



S.C. AD PAVI DINAMIC S.R.L.

Mun. Satu Mare, str. C. Coposu, nr.2, et. VII, ap. 58A, jud.Satu Mare

tel. 0361.806.608, email: satumare@arhidinamic.ro; arhabitat2015@gmail.com

VOLUMUL 1 - MEMORIUL DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1.Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării : Plan urbanistic zonal - Zona Mixtă - Locuințe Colective, Individuale și Instituții Servicii In Loc. Vetis Jud. Satu Mare
Beneficiari : APP IMOBILIARE SRL, KOGALNICEANU BUSINESS CENTER SRL
Proiectantul general : S.C. AD PAVI DINAMIC S.R.L.
Data elaborării : aprilie 2024

CONSILIUL JUDEȚEAN SATU MARE	
N.F. AVIZ FAVORABIL	
Nr. 10	din 07.12.2023
Emis de către:	
[Signature]	
ARHITECT ȘEF	

1.2.Obiectul lucrării

Obiectul prezentei documentatii il constituie elaborarea „Plan urbanistic zonal - Zona Mixtă - Locuințe Colective, Individuale și Instituții Servicii In Loc. Vetis Jud. Satu Mare, ... Zona studiata se afla in partea de sud-vestica a intravilanului localitatii Vetis. Terenul este pozitionat cu latura sudica paralela cu drumul national E 671 si este proprietate privata.

Terenul studiat, propus a fi reglementat, se află în proprietatea beneficiarilor APP IMOBILIARE SRL si KOGALNICEANU BUSINESS CENTER SRL Suprafata totală studiată este de 25 551 mp, fiind compusă din parcelele inscriste în : C.F. nr. 101090 având nr. cadastral 101090, C.F. nr. 106289 având nr. cadastral 106289, C.F. nr. 106290 având nr. cadastral 106290, C.F. nr. 106323 având nr. cadastral 106323, respectiv C.F. nr. 105820 cu nr. Topografic 2649 Satu Mare. Conform PUG-ul al comunei Vetis suprafata propus a fi reglementata se afla in UTR 8 reglementat ca zona de locuit si functiuni complementare, cu regim de inaltime P, P+M.

Prin prezenta documentație se propune reglementarea terenului studiat prin elaborare PUZ și lotizare în vederea construirii de locuințe unifamiliale, locuinte colective, reazliizare zona destinata pentru institutii si servicii si realizare drum de acces. Terenurile sunt libere de construcții.

Prin prezenta documentație, respectiv prin propunerile atasate, zona va deveni una de interes, reprezentat de un ansamblu ce va cuprinde servicii, locuinte colective si individuale.

1.3.Surse documentare

La întocmirea lucrării s-a ținut seama de Planul de situatie - documentația tehnica topografica efectuata de catre ing. Hodor Marcel.

Prezentul *Plan urbanistic zonal* a fost elaborat in conformitate cu prevederile ordinului M.L.P.A.T. NR. 176/N/2000 si ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/2000.

În documentație au fost de asemenea respectate normele stabilite prin Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor, cu modificările și completările ulterioare, Legea nr. 453/2001 pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991, HGR



s.c. AD PAVI DINAMIC S.R.L.

Mun. Satu Mare, str. C. Coposu, nr.2, et. VII, ap. 58A, jud.Satu Mare

tel. 0361.806.608, email: satumare@arhidinamic.ro; arhabitat2015@gmail.com

CONSILIUL JUDETEAN SATU MARE	
AVIZ FAVORABIL	
Nr. 10	din 06.12.2023
Emis pentru	
P.U.Z.	
ARHITECT S.F.	

Nr.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicata in 2002, Legea nr. 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul modificata si completata prin Legea nr. 289/2006.

Pentru aceasta investitie s-a emis de catre Primaria Comunei Vetis *Certificatul de Urbanism nr. 117 / 24.11.2023 si Avizul de Oportunitate nr. 3711 / 19.03.2024 pentru elaborare P.U.Z..*

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

- Date privind evoluția zonei

Terenul studiat se află în intravilanul loc. Vetis, comuna Vetis, respectiv în zona de sud - vest a intravilanului, avand ca si vecinatati :

- nord: terenuri proprietăți private – zona de locuit si drum de acces
- est : teren proprietate privata - arabil
- vest : canal de desecare si teren proprietate privata - arabil
- sud: sant si drum - E 671

- Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Zona studiată în prezenta documentație se regaseste in intravilanul localitatii si este rezervata functiunii de locuire, si functiuni complementare(UTR 8, zona de locuit cu functiuni complementare, regim de inaltime aprobat P,P+M).

Terenul studiat are o forma neregulata în plan, neconstruit si neimprejmuit. Accesul se va face din strada Vanatorilor.

- Potențial de dezvoltare

Zona studiată este o zonă cu precădere rezidențială.

Obiectivul general al proiectului constă în regenerarea țesutului existent studiat și oferirea unui mediu calitativ superior destinat locuirii colective, individuale precum și instituțiilor și serviciilor. Alegerea acestei propuneri de functiuni mixte a fost determinata de vecinatatile imediate(lotizari pentru locuire individuala la nord si front la o artera majora de circulatie la sud). Rezultatul acestor propuneri vor duce la îmbunătățirea imaginii integrale a ansamblului și implicit a zonei în prezent neutilizate.

2.2. Încadrarea în localitate

- Poziția zonei față de intravilanul localității

Zona studiată se află in intravilanul localitatii Vetis, comuna Vetis, județul Satu Mare, conform plansei U01'- Plan de Incadrare in PUG.



S.C. AD PAVI DINAMIC S.R.L.

Mun. Satu Mare, str. C. Coposu, nr.2, et. VII, ap. 58A, jud.Satu Mare

tel. 0361.806.608, email: satutare@arhidinamic.ro; arhabitat2015@gmail.com

CONSILIUL JUDETEAN SATU MARE	
NT AVIZ FAVORABIL	
Nr. 10	din 07.12.2023
Emis pentru	
ARHITEC/SEF	

- Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu institutii de interes general

Accesul pe amplasament se realizeaza din strada Vanatorilor.

În apropierea a zonei studiate exista dotari de alimentare cu apa, canalizare, gaz, energie electrica.

2.3.Elemente ale cadrului natural

- Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistica : relieful, rețeaua hidrografica, clima, conditii geotehnice, riscuri naturale

Amplasamentul studiat se gaseste în intravilanul loc. Vetis, conform planului de încadrare (Plansa A.01), și planului de situatie (Plansa U.01), planse anexate.

Caracteristici ale reliefului

- Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistica : relieful, rețeaua hidrografica, clima, conditii geotehnice, riscuri naturale

Topografia

Terenul este plan, nu prezintă denivelări având o configurație stabilă, lipsită de alunecări, tasări pronunțate/ diferențiate sau alte accidente geologice defavorabile construcțiilor. Amplasamentul este așezat într-un cadru natural sumar amenajat, compus din suprafețe verzi cu specii de arbori și arbuști.

Conform STAS 11100/1/1993, amplasamentul construcției se gaseste în zona de hazard seismic "E" caracterizata prin $ag = 0,15$ și $T_c = 0,7s$.

Clima și fenomenele naturale specifice zonei

Județul Satu-Mare beneficiază de o climă temperată continentală moderată. Perioadele de iarnă, datorită așezării nordice, sunt mai lungi și mai reci la Vetis, valoarea termică medie a anotimpului rece fiind mai scăzută ($-1,7^{\circ}C$) decât valorile înregistrate în celelalte orașe din vest.

Media anuală a temperaturii este de $+9,6^{\circ}C$, având la bază următoarele valori termice: primăvara = $+10,2^{\circ}C$, vara = $+19,6^{\circ}C$, toamna = $10,8^{\circ}C$, iarna = $1,7^{\circ}C$.

Umiditatea atmosferică este destul de ridicată. Regimul vânturilor se caracterizează prin predominanța curenților din sectorul nord-vestic, care aduc precipitații primăvara și vara.

Geologia, seismicitatea

Amplasamentul studiat se află în partea centrală a Câmpiei Someșului, subunitate a câmpiei Panonice. Formațiunile geologice sunt reprezentate din depozite de terasă ale râului Someș de origine fluvio-lacustră cu o grosime cuprinsă între $100,00 \div 120,00$ m, fiind alcătuite dintr-o alternanță de argile, nisipuri și pietrișuri.

În conformitate cu P100-2013, zona studiată prezintă pentru IMR 225 ani, $ag = 0,20$ g și perioada de colț $T_c = 0,7$ sec. Conform NP 112-2014, adâncimea maximă de îngheț în zona studiată este de $-0,80$ m.



s.c. AD PAVI DINAMIC S.R.L.

Mun. Satu Mare, str. C. Coposu, nr.2, et. VII, ap. 58A, jud.Satu Mare

tel. 0361.806.608, email: satumare@arhidinamic.ro; arhabitat2015@gmail.com

CONSILIUL JUDEȚEAN SATU MARE	
N.F. AVIZ FAVORABIL	
Nr. 10	din 06.10.2024
Emis pentru P.V.7	
ARHITECT ȘEF	

2.4. Circulația

Amplasamentul se afla in zona sud-vestica a intravilanului Vetis, comuna Vetis.

Terenul studiat are latura nordica paralela cu strada existenta – str. Vanatorilor de pe care are acces in prezent, si are latura sudica paralela cu drumul national DN / E 671. Dinspre drumul national se poate accesa terenul printr-un podet agricol existent.

2.5. Ocuparea terenurilor

- Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

Terenul studiat are categoria de folosinta arabil intravilan si livada, este liber de constructii si utilitati. Conform PUG-ul al comunei Vetis suprafata propus a fi reglementata se afla in UTR 8 reglementat ca zona de locuit si functiuni complementare, cu regim de inaltime P, P+M.

- Relaționări între funcțiuni

În prezent pe terenul studiat nu se desfasoara nicio activitate, terenul este neconstruit si necultivat. Amplasamentul studiat se afla intr-o zona destinata pentru locuinte.

- Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Terenul este liber de constructii.

- Aspecte calitative ale fondului construit

Pe teren nu exista constructii.

- Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele vecine

In proximitatea zonei studiate exista dotari de alimentare cu apa, canalizare, gaz, energie electrica, telefonie.

- Asigurarea cu spatii verzi

Nu exista spatii amenajate in zona studiată.

- Existenta unor riscuri naturale in zona studiată sau in zonele vecine.

In zona nu exista riscuri naturale sau pericol de inundare a zonei.

- Principalele disfuncționalități

Din analiza situației existente, rezultă următoarele disfuncționalități:

- Teren cu potential de construire datorita zonei in care este amplasat, mare parte din terenurile aflate in proximitate sunt destinate functiunii de locuire

- Reglementari tehnice existente (zona de locuit cu regim de inaltime mica, POT si CUT nesuficient)

2.6. Echipare edilitară

- Stadiul echipării edilitare a zonei in corelare cu infrastructura localitatii

Alimentarea cu apa

In zona studiată exista retele de alimentare cu apa.

Canalizarea

In zona studiată exista retele de canalizare.

Alimentarea cu energie electrică

In zona studiată exista retea de electricitate



S.C. AD PAVI DINAMIC S.R.L.

Mun. Satu Mare, str. C. Coposu, nr.2, et. VII, ap. 58A, jud.Satu Mare

tel. 0361.806.608, email: satunmare@arhidinamic.ro; arhabitat2015@gmail.com



Alimentarea cu gaze naturale

În zona studiată există rețele de gaze naturale de joasă presiune.

Telefonie

Terenul studiat se află în zona de acoperire a rețelilor de telefonie mobilă.

• Principalele disfuncționalități

Din analiza situației existente, rezultă următoarele disfuncționalități legate de echiparea edilitară:

- lipsa de utilități

2.7. Probleme de mediu

• Relația cadrul natural – cadrul construit

Terenul propus a fi reglementat se află într-o zonă de locuit, și este liber de construcții.

• Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă

Zona studiată parțial se află în zona de protecție a drumului național DN /E 671.

În zona studiată se află o rețea de comunicații subterană, proprietatea SC Orange Romania Communications SA.

• Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

Nu există valori de patrimoniu în zonă.

2.8. Opțiuni ale populației

Dezvoltarea economică și socială recentă a determinat creșterea necesarului de spațiu pentru cartierele rezidențiale, activitățile economice și serviciile publice. În ultimii ani s-a remarcat în special o creștere a tranzacțiilor cu terenuri, ca urmare a cererii tot mai mari de a construi clădiri pentru comerț, servicii cât și ansambluri rezidențiale.

Primăria com. Vetis ca autoritate locală are rol de decizie și mediere a intereselor individuale și a celor comunitare, prin asigurarea unei dezvoltări controlate în teritoriu, fiind susținută de către Consiliul Județean Satu Mare ca autoritate cu rol de coordonare a amenajării teritoriului la nivel județean. Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică facilitează accesul populației la luarea deciziilor din administrația publică, la consultarea documentațiilor de amenajarea teritoriului și urbanism, propunerilor acestora fiind analizate, iar cele viabile preluate și integrate în aceste documentații. Consultarea populației se realizează prin anunțuri publice, consultare în diferitele faze de elaborare și dezbatere publică.

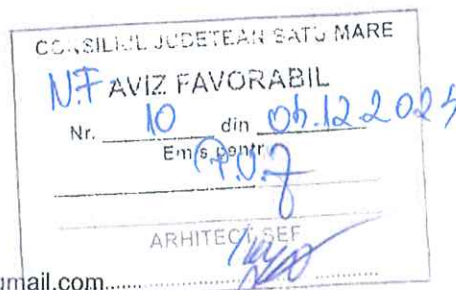
Pe data de 14.05.2024 la sediul primăriei comunei Vetis a fost organizată Dezbateră publică pentru documentația de urbanism – etapă preliminară, în care locuitorii din zona cartierului Vanatorilor au sesizat două teme pentru analiză: încărcarea infrastructurii rutiere și a tehnico-edilitare existente în zona studiată (prin procesul verbal eliberat și înregistrat sub nr. 6385 / 14.05.2024 de către Primăria Comunei Vetis, și sesizarea depusă la primăria Vetis sub nr. 6386 pe data de 14.05.2024).



s.c. AD PAVI DINAMIC S.R.L.

Mun. Satu Mare, str. C. Coposu, nr.2, et. VII, ap. 58A, jud.Satu Mare

tel. 0361.806.608, email: satunare@arhidinamic.ro; arhabitat2015@gmail.com



Prin adresa cu numarul 45 din data de 24.05.2024 eliberata de catre proiectant si semnata si de beneficiari, dupa o analiza prealabila au formulat solutii raspunzand la sesizarea inregistrata.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Prezenta documentatie s-a elaborat in scopul – *Plan urbanistic zonal - Zona mixtă - locuințe colective , individuale și instituții servicii in loc. Vetis jud. Satu Mare*

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Terenul studiat se află în intravilanul localitatii Vetis, comuna Vetis si este neconstruit.

Conform PUG-ului existent amplasamentul studiat se afla in UTR 8, si este reglementat ca si zona de locuit, cu functiuni compatibile de servicii cu regim mic de inaltime P, P+M.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Zona studiată este un teren arabil si livada intravilan.

Propunerile din prezenta documentație au rolul de a valorifica superior acest teren, dorindu-se parcelarea in vedera obtinerii unor loturi destinate locuirii, si destinate pentru servicii si precum si amenajarea unui nou profil stradal.

3.4. Modernizarea circulației

Accesul principal se realizeaza din drumul national E671, perpendicular pe acesta, iar al doilea acces este propus din strada Vanatorilor. Restul circulatiilor carosabile si pietonale sunt propuse pe terenul proprietatea beneficiarilor. Lucrarile de executie in timpul edificarii obiectivelor precum si aprovizionarea pentru functionarea zonei de servicii se vor face exclusiv din drumul national.

Profilul nou stradal 1-1 este prevazut cu latime minima de 10,00 m, din care partea carosabila va avea latimea de 6,00 m, cu acostament pe ambele parti de 0,50 m, trotuare de 1,00 m pe ambele parti, spatiu verde de 1,00 m pe o parte, si o platforma carosabila pentru intoarcere.

Profilul nou stradal 2-2 este prevazut cu latime minima de 11,50 m, din care partea carosabila va avea latimea de 7,00 m, trotuare de 1,50 m pe ambele parti, spatiu verde de 1,50 m pe o parte.

Necesarul de parcare se va calcula conform RGU aprobat cu HG 525 / 1996.

Pentru zona de locuit – locuinte individuale / colective

Conform Anexa 5 pct. 5.11 - Construcții de locuințe, paragraf 5.11.1 - Pentru construcții de locuințe, în funcție de indicele de motorizare a localității, vor fi prevăzute locuri de parcare după cum urmează:

- câte un loc de parcare la 1 - 5 locuințe unifamiliale cu lot propriu;



s.c. AD PAVI DINAMIC S.R.L.

Mun. Satu Mare, str. C. Coposu, nr.2, et. VII, ap. 58A, jud.Satu Mare

tel. 0361.806.608, email: satunmare@arhidinamic.ro; arhabitat2015@gmail.com

CONSILIUL JUDEȚEAN SATU MARE	
NF AVIZ FAVORABIL	
Nr. 10	din 06.12.2024
Emis pentru P.U. 7	
ARHITECT ȘEF	

- câte un loc de parcare la 2 - 10 apartamente în locuințe colective cu acces și lot în comun.

Solutia orientativa propune 100 apartamente in tronsoane de max P+3+1R niveluri, si conform legii trebuie asigurate de la 10 - 50 locuri de parcare. S-au propus un total de 122 locuri de parcare.

Persoanele aferente apartamentelor orientativ prevazute sunt in numar de 300. Conform Anexa 6.8 - trebuie prevazute spatii verzi si plantate intr-un procent de 2,00 mp / locuitor, adica ar fi nevoie de 600 mp de spatii verzi. Propunerea prezentata asigura spatii verzi si plantate intr-un procent minim de 25%, suprafata de 2 274 mp din lotul destinat pentru locuinte colective.

Pentru institutii si servicii

Conform Anexa 5 pct. 5.3 - Construcții comerciale paragraf 5.3.1 – Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:

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

Pentru zona de servicii (POT = 50%) rezulta o suprafata a cladirii de 3 157 mp pentru care sunt necesare 79 locuri de parcare. In propunerea prezentata pe plansa U03 sunt prevazute 80 de locuri de parcare.

Conform Anexa 6 – pct 6.2 - Construcții comerciale - Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ, în exteriorul clădirii sau în curți interioare - 2 - 5% din suprafata totală a terenului.

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

Zona studiată este formata din 5 parcele si este neconstruita. Suprafata totala a parcelor este de 25 551mp.

Terenul studiat, propus pentru lotizare apartine proprietarilor privati si are folosinta actuala teren arabil si livada intravilan.

Obiectivul general al proiectului constă în regenerarea țesutului existent studiat și oferirea unui mediu calitativ superior destinat locuirii colective, individuale precum și instituțiilor și serviciilor. Alegerea acestei propuneri de funcțiuni mixte a fost determinata de vecinatatile imediate (lotizari pentru locuire individuala la nord si front la o artera majora de circulatie la sud). Rezultatul acestor propuneri vor duce la îmbunătățirea imaginii integrale a ansamblului și implicit a zonei în prezent neutilizate.

Se dorește astfel reglementarea terenului studiat pentru a facilita dezvoltarea unei zone mixte de interes care va cuprinde locuințe individuale în imediata vecinătate a celor existente, locuințe colective precum și o zonă destinată instituțiilor și serviciilor spre artera



S.C. AD PAVI DINAMIC S.R.L.

Mun. Satu Mare, str. C. Coposu, nr.2, et. VII, ap. 58A, jud. Satu Mare
tel. 0361.806.608, email: satunmare@arhidinamic.ro; arhabitat2015@gmail.com



principala de circulatie. Construcțiile vor avea regim de înălțime diferențiat, de la P la P+3+R.

Obiective principale:

- Reglementarea amplasamentului studiat în vederea realizării construcțiilor necesare funcțiunii propuse
- Organizarea circulațiilor și stabilirea profilelor stradale din interiorul amplasamentului
- Stabilirea punctelor de acces pe amplasament din strada existenta si de pe drum national E 671
- Asigurarea dotărilor tehnico-edilitare

Pe terenul reglementat au fost delimitate trei zone functionale: zona locuire colectiva, zona locuire individuala si institutii si servicii partial cu functiune mixta : servicii si locuinta de serviciu.

Funcțiuni propuse pentru înlocuire, disfuncționalități :

- Reglementari existente stabilite prin PUG
- Suprafete neamenajate
- Lipsa de utilitati

Obiectivele de utilitate publică propuse sunt : - eficiente pentru zona studiata

- realizarea acceselor rutiere si pietonale, circulatii carosabile si pietonale
- realizarea unor zone plantate
- echipare edilitara

Se prevad limite pentru zona construibila, procentul de ocupare al terenului, coeficientul de utilizare al acestuia precum si regimul maxim de inaltime.

Bilant teritorial:

BILANT TERITORIAL	INTRAVILAN SITUATIA EXISTENTA		INTRAVILAN SITUATIA PROPUZA	
	SUPRAFAT A MP	PROCENT DIN TOTAL SUPRAFATA	SUPRAFAT A MP	PROCENT DIN TOTAL SUPRAFATA
ZONE FUNCTIONALE				
TEREN STUDIAT	25,551	100 %	25,551	100%
Teren arabil intravilan si livada	25,551	100%		
Lm - zona de locuit - case individuale			6,046	23.66%
zona construibila			1,814	30 %
amenajari exterioare	-	-	1,814	30 %
spatii verzi			2,418	40 %
Lm - zona de locuit - locuinte colective			9,098	35.60%
zona construibila			1,820	20 %
amenajari exterioare			5,004	55 %
spatii verzi	-	-	2,274	25 %
I.S. + Zona Mixta - Institutii si Servicii + Servicii si Locuinta de serviciu			7,130	27.90%
zona construibila			3,565	50 %
amenajari exterioare			3,209	45 %
spatii verzi	-	-	536	15 %
Cc - Cai de circulatii			3,277	12.84%
TOTAL SUPRAFATA	25,551	100%	25,551	100%



S.C. AD PAVI DINAMIC S.R.L.

Mun. Satu Mare, str. C. Coposu, nr.2, et. VII, ap. 58A, jud. Satu Mare

tel. 0361.806.608, email: satumare@arhidinamic.ro; arhabitat2015@gmail.com

CONSILIUL JUDEȚEAN SATU MARE

NF AVIZ FAVORABIL

Nr. 10 din 06.12.2023

Emis pentru P.U.7

ARHITECT SEF [Signature]

Indici urbanistici:

Locuire individuală

Regim de înălțime (S/D)P - (S/D)P+M/1

P.O.T. maxim 30%

C.U.T. maxim 0,90

H maxim = 9,50 M

Locuire colectivă

Regim de înălțime (S/D)P - (S/D)P+3+R

P.O.T. maxim 20%

C.U.T. maxim 1,00

H maxim = 18,00 M

Instituții și servicii/ zona mixta

Regim de înălțime (S/D)P/P înalt - (S/D)P+1

P.O.T. maxim 50%

C.U.T. maxim 1,50

H maxim = 10,00 M, pentru totem publicitar max. 25,00 M

3.6.Dezvoltarea echipării edilitare

Alimentarea cu apa

În zona studiată există rețea de alimentare cu apă potabilă, și strada Vanatorilor este dotată cu rețea de apă și de-a lungul drumului principal E671 în zona verde se desfășoară rețea de apă.

Se propune extinderea rețelei existente până la parcele noi propuse și bransarea 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 bransarea lor la rețeaua de canalizare comună.

Alimentarea cu energie electrică

În zona studiată există rețea de alimentare cu energie electrică.

Se propune extinderea rețelei existente până la parcele noi propuse și bransarea lor la rețeaua de electricitate.

Alimentarea cu gaze naturale

În zona studiată există rețele 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 com. Vetiș strazile noi propuse trebuie echipate cu utilități de : apă, canalizare și electricitate.

Telefonie

Terenul studiat se află în zona de acoperire a rețelelor de telefonie mobilă.

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



s.c. AD PAVI DINAMIC S.R.L.

Mun. Satu Mare, str. C. Coposu, nr.2, et. VII, ap. 58A, jud.Satu Mare
tel. 0361.806.608, email: satumare@arhidinamic.ro; arhabitat2015@gmail.com



3.7. Protecția mediului

- Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversari etc.)

Protecția apelor

Nu se vor produce agenți poluanți pentru apele subterane și supratere. Pe amplasamentul studiat nu există cursuri de apă.

Protecția aerului

Nu se vor produce agenți poluanți pentru aer.

Protecția împotriva zgomotului și a vibrațiilor

Nu este cazul. Obiectivul propus nu va avea în dotare utilaje producătoare de vibrații și zgomot.

Protecția solului și subsolului

După executarea lucrărilor se va reface cadrul natural prin reabilitare peisagistică și urbană. Prevenirea producerii riscurilor naturale.

- Epurarea și preepurarea apelor uzate

Suprafețele de circulație vor fi integral betonate.

Pentru dirijarea apelor pluviale spre rigolele speciale de colectare, suprafețele de circulație se vor realiza cu panta de 2%. Rigolele de colectare a apelor pluviale se vor amplasa în imediata vecinătate a platformelor și vor avea panta corespunzătoare pentru conducerea acestora către sistemul de canalizare. Apele pluviale convențional curate înainte de descărcare în canale / santuri existente vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi.

Evacuarea apelor uzate menajere se va face în rețeaua de canalizare locală.

- Depozitarea controlată a deșeurilor

În scopul protecției mediului natural și antropic cât și în scopul apărării interesului public, a stării de sănătate a populației și protejării imaginii estetice a peisajului, se va organiza și asigura salubritatea teritoriului din zona studiată.

Se vor consulta : Ordonanța de urgență nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare, Legea nr. 211/2011 privind regimul deșeurilor, Ordinele Min.Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

Deșeurile menajere vor fi transportate la centrul de management al deșeurilor a municipiului Satu Mare în urma încheierii unui contract cu o firmă de salubritate autorizată.

- Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi etc.

Nu este cazul.

- Organizarea sistemelor de spații verzi

Zona studiată va căpăta un aspect urban prin plantări și amenajări de teren.

- Protecția bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

Nu este cazul.



S.C. AD PAVI DINAMIC S.R.L.

Mun. Satu Mare, str. C. Coposu, nr.2, et. VII, ap. 58A, jud.Satu Mare

tel. 0361.806.608, email: satunare@arhidinamic.ro; arhabitat2015@gmail.com



• Refacerea peisagistica si reabilitare urbana

După executarea lucrărilor se va reface cadrul natural prin reabilitare peisagistică și urbană.

• Valorificarea potentialului turistic si balnear

Nu este cazul.

• Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si al rețetelor edilitare majore

Nu este cazul.

3.8. Obiective de utilitate publica

3.8.1. Listarea / stabilirea obiectivelor de utilitate publica (tabel, pe domenii – denumirea lucrării, categoria de interes, suprafata sau lungimea lucrării)

DOMENIU	DENUMIREA LUCRĂRII	CATEGORIA DE INTERES	SUPRAFATA sau LUNGIMEA LUCRĂRII
Retele edilitare	Extinderea rețelei de apa Extinderea rețelei de electricitate Extinderea rețelei de canalizare Extinderea rețelei de gaze naturale	Zonal / Local	L = min. 470 m, max.=596 m
Circulații publice	Străzi noi – carosabil, trotuar	Zonal / Local	S = 2 755 mp
Acces	Acces nou dinspre DN/E671	Zonal / Local	S = 809 mp
Spatii verzi	Amenajare spatii verzi	Zonal	S = 522 mp

3.8.2. Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil (teren + constructii) din zona, conform Legii 213/1998

Conform Legii 213/1998 pe planșa nr. U.04 au fost identificate următoarele tipuri de proprietate asupra terenului :

- terenuri proprietate publica de interes national
- terenuri proprietate publica de interes local
- terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice
- terenuri ce se intentioneaza a fi trecute in domeniul public

3.8.3. Circulația terenurilor

Pe terenul proprietate privata a beneficiarilor se propune deschiderea unei noi strazi cu propunerea de trecere in proprietatea publica de interes local, dupa dotarea cu utilitati necesare si realizate la nivel de piatra sparta. Profilul strazii va avea o latime minima de 10,00 m, si o suprafata totala de 3 277 mp (carosabil, trotuar si spatii verzi).



s.c. AD PAVI DINAMIC S.R.L.

Mun. Satu Mare, str. C. Coposu, nr.2, et. VII, ap. 58A, jud.Satu Mare

tel. 0361.806.608, email: satunmare@arhidinamic.ro; arhabitat2015@gmail.com



4. Plan de acțiune pentru implementare investițiilor propuse prin. PLANUL URBANISTIC ZONAL

4.1 Categorii de costuri

Costurile pentru realizarea Planului Urbanistic Zonal vor fi suportate integral de către beneficiari / proprietari.

Toate costurile legate de realizarea investiției vor fi suportate de beneficiari / proprietari / investitori.

Nu sunt necesare lucrări care sa fie realizate din fonduri publice.

4.2 Defalcarea costurilor

Tipuri de cheltuieli	Responsabil de cheltuieli	Perioada estimata a lucrarilor
A.Cheltuieli pentru elaborarea documentatiilor tehnico- economice		
Intocmire si aprobare PUZ	Beneficiarul documentatiei	noi. 2023 – dec. 2024
Documentație tehnică pentru obținerea autorizației de construire, inclusiv proiecte pentru realizare acces nou, bransamente și racorduri, avize și acorduri	Beneficiarul documentatiei	ian. 2025 – iul. 2025
B. Cheltuieli pentru realizarea investitiei		
Cheltuieli pentru amenajarea terenului în perioada de șantier	Beneficiarul documentatiei	iul.2025 – noi. 2025
Cheltuieli pentru investiția de bază – accese, drumuri, instalații si construcții, dotări	Beneficiarul documentatiei	iul.2025 – noi. 2025
Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivului	Beneficiarul documentatiei	iul.2025 – noi. 2025
Alte cheltuieli (comisioane, taxe, chetuieli diverse și neprevăzute)	Beneficiarul documentatiei	iul.2025 – noi. 2025

4.3 Etapizarea realizării investițiilor

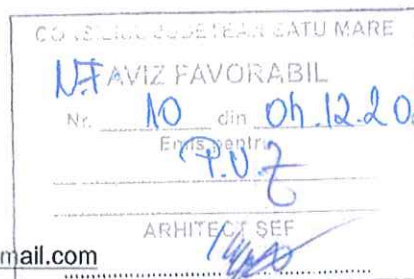
Beneficiarii doresc realizarea investiției în prima etapă constând din:

- întocmirea și aprobarea PUZ
- comasari si dezmembrari conform PUZ(lotizare)
- solicitare autorizație de construire pentru investițiile propuse
 - rețele utilitati, bransamente,
 - acces nou, circulatii carosabile
 - cladiri
- realizarea
 - bransamentelor și racordurilor la rețelele edilitare,
 - drumuri si accese,
 - precum și a construcțiilor,
- amenajarea teren,împrejmui - dupa caz
- finalizarea investiției prin recepții



s.c. AD PAVI DINAMIC S.R.L.

Mun. Satu Mare, str. C. Coposu, nr.2, et. VII, ap. 58A, jud.Satu Mare
tel. 0361.806.608, email: satunmare@arhidinamic.ro; arhabitat2015@gmail.com



5. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

Soluția de organizare urbanistică răspunde dorinței beneficiarului (dar și celorlalți deținători de teren din zonă) de a valorifica superior terenurile neconstruite.

În concluzie proiectantul și beneficiarul consideră că:

- au fost îndeplinite cerințele temei de proiectare;
- au fost respectate condițiile înscrise în Avizul de Oportunitate privind stabilirea reglementărilor urbanistice;
- au fost respectate prevederile RGU precum și normele de proiectare care privesc funcțiunile principale și conexe propuse prin PUZ.

Prezenta documentație stă la baza următoarelor operațiuni:

- stabilirea funcțiunii;
- **Locuire individuală**, Regim de înălțime (S/D)P - (S/D)P+M/1, P.O.T. maxim 30%, C.U.T. maxim 0,90, H maxim = 9,50 M
- **Locuire colectivă**, Regim de înălțime (S/D)P - (S/D)P+3+R, P.O.T. maxim 20%, C.U.T. maxim 1,00, H maxim = 18 M
- **Instituții și servicii/ zona mixta**, Regim de înălțime (S/D)P/P înalt - (S/D)P+1, P.O.T. maxim 50%, C.U.T. maxim 1,50, Hmaxim = 10 M, pentru totem publicitar max. 25M

Documentația va fi supusă procedurii de informare și consultare a publicului în conformitate cu Ordinul MDRT nr. 2.701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism. Responsabilitatea derulării procedurii revine primăriei comunei Vetis, care este și autoritatea responsabilă cu aprobarea PUZ. Asigurarea finanțării acesteia revine beneficiarului.

După obținerea avizelor legale documentația PUZ urmează a fi supusă dezbaterii și aprobării în Consiliul Local al comunei Vetis. Certificatele de urbanism vor fi solicitate de către investitori și vor fi emise în baza reglementărilor din PUZ.

Termenul de valabilitate propus pentru prezenta documentație este de 5 ani, de la aprobarea ei prin Hotărâre a Consiliului Local al comunei Vetis.

Intocmit,
Arh. Iuoras Violeta

