urmand ca într-o etapa ulterioara sa fie introdus in intravilan restul de teren in suprafata de 12700mp, sau cea stabilită prin Avizul de oportunitate;
- zona de construcții pe parcela reglementată va fi de 2300 mp, ceea ce va duce la un POT de 43,47% și un CUT de 0,4, sub indicii maxim admisibili pentru acest tip de amenajări; regim max de inaltime de P, S+P+M.

### **3.MODUL DE INTEGRARE A INVESTIȚIEI PROPUSE**

- transformarea zonei care actualmente nu are o utilizare agricolă clar definită, într-un spațiu destinat agrementului, dar și a sărbătoririi unor evenimente familiale, oferă posibilități inedite de petrecere, nu numai locuitorilor din imediata vecinătate, ci și tuturor cetățenilor din satele comunei Rediu și nu numai;
- situarea terenului în cauză în afara zonei predominant ocupate de locuințe, va oferi protecția necesară vis-a-vis de efectele video și audio produse de toate manifestările specifice diverselor evenimente ce se pot organiza cu un mare număr de participanți în spațiul dedicat acestora,
- mai mult, includerea obiectivului în viața cotidiană a comunității - prin faptul că locația va oferi servicii specifice non-stop, dar și celor ce tranzitează localitatea - nu poate decât să aducă un mare plus economico-social comunității din unitatea teritorial-administrativă Rediu.

### **4. CONSECINȚE ECONOMICE ȘI SOCIALE**

Așa după cum rezultă din toate cele expuse mai sus, beneficiarii aprobării acestei propuneri sunt:

- locuitorii comunei, cărora li se oferă un spațiu generos pentru desfășurarea unor evenimente de amploare, înconjurați fiind de un decor natural de excepție;
- amatorii de plimbări și petrecere a timpului în aer liber, într-un cadru natural ce se va amenaja și se va extinde pentru agrement, cu atât mai mult cu cât comuna nu dispune de asemenea dotări;
- locatarii din zonă, care - datorită distanței consistente și a perdelei de vegetație ce înconjoară obiectivul - nu vor fi afectați de eventualul impact sonor și vizual al acțiunilor organizate în week-end, dar și prin oferta de noi locuri de muncă în domeniul serviciilor;
- administrația locală, prin :
  - creșterea veniturilor bugetare datorate colectării unor taxe adecvate;
  - această amenajare va crește suprafața de spații verzi intravilane și, implicit procentul ce va reveni din acestea fiecărui locuitor al orașului;
  - neimplicarea alocării de fonduri de la bugetul local pentru investiție;
  - extinderea și diversificarea rețelelor de utilități și a dotărilor din zonă, ceea ce va crește nivelul de confort și calitatea vieții pentru comuna Rediu.

## **5. CATEGORIILE DE COSTURI SUPTATE DE INVESTITORII PRIVATI SI CELE CE VOR CADEA IN SARCINA AUTORITATII PUBLICE LOCALE**

- Investitorul va suporta integral costurile investiției, care includ atât amenajarea drumului de acces, cât și edificarea platformelor betonate pentru acces și parcări, a rezolvării necesarului de utilități, dar și cele legate de menținerea, amenajarea și întreținerea zonelor verzi și a mobilierului urban aferent acestora.

**Șef proiect,  
Arhitect atestat RUR - Magdalena Simion**