



Ca urmare a cererii adresată de D-nul Lazea Cosmin în calitate de reprezentant al S.C.APP Imobiliare SRL și S.C. Kogălniceanu Business Center SRL, cu domiciliul în județul Bihor, municipiul Oradea, strada Poet Vasile Carlova nr.29B, beneficiari ai Planului Urbanistic Zonal pentru „Zonă mixtă – locuințe colective, individuale și instituții servicii în localitatea Vetîș, județul Satu Mare”, în județul Satu Mare, comuna Vetîș, localitatea Vetîș, intravilan, înregistrată la instituția noastră cu nr. 23646 din 28.10.2024,

în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, ARHITECTUL ȘEF AL JUDEȚULUI emite următorul:

A V I Z

Nr. 4 din 04.12 2024

pentru documentația: Plan Urbanistic Zonal pentru „Zonă mixtă – locuințe colective, individuale și instituții servicii în localitatea Vetîș, județul Satu Mare”,

generat de imobilele: terenuri înscrise în C.F. nr.106290 Vetîș, nr. cadastral 106290, C.F. nr.106289 Vetîș, nr. cadastral 106289, C.F. nr.101090 Vetîș, nr. cadastral 101090, C.F. nr.106323 Vetîș, nr. cadastral 106323, C.F. 105820 Vetîș, nr. cadastral 105820, identificate prin plan de încadrare în zonă sc.1:2000 și plan de situație sc.1:2000 emise de O.C.P.I. Satu Mare, înregistrate la nr.4030 din 18.01.2024.

Inițiatori: S.C. APP Imobiliare SRL Oradea și S.C. Kogălniceanu Business Center SRL Oradea

Număr / data proiect: 311 / 2023

Proiectant: S.C.AD PAVI DINAMIC SRL Satu Mare

Specialist cu drept de semnătură R.U.R: arh. Iuoraș Violeta, achitat taxa RUR în valoare de 1.094,70 lei cu OP nr. 88 din 27.09.2024 pentru coordonator atestat RUR arh. Iuoraș Violeta.

În scopul realizării documentației pentru amplasament au fost emise:

- Certificatul de urbanism nr. 117 din 24.11.2024 emis de Primăria comunei Odoreu,
- Avizul de Oportunitate nr. 2 din 15.05.2024 emis de Primăria comunei Odoreu.

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în PUZ:

Imobilele sunt situate în județul Satu Mare, comuna Vetîș, localitatea Vetîș intravilan, înscrise în C.F. nr.106290 Vetîș, nr. cadastral 106290, C.F. nr.106289 Vetîș, nr. cadastral 106289, C.F. nr.101090 Vetîș, nr. cadastral 101090, C.F. nr.106323 Vetîș, nr. cadastral 106323, C.F. 105820 Vetîș, nr. cadastral 105820, identificate prin plan de încadrare în zonă sc.1:2000 și plan de situație sc.1:2000 emise de O.C.P.I. Satu Mare, înregistrate la nr.4030 din 18.01.2024, proprietate privată a S.C. APP Imobiliare SRL Oradea și S.C. Kogălniceanu Business Center SRL Oradea.

Prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobate anterior:

Imobilele sunt situate conform PUG comuna Vetis, localitatea Vetis în UTR 8, în zonă de locuit și funcțiuni compatibile de servicii cu regim mic de înălțime P, P+M, POT= 20%, CUT= 0,30, având ca și vecinătăți: la nord – terenuri proprietate privată – zonă de locuit și drum de acces; la est – teren proprietate privată – arabil; la vest – canal de desecare și teren proprietate privată – arabil; la sud – șanț și drum E671.

Amplasamentul studiat se încadrează la situația prevăzută în Anexa 1 la Legea 350 / 2001 la lit. B, pct. 11 „Zona centrală a orașului, satului precum și alte zone funcționale de interes”.

Prevederi P.U.Z. - R.L.U. propuse:

Prin prezenta documentație se propune lotizarea imobilelor pentru a facilita dezvoltarea unei zone mixte de interes care va cuprinde: 13 loturi în vederea construirii de locuințe individuale, locuințe colective, construcții destinate pentru servicii, construcții mixte – locuințe cu servicii compatibile și un lot pentru circulații.

Funcțiuni predominante: locuințe individuale, locuințe colective, instituții și servicii.

Funcțiunile admise:

- zonă locuințe individuale, locuințe colective
- zonă instituții și servicii, și zonă mixtă (instituții și servicii și locuință de serviciu)
- accese, circulații rutiere și pietonale
- construcții și lucrări tehnico-edilitare

Funcțiunile interzise:

- anexe gospodărești pentru creșterea animalelor cu excepția celor mici
- construcții sau amenajări provizorii, inestetice sau din materiale nedurabile
- funcțiunile generatoare de riscuri antropice (explozie, incendiu, degajări de substanțe toxice, etc.) și cele poluatoare (industrie, depozite, amenajări pentru transporturi, etc.).

Interdicții definitive:

- pentru zona destinată locuințelor individuale este interzisă modificarea parcelelor prin comasare sau dezlipire.

Indicatori urbanistici de control:

- Lm -zonă de locuire colectivă – POT= 20%; CUT 1,00; regim de înălțime (S/D) P- (S/D) P+3+1R; H_{maxim}=18 m
- Lm -zonă locuire individuală – POT=30%; CUT=0,90; regim de înălțime (S/D) P- (S/D) P+1M; H_{maxim}=9,50
- IS -zonă instituții servicii – POT=50%; CUT=1,50; regim de înălțime (S/D) P înalt – (S/D) P+1; H_{maxim}=10 m; - totem / panou publicitar H_{maxim}=25 m
- IS/Lm -zonă mixtă – POT=50%; CUT=1,50; regim de înălțime (S/D) – (S/D) P+1; H_{maxim}= 10 m

Aliniamente - regimul de aliniere al clădirilor va fi:

Pentru zona de locuire colectivă:

- retragerea față de limita de proprietate din est (latura terenului paralelă cu strada propusă) – min. 3,00 m
- retragerea față de limita de proprietate din vest – min. 2,00 m
- retragerea față de limita de proprietate din nord – min. 6,00 m (față de zona de locuit cu case individuale)
- retragerea față de limita de proprietate din sud – min. 30,00 m (față de drum național / european min. 50,00 m)

Pentru zona de locuire individuală:

- retragerea față de limite de proprietate – min. 3,00 m

Pentru zona instituții și servicii:

- retragerea față de limita de proprietate din est, vest – min. 3 m
- retragerea față de limita de proprietate din sud – min. 30,00 m (față de drum național / european min. 50,00 m)

Pentru zona mixtă (instituții și servicii + locuință de serviciu)

- retragerea față de limita de proprietate din est, vest – min. 3 m
- retragerea față de limita de proprietate din nord – min. 6 m

Parcelele pentru zona de instituții și servicii și cea pentru zona mixtă vor putea fi folosite și împreună, chiar prin comasarea parcelelor. Lotul rezultat va putea avea funcțiunea IS cu respectarea indicilor urbanistici și a retragerilor stabilite planșa U 03 - Reglementări Urbanistice- Zonificare.

Se vor avea în vedere amenajarea unor spații verzi cu rol decorativ, precum și de delimitare optică între categoriile de funcțiuni. Împrejmuirile între proprietăți pot fi opace până la maxim 1,8 m înălțime, putând fi completate cu suprafețe transparente de până la maxim 2,5 m înălțime. Se recomandă dublarea împrejmuirilor spre domeniul public cu gard viu.

La întocmirea documentației în faza D.T.A.C./ P.T. se vor respecta normele de protecție împotriva incendiilor conform legislației în vigoare.

Echipare tehnico-edilitară:

Nici o funcțiune / clădire prevăzută în PUZ nu poate fi autorizată fără a se asigura următoarele utilități: alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică, inclusiv iluminat stradal, alimentare cu gaz.

Alimentarea cu apă

- În zona studiată există rețea de alimentare cu apă potabilă, pe strada Vânătorilor și de-a lungul drumului național DN19 (E671), în zona verde.
- Se propune extinderea rețelei existente până la parcelele noi propuse și branșarea construcțiilor viitoare la rețeaua de apă stradală.

Canalizarea

- În zona studiată există rețele de canalizare menajeră.
- Se propune extinderea rețelei existente până la loturile propuse și branșarea lor la rețeaua de canalizare.

Alimentarea cu energie electrică

- În zona studiată există rețea de alimentare cu energie electrică.
- Se propune extinderea rețelei existente până la parcelele noi propuse și branșarea lor la rețeaua de electricitate.

Alimentarea cu gaze naturale

- În zona studiată există rețea de gaze naturale.
- Există posibilitatea de extindere a rețelei de gaze naturale până la fiecare parcelă nouă propusă, dar nu este obligatoriu. Conform HCL 26 din 30.06.2021 comunei Vetiș străzile noi propuse trebuie echipate cu utilități de: apă, canalizare și electricitate.

Telefonie

- Terenul studiat se afla în zonă de acoperire a rețelilor de telefonie mobilă.

Notă: După aprobarea PUZ-ului în faza următoare de proiectare și execuție se va identifica soluția optimă pentru extinderea rețelilor pornind de la soluția oferită de furnizorii de utilități.

Accese, căi de comunicație:

Accesul principal se realizează din drumul național DN19 (E671), perpendicular pe acesta, iar al doilea acces este propus din strada Vânătorilor. Circulațiile carosabile și pietonale noi sunt propuse pe terenul proprietatea beneficiarilor. Lucrările de execuție în timpul edificării obiectivelor precum și aprovizionarea pentru funcționarea zonei de servicii se vor face exclusiv din drumul național. Circulația autovehiculelor spre și dinspre strada Vânătorilor va fi limitată la maxim 3,5 tone.

Profilul nou stradal 1-1 este prevăzut cu lățime minimă de 10,00 m, din care partea carosabilă va avea lățimea de 6,00 m, cu acostament pe ambele părți de 0,50 m, trotuare de 1,00 m pe ambele părți, spațiu verde de 1,00 m pe o parte. Pentru strada înfundată se propune o platformă carosabilă pentru întoarcere.

Profilul nou stradal 2-2 este prevăzut cu lățime minimă de 11,50 m, din care partea carosabilă va avea lățimea de 7,00 m, trotuare de 1,50 m pe ambele părți, spațiu verde de 1,50 m pe o parte.

Necesarul de parcări se va calcula conform R.G.U. aprobat prin H.G. nr.525/1996 astfel:
- pentru zona de locuit – locuințe individuale/ colective: câte un loc de parcare la 1-5 locuințe unifamiliale cu lot propriu; câte un loc de parcare la 2-10 apartamente în locuințe colective cu acces și lot în comun.

- pentru instituții și servicii: un loc de parcare la 200 m² suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 m²; un loc de parcare la 100 m² suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400- 600 m²; un loc de parcare la 50 m² suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600 - 2.000 m²; un loc de parcare la 40 m² suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 m².

Servituți / protecții:

- canal de desecare – 2 m – zonă de protecție, unde nu se vor executa construcții (clădiri, instalații de orice fel, împrejurimi, anexe, etc.);

- drumul național DN19 (E671) – 22 m de la marginea zonei de siguranță, conform planșei privind Reglementări urbanistice – zonificare.

Au fost respectate prevederile Regulamentului General de Urbanism aprobat prin H.G. nr. 525/1996, actualizat cu modificările și completările ulterioare.

În urma ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism a județului Satu Mare din data de 25.11.2024 se avizează favorabil, conform Notei de Fundamentare nr. 10. / 04.12 2024, Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 117 din 24.11.2023 emis de Primarul comunei Vetîș.

Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism a județului Satu Mare propune un termen de valabilitate a documentației de **3 ani**.

Documentația poate fi analizată, dezbătută și supusă aprobării Consiliului Local al comunei Vetîș.

Hotărârea Consiliului Local al comunei Vetîș de aprobare a documentației se va transmite în copie, 1 exemplar, Consiliului Județean Satu Mare, Direcția Arhitect Șef.

Un exemplar din documentația avizată a fost reținut la emitent.

ARHITECT- ȘEF
arh. Gyüre Rotariuc Noémi Andrea

Întocmit: Dorina Puiu
Data 29.11.2024
Nr. ex. 2