

HOTĂRÂREA Nr. 354 / 22.12.2022

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – proiect nr. 442/ 2022
elaborat de SPAKK GROUP S.R.L. Satu Mare pentru realizare – "INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN
ȘI LOTIZARE TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII LOCUINȚEI INDIVIDUALE", extravilan Carei,
str. Zorilor f.nr., beneficiari : Kozma Ioan Alexandru și Kaltenbacher Iolanda

Consiliul local al municipiului Carei județul Satu Mare, întrunit în ședință extraordinară la data de 22.12.2022,

Văzând :

Referatul de aprobare nr. 27012/20.12.2022 inițiat de Primarul Municipiului Carei prin care propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal – proiect nr. 442/ 2022 elaborat de SPAKK GROUP S.R.L. Satu Mare pentru realizare – "INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI LOTIZARE TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII LOCUINȚEI INDIVIDUALE", extravilan Carei, str. Zorilor f.nr., beneficiari : Kozma Ioan Alexandru și Kaltenbacher Iolanda

Având în vedere :

Adresa nr 16845/25.08.2022 prin care Kozma Ioan Alexandru și Kaltenbacher Iolanda solicită aprobarea Planului Urbanistic Zonal – proiect nr. 442/ 2022 elaborat de SPAKK GROUP S.R.L. Satu Mare pentru realizare – "INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI LOTIZARE TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII LOCUINȚEI INDIVIDUALE", extravilan Carei, str. Zorilor f.nr., beneficiari : Kozma Ioan Alexandru și Kaltenbacher Iolanda,

Având în vedere raportul de specialitate nr. 27020/20.12.2022 al Serviciului Urbanism prin care propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal,

- certificatul de urbanism nr. 7/12.01.2022 emis de Primăria Municipiului Carei
- avizul de oportunitate nr. 2454/08.02.2022 emis de Primăria Municipiului Carei
- extras CF nr. 104837 Carei
- decizia etapei de încadrare nr. 595/02.05.2022 emis de Agenția pentru Protecția Mediului Satu Mare
- aviz de amplasament favorabil Distribuție Energie Electrică România sucursala Satu Mare nr. 6040220308597/30.03.2022
- adresa Apaserv Satu Mare SA nr. 12867/01.08.2022
- adresa DSP Satu Mare nr 117/13.04.2022
- adresă ANIF 40/04.04.2022
- aviz Direcției pentru Agricultură Județeană Satu Mare nr 281/24.05.2022
- aviz Direcția de Cultură Satu Mare nr 1044/31.05.2022
- acord de principiu ISU nr 1419101/13.04.2022

Prezenta hotărâre a fost adoptată cu respectarea prevederilor art.139 ale OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ

Nr. total al consilierilor în funcție – 19

Nr. total al consilierilor prezenți – 17

Nr. total al consilierilor absenți – 2

Voturi pentru - 17

Voturi împotriva -

Abțineri -

- aviz favorabil condiționat al MAI nr 572571/26.05.2022
- aviz favorabil condiționat al MAPN nr DT 3179/05.04.2022
- aviz SRI nr 88351/01.04.2022
- aviz Consiliul Județean, Direcția Arhitect Șef nr 32/04.07.2022
- procesul verbal al dezbaterii publice din data de 03.11.2022 ora 16:00, precum și raportul procedurii,
- raportul informării și consultării publice,
- aviz Direcția Arhitect Șef nr. 26210/12.12.2022

Ținând seama de prevederile:

- Legii nr. 50/1991, republicată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare,
- Art.47 din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare,
- HG nr. 525/1996, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu modificările și completările ulterioare,

În temeiul art.129 alin.2 lit.c, alin.6 lit.c, și art.139 alin.3 lit.e din OUG nr 57/2019 privind Codul administrativ,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal – proiect nr 442/ 2022 elaborat de SPAKK GROUP S.R.L. Satu Mare pentru realizare – "INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI LOTIZARE TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII LOCUINȚEI INDIVIDUALE", extravilan Carei, str. Zorilor f.nr., beneficiari : Kozma Ioan Alexandru și Kaltenbacher Iolanda, conform documentației Anexă la prezenta Hotărâre, cu următorii indici urbanistici :

regim de înălțime: S+P+1, Hmax. Coamă=11,00m
 POT maxim propus : 35%
 CUT maxim propus : 1,05
 suprafața construită propusă : 4217,00 mp
 căi de comunicație rutiere/pietonale : 707,00 mp
 spații verzi, propusă : 176 mp
 distanța față de vecinătăți laterale conform Codului Civil

Art.2. Planul Urbanistic Zonal ce face obiectul prezentei hotărâri are caracter de reglementare specifică și nu dă dreptul la construire până la emiterea autorizației de construire.

Art.3. Primarul Municipiului Carei, prin aparatul de specialitate va asigura ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri.

Art.4. Prezenta hotărâre se comunică :

Primarului municipiului Carei
 Serviciului urbanism, protecția mediului, comercial,
 Kozma Ioan Alexandru și Kaltenbacher Iolanda
 Instituției Prefectului județului Satu Mare

Prezenta hotărâre a fost adoptată cu respectarea prevederilor art.139 ale OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ

Nr. total al consilierilor în funcție – 19

Nr. total al consilierilor prezenți – 17

Nr. total al consilierilor absenți – 2

Voturi pentru - 17

Voturi împotriva -

Abțineri -

Art.5. Prezenta hotărâre se aduce la cunoștință publică prin afișare pe site-ul Primăriei Municipiului Carei.

Președinte de ședință
FAZAKAS Zoltán



Contrasemnează
Secretar General al Municipiului Carei
ej. Adela-Crina OPRÎTOIU

Carei, 22.12.2022
Red./Dat: A.C.O./G.M.T.

Prezenta hotărâre a fost adoptată cu respectarea prevederilor art.139 ale OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ

Nr. total al consilierilor în funcție – 19

Nr. total al consilierilor prezenți – 17

Nr. total al consilierilor absenți – 2

Voturi pentru - 17

Voturi împotrivă -

Abțineri -



Investitia:

PUZ - Introducere in intravilan și lotizare teren în vederea
construirii locuințe individuale
extravilan Carei, jud. Satu Mare, str. Zorilor, FN, nr. cad. 104837

Beneficiar:

Kozma Ioan Alexandru si Kaltenbacher Iolanda

Proiectant:



SPaKK GROUP SRL

str. Aurel Popp, nr. 18, Satu Mare, jud. Satu Mare
office@spakk.ro 0744-871 048
www.spakk.ro 0742 512 559

Faza:

Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.)

Proiect nr:

442/2022

Exemplar:

2



FISA PROIECTULUI

DENUMIREA LUCRĂRII: PUZ - Introducere in intravilan și lotizare teren în vederea
construirii locuințe individuale

AMPLASAMENT: extravilan Carei, jud. Satu Mare, str. Zorilor, FN, nr. cad. 104837

BENEFICIAR : Kozma Ioan Alexandru si Kaltenbacher Iolanda

PROIECTANT: SC SPAKK GROUP SRL,
str. Aurel Popp, nr. 18
Satu Mare, jud. Satu Mare

PROIECT NR. : 442/2022

FAZA DE PROIECTARE: Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z)

LISTA DE SEMNĂTURI

Proiectat :

arh. Keresztes-Szőke Levente



Coordonator :

arh. Keresztes-Szőke Levente



Proiectant edilitare

ing. Makranczi Zoltán



BORDEROU PIESE SCRISE ȘI DESENATE

A / Piese scrise

1. Fișa proiectului
2. Lista de semnături
3. Borderou de piese scrise și desenate
4. Extras C.F
5. Copie identitate beneficiar
6. Certificat de urbanism
7. Aviz prealabil de oportunitate
8. Documentația cadastrală
9. Studiu geotehnic
10. Avize și acorduri
11. Dovada achitării taxei RUR

Volumul 1 – Memoriu de prezentare

Volumul 2 – Regulament local de Urbanism aferent PUZ

B / Piese desenate

- Plan de încadrare în zonă, sc. 1:5000 _____ A 1
- Plan de situație - Situația existentă sc. 1:500 _____ A 2
- Plan de situație - Reglementări urbanistice - zonificare sc. 1:500 _____ A 3
- Plan de situație - Tipul de proprietate a terenurilor sc. 1:500 _____ A 4
- Plan de situație - Echipare edilitară sc. 1:500 _____ A 5
- Profil stradal _____ A 6
- Ilustrare urbanistică _____ A 7



Întocmit,

Arh. Keresztes-Szőke Levente

ROMÂNIA
JUDEȚUL SATU MARE
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI
CAREI
Nr. 407 din 07.01.2022.

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 7 din 12.01.2022

În scopul: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL CONFORM LEGII NR. 350/2001 ACTUALIZATĂ privind "INTRUDUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI LOTIZARE TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII LOCUINȚE INDIVIDUALE".

Ca urmare a cererii adresate de KOZMA IOAN ALEXANDRU și KALTENBACHER IOLANDA cu domiciliul/sediul județul Satu Mare, municipiu/comuna Carei, cod poștal 445100, strada Octavian Goga nr. 11, bl., sc., et., ap. 11, telefon/fax -, e-mail-, înregistrată sub nr. 407 din 07.01.2022,

pentru imobilul-teren și/sau construcții -, situat în județul Satu Mare municipiu Carei, satul-, sectorul -, cod poștal 445100, str. Extravilan nr., bl., sc., et., ap., s-au identificat prin(3) PLAN DE SITUAȚIE Scara 1:500 și C.F. nr. 104837 (CF vechi nr. 15 N) Carei cu nr. Cad. 104837 (nr. Top. 1233/75);

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism;-fază: Plan Urbanistic General al Municipiului Carei aprobat prin Hotărârea nr. 44/1993 a Consiliului Local Carei și prelungit valabilitatea prin H.C.L. nr. 12/2013, P.U.G. Reactualizat, elaborat și în curs de avizare, Regulament General de Urbanism;

în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC: Imobilul este situat în extravilanul localității și este proprietatea solicitanților.

Asupra imobilului nu sunt instituite servituți.

2. REGIMUL ECONOMIC: Folosința actuală: Teren fără construcții având categoria de folosință arabil în suprafață de 5000 mp, adiacent intravilanului actual.

Destinația propusă: Diverse parcele, rezultate prin divizarea suprafeței, cu drum de acces și case de locuit.

Reglementări fiscale: nu sunt.

3. REGIMUL TEHNIC: Destinația actuală a zonei: zonă agricolă. Pentru fiecare parcelă (lot) în parte se va respecta cumulativ următoarele condiții:

-front la stradă de min. 8 m pentru clădiri înșiruite și de min. 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;

-suprafața min. a parcelei de 150 mp pentru clădiri înșiruite și de min. 200 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;

-adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Indicii urbanistici, înălțimea construcțiilor, amplasarea față de aliniament și în interiorul parcelei se va stabili prin documentație de urbanism.

Se vor asigura accese carosabile, pietonale, accese pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.

Se vor prevedea parcaje, spații verzi, zone de recreere și împrejurimi.

Accesul în incintă se realizează de pe str. Zorilor și de pe drumul de expoatare De 1233/76.

Utilități: Există posibilitatea racordării prin extindere de noi consumatori la rețelele tehnico-edilitare publice existente în zonă, (gaz, apă potabilă, canalizare, energie electrică).

Prezentul Certificatul de urbanism **POATE FI UTILIZAT** pentru scopul declarat pentru:

"INTRUDUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI LOTIZARE TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII LOCUINȚE INDIVIDUALE", numai cu condiția elaborării și aprobării prealabile a unui Plan Urbanistic Zonal în baza unui aviz de oportunitate întocmit în conformitate cu Legea nr. 350 / 2001, în vederea instituirii reglementărilor tehnice care să permită realizarea obiectivului solicitat.

În cazul în care beneficiarul dorește ca pe baza acestui certificat de urbanism să inițieze P.U.Z.-ul pentru instituirea reglementărilor tehnice pentru amplasamentul în cauză va respecta prevederile art. 32, alin. (1) lit. c) și alin. (2), (3) și (4) din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare, precum și prevederile Ordinului MDRT 2701/2010 privind aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea și revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și urbanism și va notifica acest fapt emitentului prezentului certificat de urbanism în vederea declanșării procedurii de informare și consultare a publicului. Notificarea va fi însoțită de numele și adresele proprietarilor parcelelor adiacente amplasamentului și numerele cadastrale (topografice) ale acestora.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții se va întocmi numai după aprobarea documentației de urbanism și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestora în baza unui nou certificat de urbanism.

CERTIFICATUL DE URBANISM NU ȚINE LOC DE AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE /DESFIINȚARE ȘI NU CONFERĂ DREPTUL DE A EXECUTA LUCRĂRI DE CONSTRUCȚII.

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții – de construire/de desființare – solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

Agencia pentru Protecția Mediului Satu Mare, str. Mircea cel Bătrân nr. 8/B.

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pe ntru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neancadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE VA FI ÎNSOȚITĂ DE URMĂTOARELE DOCUMENTE: Nu este cazul.

- a) certificatul de urbanism;
b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);
c) documentația tehnică – D. T., după caz:

D. T. A. C.

D. T. O. E.

D. T. A. D.

- d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

- d. 1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:

- ☐ alimentare cu apă
- ☐ canalizare
- ☐ alimentare cu energie electrică
- ☐ alimentare cu energie termică
- ☐ gaze naturale
- ☐ telefonizare
- ☐ salubritate
- ☐ transport urban

Alte avize/acorduri:

- ☐ Direcția Serviciilor Publice Locale-Carei

- d. 2) avize și acorduri privind:

- ☐ securitatea la incendiu
- ☐ protecția civilă
- ☐ sănătatea populației

- d. 3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora: -

- d. 4) Studii de specialitate: -

- e) actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;

- f) dovada privind achitarea taxelor legale.

Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie)

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de **12 luni** de la data emiterii.

PRIMAR

ing. Kovács Eugen

L.S.

SECRETAR GENERAL AL MUNICIPIULUI

cj. Adela Crina Oprețoiu

ARHITECT-ŞEF

ing. Egli Sebastian

Achitat taxa de: **56,00 lei** conform Chitanței nr. **000125 11** din **07.01.2022.**

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/~~prin~~ poștă la

data de 07.01.2022

ROMANIA
Județul Satu Mare
Primăria Municipiului Carei

APROBAT,
PRIMAR
ing. igen

Ca urmare a cererii adresate de Kozma Ioan Alexandru și Kaltenbacher Iolanda cu domiciliul în județul Satu Mare, municipiul Carei, cod poștal 445100, str. Octavian Goga nr. 11/11, înregistrată la nr. 2454 din 07.02.2022,
în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite

AVIZUL DE OPORTUNITATE nr. 2454 din 08.02.2022

pentru elaborarea Planului urbanistic zonal pentru - INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI LOTIZARE TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII LOCUINȚE INDIVIDUALE,

generat de imobilul situat în extravilanul mun. Carei, str. Zorilor f.nr., adiacent intravilanului existent, în vecinătatea unei zone rezidențiale, identificat prin nr. cadastral 104837 (nr. Top. 1233/75) înscris în C.F. nr. 104837 (CF vechi nr. 15 N) Carei, teren neîmprejmuit având categoria de folosință arabil în suprafață de 5.000 mp, proprietatea tabulară a lui Kozma Ioan Alexandru și Kaltenbacher Iolanda, cu respectarea următoarelor condiții:

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.:

Se propune lotizarea parcelei în 9 loturi, din care 8 loturi în vederea construirii a unor case de locuit în regim izolat și un lot ocupat de drumul de acces la fiecare lot și locul de joacă.

Conform planului de situație și a ridicării topografice la prezentul aviz, teritoriul studiat este delimitat la nord și sud de teren arabil, proprietatea diferitelor persoanelor fizice, la vest pe o porțiune de 78,37 ml de drumul de exploatare agricolă De1233/76, iar la est pe o porțiune de 55,90 ml de strada Zorilor.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți:

Se propune un bilanț teritorial pentru întreaga suprafață de 5.000 mp: zonă de locuit.

Asupra imobilului nu sunt instituite servituți.

**3. Indicatorii urbanistici obligatorii: P.O.T. max. Propus: 35% ,
C.U.T. max. Propus : 1,05.**

Regim de înălțime maxim propus : S+P+1.

Pentru cele 8 parcele în parte se va respecta cumulativ următoarele condiții:

-front la drum de min. 12 m ;

-suprafața min. a parcelei de min. 200 mp;

-adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Distanțe față de limitele laterale și posterioare: conform Codului Civil.

4. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților: alimentarea cu energie electrică și cu gaze naturale, alimentarea cu apă și canalizare se propune prin extinderea, respectiv prelungirea rețelelor existente pe str. Zorilor realizarea unor bransamente la fiecare parcelă nou propusă.

Accesul în incintă se propune a se realiza direct de pe strada Zorilor.

Parcarea autovehiculelor se va face în interiorul fiecărui parcele conform

R.G.U. Art. 33.

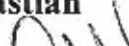
5. Capacități de transport admise: Nu este cazul.

6. Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z.: - Aviz Agenția pentru Protecția Mediului Satu Mare, Aviz A.N.C.P.I. prin O.C.P.I. Satu Mare, Aviz A.N.I.F. R.A. - Filiala Teritorială de Îmbunătățiri Funciare Satu Mare, Aviz M.A.D.R. -Direcția Agricolă și de Dezvoltare Rurală Satu Mare - Oficiul de Studii Pedologice și Agrochimice (O.S.P.A.), Aviz Electrica S.A., Aviz Direcția de Sănătate Publică, Aviz Consiliul Județean Satu Mare.

7. Obligațiile inițiatorului P.U.Z. ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului : elaborarea planului urbanistic, identificarea a părților potențial interesate, persoane fizice sau juridice, care pot fi afectați de prevederile propuse prin planul de urbanism (denumire, adresă, telefon, reprezentant), participare la dezbateri publică.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 7 din 12.01.2022, emis de Primarul Municipiului Carei.

ARHITECT ȘEF
ing. Egli Sebastian





Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SATU MARE
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Carei

**EXTRAS DE CARTE FUNCARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 104837 Carei

Nr. cerere	3509
Ziua	04
Luna	02
Anul	2022

Cod verificare

100111943328



Imobil aflat sub incidența art. 3 alin. (1) din Legea nr. 17/2014

A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Satu Mare

Nr. CF vechi: 15 N Carei

Nr. topografic: 1233/75 Carei

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	104837	5.000	Teren nelmprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
23151 / 20/07/2021		
Act Notarial nr. 222, din 16/07/2021 emis de Micu Elena Minerva;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATEmostenire legala, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/2 1) KOZMA IOAN ALEXANDRU	A1
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATEmostenire legala, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/2 1) KALTENBACHER IOLANDA	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPÎ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

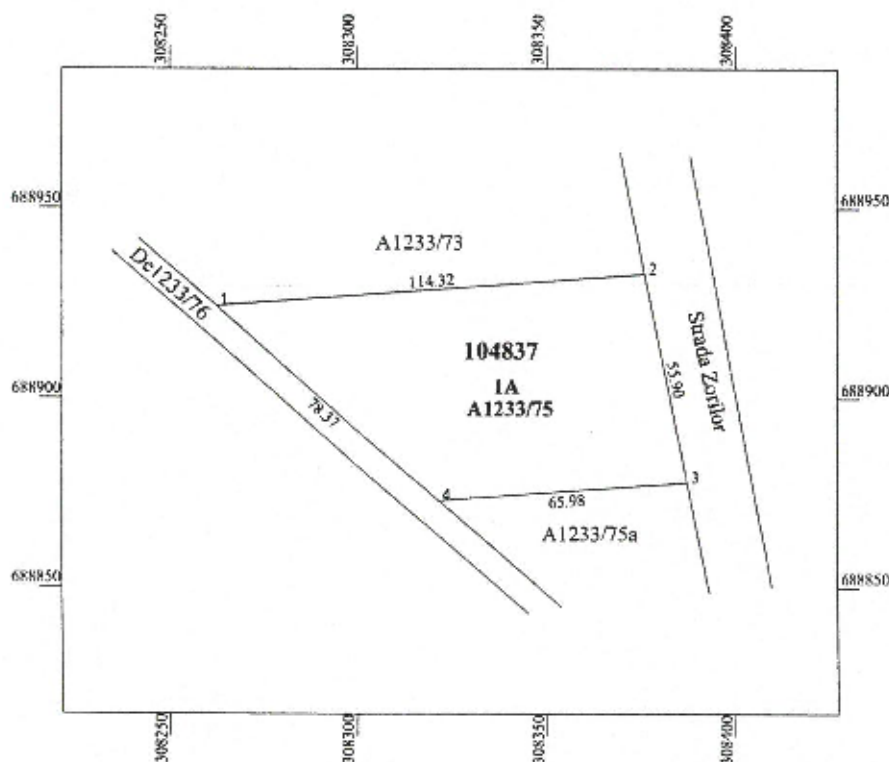
Data și ora generării,

04/02/2022, 10:01

Plan de amplasament si delimitarea a imobilului

1:2000

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
104837	5000	Extravilan Carei
Nr. Carte Funciara	UNITATE ADMINISTRATIV TERITORIALA (UAT)	
104837 (vechi 15 N)	Carei	



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiiuni
1	A	5000	Teren neimpregmuat
TOTAL		5000	

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiiuni
TOTAL			

Suprafata totala masurata a imobilului = 5000 mp
Suprafata din act = 5000 mp

Executant: Ing. KOZMA IOAN ALEXANDRU
Clasa B seria RO-SM-F nr. 0078/2012
OCOT TOPO CAD SRL
Clasa III seria RO-B-J nr. 1723/2019

**KOZMA
IOAN
ALEXANDRU**

Digitally signed by
KOZMA IOAN
ALEXANDRU
Reason: OCPI, B, SM, 0078
Date: 2021.11.10 12:11:43
Stampa BCPI

Inspector

35151/10.11.2021

Confirm introducerea imobilului in baza de data integrata si
atribuirea numarului cadastral

**Krisztina-
Zsuzsanna Eles**

Digitally signed by Krisztina Zsuzsanna
Eles
DN: c=RO, o=ANCP, ou=Krisztina Zsuzsanna Eles,
serialNumber=EK21, st=Satu Mare,
givenName=Krisztina Zsuzsanna, sn=Eles
Date: 2021.11.11 08:05:53 +02'00'

Data : 05.11.2021

Stampa BCPI



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI SATU MARE

DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE

Nr. 595 din 02.05.2022

PUZ - Introducere în intravilan și lotizare teren în vederea construirii de locuințe individuale în mun. Carei, extravilan, str. Zorilor fn, nr. cad. 104837, titulari Kozma Ioan Alexandru și Kaltenbacher Ileana

Ca urmare a documentației înregistrate la Agenția pentru Protecția Mediului Satu Mare cu nr. 4461 din 29.03.2022, privind inițierea procesului de elaborare și a realizării primei versiuni a planului PUZ - Introducere în intravilan și lotizare teren în vederea construirii de locuințe individuale în mun. Carei, extravilan, str. Zorilor fn, nr. cad. 104837, titulari Kozma Ioan Alexandru și Kaltenbacher Ileana, în conformitate cu prevederile Hotărârii de Guvern nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe a fost derulată etapa de încadrare pentru planul mai sus menționat.

Inițierea procesului de elaborare, realizarea primei versiuni a planului și declanșarea procedurii de evaluare de mediu - etapa de încadrare a fost anunțată în mass media prin anunțuri repetate și prin afișarea pe pagina de internet a autorității competente de mediu. Nu au fost depuse comentarii și propuneri din partea publicului privind prima versiune a planului și eventualele efecte ale acestuia asupra mediului.

Etapa de încadrare a planului s-a realizat cu consultarea titularului planului, a autorității de sănătate publică și a autorităților interesate de efectele implementării planului în cadrul unui comitet special constituit (CSC). Consultarea a avut loc în cadrul ședinței din data de 14.04.2022.

În baza:

Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată cu modificări prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare;

Hotărârii Guvernului nr. 1000/2012 privind reorganizarea și funcționarea Agenției Naționale pentru Protecția Mediului și a instituțiilor publice aflate în subordinea acesteia cu modificările și completările ulterioare;

Hotărârii Guvernului nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe cu modificările și completările ulterioare;

Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, cu modificările și completările ulterioare, aprobată cu modificări de Legea nr. 49/2011, cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere prevederile art. 5, alin. 3, litera a) și a Anexei nr. 1 - Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului din Hotărârea Guvernului nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe cu modificările și completările ulterioare;

Ca urmare a consultării autorităților interesate de efectele implementării planului în cadrul ședinței Comitetului Special Constituit din data de 14.04.2022,

Agenția pentru Protecția Mediului Satu Mare decide că Planul de Urbanism Zonal PUZ -Introducere în intravilan și lotizare teren în vederea construirii de locuințe individuale în mun. Carei, extravilan, str. Zorilor fn, nr. cad. 104837, titulari Kozma Ioan Alexandru și Kaltenbacher Ileana, urmează a fi supus procedurii de adoptare fără aviz de mediu. Nu este necesară evaluarea adecvată deoarece planul propus nu intră sub incidența art. 28 din OUG nr. 57/2007 cu modificările și completările ulterioare, aprobată cu modificări prin Legea nr. 49/2011 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice și completările ulterioare.



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI SATU MARE

Strada Mircea cel Bătrân nr.8B, Satu Mare, jud.Satu Mare, Cod 440012

E-mail:office@apmsm.anpm.ro Tel: 0261/736003 Fax: 0261/733500

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679

Suprafața studiată prin P.U.Z. este de 8500 mp, din care 5000 mp aparține beneficiarilor și este situat extravilanul mun. Carei, în zona vestică, la limita intravilanului existent.

Se propune lotizarea parcelei în 8 loturi în vederea construirii unor case de locuit individuale.

- Zonă de locuit (subzonă locuințe unifamiliale)	4127 mp	67,71%
- Zonă căi de comunicații rutiere și pietonale	707 mp	14,14%
- Zonă spații plantate	76 mp	1,52%

POTmaxim=35%

CUTmaxim = 1,05

Regim de înălțime: S+P+I

Echiparea tehnico-edilitară propusă: racordarea la rețelele de apă, canalizare, energie electrică și telefonie existente în zonă.

Motivele care au stat la baza luării deciziei etapei de încadrare:

1. Planul de Urbanism Zonal PUZ - Introducere în intravilan și lotizare teren în vederea construirii de locuințe individuale în mun. Carei, extravilan, str. Zorilor fn, nr. cad. 104837, titulari Kozma Ioan Alexandru și Kaltenbacher Ileana, în conformitate cu prevederile Hotărârii de Guvern se încadrează la art. 5, alin. 3, lit. a) din Hotărârea Guvernului nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe, cu modificările și completările ulterioare;
2. Decizia s-a luat în baza unei examinări care a luat în considerare informațiile furnizate de către titular și a utilizat criteriile pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului precizate în Anexa nr. 1 la Hotărârea Guvernului nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe, cu modificările și completările ulterioare;
3. La documentația aferentă planului propus s-a depus: Asistența de specialitate de sănătate publică nr. 117/13.04.2022 emisă de Direcția de Sănătate Publică a județului Satu Mare; Certificat de urbanism nr. 7 /12.01.2022 emis de Primăria mun. Carei și Avizul de oportunitate nr. 2454/08.02.2022.
4. Criteriile pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului au vizat caracteristicile planului și caracteristicile efectelor și ale zonei posibil a fi afectată. Astfel:

I. Caracteristicile planurilor și programelor cu privire, în special, la:

- a) gradul în care planul sau programul creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor: Planul promovează investițiile de dezvoltare a zonei și se propune a se încadra în reglementările urbanistice cerute de legislația specifică.
- b) relevanța planului sau programului în/pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovării dezvoltării durabile: Planul integrează considerentele de mediu în perspectiva promovării dezvoltării durabile.
- c) problemele de mediu relevante pentru PUZ - nu sunt
- d) relevanța planului sau programului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu - s-au luat în considerare prevederile:

Directiva Parlamentului European și a Consiliului 2001/42/EC privind evaluarea efectelor anumitor planuri și programe asupra mediului;

Hotărârea Guvernului nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe, cu modificările și completările ulterioare;

II. Caracteristicile efectelor și ale zonei posibil a fi afectate cu privire, în special, la:

- a) probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor - probabilitatea ca să genereze efecte negative asupra mediului este redusă.
- b) natura cumulativă a efectelor - efectul cumulativ se consideră a fi în limite admise, iar impactul asupra factorului uman/social este unul pozitiv.
- c) natura transfrontieră a efectelor - nu este de natură să producă un efect transfrontier.



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI SATU MARE
Strada Mircea cel Bătrân nr.8B, Satu Mare, jud.Satu Mare, Cod 440012
E-mail:office@apmsm.anpm.ro Tel: 0261/736003 Fax: 0261/733500

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679

- d) riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu (de exemplu, datorită accidentelor); Direcția de Sănătate Publică a județului Satu Mare confirmă concordanța planului cu condițiile de igienă și sănătate publică;
- e) valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat, date de:
- (i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural - nu este cazul;
 - (ii) depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului - nu este cazul;
 - (iii) folosirea terenului în mod intensiv - nu este cazul;
- f) efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protecție recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional - nu este cazul. PUZ-ul nu intră sub incidența art. 28 din OUG nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, cu modificările și completările ulterioare.

Informarea și participarea publicului la procedura de evaluare de mediu:

Agencia pentru Protecția Mediului Satu Mare a asigurat informarea și participarea publicului la procedura de evaluare de mediu.

Inițierea procesului de elaborare, realizarea primei versiuni a planului și declanșarea procedurii de evaluare de mediu - etapa de încadrare a fost anunțată în mass media prin 2 anunțuri în cotidianul Gazeta de Nord Vest din datele de 25.03.2022 și 29.03.2022, prin afișarea pe pagina de internet a Agenției pentru Protecția Mediului Satu Mare începând cu data de 30.03.2022.

Documentația depusă a fost accesibilă spre consultare de către public pe toată durata derulării procedurii de reglementare la sediul și pe pagina de internet a Agenției pentru Protecția Mediului Satu Mare.

Nu au fost înregistrate la Agenția pentru protecția Mediului Satu Mare comentarii și/sau propuneri din partea publicului privind prima versiune a planului și eventualele efecte ale acestuia asupra mediului.

Proiectul (draftul) deciziei etapei de încadrare a fost afișat pe pagina de internet a Agenției pentru Protecția Mediului Satu Mare începând cu data de 21.04.2022.

Anunțul public privind luarea deciziei etapei de încadrare a fost afișat pe pagina de internet a Agenției pentru Protecția Mediului Satu Mare începând cu data de 21.04.2022, respectiv a fost publicat în cotidianul Gazeta de Nord Vest din data de 21.04.2022.

Nu au fost înregistrate la Agenția pentru Protecția Mediului Satu Mare comentarii și/sau propuneri din partea publicului privind prezenta decizie a etapei de încadrare.

Prezenta decizie reprezintă un act administrativ și poate face obiectul unei acțiuni în justiție în baza Legii nr. 554/2004 a contenciosului administrativ cu modificările și completările ulterioare.

Prezenta decizie se poate utiliza numai în vederea adoptării planului de către autoritatea administrației publice competente.

Pentru obținerea autorizației de construire se va urma procedura de reglementare, conform Legii nr. 292/2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului, cu modificările și completările ulterioare.

Director Executiv
dr. Izabella STIER



Șef Serviciu Avize, Acorduri, Autorizații

Diana OSAN

Înlocuit

Adrian MORAR

Șef Serviciu Calitatea Factorilor de Mediu

Ramona Livia MORARIU

Înlocuit

Cristina LINCAR



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI SATU MARE

Strada Mircea cel Bătrân nr.8B, Satu Mare, jud. Satu Mare, Cod 440012

E-mail: office@apmsm.anpm.ro Tel: 0261/736003 Fax: 0261/733500

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679



**Distribuție Energie
Electrică România**
Societatea Satu Mare

Distribuție Energie Electrică România - S.C. S.E. S.A.
Str. Măreșelilor, Nr. 10, 440013 Satu Mare, Jud. Satu Mare

Tel: +40 258 200 000
Fax: +40 258 200 000
Ofiț. Satu Mare Distribuție
energie.ro

C.I.F. DEER, C.U.I. Suc. 1400013
R.C. DEER/Suc. 1400013
www.distributieenergie.ro

Către IOAN ALEXANDRU KOZMA,

Referitor la cererea de aviz de amplasament, înregistrată cu nr. 6040220308597 / 29.03.2022 pentru obiectivul **ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL CONFORM LEGII NR 350/2001 ACTUALIZATA PRIVIND INTRODUCERE IN INTRAVILAN SI LOTIZARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII LOCUINTE INDIVIDUALE**

de la adresa: CAREI, sat - strada CAREI, nr. fn. bloc - etaj - apartament - cod postal 445100 număr cadastral 104837, județul SATU MARE.

În urma analizării documentației depuse suntem de acord cu realizarea obiectivului pe amplasamentul propus și se emite:

AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL Nr. 6040220308597 / 30.03.2022

cu următoarele precizări:

1. Obiectivul nu este amplasat în zona de siguranță a rețelilor electrice de distribuție publică și se încadrează în distanțele normate față de acestea.
2. În zonă **Exista** rețea electrică de distribuție de **Medie tensiune** **Joasa tensiune**.
3. Avizul de amplasament nu constituie aviz tehnic de racordare. Pentru obținerea acestuia, în vederea racordării la rețeaua electrică de distribuție a obiectivului sau creșterea puterii aprobate pentru acest obiectiv trebuie să solicitați la OD (operatorul de distribuție) avizul tehnic de racordare.
Prin cererea de aviz de amplasament ați solicitat racordarea obiectivului la rețeaua electrică de distribuție publică pentru o putere maxim simultan absorbită de - kW.
4. Valabilitatea avizului de amplasament este până la **11.01.2023**, cu posibilitatea prelungiri cu durata de prelungire a valabilității Certificatului de urbanism, respectiv a Autorizației de construire, cu condiția de a nu se schimba elementele care au stat la baza emiterii lui.
5. Prezentul aviz de amplasament este valabil numai pentru amplasamentul obiectivului, conform planului nr. **a03** și a Certificatului de urbanism nr. **7 / 12.01.2022**
6. Tariful de emitere a avizului de amplasament este în valoare de **95.00 lei**, fara TVA.
7. Instalațiile de distribuție aparținând operatorului de distribuție au fost trasate orientativ pe planul de situație anexat.
8. În zonă **Nu exista** instalații electrice ce nu aparțin OD (operatorului de distribuție) este necesar să vă adresați deținătorilor acestor instalații (Transelectrica, Hidroelectrică, Termoelectrică, alți deținători) - în vederea obținerii avizelor de amplasament.
9. Săpăturile în zona traseelor de cabluri se vor face numai manual, cu asistență tehnică din partea operatorului de distribuție.
10. Executarea lucrărilor în apropierea instalațiilor operatorului de distribuție se va face cu respectarea strictă a condițiilor din prezentul aviz, precum și a normelor tehnice de protecția muncii specifice.



Distribuție Energie Electrică România

Sucursala Satu Mare

Distribuție Energie Electrică România - Sucursala Satu Mare
Str. Măceșilor Bătrâni, Nr. 10-440012 Satu Mare, Jud. Satu Mare

Telefon: 0362 440012

Fax: 0362 440012

Adresa pentru distribuție
energie electrică

C.T.F. DEER/C.U.I. Sucursala Satu Mare

R.C. DEER/Sucursala Satu Mare

Adresa distribuției energiei

Beneficiarul lucrării, respectiv executantul, sunt răspunzători și vor suporta consecințele financiare sau de altă natură, ale eventualelor deteriorări ale instalațiilor și/sau prejudicii aduse utilizatorilor acestora ca urmare a nerespectării regulilor menționate.

11. Alte precizări în funcție de specificul obiectivului și amplasamentul respectiv:

Prezentul aviz NU servește pentru emiterea autorizației de construire. Pentru emiterea autorizației de construire se va solicita un aviz de amplasament care are ca obiect construirea obiectivului propus.

Director Sucursala SATU MARE
Dr. Ing. Tamas Mircea

Mihail
Marion

Ing. Tamas Mircea
Ing. Corina Torzsa
Ing. Petru Katona

Sef S.A.R. SATU MARE
Ing. Corina Torzsa

Petru
Katona

Sef Sucursala Satu Mare
Ing. Corina Torzsa
Ing. Petru Katona

Intocmit
Paul Knebli



**Distribuție Energie
Electrică România**

Sucursala Satu Mare

Distribuție Energie Electrică România - Sucursala Satu Mare
Str. Mădărașel Bătrân, Nr. 10, 447010 Satu Mare, Județ Satu Mare

Tel.: +359 91 411 000

Fax: +359 91 411 000

Oficiul de distribuție a energiei electrice
în Satu Mare

C.E.E. DEER - C.U. 1 Suc. Satu Mare

R.C. DEER / Suc. Satu Mare

Industria Energiei Electrice

30.03.2022 9:46 Document id: 4411049
Scribit de: Paul Knebl

Nr. 12.867 / 01.08. 2022

Către

KOZMA IOAN ALEXANDRU și KALTENBACHER IOLANDA,

CAREI, str. Octavian Goga nr. 11, apt. 11,

județul Satu Mare;

prin

S.C. „SPAKK GROUP” S.R.L..

Ca urmare a cererilor Dvs., înregistrate la „APASERV SATU MARE” S.A. sub nr. 12.346/25.07.2022, prin care în baza Certificatului de urbanism nr. 07/12.01.2022 și a Avizului de oportunitate nr. 2454/08.02.2022, emise de Primăria Municipiul Carei, ne solicitați aviz de amplasament pentru Proiectul nr. 442/2022: „PLAN URBANISTIC ZONAL – INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI LOTIZARE TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE”, ÎN MUNICIPIUL CAREI, JUDEȚUL SATU MARE.

Faza: P.U.Z.**Amplasament:** CAREI, extravilan, str. Zorilor F.N.,
C.F. nr. 104837 Carei, nr. cad. 104837;
județul Satu Mare.**Beneficiari:** KOZMA IOAN ALEXANDRU,
CAREI, str. Octavian Goga nr. 11, apt. 11,
județul Satu Mare;
KALTENBACHER IOLANDA,
CLUJ - NAPOCA, str. Plopilor nr. 28, sc. 1, et. 3, apt. 7,
județul Cluj.**Proiectant:** S.C. „SPAKK GROUP” S.R.L.,
SATU MARE, str. Aurel Popp nr. 18,
județul Satu Mare.

Conform deciziei Comisiei Tehnico-Economice a „APASERV SATU MARE” S.A. din data de 27.07.2022, în baza Certificatului de urbanism nr. 07/12.01.2022, emis de Primăria Municipiul Carei, vă comunicăm următoarele:

AVIZĂM FAVORABIL

amplasamentul P.U.Z. propus, conform planurilor anexate.

*** Pentru alimentarea cu apă și evacuarea apelor uzate menajere, se va întocmi un proiect de către un proiectant de specialitate, ce va fi depus pentru avizare la sediul „APASERV SATU MARE” S.A.

*** Prezentul aviz de amplasament, nu ține loc de aviz pentru faza Proiect tehnic de execuție.

*** Termenul de valabilitate al prezentului aviz, este identic cu cel al Certificatului de urbanism nr. 07/12.01.2022, emis de Primăria Municipiului Carei, în baza căruia s-a solicitat.

PREȘEDINTE C.T.E.
Dr. ing. Matuz Béla TiberiuSECRETAR C.T.E.
Ing. Pop Alexandru

Apaserv Satu Mare S.A.

440210, Satu Mare
str. Gara Ferăstrău nr. 9A
jud. Satu Mare, România
Tel: 0261-759080
Fax: 0261-721056Nr. Reg. Com.: J30/1102/2004
CUI: RO16844952
Capital social subscris și vărsat: 6.919.340 lei
secretariat@apaservsm.ro
www.apaservsm.ro

MINISTERUL SĂNĂTĂȚII PUBLICE
DIRECTIA DE SĂNĂTATE PUBLICĂ
JUD. SATU MARE
Satu Mare, str. Avram Iancu, nr.14-16.
Nr. 117/ 13.04.2022

CĂTRE,

KOZMA IOAN ALEXANDRU SI KALTENBACHER IOLANDA

Loc. Carei , str. Octavian Goga, Nr.11, Ap. 11, Jud. Satu Mare

Referitor la solicitarea înregistrată cu nr. 117/ 28.03.2022 privind procedura de reglementare sanitară prevăzută prin Ord.MS. nr.1030/2009 mod. prin Ord.MS nr.251/2012 și Ord.MS nr.119/2014 respectiv ,

ASISTENȚĂ DE SPECIALITATE DE SĂNĂTATE PUBLICĂ

pentru :

OBIECTIVUL : P.U.Z. – INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI LOTIZARE TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII LOCUINȚE INDIVIDUALE

ADRESA: Mun. Carei , str. Zorilor , f.n.r. (EXTRAS CF nr.104837/C.F. vechi nr. 15N, nr. cad. 104837/Nr. top vechi 1233/75), jud. Satu Mare

PROIECT Nr. 442/2022; FAZA P.U.Z., întocmit de: Spakk GROUP S.R.L

Precizăm următoarele :

In baza Referatului de evaluare Nr. 154/ 13.04.2022, întocmit de as. pr. de igienă Ilonczai Vasile, proiectul „ **P.U.Z. – INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI LOTIZARE TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII LOCUINȚE INDIVIDUALE**“, din Mun. Carei , str. Zorilor , f.n.r. (EXTRAS CF nr.104837/C.F. vechi nr. 15N, nr. cad. 104837/Nr. top vechi 1233/75), jud. Satu Mare, *este în concordanță cu condițiile de igienă și sănătate publică.*

**DIRECTOR EXECUTIV ,
Dr. MIHAI MACRINA LIVIA**





MINISTERUL AGRICULTURII ȘI DEZVOLTĂRII RURALE
AGENȚIA NAȚIONALĂ DE ÎMBUNĂȚĂȚIRI FUNCiare
FILIALA TERITORIALĂ DE ÎMBUNĂȚĂȚIRI FUNCiare
SATU MARE

Str. Lăcrămioarei 37,
Satu Mare, România
CIF 29491828
www.anif.ro

Tel. 0361.401.424
Fax. 0261.726.856
satumare@anif.ro

Nr. 40...../04.04.2022

Kozma Ioan Alexandru și Kaltenbacher Iolanda

Ref. : Aviz ANIF pentru PUZ

În urma analizării documentației depuse de d-voastră și înregistrată la ANIF Filiala Teritorială de Îmbunătățiri Funciare Satu Mare, Adresa : loc. Satu Mare , str. Lăcrămioarei, nr. 37, jud. Satu Mare, Tel : 0361-401424, Fax : 0261-726856, E-mail: satumare@anif.ro, cu nr. 42 din 31.03.2022, pentru emiterea Avizului ANIF privind „Elaborare PUZ - Introducere în intravilan și lotizare teren în vederea construirii locuințe individuale, extravilan Carei, Jud. Satu Mare, Str. Zorilor, FN, pe parcele cu nr. CF. 104837, nr. Cad. 104837, pe terenul extravilan studiat în suprafață de 5000 mp, se constată următoarele:

a. Terenul în suprafață totală de 5000 mp este situat în, Mun. Carei, Str. Zorilor FN., Jud. Satu Mare, înscris în cartea funciară nr. 104837 (teren arabil extravilan în suprafață de 5000 mp, înscris în C.F. nr. 104837), constituie capacitate de desecare prin pompare în amenajarea Valea Ier, cod 1122, aflată în administrarea ANIF Filiala Teritorială de I.F. Satu Mare.

Amplasamentul nu diminuează capacitatea de desecare prin pompare a amenajării de îmbunătățiri funciare.

d. PUZ-ul propune introducerea în intravilan și lotizare teren în vederea construirii locuințe individuale, extravilan Carei, Jud. Satu Mare, Str. Zorilor, FN”, conform Certificatului de Urbanism nr.7/12.01.2022 eliberat de Primăria Municipiului Carei, și Avizului de oportunitate nr.2454/08.02.2022 eliberat de Primăria Municipiului Carei și documentației tehnice depusă spre avizare.

Față de cele de mai sus, ANIF este de acord cu avizarea privind „PUZ - Introducere în intravilan și lotizare teren în vederea construirii locuințe individuale, generat de terenul situat în Mun. Carei, Str. Zorilor, FN, Jud. Satu Mare, pe parcela cu nr. CF. 104837, nr. cad. 104837, cu îndeplinirea următoarelor condiții:

Kozma Ioan Alexandru și Kaltenbacher Iolanda
Mun. Carei, Str. Octavian Goga, Nr.11, Ap.11, Jud. Satu Mare

Pagina 1 / 2

1. După aprobarea PUZ-ului, beneficiarul va reveni cu o nouă documentație la Autorizația de construire, pentru solicitarea Acord tehnic ANIF privind stabilirea zonelor de protecție, a altor condiții specifice lucrărilor de îmbunătățiri funciare;

2. Nu se vor executa construcții (clădiri, instalații de orice fel, împrejuriri, anexe, etc.) în zona de protecție (2.0 m) a infrastructurii de îmbunătățiri funciare din vecinătatea amplasamentului investiției, respectiv canalele de desecare aflate în administrarea ANIF Filiala Teritorială de I.F.Satu Mare;

3. La proiectarea lucrărilor se vor respecta legislația și normativele în vigoare privitoare la proiectarea și execuția lucrărilor de îmbunătățiri funciare: Legea 138/2004 - Legea îmbunătățirilor funciare, republicată, cu modificările și completările ulterioare; Legea nr. 18/1991 republicată, cu modificările și completările ulterioare; Ordinul 227/2006-privind amplasarea și dimensiunile zonelor de protecție adiacente infrastructurii de îmbunătățiri funciare;

4. Beneficiarul de aviz va fi direct răspunzător, conform legislației în vigoare, pentru ne-funcționarea în condiții normale a amenajărilor de îmbunătățiri funciare din zonă;

5. "Distrușgerea și degradarea lucrărilor de îmbunătățiri funciare, ori împiedicarea luării măsurilor de conservare a unor astfel de bunuri, precum și înlăturarea acestor măsuri, constituie infracțiuni de distrugere și se pedepsesc potrivit prevederilor legale";

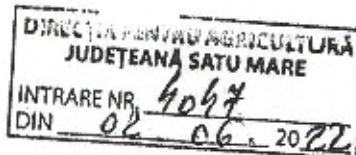
6. Conform Legii 138/2004 - republicată, cu modificările și completările ulterioare: Faptele prevăzute la art. 83, alin. (1), lit. a - k, constituie contravenții la normele privind exploatarea, întreținerea, reparațiile și protecția amenajărilor de îmbunătățiri funciare și se sancționează conform art. 83, alin. (2) si (3).

Prezentul aviz este valabil 12 luni de la data emiterii, numai pentru soluțiile și amplasamentele prezentate în proiectul nr. 442/2022, proiectant S.C. Spakk Group S.R.L., Str. Aurel Popp, Nr.18, Satu Mare, Jud. Satu Mare, orice modificare de soluție sau amplasament ducând la anularea prezentului aviz și obligativitatea solicitării unui nou aviz/acord ANIF.


DIRECTOR
Dr.ing.ec. Nagy Otto Csaba



MINISTERUL AGRICULTURII ȘI DEZVOLTĂRII RURALE



AVIZ

Nr. 281 din 24.05.2022

I. În temeiul dispozițiilor art. 47¹ alin. (1) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, și al prevederilor Ordinului ministrului agriculturii și dezvoltării rurale nr. 1.056/2018 pentru aprobarea Procedurii privind emiterea și eliberarea avizelor necesare introducerii în intravilan a terenurilor agricole,

având în vedere Cererea nr. 2689 din 21.04.2022, înregistrată la Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale cu nr. 267222 din 03.05.2022,

În baza următoarelor documente:

1. Cererea beneficiarilor: KOZMA IOAN-ALEXANDRU având domiciliul în Municipiul Carei, Strada Octavian Goga nr. 11, Apartament nr. 11, Județul Satu Mare și KALTENBACHER IOLANDA având domiciliul în Municipiul Cluj Napoca, Strada Plopilor, Nr. 28, Scara 1, Etaj 3, Apartament 7, Județul Cluj; înregistrată la Direcția pentru Agricultură Județeană Satu Mare cu nr. 2582 din 19.04.2022, pentru emiterea avizului privind clasa de calitate necesar introducerii în intravilan prin studiu urbanistic de P.U.Z., a terenului cu suprafața totală de 5.000,00 mp, cu categoria de folosință arabil;
2. Certificatul de Urbanism nr. 7 din 12.01.2022, emis de Primăria Municipiului Carei, Județul Satu Mare;
3. Studiul urbanistic P.U.Z. și Regulamentul local urbanistic aferent P.U.Z.;
4. Studiul pedologic și agrochimic nr. 143 din 01.04.2022, întocmit de Oficiul de Studii Pedologice și Agrochimice al Județului Satu Mare;
5. Avizul tehnic nr. 40 din 04.04.2022, pentru amplasarea construcțiilor care se execută în zona amenajărilor de îmbunătățiri funciare, eliberat de Agenția Națională de Îmbunătățiri Funciare, Filiala Teritorială de Îmbunătățiri Funciare Satu Mare;
6. Nota de calcul nr. 2619 din 19.04.2022 privind tariful datorat pentru introducerea în intravilan a terenurilor agricole, întocmită de Direcția pentru Agricultură Județeană Satu Mare;
7. Procesul-verbal de verificare în teren nr. 2597 din 19.04.2022, întocmit de către reprezentanții Direcției pentru Agricultură Județene Satu Mare.

[x] În scopul introducerii în intravilan a terenului agricol în baza studiului urbanistic P.U.Z., în vederea realizării obiectivului de investiții: "construire locuințe individuale", de către beneficiari: KOZMA IOAN-ALEXANDRU având domiciliul în Municipiul Carei, Strada Octavian Goga nr. 11, Apartament nr. 11, Județul Satu Mare și KALTENBACHER IOLANDA având domiciliul în Municipiul Cluj Napoca, Strada Plopilor, Nr. 28, Scara 1, Etaj 3, Apartament 7, Județul Cluj; pe terenul situat în extravilanul Municipiului Carei, Județul Satu Mare, în suprafață totală de 5.000,00 mp, categoria de folosință arabil.

_I În scopul introducerii în intravilan a terenurilor agricole în baza studiului urbanistic P.U.G., de către beneficiar a terenului situat în, județul, în suprafață de,

Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale emite:

AVIZ

necesar pentru introducerea în intravilan a terenului agricol, în baza studiului urbanistic P.U.Z., cu suprafața totală de 5.000,00 mp, categoria de folosință arabil, înscris în cartea funciară nr. 104837, parcela nr. 1233/75, număr cadastral 104837, teren liber de construcții, clasa de calitate a II a, situat în extravilanul Municipiului Carei, Județul Satu Mare.



Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale

Direcția pentru Agricultură Județeană Satu Mare

Satu Mare, str.
Lacramioarei, nr.37,
cod postal 440067

T +40(261 7118800
F +40(261 715350

www.dadr-sm.ro

Nr. 4052/02.06.2022

Către: **KOZMA IOAN ALEXANDRU**
Mun. Carei, str.Octavian Goga, Nr. 11, ap. 11, Jud. Satu Mare
KALTENBACHER IOLANDA
Mun. Cluj Napoca, Strada Plopilor, nr. 28, Sc. 1, Etaj 3, ap. 7, Jud. Cluj

Stimată doamnă / Stimate domn,

Ref: la scopul introducerii în intravilan a terenului agricol în baza studiului urbanistic PUZ, în vederea realizării obiectivului de investiții : "construire locuințe individuale", de către beneficiari: **KOZMA IOAN ALEXANDRU** având domiciliul în Municipiul Carei, str.Octavian Goga, Nr. 11, ap. nr. 11, Județul Satu Mare și **KALTENBACHER IOLANDA** având domiciliul în Municipiul Cluj Napoca, Strada Plopilor, nr. 28, Sc. 1, Etaj 3, ap. 7, Județul Cluj, pe terenul situat în extravilanul Municipiului Carei, Județul Satu Mare, în suprafață totală de 5.000,00 mp, categoria de folosință arabil.

Având în vedere documentația ,, Elaborare PUZ - Introducere în intravilan și lotizare teren în vederea construirii locuințe individuale" situat în extravilanul Mun. Carei jud. Satu Mare, înregistrat în extras CF nr. 104837 cu nr. cad. 104837, cu categoria de folosință arabil extravilan și o suprafață de 5 000 mp, depusă de dvs. și înregistrată la D.A.J. Satu Mare sub nr. 2582/19.04.2022, în vederea emiterii avizului necesar introducerii în intravilan, pentru realizarea obiectivului de investiție mai sus menționat, vă comunicăm:

Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale prin AVIZ-ul Nr. 281 din 24.05.2022 înregistrat la D.A.J. Satu Mare sub nr. 4047/02.06.2022, în baza documentelor precizate în avizul mai sus menționat, emite AVIZ necesar pentru introducerea în intravilan a terenului agricol, în baza studiului urbanistic PUZ, cu suprafața totală de 5.000,00 mp, categoria de folosință arabil, înscris în cartea funciară nr. 104837, parcela nr. 1233/75, numărul cadastral 104837, teren liber de construcții, clasa de calitate clasa a II a, situat în extravilanul Municipiului Carei, Județul Satu Mare.

Anexăm prezentei în original AVIZ-ul Nr. 281 din 24.05.2022 emis de MINISTERUL AGRICULTURII ȘI DEZVOLTĂRII RURALE.

Beneficiarul are obligația să respecte condițiile și recomandările precizate în AVIZ-ul M.A.D.R. mai sus menționat.

Cu stimă,

Dr. ing. Ștefan Ștefan,

Director executiv

Ardelean Lia
Consilier superior

T +40 (261 711800
email.dadr.sm@madr.ro



MINISTERUL AGRICULTURII ȘI DEZVOLTĂRII RURALE

OSPA SATU MARE	
INTRARE	Nr. 113
IEȘIRE	
Ziua 09, Luna 05, Anul 2022	

Oficiul de Studii Pedologice și Agrochimice Satu Mare
Strada Lăcrămioarei numărul 37
Tel.(fax) : 0261 - 713989
e-mail: ospasatumare@yahoo.com

AVIZ PRIVIND CLASA DE CALITATE

Acest aviz face încadrarea în clase de calitate a terenului în suprafață totală de 5.000 mp. și se referă la parcela cadastrală nr. 104.837 identificată în Planul de situație vizat de către A.N.C.P.I. Satu Mare cu numărul de înregistrare 5.409/21.02.2022 pentru introducere în intravilan prin P.U.Z.

Titular de investiție: P.F. Kozma Ioan Alexandru și Kaltenbacher Iolanda, Municipiul Carei, județul Satu Mare.

Documentația întocmită la O.S.P.A. Satu Mare, ne arată că, terenul studiat având categoria de folosință arabil, situat în extravilanul Municipiului Carei, județul Satu Mare în suprafață totală de 5.000 mp. se încadrează în clasa a II-a (doua) de calitate, având nota medie de bonitare naturală la arabil de 76 puncte.

Director
ing. Crișan Daniel



OFICIUL DE STUDII
PEDOLOGICE ȘI AGROCHIMICE
SATU MARE
Strada Lăcrămioarei numărul 37
Tel.(fax) : 0261 - 713989

**Documentație pentru încadrarea terenului
în clase de calitate.**

1. Localizarea terenului.

Județul Satu Mare, T.M. Carei.

Parcela cadastrală nr. 104.837 identificată în Planul de situație vizat de către A.N.C.P.I. Satu Mare cu nr. 5.409/21.02.2022.

Suprafața totală propusă pentru introducerea terenului în intravilan prin P.U.Z. este de 5.000 mp.

Folosința: teren arabil extravilan.

Numele obiectivului: "Introducere în intravilan și lotizare teren în vederea construirii de locuințe individuale".

Titular de investiție: P.F. Kozma Ioan Alexandru și Kaltenbacher Iolanda, Municipiul Carei, județul Satu Mare.

2. Cadru natural.

2.1. Relieful.

Terenul studiat se găsește amplasat în Câmpia Careilor.
Relieful este un șes întins cu microdepresiuni.

2.2. Geologia și litologia.

Solurile din zona studiată sunt amplasate pe depozite loessoide lutoase.

2.3. Hidrologia și hidrogeologia.

Din punct de vedere hidrografic, perimetrul studiat aparține bazinului hidrografic al Crasnei.

Nivelul apelor freatice este oscilant și se situează în jurul valorilor de 3,00-5,00 m.

2.4. Date climatice.

Temperatura medie anuală este de 9,8 ° C.

Precipitațiile medii anuale sunt de 589 mm.

Teritoriul se încadrează în formula climatică C.f.b.x. după Koppen.

2.5. Solurile.

Pe baza morfologiei profilului de sol și a analizelor de laborator a fost identificat tipul de sol: Faeziom cambic stagnic lutic baticaric stagnogleizat moderat, lut mediu/lut argilos.

2.6. Indicatori și coeficienți folosiți pentru calculul notelor de bonitare.

T.M. Carei

U.S.1, profil 1

<i>Indicator</i>	<i>Denumire</i>	<i>Interpretare</i>	<i>Cod</i>
3C	temperatura	9,8 °C	09,5
4C	precipitații	589 mm	0575
14	gleizare	negleizat	0
15	stagnogleizare	moderată	3
16-17	salinizare, alcalizare	nesalinizat	00
23 A	textura în Ap	lut mediu	42
29	poluarea	nepoluat	02
33	panta	orizontal	01
38	alunecări	absent	00
39	adân. apei freatice	mijlocie	03,5
40	inundabilitatea	neinundabil	1
44	porozitate totală	slab tasat	+05
61	conținut de CaCO ₃	mic	03
63	reacția în Ap	neutră	7,00
133	volum edafic util	excesiv de mare	175
144	rezerva de humus	mijlocie	140
181	exces de umiditate de suprafață	practic nul	1

2.7. Fișă pentru calculul manual al notelor de bonitare în condiții naturale.

Judetul Satu Mare, T.M. Carei.

Titular de investiție: P.F. Kozma Ioan Alexandru și Kaltenbacher Iolanda, Municipiul Carei, județul Satu Mare.

Parcela cadastrală nr. 104.837

Suprafata evaluată 5.000 mp.

U.S. 1, Profil 1

[illegible]

Județul Satu Mare, T.M. Carei.

Titular de investiție: P.F. Kozma Ioan Alexandru și Kaltenbacher Iolanda, Municipiul Carei, județul Satu Mare.

Parcela cadastrală nr. 104.837

Suprafața evaluată 5.000 mp.

2.8. Indicatori ecopedologici de bonitare (numărul și codul indicatorului).

U.S.1, profil 1

3C	4C	14	15	16;17	23	29	33	38	39	40	44	61	63	133	144	181
09,5	0575	0	3	00	42	02	01	00	03,5	0	+05	00	7,00	175	140	1

Note de bonitare (regim natural).

Cult	PS	FN	MR	PR	PN	CV	CS	PC	VW	VM	GR	OR	PB	FS	CT	SF	SO	MF	IU	IF	CN	LU	TR	LG
Nota	90	80	90	90	90	90	90	81	90	65	81	81	73	66	65	81	81	81	80	90	72	80	73	72

Nota de bonitare pentru arabil și clasa de calitate a terenului (conform Ord. 223/2002 M.A.P.D.R.).

Cultura	GR	OR	PB	FS	CT	SF	SO	MF	AR	Clasa de calitate a terenului														
Nota	81	81	73	66	65	81	81	81	76	clasa a II-a (doua)														

Pedolog

Ing. Crișan Daniel

Direcția Județeană pentru Cultură Satu Mare
Nr. înregistrare 1044 / 31.05.2022

Către

Beneficiar: Kozma Ioan Alexandru și Kaltenbacher Iolanda

Spre știință

Ministerul Culturii, Direcția Generală

Patrimoniu Național – Monumente Istorice

Primăria Carei

Spakk Group srl

Aprobat
Ec. Dancu Zamfir
director executiv
semnată și stampilă



AVIZ

Nr. aviz 1457 / 31.05.2022

PUZ - Introducere în intravilan și lotizare teren în vederea construirii locuințe individuale

Obiectivul: Locuințe

Adresa : Carei, str. Zorilor FN

Proiect PUZ - Introducere în intravilan și lotizare teren în vederea construirii locuințe individuale ,

Nr. Proiect : 442/2022

Faza : PUZ

Proiectant : Spakk Group srl

Elaborator : Spakk Group srl

Beneficiar : Kozma Ioan Alexandru și Kaltenbacher Iolanda

Documentația transmisă și înregistrată la Direcția Județeană pentru Cultură Satu Mare cu nr. 858/05.05.2022 cuprinde :

Piese scrise – Certificat de urbanism nr. 7/12.01.2022, Aviz de oportunitate nr. 2454/08.02.2022 , Extras cf 104837,

Memoriu de prezentare, Regulamentul zonal de urbanism,

Piese desenate – Plan de încadrare în zonă – A01, Plan de situație – situația existentă – A02, Plan de situație – reglementări urbanistice zonificare – A03, Plan de situație – tipul de proprietate a terenurilor – A04, Plan de situație – echipare edilitară – A05.

Documentația propune următoarele: PUZ - Introducere în intravilan și lotizare teren în vederea construirii locuințe individuale

În urma analizei documentației în cadrul ședinței Comisiei Zonale a monumentelor istorice nr.6 din data de 12.05.2022, se acordă:

AVIZ FAVORABIL

Introducere în intravilan

Cu următoarele condiții:

Avizul CZMI este valabil numai însoțit de planșele semnate și ștampilate de DJC Satu Mare

CONSILIER MONUMENTE ISTORICE

ROMÂNIA
MINISTERUL AFACERILOR INTERNE
DEPARTAMENTUL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ
- INSPECTORATUL GENERAL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ -
INSPECTORATUL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ „SOMEȘ”
AL JUDEȚULUI SATU MARE

NESECRET
Nr. 1419101
din 13.04.2022
Ex. nr. 1
Se transmite prin poștă

Către,

Kozma Ioan Alexandru și Kaltenbacher Iolanda
jud. Satu Mare, mun. Carei, str. Octavian Goga, nr.11, ap.11

Ca urmare a cererii dvs., vă comunicăm următoarele:

Pentru investiția: „INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI LOTIZARE TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII LOCUINȚE INDIVIDUALE”, faza P.U.Z., cu amplasamentul în jud. Satu Mare, mun. Carei, extravilan, CF nr.104837, vă eliberăm acordul nostru de principiu.

La faza DTAC obiectivele care se încadrează în HGR 571/2016 au obligația să obțină avizul și/sau autorizația de securitatea la incendiu.

Ne exprimăm în continuare disponibilitatea de a vă acorda asistență tehnică și sprijinul necesar în demersul dumneavoastră.

Cu stimă,

Lt. col.,

BUZDUGA SERGIU MARIUS

(I) INSPECTOR ȘEF



IP/BM



**MINISTERUL AFACERILOR INTERNE
DIRECȚIA GENERALĂ LOGISTICĂ**

București, Eforie 3, Sectorul 5

Tel: 021.264.86.12 / Fax: 021.312.44.21 / e-mail: avize@mai.gov.ro

NESECRET

Exemplar nr.: 1/2

Nr.: 572571

Data: 26.05.2022

Către

S.C. SPAKK GROUP S.R.L.

Municipiul Satu Mare, str. Aurel Popp, nr. 18, județ Satu Mare

Ca urmare a solicitării dumneavoastră referitoare la documentația pentru Plan Urbanistic Zonal „Introducere în intravilan și lotizare teren în vederea construirii locuințe individuale”, cu amplasament în extravilanul municipiului Carei, nr. cad./CF 104837, județ Satu Mare, beneficiar: KOZMA IOAN ALEXANDRU și KALTENBACHER IOLANDA, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 și precizările aprobate prin Ordinul comun al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului, Ministerului Apărării Naționale, Serviciului Român de Informații și Ministerului Afacerilor Interne nr. 3422/1995, vă comunicăm **avizul favorabil condiționat** de:

- ❖ Se vor respecta prevederile O.U.G. nr. 104/2001¹ și ale O.U.G. nr. 105/2001 privind frontiera de stat a României, aprobată prin Legea nr. 243/2002².

Prezentul aviz a fost eliberat în baza *Certificatului de Urbanism nr. 7 din 12.01.2022* emis de *Primăria municipiului Carei* și este valabil numai însoțit de *Planul de situație – reglementări urbanistice - zonificare*, vizat de noi spre neschimbare.

Se vor respecta cu strictețe limitele amplasamentului și soluțiile tehnice de realizare prevăzute în documentație.

În cazul producerii unor perturbații sau prejudicii de orice natură la nivelul obiectivelor, instalațiilor sau sistemelor de comunicații ale M.A.I., avizul se consideră automat suspendat până când se vor lua măsurile necesare care să asigure încetarea și nerepetarea acestora; contravaloarea lucrărilor de remediere a prejudiciilor, precum și daunele cauzate de întreruperea comunicațiilor, vor fi suportate de cel care a produs avaria.

Prezenta adresă nu se substituie celorlalte avize impuse, după caz, de legislația privind regimul zonei de frontieră; regimul armelor, munițiilor, substanțelor toxice periculoase; prevenirea și stingerea incendiilor sau alte prevederi legale în vigoare.

Nerespectarea documentației și a condiției impuse conduce la anularea de drept a avizului dat de unitatea noastră, cât și răspunderea juridică a beneficiarului investiției.

DIRECTOR GENERAL

dr. ing. PELIGRAD ION



¹ O.U.G. nr. 104/2001 privind organizarea și funcționarea Poliției de Frontieră Române.

² Legea nr. 243/2002 pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 105/2001 privind frontiera de stat a României.

Către,

Domnul KOSMA IOAN ALEXANDRU
AVIZ NR. DT/2827

La Certificatul de Urbanism nr. 7 din 12.01.2022;

În baza prevederilor art. 56 alin. 1 din Legea nr. 350/2001 *privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare* și Ordinului Comun al M.L.P.A.T., M.I., S.R.I. și M.Ap.N. nr. M.30/1995, **Statul Major al Apărării avizează favorabil PLANUL URBANISTIC ZONAL** pentru terenul în suprafață de 5.000,00 mp, situat în extravilanul municipiului Carei, C.F. nr. 104837, nr. cad. 104837, județul Satu Mare, în vederea realizării obiectivului de investiții „**Introducere în intravilan și lotizare teren în vederea construirii locuințe individuale**”, conform documentației de urbanism depuse. Beneficiari: **Kosma Ioan Alexandru și Kaltenbacher Iolanda.**

Avizul este condiționat de:

- respectarea cu strictețe a limitelor amplasamentului și zonelor funcționale prevăzute în documentație;
- neafectarea, sub nicio formă, a activităților militare, terenurilor, construcțiilor sau instalațiilor, de orice fel, aflate în administrarea Ministerului Apărării Naționale.

Nu poate fi folosit pentru eliberarea autorizației de construire.

Încălcarea oricărei condiții de mai sus atrage de la sine anularea avizului cât și răspunderea juridică a beneficiarilor lucrării.

Pentru eliberarea avizului specific al Statului Major al Apărării, în vederea obținerii autorizației de construire, este necesar să trimiteți documentația tehnică (D.T.A.C.) pentru obiectivul de investiții, ce urmează a se realiza în zona studiată, în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 *privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare* și H.G. nr. 62/1996 *privind aprobarea Listei obiectivelor de investiții și de dezvoltare, precum și a criteriilor de realizare a acestora, pentru care este obligatoriu avizul Statului Major General, cu modificările și completările ulterioare.*

ȘEFUL UNITĂȚII MILITARE 02515,,D” BUCUREȘTI





U.M. 0362 BUCUREȘTI
Nr. 28351 din 01.04.2022

NECLASIFICAT
Exemplar nr. 1

Către

S.C. SPAKK GROUP S.R.L.
- Satu Mare, str. Aurel Popp nr. 18,
cod poștal 440012, județul Satu Mare -

La solicitarea dumneavoastră, înregistrată la Serviciul Român de Informații cu nr. 80.525 din 24.03.2022, privind **"Planul Urbanistic Zonal"** în vederea realizării investiției "Introducere teren în intravilan și lotizare teren în vederea construirii de locuințe individuale" în amplasamentul din extravilanul municipiului CAREI, CF nr. 104837 (CF vechi nr. 15N), nr. cad. 104837 (nr. topo. 1233/75), județul SATU MARE beneficiari KOZMA IOAN ALEXANDRU și KALTENBACHER IOLANDA, vă comunicăm că în baza prevederilor Ordinului comun al ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului, ministrului de Interne, directorului Serviciului Român de Informații și ministrului Apărării Naționale nr. 4221/1995 și ale art. 56 alin. (1) din Legea nr. 350/2001 *privind amenajarea teritoriului și urbanismul*, cu modificările și completările ulterioare, **s-a avizat favorabil** documentația depusă de dumneavoastră.

Orice modificare ulterioară a conținutului documentației tehnice prezentate spre avizare atrage de la sine anularea avizului.

Termenul de valabilitate al avizului este de 12 luni de la data emiterii acestuia.

Prezentul aviz a fost eliberat pe baza Certificatului de urbanism nr. 7 din 12.01.2022, emis de Primăria Municipiului Carei.

Cu stimă,

/ȘEFUL UNITĂȚII

SERVICIUL ROMÂN DE INFORMAȚII

B-dul. Libertății nr.14, Sector 5, 050706 - București - România; www.sri.ro

NECLASIFICAT

ROMÂNIA
JUDEȚUL SATU MARE
CONSILIUL JUDEȚEAN
DIRECȚIA ARHITECT ȘEF

VIZAT
PREȘEDINTE
PATAKI CSABA



Urmare a cererii adresate de Kozma Ioan Alexandru, cu domiciliul în județul Satu Mare, municipiul Carei, str. Octavian Goga nr. 11, ap. 11 și Kaltenbacher Iolanda cu domiciliul în județul Satu Mare, municipiul Carei, str. Plopilor nr. 28, sc. 1, et. 3, ap. 7, înregistrată la Consiliul Județean Satu Mare cu numărul 13397 din 21. 06.2022,

În temeiul art. 56, al. (1) din Legea nr. 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare

Consiliul Județean Satu Mare
emite următorul

AVIZ FAVORABIL
NR. 32/ 04.07.2022

pentru documentația: Elaborare și aprobare PUZ- Introducere în intravilan și lotizare teren în vederea construirii locuințe mici
Număr / data proiect: 442/2022
Proiectant: S.C. SpaKK GROUP S.R.L., Satu Mare, STR. Aurel Popp nr. 18, Satu Mare, arh. Keresztes-Szôke Levente - atestat R.U.R.
Beneficiar: Kozma Ioan Alexandru și Kaltenbacher Iolanda
Amplasamentul: Extravilan- municipiul Carei, Județul Satu Mare, strada Zorilor Fn, C.F. nr. 104837, nr. cadastral 104837.

Amplasamentul studiat se încadrează la situația prevăzută în Anexa 1 la Legea 350 / 2001 la lit.B, pct.12⁴, „Zone situate în extravilanul municipiilor orașelor și comunelor”.

Avizul se emite cu condiția obținerii și respectării soluțiilor, recomandărilor și prescripțiilor cuprinse în toate avizele solicitate prin Certificatul de Urbanism nr. 7/12.01.2022 și Avizul de Oportunitate nr. 2454/08.02.2022 emise de către Primăria Municipiului Carei, precum și a obținerii avizelor: Ministerul Culturii, M.Ap.N., M.A.I., S.R.I., I.S.U. Satu Mare, A.N.I.F. Satu Mare, administrator rețea apă, canal și distribuție gaze naturale.

Lucrarea a fost analizată în Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism a județului Satu Mare, din data 23.06.2022, comisia propunând emiterea Avizului Consiliului Județean Satu Mare.

PROCES VERBAL

Incheiat azi, 3 noiembrie 2022, ora 16⁰⁰ cu ocazia dezbaterii publice privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru "Introducere in intravilan si lotizare teren in vederea construirii locuinte individuale" in municipiul Carei Str. Zorilor.

Dezbaterea are loc in Sala mica de sedinte a Primariei. La dezbatere participa Egli Sebastian – Arhitect sef si arh. Keresztes-Szőke Levente – proiectant.

Lista participantilor este anexata prezentului. Dezbaterea incepe prin prezentarea Planului Urbanistic Zonal pentru Introducere in intravilan si lotizare teren in vederea construirii locuinte individuale in municipiul Carei Str. Zorilor.

Domnul Keresztes-Szőke Levente prezinta ceea ce s-a avut in vedere la elaborarea Planului Urbanistic Zonal supus dezbaterii. Terenul de amplasament are categoria de folosinta de teren arabil. Suprafata terenului este de 5.000 mp. Se propune lotizarea parcelei in 9 loturi, din care 8 loturi in vederea construirii unor case de locuit in regim izolat si un lot ocupat de drumul de acces la fiecare lot. Accesul se va realiza de pe str. ZORILOR. P. O. T. maxim 35%. Asupra imobilului nu sunt instituite servituti.

Li intreaba pe cei prezenti la dezbateré daca au intrebari.

- Doamna László Ileana: drumul de exploatare va fi afectat?
 - Domnul Keresztes-Szőke Levente: drumul de exploatare nu va fi afectat.

 - Domnul Stier Gavril: ce front stradal vor avea parcelele?
 - Domnul Keresztes-Szőke Levente: minimum 12 m.
 - Domnul Stier Gavril: pe parcelele noi, se vor putea construi fabrici?
 - Domnul Keresztes-Szőke Levente: nu, se vor putea construi doar case de locuit.
 - Domnul Stier Gavril: casele, ce regim de inaltime vor avea?
 - Domnul Keresztes-Szőke Levente: max. S+P+1.
 - Domnul Stier Gavril: deci nu se vor putea construi blocuri de locuinte cu 4 etaje?
 - Domnul Keresztes-Szőke Levente: nu.
- Nefiind alte intrebari, se declara inchise dezbaterile.

ARHITECT SEF
ing. Egli Sebastian



RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICE
cu privire proiectul de **Plan Urbanistic Zonal** privind:

"Includere în intravilan și lotizare teren în vederea construirii locuințe individuale „ în Municipiul Carei, extravilan , jud. Satu Mare

Beneficiar : Kozma Ioan și Kaltenbacher Iolanda

În conformitate cu Regulamentul Local de Informare și Consultare a Publicului al mun. Carei aprobat prin H.C.L. nr.27/2011, consultarea publicului s-a realizat cu ocazia organizării dezbaterii publice la sediul primăriei în data de 03 noiembrie 2022 ora 16.

Consultarea publicului a precedat o informare prealabilă a publicului prin afisarea la sediul primăriei (în spațiul destinat la parterul primăriei) respectiv prin anunț public postat pe site-ul oficial al Municipiului Carei cu 15 zile înainte de data dezbaterii publice (03.11.2022).

Informarea a constat dintr-o scurtă descriere a proiectului însoțită de un plan de amplasare a obiectivelor cuprinse în plan (PUZ), iar pentru doritorii de informații suplimentare s-a avansat posibilitatea consultării documentației la sediul primăriei (în fiecare zi) .

La dezbaterea publică din data de 03 noiembrie 2022 au participat, pe lângă reprezentanții primăriei respectiv a proiectantului , si proprietari de terenuri din vecinatate (conf, tabel de prezență) care după ce au fost informați despre investițiile ce urmează a fi realizate (în cazul aprobării PUZ-lui) nu au avut / nu au ridicat obiecții asupra documentației supuse dezbaterii.

Arhitect Șef
ing. Egli Sebastian



ROMÂNIA
Județul Satu Mare
Primăria Municipiului Carei
Arhitect-șef

Ca urmare a cererii adresate de Kozma Ioan Alexandru și Kaltenbacher Iolanda cu domiciliul în județul Satu Mare, municipiul Carei, str. Octavian Goga nr. 11/11, înregistrată la nr. nr. 16845 din 25.08.2022,

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

AVIZ
Nr. 26210 din 12.12.2022

pentru Planul urbanistic zonal pentru "INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI LOTIZARE TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII LOCUINȚE INDIVIDUALE" EXTRAVILAN CAREI, STR. ZORILOR F. NR., JUD. SATU MARE",

generat de imobilul situat în extravilanul mun. Carei, str. Zorilor f.nr., adiacent intravilanului existent, în vecinătatea unei zone rezidențiale, identificat prin nr. cadastral 104837 (nr. Top. 1233/75) înscris în C.F. nr. 104837 (CF vechi nr. 15 N) Carei, teren neîmprejmuit având categoria de folosință arabil în suprafață de 5.000 mp, proprietatea tabulară a lui Kozma Ioan Alexandru și Kaltenbacher Iolanda.

Inițiator: Kozma Ioan Alexandru și Kaltenbacher Iolanda.

Proiectant: SPAKK GROUR S.R.L. Satu Mare . arh. KERESZTES-SZÓKE Levente.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. KERESZTES-SZÓKE A. Levente.

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.: Teren neîmprejmuit având categoria de folosință arabil situat în extravilanul mun. Carei, str. Zorilor f.nr., adiacent intravilanului existent, în vecinătatea unei zone rezidențiale, identificat prin nr. cadastral 104837 (nr. Top. 1233/75) înscris în C.F. nr. 104837 (CF vechi nr. 15 N) Carei, este delimitat la nord și sud de teren arabil, proprietatea diferitelor persoanelor fizice, la vest pe o porțiune de 78,37 ml de drumul de exploatare agricolă De1233/76, iar la est pe o porțiune de 55,90 ml de strada Zorilor.

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

- UTR – Zonă rezidențială ;
- regim de construire: P, P+1-2;
- funcțiuni predominante: Locuire;
- H max = conf. Regulament general de urbanism;
- POT max = 35 %;
- CUT max = 0,90;
- retragerea minimă față de aliniament = conform Codului civil;
- retrageri minime față de limitele laterale = conform Codului civil;

- retrageri minime față de limitele posteriore = conform Codului civil.
- Prevederi P.U.Z. - R.L.U. propuse:
- UTR – Zonă rezidențială;
- funcțiuni predominante: locuire ;
- P.O.T. max. propus: 35% ,
- C.U.T. max. propus : 1,05.
- Regim de înălțime maxim propus : S+P+1; Hmax. Coamă = 11,00 m.
- retragerea minimă față de aliniament, limitele laterale și posteriore: conform Codului civil;
- circulații și accese: Accesul auto și pietonal se realizează de pe str. Zorilor;
- echipare tehnico-edilitară: Se va realiza prin extinderea, respectiv prelungirea rețelelor existente pe str. Zorilor și realizarea unor brânșamente la fiecare parcelă nou propusă.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 06.12.2022 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia, fără condiții.

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. 7 din 12.01.2022, emis de Primarul Municipiului Carei.

Arhitect-șef,
ing. Egli Sebastian



Volumul I

MEMORIU DE PREZENTARE

Cuprins

1. INTRODUCERE

- 1.1. Date de recunoastere a documentației
- 1.2. Obiectul lucrării
- 1.3. Surse documentare, baza topografică

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

- 2.1. Evoluția zonei
- 2.2. Incadrarea în localitate
- 2.3. Elementele cadrului natural
- 2.4. Circulația
- 2.5. Ocuparea terenurilor
- 2.6. Echipare edilitară
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Opțiuni ale populației

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Prevederi ale P.U.G.
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulației
- 3.5. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici
- 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.7. Protecția mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publică
- 3.9. Circulația terenurilor

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

5. ANEXE



MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentației

1.1.a Denumirea lucrării PUZ - Introducere în intravilan și lotizare teren în vederea construirii locuințe individuale

1.2.b Amplasament: extravilan Carei, jud. Satu Mare, str. Zorilor, FN, nr. cad. 104837

1.3.c Beneficiar: Kozma Ioan Alexandru și Kattenbacher Iolanda

1.4.d Proiectant: SC SPAKK GROUP SRL,
str. Aurel Popp, nr. 18
Satu Mare, jud. Satu Mare

1.5.e Faza: Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.)

1.2. Obiectul lucrării

Scopul elaborării Planului Urbanistic Zonal pentru terenul studiat, amplasat în extravilanul municipiului Carei, jud. Satu Mare, în partea vestică a municipiului, îl constituie structurarea urbanistică, zonarea funcțională, organizarea domeniului public și privat, a circulației carosabile și pietonale, a parcelarului precizând regimul de construire, echiparea tehnico-edilitară a zonei, pentru introducerea în intravilan și lotizarea terenului aflat în proprietatea beneficiarului.

Având în vedere prevederile Regulamentul General de Urbanism aprobat cu H.G. 525/1996, și solicitările proprietarului, tema program a PUZ prevede elaborarea lucrării în vederea introducerii terenului în intravilan și realizării unei lotizări pentru construirea unor case individuale cu accesele pietonale și carosabile aferente, pe un teren în suprafață de 5000,00 mp, conform extrasului C.F. nr. 104837 și nr. cadastral 104837.

1.3. Surse documentare, baza topografică

1. Planului Urbanistic General al municipiului Carei
2. Certificatul de Urbanism nr. 7 din 12.01.2022
3. Avizul prealabil de oportunitate nr. 2454 din 08.02.2022
4. Documentația cadastrală
5. Studiu geotehnic

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 Evoluția zonei

Municipiul Carei este situat în nord-vestul României, la o distanță de 99 km de municipiul Oradea. Se află în partea de sud-vest a județului Satu Mare, într-o regiune de câmpie, la 35 km de reședința de județ.

Se învecinează cu comunele:

Căpleni, Urziceni, Foieni, Sanislău, Petrești, Tîream, Căuaș și Moftin.

Zona studiată se află în extravilan la limita intravilanului municipiului Carei, în partea vestică, adiacent unei zone de locuit.

Folosința actuală a terenului studiat este arabil extravilan.

Terenul studiat este compus dintr-un singur lot. Accesul la terenul studiat se realizează din drumul existent strada Zorilor.

La ora actuală parcela este liberă de orice construcție.

2.2 Incadrarea în localitate

Zona studiată se află în extravilanul Municipiului Carei, în partea vestică a localității, la limita intravilanului existent.

2.3 Elementele cadrului natural

Zona studiată se află în extravilanul municipiului Carei, în partea vestică, adiacent limitei de intravilan existent, cu aces din strada Zorilor. Terenul este arabil însă se învecinează cu o zonă de locuit caracterizată prin existența unor case de locuit unifamiliale.

Zona nu prezintă denivelări semnificative și nu se găsesc elemente al cadrului natural de valoare deosebită.

a. DATE TOPOGRAFICE

Municipiul Carei este situat în nord-vestul României, la o distanță de 99 km de municipiul Oradea. Se află în partea de sud-vest a județului Satu Mare, într-o regiune de câmpie, la 35 km de reședința de județ.

b. DATE GEOTEHNICE

Amplasamentul obiectivului propus spre analiză este situat în regiunea Câmpiei Careiului, în extravilanul localității, în zona sudică. Solul este alcătuit din formațiuni noi, fiind reprezentat îndeosebi prin formațiuni de vârstă pleistocenă și holocenă, care sunt reprezentate structural printr-o alternanță de depuneri eoliene preponderent grezoase-nisipoase (nisipuri, nisipuri lutoase gălbui) și formațiuni argiloase (luturi argiloase, nisipuri argiloase, argile nisipoase etc.).

În zona Careiului forma de relief care domină zona sunt depozitele de vârstă holocenă. Zona este înconjurată în partea estică și sudică de cursul de apă a p. Crasna, iar la nord-est de cursul de apă a v. Crasnei Vechi, fiind situată la o altitudine medie (max. de cca. 125 - 140 m). La

temelia zonei, ca de altfel a întregii Depresiunii Pannonice, se află un fundament cristalin de vârstă anteproterozoică, peste care stă transgresiv învelișul sedimentar și cuvertura post-tectonică, constituită din depozite cretacice superioare, paleogene, neogene și cuaternare. În depozitele mezozoice ale învelișului sedimentar sunt cantonate importante zăcăminte de țiței și gaze (zona Pișcolt), iar în formațiunile post-tectonice de vârstă neogenă sunt cantonate acvifere relativ bogate. Totuși este specifică zonei granulația fină a straturilor purtătoare de apă, care determină faptul că debitul potențial prelevat este mult diminuat.

Fiind așezată în cadrul Câmpiei Careiului, relieful are și un pronunțat caracter monoton.

Altitudinea absolută a platformei variază între 125 -140 m. Este un formațiune fluviatil-lacustră, cu intercalații de depozite feruginoase, marno-argiloase și depozite loessoide eoliene care a luat naștere în urma ultimei glaciațiuni.

Din cauza accidentelor tectonice formațiunile purtătoare a acviferului sunt mai groase spre centru și se efilează spre est (spre p. Ier). Este important de menționat faptul că direcția de curgere a r. Ier precum și a r. Crasna corespunde în mare parte cu dezvoltarea sudică a faliei majore Sănnicolau de Munte-Moftin.

Profilul litologic confirmă alternanța straturilor de nisipuri argiloase, luturi, luturi nisipoase gălbui, nisipuri grosiere, argile nisipoase, marne argiloase de origine fluviatil-lacustră.

Formarea și configurația straturilor litologice în situația actuală se datorează în întregime depozitării și colmatării aluviunilor transportate de râul Crasna și de efectele de construcție a teraselor pe ambele maluri.

Stratul de argilă și nisip argilos depus în perioada cuaternarului aflorează la zi în întreaga zonă studiată.

Această formațiune de nisipuri argiloase, argile nisipoase și nisipuri loessoide cantonează cea mai mare parte a apei freatice din zonă, precipitațiile precum și infiltrațiile laterale dinspre r. Someș influențând direct nivelul hidrostatic din zonă. Din această cauză în perioade secetoase nivelul hidrostatic al apelor tinde să coboare cu 2-3 m față de nivelul hidrostatic normal chiar, iar în situația precipitațiilor abundente freaticul să apară la suprafață mai ales în zonele mai joase depresionare, zona fiind constituită preponderent din depozite fluviatil-lacustre, mlăștinoase.

În urma efectuării forajelor geotehnice structura solului din zonă se prezintă sub forma unei alternanțe de strate de luturi, luturi nisipoase gălbui cu intercalații de nisip și pietriș.

Structura este relativ monotonă, stratele fiind paralele cu o înclinație spre vest, direcție care corespunde și cu direcția de curgere a apelor subterane (est-vest). Stratele nu prezintă urme de deformare sau accidente tectonice.

În urma forării acviferul freatic a fost interceptat la cota - 2,00 - 2,10 m. Din studiile geotehnice executate în zonă rezultă că nivelul hidrostatic oscilează în jurul valorii de - 2,0 m - - 6,0 m și este direct dependentă de volumul de precipitații și de infiltrațiile laterale, dar este influențată și de relieful natural din zonă.

DESCRIEREA FORAJELOR/SONDAJELOR GEOTEHNICE

Penru obtinerea acestor date am executat 1 foraj geotehnic manual, amplasat conform

planului de situatie anexat scara 1:500

Cota ± 0.00 a fost considerata nivelul actual al terenului natural.

Foraj I

$\pm 0.00-0.50$ m umplutura, sol

0.50-0.70m argila galbena

0.70-5.00m argila galbena nisipoasa

Stratul continua. Nivelul apelor subterane n- a fost interceptat .

Din descrierea lucrarii executate rezulta ca terenul de fundare este constituit din formatiuni argiloase apartinand depozitelor de varsta cuaternara din Campia de Vest.

Nivelul apelor subterane n-a fost interceptat . Informatii anterioare din zona nerelevand variatii semnificative. Apele de suprafata sunt dirijate printr-o retea de canale spre raul Crasna care se varsa in Tisa.

Conform STAS 6054/77 adancimea maxima de inghet in zona studiata este de 0.80m.

In baza acestor date propunem ca adancimea minima de fundare pentru constructia proiectata cota -1.20m in stratul de argila galbena nisipoasa, fata de nivelul actual al terenului (cota 0.00m).

Valorile principalelor indici geotehnici pentru:

Argila galbena nisipoasa

- Indicele de plasticitate: $I_p=38\%$
- Indicele de consistenta: $I_c = 0.84$
- Greutatea volumica: N/mc
- Porozitate: $n= 49,0 \%$
- Indicele porilor: $e = 0,70$
- Unghiul de frecare interna: $\Phi \ 17^\circ$
- Coeziune: C 30 KPa

Presiunile admisibile au fost calculate conform prescriptiilor STAS 3300/2-85 pentru nisip considerandu-se valorile de baza $B = 1.00$ m si $D=2$ m, rezultand:

$P \text{ conv baza}=300$ Kpa

Pentru valorile $B=0.50$ m si $D = 1.50$ m, rezulta:

$P \text{ conv } =250$ Kpa

Pentru alte valori ale parametrilor B si D se vor efectua corectii conform aceluia STAS 3300/2-85.

In conformitate cu prevederile normativului PI 00-2013 localitatea Carei are valoarea de varf a terenului pentru I.M.R.=225 ani $a_g=0.15g$ si perioada de colt $T_c=0.7$ sec.

2.4 Circulația

Zona studiată se află în extravilanul municipiului Carei, în partea vestică, la limita intravilanului existent.

Accesul auto și pietonal se face prin intermediul unui drum existent, str. Zorilor.

Se propune realizarea unui drum de acces (pe proprietatea beneficiarului) si realizarea a

8 parcele în vederea construirii a unor case de locuit individuale Drumul nou propus va avea un profil de 9 m, cu două benzi carosabile de 3,00 m, zonă plantată de 1,00 m lățime și trotuare pe ambele părți a carosabilului.

Drumul nou propus în capătul vestic se intersectează cu un drum de exploatare. Lățimea drumului oferă posibilitatea întoarcerii autoturismelor sau se poate ajunge pe strada Livezilor din partea sudică a zonei studiate.

2.5 Ocuparea terenurilor

Terenul studiat are destinația de curți construcții conform extrasul C.F. anexate, și este liber de orice construcție.

Suprafața terenului studiat este de 8500,00 mp din care Suprafața terenului aparținând beneficiarului al acestui PUZ este de 5 000, restul terenului fiind ocupate de drumuri de acces, zone plantate.

BILANȚ TERITORIAL EXISTENT

Nr. crt.	Denumirea zonei	Suprafața	
		mp	%
1.	ZONA DE LOCUI (Lm) SUBZONA LOCUINTE UNIFAMILIALE	1437,00	19,96
2.	ARABIL EXTRAVILAN (Ae)	5 000,00	62,50
3.	ZONA CAI DE COMUNICATII RUTIERE SI PIETONALE (Cr)	1 563,00	19,54
TOTAL		8 500,00	100,00

Principalele disfuncționalități

În momentul de față pe terenul studiat nu este construit. Zona se caracterizează cu parcele lungi cu funcțiunea de arabil. Parcela aparținând beneficiarilor nu este dotată cu rețele edilitare deși pe strada Zorilor se constată existența rețelelor publice de apă, canalizare, gaz și energie electrică.

2.6. Echipare edilitară

Alimentare cu apă

În momentul de față pe str. Zorilor există rețea municipiă e alimentare cu apă potabilă.

Canalizare

Str. Zorilor dispune de o rețea de canalizare în sistem mixt pentru colectarea apelor meteorice și apele menajere.

Rețele de gaz metan

În zonă există rețea publică de gaze naturale de joasă presiune pe str. Zorilor

Alimentare cu energie electrică

În vecinătatea zonei studiate se află rețea de distribuție de joasă tensiune – linie electrică aeriană (L.E.A.) de 0,4 kV. Distanța între doi stâlpi de susținere este de 45 m.

2.6 Probleme de mediu

Cadrul natural este slab construit având în vedere existența unor terenuri foarte lungi, cu funcțiunea de terenuri agricole.

Prin amenajările propuse sursele de poluare vor fi diminuate până la eliminare (colectarea organizată a deșeurilor, canalizarea apelor menajere, organizarea circulației și a zonelor verzi).

2.7 Opțiuni ale populației

Dorința unanimă a populației zonei, precum și punctele de vedere ale factorilor interesați cu privire la organizarea viitoare a zonei, sunt:

- Îmbunătățirea aspectului arhitectural al zonei
- Crearea unor zone de construcții cu posibilități de ridicarea procentului de ocupare a zonei

Soluționarea acestei solicitări se va realiza în cadrul Planului Urbanistic Zonal prin stabilirea regimul de înălțime pentru construcții, asigurarea circulațiilor, acceselor și echipamentelor tehnico-edilitare precum și stabilirea indicilor de ocupare și utilizare a terenului, respectiv POT și CUT.

Elaboratorul documentației de urbanism este de acord cu solicitarea beneficiarului fiind vorba de un teren la marginea intravilanului existent.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

S-a ținut cont de:

- Planului Urbanistic General al municipiului Carei
- Certificatul de Urbanism nr. 7 din 12.01.2022
- Avizul prealabil de oportunitate nr. 2454 din 08.02.2022
- Documentația cadastrală
- Studiu geotehnic

De asemenea, în documentație au fost respectate normele stabilite prin Legea 50/1991 și prin Regulamentul General de Urbanism aprobat cu H.G. 525/1996, Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului.

3.2 Prevederi ale P.U.G.

Conform P.U.G. municipiului Carei, terenul studiat se află în extravilanul localității și se învecinează cu o zonă de Locuit (Lm) în intravilan.

POT = 35,00 %

CUT = 1,05

3.3 Valorificarea cadrului natural

Prin amenajările propuse sursele de poluare vor fi diminuate până la eliminare (colectarea organizată a deșeurilor, canalizarea apelor menajere, organizarea circulației și a zonelor verzi). După amenajare plantațiile propuse vor oferi atât un aspect urban mai plăcut cât și un confort în interiorul incintei.

3.4 Modernizarea circulației

Zona studiată se află în extravilanul municipiului Carei, în partea vestică, la limita intravilanului existent.

Accesul auto și pietonal se face prin intermediul unui drum existent, str. Zorilor.

Se propune realizarea unui drum de acces (pe proprietatea beneficiarului) și realizarea a 8 parcele în vederea construirii a unor case de locuit individuale. Drumul nou propus va avea un profil de 9 m, cu două benzi carosabile de 3,00 m, zonă plantată de 1,00 m lățime și trotuare pe ambele părți a carosabilului.

Drumul nou propus în capătul vestic se intersectează cu un drum de exploatare. Lățimea drumului oferă posibilitatea întoarcerii autoturismelor sau se poate ajunge pe strada Livezilor din partea sudică a zonei studiate.

3.5 Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Scopul elaborării Planului Urbanistic Zonal pentru terenul studiat, amplasat în extravilanul municipiului Carei, jud Satu Mare, în partea vestică a municipiului, îl constituie structurarea urbanistică, zonarea funcțională, organizarea domeniului public și privat, a circulației carosabile și pietonale, a parcelarului precizând regimul de construire, echiparea tehnico-edilitară a zonei, pentru introducerea în intravilan și lotizarea terenului aflat în proprietatea beneficiarului.

Având în vedere prevederile Regulamentului General de Urbanism aprobat cu H.G. 525/1996, și solicitările proprietarului, tema program a PUZ prevede elaborarea lucrării în vederea introducerii terenului în intravilan și realizării unei lotizări pentru construirea unor case individuale cu accesele pietonale și carosabile aferente, pe un teren în suprafață de 5000,00 mp, conform extrasului C.F. nr. 104837 și nr. cadastral 104837.

Zonificarea propusă în perimetrul studiat aparține unei singure Unitate Teritorială de Referință:– zona de Locuințe (Lm), pentru care s-au prevăzut următoarele reglementări, detaliate în regulamentul local de urbanism.

Se propune ca și teritoriu care urmează să fie reglementat incinta în proprietatea beneficiarului de 5 000.00 mp și porțiunea de drum (str. Zorilor) adiacent parcelei de 55,90 ml de unde se propune accesul în incinta studiată.

SUPRAFATA TEREN STUDIAT = 8 500 mp

SUPRAFATA TEREN APARTINAND BENEFICIARULUI = 5 000 MP

Se propune lotizarea parcelei în 8 loturi în vederea construirii a unor case de locuit individuale.

Parcelele vor avea un front la stradă de min. 12.00 m și o suprafață minimă de 490 mp.

Reglementări

Amplasarea față de aliniament

Prin proiect se propune reglementări noi a unei zone retrase de aliniamentul nou stradal cu 3,00 m. La frontul străzii Zorilor se propune tot o retragere față de aliniament cu 3,00 m.

Amplasarea în interiorul parcelei

Construcțiile noi se vor amplasa în regim individual.

Regim de înălțime

Clădirile propuse vor avea regim de înălțime max. S+P+1.

Asigurarea acceselor carosabile

Accesul carosabil la parcelele noi create va fi asigurată printr-un drum asfaltat.

Asigurarea acceselor pietonale

Se vor asigura acces pietonal direct din drumul de acces nou creat. Trotuarele vor fi de min. 1,00 m lățime și în partea nordică vor fi separate de carosabil printr-o zonă plantată.

Aspectul exterior al construcțiilor

Aspectul exterior al clădirilor va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura specifică a funcțiunilor noi propuse.

Pe parcelele amplasate la colțul străzii noi propuse și str. Zorilor se poate autoriza o construcție cu 2 fațade fără calcan pe ambele laturi, sau se pot amenaja parcuri pentru autoturisme.

Parcaje

Parcărilor propuse se vor realiza în interiorul parcelelor. Se va asigura minim un loc de parcare pentru fiecare casă de locuit.

Parcarea autoturismelor se pot realiza prin locuri de parcare descoperite.

Spații verzi

Se va asigura suprafața necesară a spațiilor verzi, min. 2 m²/locuitor în interiorul parcelelor.

Imprejmuiri

Imprejmuirea la frontul străzii va fi transparentă și va avea o înălțime de min. 1,80 m și max. 2,20 m.

Indici urbanistici

POT max = 35,00%

CUT max = 1,05

Suprafața studiată prin PUZ = 8 500,00 mp

Suprafața terenului aparținând beneficiarilor = 5 000,00 mp

BILANT TERRITORIAL PRO - ZONA STUDIATA:

Nr. crt.	Teritoriul aferent	EXISTENT (MP)	EXISTENT (%)	PROPUS (MP)	PROPUS (%)
1.	ZONA DE LOCUIT (Lm) SUBZONA LOCUINTE UNIFAMILIALE	1937,00	22,79	6 154,00	72,40
2.	ARABIL EXTRAVILAN (Ae)	5 000,00	58,82	0,00	0,00
3.	ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATIE RUTIERE SI PIETONALE (Cr)	1 563,00	18,39	2 270,00	26,70
4.	ZONA SPATII PLANTATE (SP)	0,00	0,00	76,00	0,90
TOTAL		8 500,00	100,00	8 500,00	100,00

BILANT TERITORIAL – TEREN PROPRIETATEA BENEFICIARILOR

Nr. crt.	Teritoriu aferent	EXISTENT (MP)	EXISTENT (%)	PROPUS (MP)	PROPUS (%)
1.	ZONA DE LOCUINTE (L) SUBZONA LOCUINTE UNIFAMILIALE	0,00	0,00	4 217,00	67,71
2.	ARABIL EXTRAVILAN (Ae)	5 000,00	100,00	0,00	0,00
3.	ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATIE RUTIERE SI PIETONALE (Cr)	0,00	0,00	707,00	14,14
4.	ZONA SPATII PLANTATE (SP)	0,00	0,00	76,00	1,52
TOTAL		5 000	100,00	5 000,00	100,00

3.6 Dezvoltarea echipării edilitare

3.6.1. Alimentarea cu apă – propusă

Alimentarea cu apă potabilă a obiectivului studiat se face prin prelungirea rețelei de distribuție.

Pe conducta existentă pe strada Zorilor va fi amplasat un cămin de vane în vederea realizării ramificației. Conducta de alimentare cu apă propusă va fi dotată cu un hidrant suprateran DN80, pentru stingerea incendiilor.

Branșamentele de alimentare cu apă vor fi dotați cu cămine de apometru în vederea contorizării consumurilor de apă.

3.6.2. Canalizarea – propusă

Apele pluviale de pe trotuare, zonele verzi respectiv platforma carosabilă sunt colectate cu ajutorul gurilor de scurgere și evacuate în conducta de canalizare propusă.

Apele uzate menajere și pluviale provenite de la locuințe, sunt evacuate prin intermediul racordurilor în conducta nou proiectată. Aceste ape menajere respectiv pluviale sunt colectate în sistem mixt și sunt dirijate gravitațional spre conducta colectoare de pe str. Zorilor.

3.6.3. Rețele de gaz metan

Alimentarea obiectivului cu gaz metan se va realiza prin prelungirea conductei de gaz de presiune redusă existentă de pe strada Zorilor. branșarea instalațiilor consumatorilor la rețeaua stradală propusă, care face legătura cu conducta.

3.6.3. Alimentare cu energie electrică

Obiectivul studiat va fi alimentat cu energie electrică prin intermediul cablului subteran racordat la LEA existentă pe str. Zorilor. Alimentarea consumatorilor se va realiza prin branșamente subterane monofazate racordate la cablul propus.

Instalațiile electrice pentru clădirile propuse vor fi instalații de distribuție monofazate, constând din circuite de iluminat, circuite de prize, circuite de forță, instalație de protecție contra electrocutării prin legare la pământ, instalație de iluminat de siguranță, etc.

3.7 Protecția mediului

Deșeurile menajere vor fi colectate în pubele din plastic care vor fi ridicate conform unui grafic de către serviciile de salubritate, pe baza unui contract de prestări servicii. Acestea se vor transporta și se vor depozita la o rampă de gunoi autorizată.

După executarea lucrărilor de construcții se va reface cadrul natural prin reabilitare peisagistică. Se propune amenajarea terenului rămas liber cu spații verzi, plantatii de arbori și arbuști.

Apele uzate menajere vor fi colectate și conduse la rețeaua de canalizare existentă în zonă prin extinderea acestuia.

3.8 Obiective de utilitate publică

Se propune realizarea unui drum de acces (pe proprietatea beneficiarului) și realizarea a 8 parcele în vederea construirii a unor case de locuit individuale. Drumul nou propus va fi trecut în domeniul public al Municipiului. Se propune extinderea rețelelor de apă, canal, gaz și electricitate pe strada nou propusă, aceste rețele vor fi trecute în administrarea operatorilor din Municipiul Carei.

3.9 Circulația terenurilor

Se propune trecerea drumului acces nou creat în domeniul public de interes local.

CONCLUZII

Soluția de organizare urbanistică răspunde atât reglementărilor tehnice în vigoare, cât și dorinței beneficiarului, iar construcția și plantațiile propuse oferă atât un aspect urban mai plăcut cât și un confort pentru terenul studiat.

La proiectarea, autorizarea și executarea lucrărilor se vor respecta reglementările stabilite prin prezentul studiu precum și legislația existentă pentru funcțiunile propuse.

Întocmit,
arh. Keresztes-Szőke Levente



Volumul II

REGULAMENT ZONAL DE URBANISM

PUZ - INTRODUCERE IN INTRAVILAN SI LOTIZARE TEREN IN

VEDEREA CONSTRUIRII LOCUINTE INDIVIDUALE

EXTRAVILAN CAREI, JUD. SATU MARE, STR. ZORILOR, FN, NR. CAD. 104837

Cuprins

1. DISPOZITII GENERALE

- 1.1. Rolul R.L.U.
- 1.2. Baza legală a elaborării
- 1.3. Domeniul de aplicare

2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND OCUPAREA TERENURILOR

- 2.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit
- 2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public
- 2.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii
- 2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
- 2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitară
- 2.6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții
- 2.7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurii

3. ZONIFICARE FUNCIONALĂ

- 3.1. Unități și subunități funcționale
- 3.2. Funcțiuni
- 3.3. Interdicții
- 3.4. Servituții de utilitate publică și urbanistice
- 3.5. Utilizări permise:
 - 3.6. Utilizări interzise
 - 3.7. Amplasarea clădirilor față de aliniament
 - 3.8. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor
- 3.9. Circulații și accese
 - 3.10. Staționarea autovehiculelor
 - 3.11. Regimul de înălțime
 - 3.12. Aspectul exterior a clădirilor
 - 3.13. Condiții de echipare edilitară
 - 3.14. Împrejurii
 - 3.15. Procent maxim de ocupare a terenului (POT)
 - 3.16. Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)
 - 3.17. Plantații

1. DISPOZITII GENERALE

1.1. Rolul REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul local de urbanism (denumit prescurtat R.L.U.) aferent P.U.Z. reprezintă o piesă de bază în aplicarea P.U.Z. el întărind și detaliind reglementările din P.U.Z.

Regulamentul local de urbanism (R.L.U.) cuprinde reglementările referitoare la utilizarea terenurilor și realizarea construcțiilor pe teritoriul intravilan din zona studiată, explicitând prevederile PUG-ului și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor (vezi art. 1 din Regulamentul General de Urbanism).

Prescripțiile cuprinse în R.L.U. sunt obligatorii pe întregul teritoriu ce face obiectul P.U.Z.

La baza elaborării R.L.U. aferent P.U.Z. stau :

- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 și Ghidul de aplicare al R.G.U. aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000.
- Planului Urbanistic General al municipiului Carei
- Certificatul de Urbanism nr. 7 din 12.01.2022
- Avizul prealabil de oportunitate nr. 2454 din 08.02.2022
- Documentația cadastrală
- Studiu geotehnic

1.2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII:

Prezentul Regulament însoțește Planul Urbanistic Zonal, conform prevederilor Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996 și a Ghidului de aplicare a acestuia aprobat prin Ordinul MLPTL nr. 21/N/10.04.2000. După aprobarea prezentului Regulament prevederile acestuia sunt obligatorii, iar orice modificare a acestuia se va putea face numai împreună cu modificarea Planului Urbanistic Zonal și numai după aprobarea acestuia.

1.3. DOMENIUL DE APLICARE:

3.5 Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Prin prezentul P.U.Z. se urmărește structurarea urbanistică, zonarea funcțională, organizarea domeniului public și privat, a circulației carosabile și pietonale, a parcelarului precizând regimul de construire, echiparea tehnico-edilitară a zonei, pentru introducerea în intravilan și lotizarea terenului aflat în proprietatea beneficiarului.

Având în vedere prevederile Regulamentul General de Urbanism aprobat cu H.G. 525/1996, și solicitările proprietarului, tema program a PUZ prevede elaborarea lucrării în vederea introducerii terenului în intravilan și realizării unei lotizări pentru construirea unor case individuale cu accesele pietonale și carosabile aferente, pe un teren în suprafață de 5000,00 mp, conform extrasului C.F. nr. 104837 și nr. cadastral 104837.

Zonificarea propusă în perimetrul studiat aparține unei singure Unitate Teritorială de Referință:– zona de Locuințe (Lm), pentru care s-au prevăzut următoarele reglementări, detaliate în regulamentul local de urbanism.

Se propune ca și teritoriu care urmează să fie reglementat incinta în proprietatea beneficiarului de 5 000.00 mp și porțiunea de drum (str. Zorilor) adiacent parcelei de 55,90 ml de unde se propune accesul în incinta studiată.

SUPRAFATA TEREN STUDIAT = 8 500 mp

SUPRAFATA TEREN APARTINAND BENEFICIARULUI = 5 000 MP

2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE

2.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit :

Salubritatea : Întreaga suprafață a zonei studiate va fi menținută în stare salubră de către proprietari, persoane fizice sau juridice prin colectarea deșeurilor, în conformitate cu prevederile Legii nr. 137/1995.

Pentru zona studiată deșeurile menajere vor fi colectate în pubele amplasate pe terenul proprietate, într-o zonă accesibilă.

Toate deșeurile vor fi gestionate de către Serviciul de Salubritate al Primăriei și se vor transporta la rampa de gunoi menajer a localității.

Prevenirea incendiilor :

Amplasarea construcțiilor se vor face cu respectarea distanțelor de siguranță prevăzute de legislație. În caz contrar se vor adopta măsuri compensatorii.

2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public :

Stabilitatea construcțiilor :

Se vor respecta cu strictețe adâncimea și condițiile de fundare specificate în studiul geotehnic, indicate și în planșe.

2.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii :

În zona cu funcțiuni, se vor respecta prevederile legate de amplasarea acestora astfel :

- Cu respectarea codului civil
- Construcțiile se vor retrage de la aliniament cu min 3.00 m.
- Construcțiile se vor retrage de la limita posterioară a terenului cu min 2.00 m dar nu mai puțin de $H \text{ cornișă} / 2$.
- Rețelele și branșamentele tehnico-edilitare vor respecta amplasamentul clădirilor propus prin planșa de Reglementări – echipare edilitară.
- Se recomandă un coeficient maxim de utilizare a terenului de 1,05.

2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii :

Pentru zona incintei studiate, accesul carosabil și pietonal se va face din strada Zorilor printr-un drum de acces asfaltat.

2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitară :

Soluțiile tehnice propuse pentru echiparea edilitară a zonei sunt obligatorii pentru toți investitorii din zonă (conform planșei Reglementări – echipare edilitară).

2.6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții :

Parcelarul este stabilit prin actualul P.U.Z., în planșa de reglementări. Orice modificare ulterioară a parcelarului se va face pe baza unui P.U.D.

În subzona propusă, parcelele vor avea suprafețe conf. planșa de reglementări urbanistice.

2.7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurii :

Spațiile libere între clădiri se vor înierba cu excepția trotuarelor de gardă din jurul clădirilor, ce se va realiza din dale prefabricate din beton și va avea o lățime minimă de 1,0 m. Se interzice betonarea spațiului liber dintre clădiri, cu excepția platformelor carosabile. Spațiile verzi propuse se vor înierba și se vor planta cu arbori și arbuști fructiferi sau decorativi.

2. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

3.1. Unități și subunități funcționale :

Suprafața studiată prin prezentul P.U.Z. cuprinde următoarele zone și subzone funcționale :

1. Zona de Locuit (L) - intravilan

- Subzona:
- Lm - locuințe individuale
 - CR - circulații rutiere și pietonale
 - Sp – spații plantate

3.2. Funcțiuni

- FUNCȚIUNI EXISTENTE MENȚINUTE

L – Zona de locuit

- FUNCȚIUNI PROPUSE PENTRU ÎNLOCUIRE, DISFUNCȚIONALITĂȚI

- Ae – Arabil extravilan

- FUNCȚIUNI NOI PROPUSE

- L – Zona de locuit

3.3. Interdicții

- pentru orice funcțiune neconformă cu PUZ.

3.4. Servituii de utilitate publică și urbanistice

- nu e cazul

3.5. Utilizări permise:

- CR - circulații rutiere și pietonale
- TE- lucrări tehnico-edilitare
- SP - spații plantate

La parterul construcțiilor se pot autoriza spații comerciale mici sau birouri.

3.6. Utilizări interzise

- orice funcțiune poluantă sau generatoare de riscuri
- construcții sau amenajări insalubre, inestetice sau din materiale nedurabile

3.7. Amplasarea clădirilor față de aliniament

Amplasarea construcțiilor se va face cu respectarea Codului Civil. Construcțiile se vor retrage de la aliniament cu min. 3,00 m.

3.8. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Construcțiile noi se vor retrage de la limitele laterale și posterioare a terenurilor cu min 2,00 m dar nu mai puțin de H cornișă / 2 .

Clădirile vor fi amplasate în regim individual.

Construcția de la colț se va realiza cu fațadă fără calcan pe ambele laturi spre stradă.

3.9. Circulații și accese

Se va asigura accesul prin drumul de acces având profil de 9,00 m.

3.10. Staționarea autovehiculelor

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;

Parcările propuse se vor realiza în interiorul parcelelor. Se va asigura minim un loc de parcare pentru fiecare casă de locuit.

Parcarea autoturismelor se pot realiza prin locuri de parcare acoperite sau descoperite.

3.11. Regimul de înălțime

Regimul de înălțime este maxim S+P+1E niveluri

Hmaxim strașină = 8,00 m

Hmaxim coamă= 11,00 m

3.12. Aspectul exterior a clădirilor

Clădirile vor avea acoperiș tip șarpantă sau terasă, se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare pentru învelitoare. Se interzice folosirea firmelor luminoase cu lumină pulsatorie.

3.13. Condiții de echipare edilitară

Clădirea va fi racordată la rețelele tehnico-edilitare publice;

3.14. Împrejmuiri

Gardurile spre stradă vor avea înălțimea de minim 1.80 și max. 2.20 metri și o parte transparentă din metal sau lemn,

3.15. Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

POT maxim = 35,00 % AC/mp

3.16. Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

CUT max. = 1,05 ADC/mp

3.17. Plantații

Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;

Se va asigura suprafața necesară a spațiilor verzi, minim 2 m² / locuitor.

Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de garda și grădina cultivată vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 500 mp.

Întocmit,

arch. Keresztes-Szőke Levente



CATEGORII DE COSTURI SI ETAPIZAREA REALIZARII INVESTITIEI

PUZ – INTRODUCERE IN INTRAVILAN SI LOTIZARE TEREN
ÎN VEDEREA CONSTRUIRII LOCUINTE INDIVIDUALE

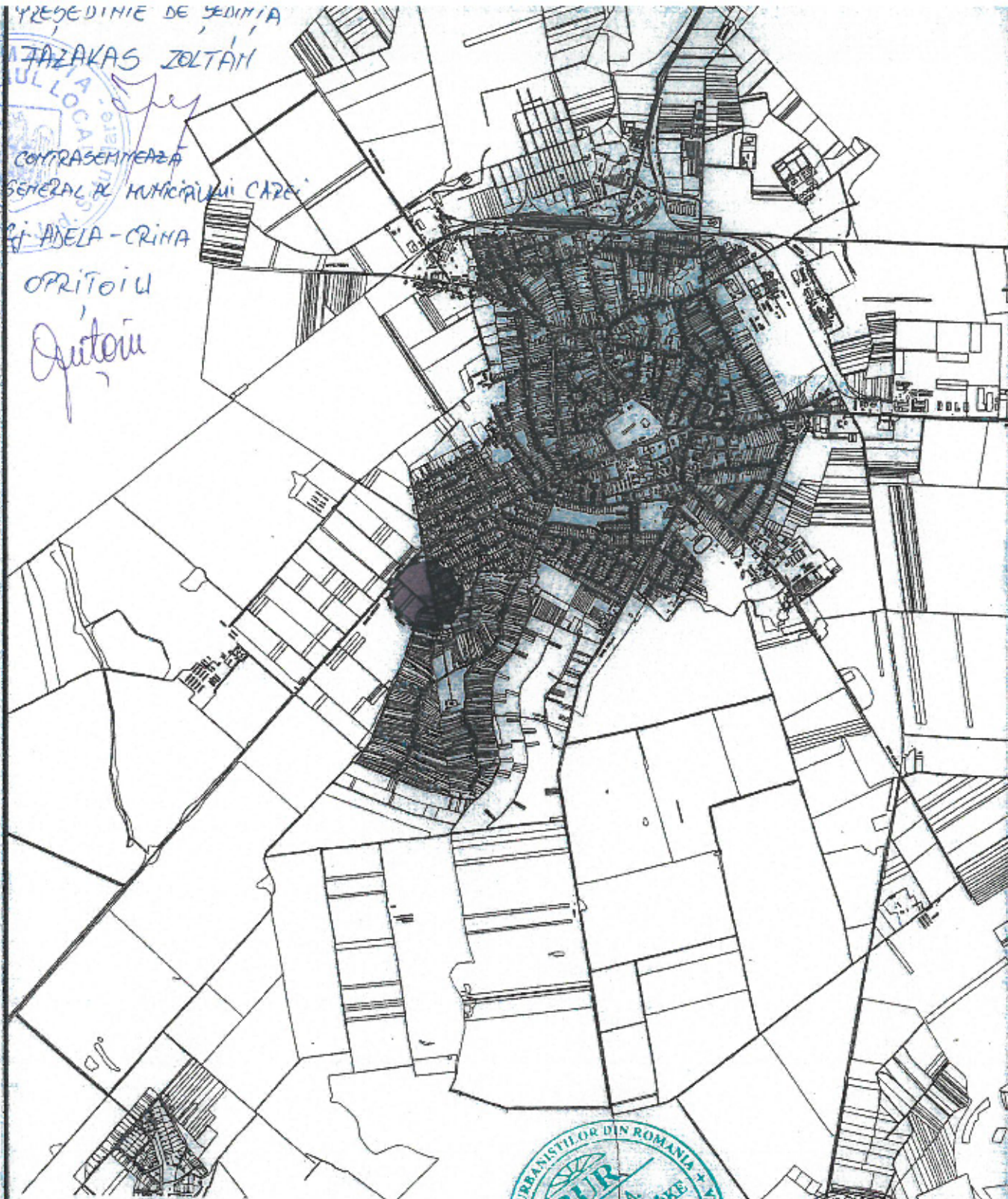
Costuri suportate de investitori						
Etapă	Categorია de cost			Cheltuială suportată de investitor	Cheltuială suportată de Autoritatea publică locală	Durata (luni)
1	Cheltuieli pentru documentatii de specialitate, avize, acorduri, autorizarii	1.1	Studii specifice	x	-	6 luni
		1.2	Documentatii suport	x	-	
		1.3	Documentatii de avize	x	-	
		1.4	Elaborare documentatii de proiectare	x	-	
		1.5	Expertize si verificarea documentatiilor de proiectare	x	-	
		1.6	Autorizatii, acorduri	x	-	
2	Cheltuieli conexe aferene etapei 1.	2.1	Consultanta	x	-	1 lună
		2.2	Proceduri de achizitii	x	-	
		2.3	Audituri	x	-	
		2.4	Asistenta tehnica	x	-	
3	Cheltuieli conexe pentru realizarea investitiei aferente etapei 2.1	3.1	Organizare de santier	x	-	1 lună
		3.2	Amenajari de teren	x	-	
		3.3	Amenajari pentru protectia mediului	x	-	
		3.4	Relocare protejare utilitati	x	-	
4	Cheltuleli pentru investitia de baza	4.1	Realizare retele in incinta	x	-	48 luni
		4.2	Lucrari de constructii	x	-	
		4.3	Lucrari de instalatii	x	-	
		4.4	Utilaje si echipamente cu sau fara montaj	x	-	
		4.5	Dotari	x	-	
		4.6	Active necorporale	x	-	
5	Cheltuieli dupa finalizarea investitiei de baza		Receptia lucrarilor	x	-	1 lună
			Inscriere obiectiv in cartea funciara	x	-	
			Inregistrare la finantele locale	x	-	
Costuri ce cad în sarcina autorităților publice locale					Nu sunt	



Intocmit
arh. Keresztes-Szoke Levente

PRESEDINIE DE SEDINTA
 TAZAKAS ZOLTAN
 CONTRASEMNEAZA
 SECRETAR GENERAL AL MUNICIPIULUI CAREI
 ADELA-CRINA

OPRITOIU
 Quilom



ZONA STUDIATA



SPA KK SPaKK GROUP SRL str. Aurel Popp, nr. 18, Satu Mare, jud. Satu Mare office@spakk.ro www.spakk.ro		Investitia: PUZ - Introducere in intravilan si lotizare teren in vederea construirii locuinte individuale extravilan Carei, jud. Satu Mare str. Zarilor, FN, nr. cad. 104837 Beneficiar: Kozma Ioan Alexandru si Kattenbacher Iolanda	Faza: P.U.Z.
COORDONATOR	NUMELE	SEMNAȚ	SCARA: DATA: 07/2022
PROIECTAT	arh. KERESZTES-SZÖKE Levente	[Signature]	
DESENAT	arh. KERESZTES-SZÖKE Levente	[Signature]	
PLAN DE INCADRARE IN ZONA			PR. NR. 442/2022 A01