

ROMÂNIA
JUDEȚUL SATU MARE
CONSILIUL LOCAL al
MUNICIPIULUI CAREI

HOTĂRÂREA Nr. 355 / 22.12.2022

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – proiect nr. 4/ 2022
elaborat de ERYZA DESIGN S.R.L. Satu Mare pentru realizare –
„LOTIZARE TEREN PENTRU ANSAMBLU REZIDENȚIAL”, Municipiul Carei str. Căplenilor nr. 33-
37, beneficiari Komáromi István, Komáromi Helga și Szabó Szilárd-István

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

Văzând :

Referatul de aprobare nr. 27013/20.12.2022 inițiat de Primarul Municipiului Carei prin care propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal – proiect nr. 4/ 2022 elaborat de ERYZA DESIGN S.R.L. Satu Mare pentru realizare – „LOTIZARE TEREN PENTRU ANSAMBLU REZIDENȚIAL”, Municipiul Carei str. Căplenilor nr. 33-37, beneficiari Komáromi István, Komáromi Helga și Szabó Szilárd-István.

Având în vedere :

Cererea nr 17814/07.09.2022 prin care Komáromi István, Komáromi Helga și Szabó Szilárd-István solicită aprobarea Planului Urbanistic Zonal – proiect nr. 4/ 2022 elaborat de ERYZA DESIGN S.R.L. Satu Mare pentru realizare – „LOTIZARE TEREN PENTRU ANSAMBLU REZIDENȚIAL”, Municipiul Carei str. Căplenilor nr. 33-37, beneficiari Komáromi István, Komáromi Helga și Szabó Szilárd-István

Având în vedere raportul de specialitate nr. 27021/20.12.2022 al Serviciului Urbanism prin care propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal,

- certificatul de urbanism nr. 139/07.04.2022 emis de Primăria Municipiului Carei
- avizul de oportunitate nr. 11609/04.07.2022 emis de Primăria Municipiului Carei
- extras CF nr. 113760 Carei
- decizia etapei de încadrare nr. 1198/02.09.2022 emis de Agenția pentru Protecția Mediului Satu Mare
- aviz de amplasament favorabil Distribuție Energie Electrică România sucursala Satu Mare nr. 6040220810788/03.08.2022
- aviz de principiu Delgaz Grid SA nr 213829330/08.08.2022
- adresa Apaserv Satu Mare SA nr. 13162/05.08.2022
- adresa DSP Satu Mare nr 297/03.08.2022
- procesul verbal al dezbaterii publice din data de 28.09.2022 ora 16:30, precum și raportul procedurii,
- raportul informării și consultării publice,
- aviz Direcția Arhitect Șef nr. 26211/12.12.2022

Ținând seama de prevederile:

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 -

- 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 4/2022 elaborat de ERYZA DESIGN S.R.L. Satu Mare pentru realizare – „LOTIZARE TEREN PENTRU ANSAMBLU REZIDENȚIAL”, Municipiul Carei str. Căplenilor nr. 33-37, beneficiari Komáromi István, Komáromi Helga și Szabó Szilárd-István, conform documentației Anexă la prezenta Hotărâre, cu următorii indici urbanistici :

regim de înălțime: P,P+M,P+1E
 POT maxim propus : 35%
 CUT maxim propus : 1,00
 suprafața construită propusă : 6962,00 mp
 căi de comunicație rutiere/pietonale : 1550,00 mp
 spații verzi, propusă : 159 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,
 Komáromi István, Komáromi Helga și Szabó Szilárd-István
 Instituției Prefectului județului Satu Mare

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
GINA 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 împotriva -

Abțineri -

ANEXĂ la HCL nr 355/22.12.
2022

PROIECT Nr. 4/2022

Faza: P.U.Z.

**ELABORARE P.U.Z. - LOTIZARE TEREN
PENTRU ANSAMBLU REZIDENȚIAL**
ÎN MUN. CAREI, STR. CĂPLENILOR, NR.33-37, JUD. SATU MARE

**BENEFICIAR: KOMAROMI ISTVAN, KOMAROMI HELGA
SI SZABÓ SZILÁRD-ISTVÁN**

Nr. Ex. 1/

**ELABORARE P.U.Z. - LOTIZARE TEREN
PENTRU ANSAMBLU REZIDENȚIAL
ÎN MUN. CAREI, STR. CĂPLENILOR, NR.33-37, JUD. SATU MARE**

BORDEROU

PIESE SCRISE

A. MEMORIU DE PREZENTARE

1. Introducere
 - 1.1. Date de recunoastere a documentatiei
 - 1.2. Obiectul lucrarii
 - Solicitari ale temei program
 - Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii pentru zona respectiva
 - 1.3. Surse documentare
 - a. Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior P.U.Z.
 - b. Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu P.U.Z.
 - c. Date statistice
 - d. Proiecte de investitii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistica a zonei
2. Stadiul actual al dezvoltarii
 - 2.1. Evolutia zonei
 - a. Date cu privire la evolutia zonei
 - b. Caracteristicile semnificative ale zonei
 - c. Potential de dezvoltare
 - 2.2. Incadrarea in localitate
 - a. Pozitionarea fata de intravilanul localitatii
 - b. Relationarea zonei cu localitatea
 - 2.3. Elemente ale cadrului natural
 - 2.4. Circulatia
 - a. Aspecte critice privind circulatia in zona
 - b. Capacitati de transport, necesitati de modernizare a traseelor existente si de realizare de trasee noi, intersectii cu probleme, prioritati
 - 2.5. Ocuparea terenurilor
 - a. Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata
 - b. Relationari intre functiuni
 - c. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit
 - d. Aspecte calitative ale fondului construit
 - e. Asigurarea cu servicii a zonei in corelare cu zonele vecine
 - f. Asigurarea cu spatii verzi
 - g. Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine
 - h. Principalele disfunctionalitati

2.6. Echipare edilitara

- a. Stadiul echiparii edilitare a zonei in corelare cu structura localitatii
- b. Principalele disfunctionalitati

2.7. Probleme de mediu

- a. Relatia cadru natural – cadru construit
- b. Evidentierea riscurilor naturale si antropice
- c. Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare ce prezinta riscuri in zona
- d. Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie
- e. Evidentierea potentialului balnear si turistic

2.8. Optiuni ale populatiei**3. Propuneri de dezvoltare urbanistica****3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare****3.2. Prevederi ale P.U.G.****3.3. Valorificarea cadrului natural****3.4. Modernizarea circulatiei**

- a. Organizarea circulatiei si a transportului in comun
- b. Organizarea circulatiei feroviare
- c. Organizarea circulatiei navale
- d. Organizarea circulatiei aeriene
- e. Organizarea circulatiei pietonale

3.2. Zonificarea functionala-reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici**3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare**

- 3.6.1. Alimentare cu apa
- 3.6.2. Canalizare menajera si pluviala
- 3.6.3. Alimentarea cu gaze naturale
- 3.6.4. Alimentare cu energie electrica
- 3.6.5. Telecomunicatii

3.7. Protectia mediului**3.8. Obiective de utilitate publica**

- a. Tipuri de obiective de utilitate publica
- b. Tipul de proprietate al imobilelor si circulatia terenurilor

4. Concluzii – masuri in continuare**B. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM****I. Dispozitii generale**

1. Rolul R.L.U.
2. Baza legala a elaborarii
3. Domenii de aplicare

II. Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor

1. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit
2. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si apararea interesului public
3. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

5. Reguli cu privire la echiparea edilitara
6. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii
7. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejurimi

III. Zonificare functionala

PIESE DESENATE

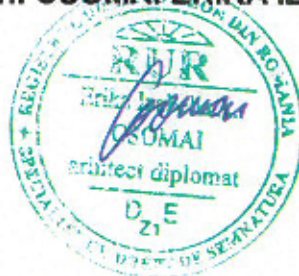
U1 Plan de încadrare zonă	
U2. Situația existentă - priorități	sc. 1:1.000
U3. Reglementări urbanistice – zonificare	sc. 1:1.000
Ed1. Reglementări echipare edilitară	sc. 1:1.000
U4. Proprietatea asupra terenurilor	sc. 1:1.000
U5. Ilustrare Urbanistica	sc. 1:1.000
U6. Detaliu racord str. G. Enescu	sc. 1:500

Iulie 2022



ÎNTOCMIT,

arh. CSOMAI ERIKA IZABELLA



**ELABORARE P.U.Z. - LOTIZARE TEREN
PENTRU ANSAMBLU REZIDENȚIAL
ÎN MUN. CAREI, STR. CĂPLENILOR, NR.33-37, JUD. SATU MARE**

LISTA DE SEMNĂTURI

DIRECTOR,

arh. CSOMAI ERIKA IZABELLA



A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Csomai", written over a horizontal dashed line.

ȘEF PROIECT,

arh. CSOMAI ERIKA IZABELLA



COLECTIV DE ELABORARE

- Arhitectură,

arh. Csomai Erika Izabella

- Instalații,

ing. Comiati Ovidiu



Iulie 2022

**ELABORARE P.U.Z. - LOTIZARE TEREN
PENTRU ANSAMBLU REZIDENȚIAL**
ÎN MUN. CAREI, STR. CĂPLENILOR, NR.33-37, JUD. SATU MARE

MEMORIU DE PREZENTARE

1. DATE GENERALE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

DENUMIREA LUCRĂRII:	ELABORARE P.U.Z. - LOTIZARE TEREN PENTRU ANSAMBLU REZIDENȚIAL
AMPLASAMENT:	MUN. CAREI, STR. CĂPLENILOR, NR.33-37, JUD. SATU MARE
BENEFICIAR:	KOMAROMI ISTVAN, KOMAROMI HELGA ȘI SZABÓ SZILÁRD - ISTVÁN
PROIECTANT:	S.C. ERYZA DESIGN S.R.L.
FAZA DE PROIECTARE:	Proiect pentru Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.)
DATA ELABORĂRII	Iulie 2022

1.2.OBIECTUL LUCRĂRII

SOLICITĂRI ALE TEMEI PROGRAM

Zona studiată se află în intravilanul Municipiului Carei, str. Căplenilor, nr.33-37, într-o zonă rezidențială la nord de centrul orașului și se întinde pe o suprafață de 8.671 mp, conform extrasului C.F. 113760, cu număr Cad 113760.

Parcela pe care urmează să se amenajeze ansamblul rezidențial se învecinează:

- la Nord – canal/ terenuri private – curți construcții / strada Enescu.
- la Sud – terenuri private / curți construcții – str. Căplenilor
- la Est – terenuri private – teren arabil,
- la Vest – terenuri private – teren arabil.

Prin tema de proiectare se dorește realizarea unei zone rezidențiale.

- procent maxim de ocupare a terenului: P.O.T. = 35%
- coeficient de utilizare a terenului: C.U.T. = 1,00
- regim de înălțime maxim P, P+1E

Prin tema de proiectare se dorește realizarea unei zone rezidențiale alcătuite din 16 loturi noi în vederea construirii a unor case de locuit și un lot pentru drumul de acces/platforma de întoarcere.

Accesul la strada nou propusă prin PUZ se va realiza de pe strada Enescu prin traversarea canalului Hc 3987.

1.3. SURSE DOCUMENTARE**a. LISTA STUDIILOR ȘI PROIECTELOR ELABORATE ANTERIOR P.U.Z.**

În vederea elaborării prezentului proiect a fost studiat Planul Urbanistic General și Regulamentul Local de Urbanism al Mun. Carei.

b. LISTA STUDIILOR DE FUNDAMENTARE ÎNTOCMITE CONCOMITENT CU P.U.Z.

Concomitent cu Planul Urbanistic Zonal, care este obiectul acestui studiu, au fost făcute ridicări topografice și studiu geotehnic pentru zona studiată.

c. DATE STATISTICE

Prin realizarea obiectivului de investiție propus, se creează oportunitatea de valorificare a potențialului zonei, prin dezvoltarea funcțiunii de locuit și funcțiuni complementare.

d. PROIECTE DE INVESTIȚII ELABORATE PENTRU DOMENII CE PRIVESC DEZVOLTAREA URBANISTICĂ A ZONEI

Amplasamentul studiat în prezenta documentație nu a făcut parte dintr-un alt proiect de dezvoltare al zonei, excepție făcând elaborarea P.U.G. Mun. Carei.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**2.1. EVOLUȚIA ZONEI****a. DATE CU PRIVIRE LA EVOLUȚIA ZONEI**

Zona studiată nu a făcut obiectul altor studii.

b. CARACTERISTICILE SEMNIFICATIVE ALE ZONEI

Terenul este amplasat la Nord de centrul orașului în conformitate cu planul de încadrare în zonă și se află într-o zonă de locuit

c. POTENȚIAL DE DEZVOLTARE

Prin realizarea obiectivului de investiție propus, se creează oportunitatea de valorificare a potențialului zonei, prin realizarea funcțiunii de locuit cu funcțiuni complementare.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE**a. POZIȚIONAREA FAȚĂ DE INTRAVILANUL LOCALITĂȚII**

În conformitate cu planul de încadrare și planul de situație, terenul studiat se află în intravilanul municipiului Carei în partea Nordică.

Zona studiată are următoarele vecinătăți:

- la Nord – canal/ terenuri private – curți construcții / strada Enescu.
- la Sud – terenuri private / curți construcții – str. Căplenilor
- la Est – terenuri private – teren arabil,
- la Vest – terenuri private – teren arabil.

b. RELAȚIONAREA ZONEI CU LOCALITATEA

Zona studiată este amplasată în intravilanul municipiului Carei, str. Căplenilor, nr. nr.33-37.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Zona studiată se află în partea vestică a județului Satu Mare, pe un teren plat. Tipul general de climă este cel temperat-continentală, de câmpie, cu influențe vestice și nordice. Circulația generală a atmosferei are ca specific advecții de aer temperat-oceanic din vest și nord-vest (vara), dar și cu unele pătrunderi de aer arctic din nord (cu precădere iarna). De asemenea, au loc și advecții de aer temperat-continental din nord și est (iarna), precum și invazii de aer mediteranean din sud și sud-vest.

2.4. CIRCULAȚIA**a. ASPECTE CRITICE PRIVIND CIRCULAȚIA ÎN ZONĂ**

Zona este situată în capătul străzii Enescu, care face legătura cu arterele principale de circulație ale Municipiului Carei.

b. CAPACITĂȚI DE TRANSPORT, NECESITĂȚI DE MODERNIZARE A TRASEELOR EXISTENTE ȘI DE REALIZARE DE TRASEE NOI, INTERSECȚII CU PROBLEME, PRIORITĂȚI

Strada Enescu asigură capacitățile de transport necesar. Se propune realizarea unui nou acces, pentru ansamblul rezidențial.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR**a. PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCȚIUNILOR CE OCUPĂ ZONA STUDIATĂ**

Funcțiunea actuală a zonei studiate este arabil- teren agricol TAG. Terenul studiat se află în intravilanului existent al Mun. Carei.

Zona studiată cuprinde 1 teren cu suprafața de 8.671 mp, aflat în proprietatea lui Komaromi Istvan, Komaromi Helga și Szabó Szilárd - István. Categoria de folosință este arabil intravilan.

b. RELAȚIONĂRI ÎNTRE FUNCȚIUNI

Se poate considera că în prezent există relaționări funcționale doar cu vecinătățile imediate.

c. GRADUL DE OCUPARE A ZONEI CU FOND CONSTRUIT

În momentul de față gradul de ocupare a terenului de amplasament este, în concordanță cu PAD-ul atașat:

P.O.T. = 0.00 %; C.U.T. = 0, 00

Terenul este liber de construcții.

d. ASPECTE CALITATIVE ALE FONDULUI CONSTRUIT

Nu este cazul.

e. ASIGURAREA CU SERVICII A ZONEI ÎN CORELARE CU ZONELE VECINE

Construcțiile propuse vor fi conectate la rețelele de energie electrică, apă, gaze naturale și canalizare existente în zonă.

f. ASIGURAREA CU SPAȚII VERZI

Nu e cazul. Terenul este în mare parte agricol.

g. EXISTENȚA UNOR RISCURI NATURALE ÎN ZONA STUDIATĂ SAU ÎN ZONELE VECINE

În zona studiată nu există zone cu riscuri naturale.

h. PRINCIPALELE DISFUNCȚIONALITĂȚI

Nu au fost diagnosticate disfuncționalități semnificative în zonă.

2.6. ECHIPARE EDILITARĂ**a. STADIUL ECHIPĂRII EDILITARE A ZONEI ÎN CORELARE CU STRUCTURA LOCALITĂȚII**

Terenul analizat este situat într-o zonă cu dotări tehnico-edilitare.

b. PRINCIPALELE DISFUNCȚIONALITĂȚI

Nu au fost diagnosticate disfuncționalități semnificative în zonă.

2.7. PROBLEME DE MEDIU**a. RELAȚIA CADRU NATURAL - CADRU CONSTRUIT -Nu este cazul.****b. EVIDENȚIEREA RISCURILOR NATURALE ȘI ANTROPICE**

Terenul studiat nu se află în arie naturală protejată. Nu se poate vorbi despre riscuri antropice cu impact asupra zonei studiate. Aceste riscuri pot fi preîntâmpinate prin găsirea soluției tehnice corespunzătoare pentru amplasament.

c. MARCAREA PUNCTELOR ȘI TRASEELOR DIN SISTEMUL CĂILOR DE COMUNICAȚII ȘI DIN CATEGORIILE ECHIPĂRII EDILITARE CE PREZINTĂ RISCURI ÎN ZONĂ

În cadrul zonei studiate sistemul căilor de comunicații și a categoriilor de echipare edilitară nu prezintă riscuri sau puncte nevralgice.

d. EVIDENȚIEREA VALORILOR DE PATRIMONIU CE NECESITĂ PROTECȚIE

Nu este cazul.

e. EVIDENȚIEREA POTENȚIALULUI BALNEAR ȘI TURISTIC

Nu este cazul.

2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Realizarea obiectivului de investiție propus, se creează oportunitatea de valorificare a potențialului zonei, prin realizarea funcțiunii de locuint și funcțiuni complementare.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Cu excepția ridicării topografice și a studiului geo, pentru zona studiată nu au fost întocmite alte studii de fundamentare.

Ridicările topografice evidențiază că terenul este plat, iar studiile geotehnice indică faptul că terenul este bun de fundare, nivelul apelor freatice nu a fost interceptat la foraje de -3.00m.

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

Zona studiată este cuprinsă în P.U.G. al municipiului Carei ca și teren intravilan.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

În proximitatea amplasamentului propus, există construcții de locuințe individuale ce fac parte din țesutul tradițional al localității.

Clădirile propuse vor avea un regim de înălțime maxim P+1E cu max. 7,00m la cornișă și se vor încadra armonios în peisaj.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

- a. ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI ȘI A TRANSPORTULUI ÎN COMUN - Nu e cazul.
- b. ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI FERROVIARE - Nu e cazul.
- c. ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI NAVALE - Nu e cazul.
- d. ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI AERIENE - Nu e cazul
- e. ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI PIETONALE - Nu e cazul

3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ - REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Suprafața terenului aparținând beneficiarului este de 8.671 mp și cuprinde teren pentru zonă de locuințe. Delimitarea zonelor funcționale propuse se face în planșa de Reglementări Urbanistice - Zonificare, indicii de bilanț fiind după cum urmează:

	mp	%
Zona de locuințe cu funcțiuni complementare	8.671	100
TOTAL	8.671	100,00

Delimitarea zonelor funcționale propuse se face în planșa de Reglementări Urbanistice. Principalii indici urbanistici ai P.U.Z. propuși pe funcțiuni și categorii de intervenție fiind:

$$P.O.T._{maxim} = 35\%$$

$$C.U.T._{maxim} = 1$$

Înălțimea maximă admisă: P, P+1

Procentul de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare a terenului se vor calcula conform Legii 162/2011 care completează ANEXA 2 din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul:

- **coeficient de utilizare a terenului (CUT)** – raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție;
- **procent de ocupare a terenului (POT)** – raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

3.6.1. Alimentare cu apă

Se propune a se realiza prin extinderea rețelei existente în zonă. Racordarea la rețeaua propusă se va realiza prin branșamente corespunzătoare. Căminul de apometru se va amplasa cât mai aproape de limita de proprietate.

3.6.2. Canalizare menajeră și pluvială

Canalizarea se propune prin racordare la rețeaua existentă în zonă.

Apele pluviale se vor evacua utilizând planeitatea terenului spre rețeaua de canalizare propusă.

3.6.3. Alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale se propune prin extinderea rețelei existente în zonă. Racordarea la rețeaua propusă se va realiza prin branșamente corespunzătoare.

3.6.4. Alimentare cu energie electrică

Branșament la rețeaua existentă în zonă conform avizelor tehnice de racordare ce vor fi emise de către Electrica S.A. la cererea beneficiarilor.

3.6.5. Telecomunicații

Nu este cazul.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

Prin realizarea obiectivului propus nu este afectat mediul. Poluarea solului este evitată prin soluția constructivă. De asemenea în cadrul zonei studiate nu se desfășoară activități poluante.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ**a. TIPURI DE OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ**

Nu sunt necesare lucrări de utilitate și folosință publică.

b. TIPUL DE PROPRIETATE AL IMOBILELOR ȘI CIRCULAȚIA TERENURILOR

Terenul ce face obiectul studiului, cuprinde proprietatea privată de interes local.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Prin realizarea obiectivului de investiție propus, se crează oportunitatea de valorificare a potențialului zonei, prin realizarea funcțiunii de locuințe.

ÎNTOCMIT,

arh. CSOMAI ERIKA IZABELLA



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL R.L.U.

Regulamentul Local de Urbanism detaliaza reglementarile din P.U.Z., fiind elaborat pe baza Regulamentului General de Urbanism, aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996.

O data aprobat, PUZ și RLU devin parte integranta a PUG, pe care il modifica si completeaza cu noile permisiuni si restrictii si constituie act de autoritate al administratiei publice locale. RLU stabileste elementele necesare eliberarii de catre autoritatea administratiei publice, conform legii, a certificatelor de urbanism si a autorizatiilor pentru executarea constructiilor pe terenul cuprins in PUZ.

Prevederile prezentului regulament vor fi in permanenta corelate cu evolutia legislatiei cu caracter general si cu cea a legislatiei de specialitate.

Prin aprobarea R.L.U. simultan cu P.U.Z. ambele documentatii devin acte de autoritate ale administratiei publice si sunt opozabile in justitie.

Perioada de valabilitate a acestui PUZ se va stabili de catre Consiliul Local al Orasului Carei si va fi mentionata in Hotararea de aprobare a planului.

2. BAZA LEGALA A ELABORARII

Regulamentul local de urbanism R.L.U. a fost elaborat conform Legii nr. 50/1991 republicata privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, cu modificarile si completarile ulterioare (Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/2000, H.G.R. nr. 525/1996, alte acte legislative).

Ghid privind metodologia de elaborare si cadru continut al Planului Urbanistic Zonal – Reglementare tehnica Indicativ: GM – 010 – 2000.

Legea nr. 350 /2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, modificata si completata;

3. DOMENII DE APLICARE

Prevederile prezentului R.L.U. se aplica strict in zona analizata prin prezentul P.U.Z., care modifica si actualizeaza prevederile P.U.G. aprobat. Aceste prevederi se aplica in vederea realizarii constructiilor si amenajarilor, aflate pe amplasamentul studiat, orice modificare a prevederilor lui fiind posibila, in conditiile legii nr. 350/2001 modificata si actualizata, doar in baza unui alt P.U.Z./P.U.D. avizat si aprobat legal.

Prezentul regulament are caracter operational si este opozabil in justitie. Prevederile sale permit autorizarea directa, cu exceptia derogarilor si situatiilor speciale, conform Legii in vigoare.

La emiterea autorizatiilor de construire se vor avea in vedere si se va asigura respectarea, pe langa prevederile documentatiilor de urbanism si regulamentelor locale, a tuturor legilor aplicabile care stabilesc cerinte, sarcini ori conditii speciale de utilizare a terenurilor si / sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori constructii. La emiterea autorizatiilor de construire se vor lua masurile pentru asigurarea securitatii si sanatatii oamenilor, pentru asigurarea respectarii cerintelor de protectie a mediului, de protectie fata de riscurile naturale de inundatii ori alunecari de terenuri, pentru protejarea si conservarea patrimoniului construit, natural ori peisagistic protejat, pentru protejarea vestigiilor arheologice.

Avizele si acordurile stipulate prin certificatul de urbanism sunt cele impuse de legislatie.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT

La amplasarea constructiilor se va asigura pastrarea integritatii mediului natural.

Infrastructura tehnico-edilitara a zonei nu trebuie sa afecteze mediul, ea fiind adaptata normelor sanitare de protectie in vigoare.

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI APARAREA INTERESULUI PUBLIC

In proiectare si executie se vor respecta prevederile Legii nr. 10/1995 si ale Normativului P100/1992. Autorizarea lucrarilor de utilitate publica se va face in baza documentatiilor de investitii aprobate si ele vor asigura siguranta in exploatare.

6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Pentru fiecare zona functionala se stabilesc reguli de amplasare a constructiilor intre ele sau fata de alte limite naturale sau conventionale, si care se vor respecta, pentru crearea conditiilor obligatorii de confort, dar si de interventie in cazuri de seisme sau incendii.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Pentru accesul la constructiile si amenajarile propuse, se vor asigura accese obligatorii, pietonale si carosabile. Acestea vor fi dimensionate in conformitate cu standardele in vigoare si vor fi corelate cu cerintele si specificul zonei.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

Modalitatile concrete de solutionare a echiparii edilitare trebuie sa fie adaptate retelelor de protectie a zonei, cat si normelor generale de igiena.

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII

La realizarea dotarilor viitoare, se vor respecta cerintele referitoare la forma si dimensiunile terenului necesar pentru fiecare constructie, impuse, dupa caz, prin normative specifice, inclusiv prin legislatie. In acest mod, este posibila repartizarea

armonioasa a cladirilor, cat si pastrarea unei zone verzi necesare confortului fiecărei dotari.

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

Legislatia referitoare la structurile de primire turistice, sau H.G. nr. 525/1996 impun, dupa caz, suprafete minime obligatorii de spatii verzi si plantate. Ele sunt strict necesare, pentru agrementare si sporirea confortului general si este indicat sa se faca specii locale.

III. ZONIFICARE FUNCTIONALA

Intreaga zona este constituita dintr-o singura Unitate Teritoriala de referinta (U.T.R.), care este o suprafata omogena functional si morfologic, si pentru care se pot stabili aceleasi conditii de construibilitate.

U.T.R. cuprinde mai multe zone functionale (cu anumite functiuni dominante). La randul ei, fiecare zona este formata din una sau mai multe subzone.

La intocmirea certificatului de urbanism, se vor prelua conditiile generale de zona, si, daca sunt mentionate distinct, si cele de subzona, care sunt prioritare.

ZONELE FUNCTIONALE SUNT URMATOARELE :

- ZONA DE LOCUINTE

ZONA DE LOCUINTE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

Funcțiune predominanta:

- locuinte individuale de tip izolat, cuplat, înșiruit, covor

Funcțiuni compatibile:

- alte dotari compatibile:
 - cladiri anexe cu rol de depozitare, bucatarie de vara, garaje, piscine individuale, etc.
 - cladiri administrative, alimentatie publica, servicii si mic comert
 - constructii pentru sanatate, tratament, terapii

Utilizari permise - servicii complementare:

- Sedii cu si puncte de lucru pentru activitati profesionale liberale (coafura, frizerie, cosmetica, I.T., etc.)

Utilizari permise cu conditii - alte dotari specifice - se admit structuri de primire turistica cu conditia ca acestea sa nu depaseasca 15 camere de cazare.

Utilizari interzise:

- activitati economice sau profesionale poluante
- spalatorii auto, ateliere mecanice, service auto sau similare
- activitati care utilizeaza pentru depozitare terenul
- magazine en-gros, second-hand

Regimul de inaltime: P, P+M, P+1E.

- Inaltimea maxima admisa la cornisa: 7 m
- Inaltimea maxima admisa la coama : 10 m

Conditii de amplasare:

- cladirile se vor retrage de la aliniament la o distanta de maxim 2m;
- cladirile se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei conform Codului Civil, la 0,6 m in cazul fatadelor fara ferestre, respectiv la minim 2 m in cazul fatadelor cu ferestre. Se admite amplasarea cladirilor pe limita de proprietate, in cazul locuintelor cuplate si se admite amplasarea la retrageri mai mici cu acordul vecinilor;
- prin amplasare, va fi posibil accesul de interventie la incendii

Accesul pe parcele se va asigura din reseaua stradala propusa

- izolate - cladiri de locuinte amplasate izolat, in cadrul unui lot;
- cuplate - cladiri de locuinte cuplate cate doua, pe limita dintre doua loturi;
- covor - cladiri de locuinte (de forma L sau U) amplasate in (RETEA) lot, pe limita a doua sau trei laturi, cuplate sau nu, cu cladirile vecine

Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului:

- P.O.T. max.= 35% C.U.T.max.= 1

Procentul de ocupare a terenului si coeficientul de utilizare a terenului se vor calcula conform Legii 162/2011 care completeaza ANEXA 2 din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul:

- **coeficient de utilizare a terenului (CUT)** – raportul dintre suprafata construita desfasurata (suprafata desfasurata a tuturor planseelor) si suprafata parcelei inclusa in unitatea teritoriala de referinta. Nu se iau in calculul suprafetei construite desfasurate: suprafata subsolurilor cu inaltimea libera de pana la 1,80 m, suprafata subsolurilor cu destinatie stricta pentru gararea autovehiculelor, spatiile tehnice sau spatiile destinate protectiei civile, suprafata balcoanelor, logiilor, teraselor deschise si neacoperite, teraselor si copertinelor necirculabile, precum si a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incinta, scarile exterioare, trotuarele de protectie;
- **procent de ocupare a terenului (POT)** – raportul dintre suprafata construita (amprenta la sol a cladirii sau proiectia pe sol a perimetrului etajelor superioare) si suprafata parcelei. Suprafata construita este suprafata construita la nivelul solului, cu exceptia teraselor descoperite ale parterului care depasesc planul fatadei, a platformelor, scarilor de acces. Proiectia la sol a balcoanelor a caror cota de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat si a logiilor inchise ale etajelor se include in suprafata construita.

Aspectul exterior al cladirilor

- Arhitectura cladirilor va fi de factura moderna, contemporana, cu forme simple si ferme, ecologica si sustenabila care va cauta sa minimizeze impactul fondului construit asupra mediului. Se interzice realizarea de pastise arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.
- Volumetrie: se va conforma tipologiilor specifice constructiei urbane moderne, va fi simpla, lipsita de elemente parazitare
- Raport plin/gol va fi adaptat functiunii cladirii, se interzic constructiile realizate integral cu pereti cortina; golurile pentru ferestre vor avea forma drepunghiulara sau patrata (nu se admit goluri nespecifice triunghiulare, trapezoidale, rotunde, poligonale)
- Acoperis: acoperirea cladirilor va fi plata (acoperisuri terasa sau cu pante mai mici de 10%, echivalent a 6°) sau tip sarpanta. Se accepta tratarea etajului ultim ca mansardă urbană/ penthouse.

- Invelitoare: se vor realiza acoperisuri terasa cu hidroizolatie sau invelitori din materiale ceramice sau metalice, de culoare caramiziu, maro, gri
- Tinichigieria va fi simpla, discreta - se recomanda folosirea jgheaburilor infundate si evitarea folosirii tablei zincate.
- Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, inchise.
- Tamplaria exterioara va fi specifica tipului de inchidere si a finisajului folosit; se vor folosi tamplarii din lemn, aluminiu sau PVC.
- Elemente adiacente constructiei: Elemente precum terase, scari exterioare, stalpi, parapeti, balustrade, grilaje, copertine, vor fi concepute si realizate astfel incat sa se incadreze in volumul construit, fara a se crea note discordante pentru imaginea sitului arhitectural.
- Pentru publicitate, se admit pe fatadele cladirilor principale litere volumetrice de dimensiuni reduse (necesare si suficiente pentru a fi observate dintr-o circulatie publica - litere de maxim 2 metri), fixate prin intermediul unor prinderi speciale pe cladiri, care sa includa denumirea, sigla sau logo-ul publicitar al firmei. Se interzic panourile publicitare mobile, bannerele, meshurile, sisteme audio-video.
- Se interzice amplasarea intalatiilor/echipamentelor tehnice pe fatadele cladirilor (antene TV, contoare, etc).

Paramentul va fi finisat cu materiale specifice tipului de functiune; Pentru a determina o imagine urbana unitara se vor utiliza o serie limitativa materialele de finisaj: tencuieli lise pentru fatade, caramida aparenta, beton aparent, placaje ceramice, sticla, pereti cortina partial, etc. Se interzice montarea usilor decorative cu elemente de sticla oglindata, utilizarea placajelor PVC, a materialelor plastice de tip polycarbonat, inox, placarea soclurilor cu imitatii de piatra, decorarea parapetelor pline cu decupaje in forme straine locului, etc.

Spatii libere si spatii plantate Suprafetele libere neocupate cu constructii si circulatii vor fi plantate cu arbori si insamantate cu gazon. Se va asigura un procent minim de spatii verzi de 20% din incinta.

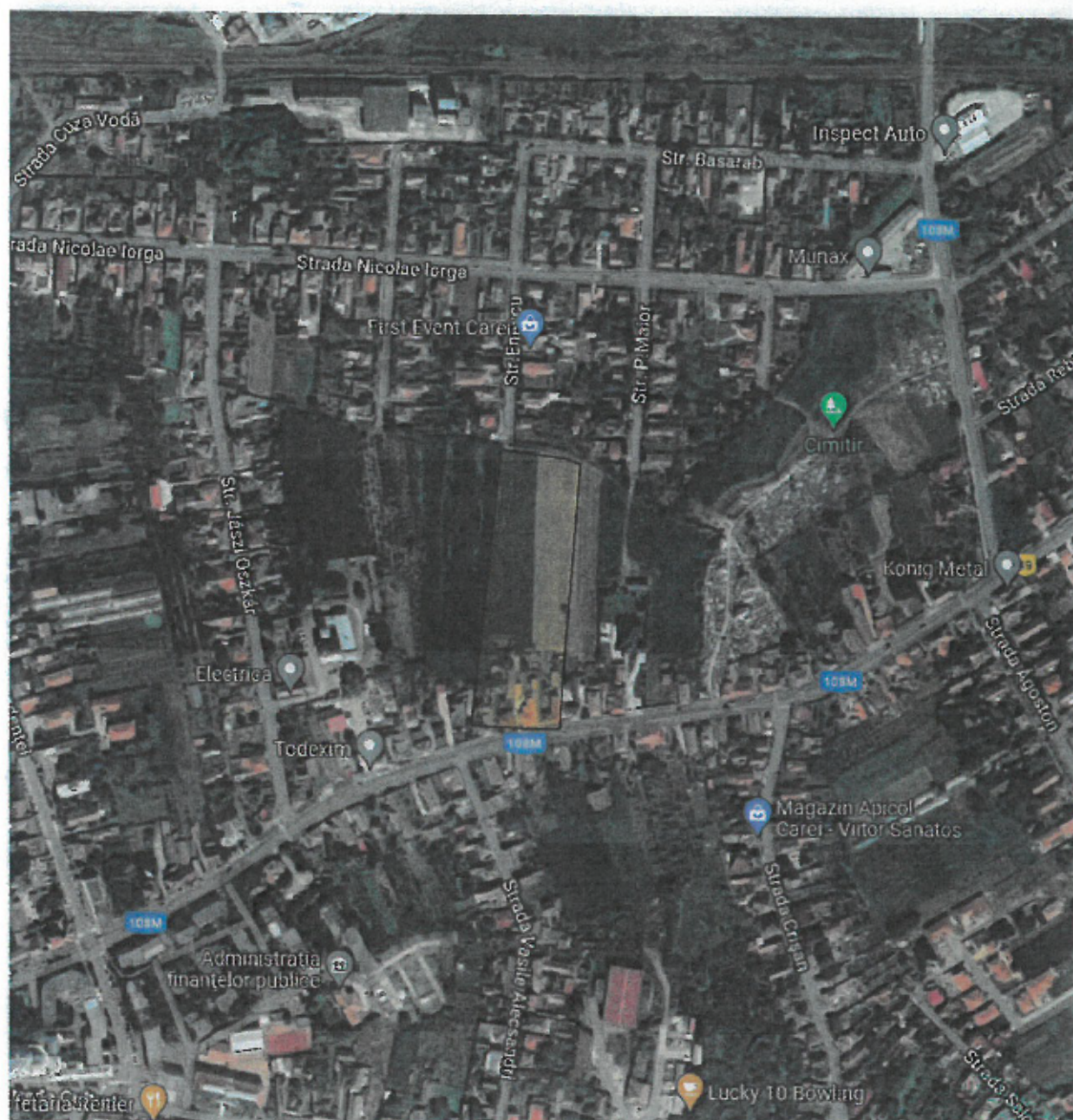
Imprejmuiri :

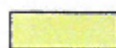
- Se admit imprejmuiri opace sau transparente, cu inaltimea de maxim 2,20 m.



INTOCMIT,
arh. CSOMAI ERIKA IZABELLA





 ZONA STUDIATA



ERYZA DESIGN S.R.L. Sat CARASEU, nr. 405, jud. Satu Mare Tel. 0261.877.700			ELABORARE PUZ - LOTIZARE TEREN PENTRU ANSAMBLU REZIDENTIAL IN MUN. CAREI, STR. CAPLENILORI, NR.33-37, JUD.SATU MARE		PR. 04/2022
SEF PROIECT	ARH.CSOMAI ERIKA	<i>Erika</i>	SCARA	BENEFICIAR: KOMAROMI ISTVAN, KOMAROMI HELGA si SZABO SZILLARD ISTVAN PLAN DE INCADRARE IN ZONA	FAZA
PROIECTAT	ARH.CSOMAI ERIKA				P.U.Z.
DESENAT	CAD.DES. IPATE D.				U1

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 139 din 07.04.2022.

**În scopul: ELABORARE STUDIU DE OPORTUNITATE,
PLAN URBANISTIC ZONAL AVIZAT DE ORGANELE
COMPETENTE SI APROBAT DE CONSILIUL LOCAL
PENTRU „LOTIZARE TEREN PENTRU ANSAMBLU
REZIDENTIAL”**

Ca urmare a Cererii adresate de KOMAROMI ISTVÁN, KOMAROMI HELGA SI SZABÓ SZILÁRD-ISTVÁN,
cu domiciliul/sediul în județul SATU MARE, municipiul/orasul/comuna CAREI,
satul, sectorul, cod poștal 445100, str. Vasile
ALECSANDRI nr. 13, bl., sc., et., ap., telefon/fax 0745045290,
e-mail komaromipityu@gmail.com, înregistrată la nr. 6912 din 06. 04. 2022.,
pentru imobilul-teren și/sau construcții -, situat în județul SATU MARE,
municipiul/orasul/comuna CAREI, satul, sectorul, cod
poștal 445100, str. CAPLENILOR nr. 33 - 37, bl., sc., et.,
ap., s-au identificat prin PLAN DE SITUAȚIE și C. E. Nr. 113760 CAREI și nr.
cad. 113760;

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism, faza PUG aprobat prin
Hotărârea nr. 44/1993 a Consiliului local Carei și prelungit valabilitatea prin H. C. L.
nr. 12/2013,

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 INTRAVILANUL
LOCALITĂȚII, ESTE PROPRIETATEA LUI KOMAROMI ISTVÁN,
KOMAROMI HELGA SI SZABÓ SZILÁRD-ISTVÁN;**

**2. REGIMUL ECONOMIC: FOLOSINȚA ACTUALĂ: ARABIL ÎN SUPRAFAȚA DE
8.671 MP.**

**DESTINAȚIA PROPUȘĂ: CURȚI CONSTRUCȚII ÎN SUPRAFAȚA DE 8.671 MP
CU ANSAMBLU REZIDENTIAL;**

3. REGIMUL TEHNIC: SE PROPUNE REALIZAREA ANSAMBLULUI REZIDENTIAL PRIN LOTIZAREA TERENULUI CU DESCHIDERE DE STRADA CU ACCES DE PE STR. George ENESCU.
P. O. T., C. U. T., ÎNĂLȚIMEA, CONSTRUCȚIILOR SE VOR STABILII PRIN DOCUMENTAȚIA DE URBANISM, CU RESPECTAREA R. G. U.
SE VOR RESPECTA REGULILE SPECIFICE PENTRU PARCAJE.
UTILITĂȚI EXISTENTE: ENERGIE ELECTRICA, GAZE NATURALE, ALIMENTARE CU APA SI CANALIZARE;

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat PENTRU ELABORARE STUDIU DE OPORTUNITATE, PLAN URBANISTIC ZONAL AVIZAT DE ORGANELE COMPETENTE SI APROBAT DE CONSILIUL LOCAL.

ÎN PREALABIL ELABORĂRII STUDIULUI DE OPORTUNITATE, SE VA CLARIFICA SITUAȚIA JURIDICĂ A ACCESULUI DE PE STR. George ENESCU.

STUDIUL DE OPORTUNITATE VA FI ÎNTOCMIT ÎN CONFORMITATE CU LEGEA NR. 350/2001, ÎN VEDEREA INSTITUIRII REGLEMENTARILOR TEHNICE, CARE SĂ PERMITĂ REALIZAREA OBIECTIVULUI SOLICITAT.

LA ÎNȚIEREA P.U.Z.-ULUI, PENTRU INSTITUIREA REGLEMENTARILOR TEHNICE PENTRU AMPLASAMENTUL ÎN CAUZA SE VOR RESPECTA PREVEDERILE ART. 32 ALIN. (1) LIT. C) SI ALIN. (2), (3) SI (4) DIN LEGEA 350/2001 PRIVIND AMENAJAREA TERITORIULUI SI URBANISMUL CU MODIFICĂRILE SI COMPLETĂRILE ULTERIOARE, PRECUM SI PREVEDERILE ORDINULUI MDRT 2710/2010 PRIVIND APROBAREA METODOLOGIEI DE INFORMARE SI CONSULTARE A PUBLICULUI CU PRIVIRE LA ELABORAREA SI REVIZUIREA PLANURILOR DE AMENAJARE A TERITORIULUI SI URBANISM SI BENEFICIARUL VA NOTIFICA ACEST FAPT EMITENTULUI PREZENTULUI CERTIFICAT DE URBANISM, ÎN VEDEREA DECLANSĂRII PROCEDURII DE INFORMARE SI CONSULTARE A PUBLICULUI. NOTIFICAREA VA FI ÎNSOTITĂ DE NUMELE, ADRESELE PROPRIETĂRILOR SI NUMERELOR CADASTRALE (TOPOGRAFICE) PARCELELOR ÎNVECINATE AMPLASAMENTULUI.

CERTIFICATUL DE URBANISM NU ȚINE LOC DE AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE/DESFÎINȚARE 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

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 pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea 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 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 demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvate. În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, 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 impactului 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/DESFIINTARE VA FI ÎNSOȚITĂ DE URMĂTOARELE DOCUMENTE:

- a) certificatul de urbanism (copie);
- 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 (2 exemplare originale):

☐ D. T. A. C.

☐ D. T. O. E.

☐ D. T. A. D.

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

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

☐ alimentare cu apă

☐ canalizare

☐ alimentare cu energie electrică

☐ alimentare cu energie termică

☐ gaze naturale

☐ telefonizare

☐ salubritate

☐ transport urban

Alte avize/acorduri:

- 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 (copie):

- d. 4) Studii de specialitate (1 exemplar original)

- e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);
Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie)

PENTRU P.U.Z. SE VOR OBTINE:

- AVIZ DE OPORTUNITATE (CONFORM LEGII NR. 350/2001, ART. 32 ALIN. 1 LIT. C)
- P.U.Z. ELABORAT CONFORM METODOLOGIEI DE ELABORARE SI CONTINUTUL-CADRU, INDICATIV GM-010-2000, EMISA DE M.L.P.A.T.
- AVIZ DIRECTIA DE SANATATE PUBLICA A JUDETULUI SATU MARE
- AVIZE AMPLASAMENT APASERV S.A., E-ON GAZ ROMANIA S.A., ELECTRICA S.A.
- AVIZ AGENTIA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI SATU MARE
- AVIZ A.N.C.P.I. PRIN O.C.P.I. SATU MARE
- AVIZ ARHITECT-SEF
- H.C.L. PENTRU PUZ.

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



Secretar general,
Oprișoiu Adela-Crina

Arhitect-sef
Egli Sebastian

Achitat taxa de 92,71 lei, conform Chitanței nr. 5574922 din 23.03.2022.

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

de

ROMANIA
Județul Satu Mare
Primăria Municipiului Carei

APROBAT,
PRIMAR
ing. Kovacs Eugen



Ca urmare a cererii adresate de Komáromi István și soția Komáromi Helga, respectiv Szabó Szilárd-István cu domiciliul în județul Satu Mare, municipiul Carei str. Vasile Alecsandri nr. 13, înregistrată la nr. 11609 din 09.06.2022,

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

AVIZUL DE OPORTUNITATE nr. 11609 din 04.07.2022

pentru elaborarea Planului urbanistic zonal pentru - **LOTIZARE TEREN ÎN PENTRU ANSAMBLU REZIDENȚIAL,**

generat de imobilul situat în intravilanul mun. Carei, str. Căplenilor nr. 33-37, într-o zonă rezidențială, identificat prin nr. Cadastral 113760 înscris în C.F. nr. 113760 Carei, teren împrejmuit parțial, liber de construcții având categoria de folosință arabil în suprafață de 8.671 mp, proprietatea tabulară a lui Komáromi István și soției Komáromi Helga în cotă parte de 5808/8671, respectiv a lui Szabó Szilárd-István în cotă parte de 2863/8671,

cu respectarea următoarelor condiții:

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

Se propune lotizarea parcelei în 17 loturi, din care 16 loturi în vederea construirii a unor case de locuit în regim izolat și un lot ocupat de drumul de acces de min. 9 m lățime la fiecare lot cu platformă de întoarcere.

Conform planului de situație și a ridicării topografice la prezentul aviz, teritoriul studiat este delimitat la nord de case de locuit cu curți și grădini, proprietatea diferitelor persoane fizice de canal și strada George Enescu, la est, vest și sud de grădini ale imobilelor de pe strada Căplenilor, proprietatea diferitelor persoane fizice.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți:

Se propune un bilanț teritorial pentru întreaga suprafață de 8.671 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 : 1,00.

Regim de înălțime maxim propus : P - P+1E .

Pentru cele 16 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. Someș realizarea unor bransamente la fiecare parcelă nou propusă.

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

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 apasament: Electrica S.A. E-ON Gaz Romania S.A., Apaserv Satu Mare S.A., Aviz Direcției de Sănătate Publică.

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 dezbatere publică.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 139 din 07.04.2022, emis de Primarul Municipiului Carei.

ARHITECT ȘEF

ing. Egli Sebastian





EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 113760 Carei

A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Carei, Str Căplenilor, Nr. 33-37, Jud. Satu Mare

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	113760	8.671	Teren împrejmuit; Teren împrejmuit parțial cu gard.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
7535 / 07/03/2022		
Act Notarial nr. 447, din 04/03/2022 emis de Micu Elena Minerva; Act Notarial nr. 26, din 15/03/2022 emis de Micu Elena Minerva; Act Administrativ nr. 5109, din 17/02/2022 emis de OCPI Satu Mare;		
B9	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare in seria rang. Inch. cf. 29719/2021, cumparare in seria rang. Inch.cf.27051/2021, dobandit prin Conventie, cota actuala 5808/8671	A1
	1) KOMAROMI ISTVAN, si sotia 2) KOMAROMI HELGA, bun comun	
B10	Intabulare, drept de PROPRIETATEdonatie in seria rang. Inch. cf. nr. 34439/2021, dobandit prin Conventie, cota actuala 2863/8671	A1
	1) SZABÓ SZILÁRD-ISTVÁN, bun propriu	

C. Partea III. SARCINI .

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

Punct Început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
5	6	131.684
6	7	10.844
7	8	11.759
8	9	5.929
9	10	6.875
10	11	14.075
11	12	171.912
12	1	19.403

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ 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.ancpl.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,

05/09/2022, 12:35



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI SATU MARE

DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE

Nr. 1198 din 02.09.2022

Planul de Urbanism Zonal PUZ - Lotizare teren pentru ansamblu rezidențial în mun. Carei, str. Căplenilor nr. 33-37, titulari Komaromi Istvan, Komaromi Helga, Szabo Szilard Istvan

Ca urmare a documentației înregistrate la Agenția pentru Protecția Mediului Satu Mare cu nr. 9593 din 02.08.2022, privind inițierea procesului de elaborare și a realizării primei versiuni a planului PUZ - Lotizare teren pentru ansamblu rezidențial în mun. Carei, str. Căplenilor nr. 33-37, titulari Komaromi Istvan, Komaromi Helga, Szabo Szilard Istvan, 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 18.08.2022.

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 18.08.2022,

Agenția pentru Protecția Mediului Satu Mare decide că Planul de Urbanism Zonal PUZ - Lotizare teren pentru ansamblu rezidențial în mun. Carei, str. Căplenilor nr. 33-37, titulari Komaromi Istvan, Komaromi Helga, Szabo Szilard Istvan, 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

Parcela cu nr. cad. 113760 înscris în CF nr. 113760 Carei în suprafață de 8671 mp este proprietatea titularilor, având categoria de folosință arabil.

Se propune lotizarea parcelei în 17 loturi din care 16 cu case de locuit, un lot pentru drumul de acces cu racordarea la rețelele de alimentare cu apă, canalizare, gaze naturale, energie electrică, telefonie existente în zonă. Parcarea autovehiculelor se va face în interiorul fiecărei parcele.
POT max. 35% CUT max. 1 regim de înălțime P, P+1E

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

1. Planul de Urbanism Zonal PUZ - Lotizare teren pentru ansamblu rezidențial în mun. Carei, str. Căplenilor nr. 33-37, titulari Komaromi Istvan, Komaromi Helga, Szabo Szilard Istvan, 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. 297/03.08.2022 emisă de Direcția de Sănătate Publică a Județului Satu Mare; Certificat de urbanism nr. 172/09.05.2022 emis de Primăria mun. Carei însoțit de Avizul de oportunitate nr. 11609/04.07.2022;
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;
- 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 ariei 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;



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI SATU MARE

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

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

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



Distribuție Energie Electrică România

Sucursala Satu Mare

Distribuție Energie Electrică România – Sucursala Satu Mare
Str. Mircea cel Batran, Nr. 10, 440012, Satu Mare, Jud. Sal

Telefon: +40 261 805 702

Fax: +40 261 805 704

office.satunmare@distributie-energie.ro

C.I.F. DEER/C.U.I. Suc. RO 1447672

R.C. DEER/Suc. 012/352/2002 / 339/1

www.distributie-energie.ro

Către: ISTVAN KOMAROMI,

Referitor la cererea de aviz de amplasament, înregistrată cu nr. 6040220810788 / 02.08.2022 pentru obiectivul: **ELABORARE STUDIU DE OPORTUNITATE, PLAN URBANISTIC ZONAL, AVIZAT DE ORGANELE COMPETENTE ȘI APROBAT DE CONSILIUL LOCAL PENTRU "LOTIZARE TEREN PENTRU ANSAMBLU REZIDENTIAL"**

de la adresa: CAREI, sat -, strada CAPLENILOR, nr. 33-37, bloc -, etaj -, apartament -, cod poștal 445100, număr cadastral -, 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. 6040220810788 / 03.08.2022

cu următoarele precizări:

1. Obiectivul nu este amplasat în zona de siguranță a rețelelor electrice de distribuție publică și se încadrează în distanțele normate față de acestea.
2. În zonă Nu există rețea electrică de distribuție de -.
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 **06.04.2023**, cu posibilitatea prelungirii 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. 2 și a Certificatului de urbanism nr. 139 / 07.04.2022
6. Tariful de emiterie a avizului de amplasament este în valoare de **95.00 lei**, fără TVA.
7. Instalațiile de distribuție aparținând operatorului de distribuție au fost trasate orientativ pe planul de situație anexat.
8. În zonă Nu există instalații electrice ce nu aparțin OD (operatorului de distribuție) este necesar să vă adresați deținătorilor acestor instalații (Transelectrica, Hidroelectrica, Termoelectrica, 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. Mircea cel Batran, Nr. 10, 440012, Satu Mare, Jud. Satu Mare

Telefon: +40 261 805 702

Fax: +40 261 805 704

office.satumare@distributie-
energie.ro

C.I.F. DEER/C.U.I. Suc. RO 14476722

R.C. DEER/Suc. 312/352/2001 / 330/15

www.distributie-energie.ro

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 obținerea autorizației de construire.

Director Sucursala SATU MARE
Dr. Ing. Tamas Mircea

Mihaly
Marton

Semnătura digitală de
Mihaly Marton
Data: 2022.08.10
19:11:55 +03:00

Șef S.A.R. SATU MARE
Ing. Emanuel Radu

Ionut
Sergiu
Sasaran

Semnătura digitală de
Ionut-Sergiu
Sasaran
Data: 2022.08.10
13:56:45 +03:00

Intocmit
Ileana Petrovita



Distribuție Energie Electrică România

Sucursala Satu Mare

Distribuție Energie Electrică România – Sucursala Satu Mare
Str. Mircea cel Bătrân, Nr. 10, 440012, Satu Mare, Jud. Sat

Tel: +40 261 805 702

Fax: +40 261 805 704

office.satumare@distributie-
energie.ro

C.I.F. DEER/C.U.I. Suc. RO 14476722

R.C. DEER/Suc. 112/352/2002 / J30/1

www.distributie-energie.ro

3.8.2022 8:16 Document id: 5352707

Semnat de: Ileana Potrovia

KOMAROMI ISTVAN
Str. STR. VASILE ALECSANDRI NR.13
CAREI

AVIZ DE PRINCIPIU

Nr.213829330 Data 08.08.2022

Stimate domnule/doamnă KOMAROMI ISTVAN,

Urmare a solicitării dumneavoastră, vă comunicăm **avizul de principiu**, necesar întocmirii documentației, pentru lucrarea **ELABORARE STUDIU DE OPORTUNITATE, PLAN URBANISTIC ZONAL AVIZAT DE ORGANELE COMPETENTE SI APROBAT DE CONSILIUL LOCAL PENTRU „LOTIZARE TEREN PENTRU ANSAMBLU REZIDENTIAL”**, din localitatea CAREI, STR. CAPLENILOR NR.33-37 județ SATU MARE

Delgaz Grid SA

Departament, Exploatare si
Mentenanța Retea
Bd. Pandurilor 42, et. 4
540554 Târgu Mureș
www.delgaz-grid.ro

1. Prezentul aviz **nu autorizează** executarea construcțiilor amplasate în vecinătatea obiectivelor/sistemelor.
2. În zona supusă analizei există obiective ale sistemului de distribuție a gazelor naturale, marcate orientativ pe planul de situație anexat.
3. Prezentul aviz este valabil 12 luni.

În cazul în care se impune reamplasarea, devierea, îngroparea, dezafectarea conductelor de gaz, bransamentelor de gaz, aflate pe traseul lucrărilor dumneavoastră, se va solicita aviz de deviere/dezafectare, devierea/dezafectarea se va realiza pe cheltuiela solicitantului, conform legislației în vigoare.

Cu respect,

Ing. ANDREICA VASILE
SEF CENTRU OPERATIUNI
RETEA GAZ Baia Mare

SAVANYU ANAMARIA
Emitent Acorduri si Avize

Savanyu



Președintele Consiliului de
Administrație
Volker Raffel

Directori Generali
Cristian Secosan (Director
General)
Mihaela Loredana Cazacu (Adj.)
Anca Liana Eviu (Adj.)
Petre Stoian (Adj.)

Sediul Central: Târgu Mureș
CUI: 10976687
Atribut fiscal: RO
J26/326/08.06.2000

Banca BRD Târgu Mureș
IBAN:
RO11BRDE270SV27540412700
Capital Social Subscris și
Vărsat:
773.257.777,5 RON

Nr. 13.162 / 05.08. 2022

Către

KOMÁROMI ISTVÁN, KOMÁROMI HELGA**SZABÓ SZILÁRD ISTVÁN,**

CAREI, str. Vasile Alecsandri nr. 13,

județul Satu Mare;

prin

S.C. „ERYZA DESIGN” S.R.L..

Ca urmare a cererii Dvs., înregistrată la „APASERV SATU MARE” S.A. sub nr. 12.583/27.07.2022, prin care în baza Certificatului de urbanism nr. 139/07.04.2022 și a Avizului de oportunitate nr. 11609/04.07.2022, emise de Primăria Municipiului Carei, ne solicitați aviz de amplasament pentru Proiectul nr. 04/2022: „PLAN URBANISTIC ZONAL – LOTIZARE TEREN PENTRU ANSAMBLU REZIDENȚIAL”, ÎN MUNICIPIUL CAREI, JUDEȚUL SATU MARE.

Faza: P.U.Z.**Amplasament:** CAREI, str. Căplenilor nr. 33 - 37,
C.F. nr. 113760 Carei, nr. cad. 113760;
județul Satu Mare.**Beneficiari:** KOMÁROMI ISTVÁN, KOMÁROMI HELGA,,
CAREI, str. Vasile Alecsandri nr. 13,
județul Satu Mare;SZABÓ SZILÁRD ISTVÁN,
CAREI, str. Căplenilor nr. 33,
județul Satu Mare.**Proiectant:** S.C. „ERYZA DESIGN” S.R.L.,
CĂRĂȘEU nr. 405, comuna Culciu,
județul Satu Mare.

Conform deciziei Comisiei Tehnico-Economice a „APASERV SATU MARE” S.A. din data de 02.08.2022, vă comunicăm următoarele:

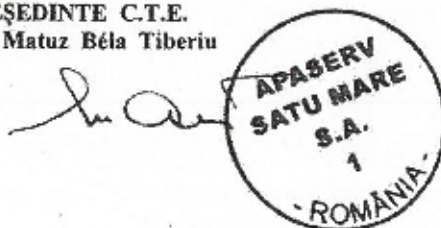
AVIZĂM FAVORABIL

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. 139/07.04.2022, emis de Primăria Municipiului Carei, în baza căruia s-a solicitat.

PREȘEDINTE C.T.E.
Dr. ing. Matuz Béla Tiberiu**SECRETAR 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
DIRECȚIA DE SĂNĂTATE PUBLICĂ
JUD. SATU MARE
Satu Mare, str. Avram Iancu, nr.14-16.
Nr. 297 / 03.08.2022

CĂTRE,

KOMAROMI ISTVAN, KOMAROMI HELGA ȘI SZABO SZILARD-ISTVAN

Mun. Carei, Str. Vasile Alecsandri, Nr. 13. Jud. Satu Mare

Referitor la solicitarea înregistrată cu nr. 297/ 27.07.2022 privind procedura de reglementare sanitară prevăzută prin Ord.MS. nr.1456/2020, Ord.MS nr.119/2014 și Ord. MS nr.1030/2009, respectiv

ASISTENTĂ DE SPECIALITATE DE SĂNĂTATE PUBLICĂ

pentru :

OBIECTIVUL : ELABORARE P.U.Z.-LOTIZARE TEREN PENTRU ANSAMBLU REZIDENȚIAL

ADRESA: loc. Carei, str. Căpîlenilor, nr. 33-37, jud. Satu Mare (EXTRAS CF nr. 113760, nr. cad. 113760), jud. Satu Mare

PROIECT Nr. 04/2022: FAZA P.U.Z., întocmit de: Eryza Design S.R.L.

Precizăm următoarele :

În baza Referatului de evaluare Nr. 344/ 03.08.2022, întocmit de as. pr. de igienă Ilonczai Vasile, proiectul „ **ELABORARE P.U.Z.-LOTIZARE TEREN PENTRU ANSAMBLU REZIDENȚIAL** „, din loc. Carei, str. Căpîlenilor, nr. 33-37, jud. Satu Mare (EXTRAS CF nr. 113760, nr. cad. 113760), jud. Satu Mare, *este în concordanță cu condițiile de igienă și sănătate publică.*

**DIRECTOR EXECUTIV,
Dr. MIHAELA MACINA LIVIA**



PROCES VERBAL

Incheiat azi, 28 septembrie 2022, ora 16³⁰ cu ocazia dezbaterii publice privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru "Lotizare teren pentru ansamblu rezidential" in municipiul Carei Str. Caplenilor nr. 33.

Dezbaterea are loc in Sala mica de sedinte a Primariei. La dezbateri participa Egli Sebastian – Arhitect sef, arh. Csomai Erika-Izabella – proiectant, domnii Komáromi István si Szabó Szilárd-István - beneficiari.

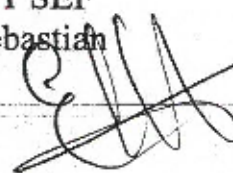
Lista participantilor este anexata prezentului. Dezbaterea incepe prin prezentarea Planului Urbanistic Zonal pentru Lotizare teren pentru ansamblu rezidential in municipiul Carei Str. Caplenilor nr. 33.

Doamna Csomai Erika-Izabella 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 8.671 mp. Se propune lotizarea parcelei in 17 loturi, din care 16 loturi in vederea construirii unor case de locuit in regim izolat si un lot ocupat de drumul de acces la fiecare lot cu platforma de intoarcere. Accesul se va realiza de pe str. George ENESCU. P. O. T. maxim 35%. Asupra imobilului nu sunt instituite servituti.

Ii intreaba pe cei prezenti la dezbateri daca au intrebari.

- Domnul Ile Nicolae: eu domiciliesc pe str. George ENESCU nr. 1. Imobilul meu se găsește în imediata vecinătate a ansamblului rezidențial proiectat. Pe mine mă deranjează accesul proiectat de pe strada George ENESCU.
 - Domnul Egli Sebastian solicită un plan detaliat de pe accesul proiectat pe strada George ENESCU.
- Nefiind alte intrebari, se declara inchise dezbaterile.

ARHITECT SEF
ing. Egli Sebastian



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

*" Lotizare teren pentru ansamblu rezidențial ,, în Municipiul Carei,
str. Căplenilor nr.33-37 , jud. Satu Mare*

Beneficiar : Komaromi Istvan și Komaromi Helga

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 28 septembrie 2022 ora 16.30.

Consultarea publicului a precedat o informare prealabilă a publicului prin afișarea 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 (28.09.2022).

Totodată, în perioada informării, au fost identificați proprietarii din vecinătatea zonei care urmează să fie abordată , aceștia fiind notificați cu privire la propunerea PUZ, fiecăruia în parte, prin trimiterea, în cutiile poștale, a anunțului cu privire la acest proiect . Notificarea a constat într-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 28 septembrie 2022 au participat, pe lângă reprezentanții primăriei respectiv a proiectantului , și proprietari de terenuri din vecinătate (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 Komáromi István și soția Komáromi Helga, respectiv Szabó Szilárd-István cu domiciliul în județul Satu Mare, municipiul Carei, str. Vasile Alecsandri nr. 13, înregistrată la nr. nr. 17814 din 07.09.2022,

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

AVIZ

Nr. 26211 din 12.12.2022

pentru Planul urbanistic zonal pentru "LOTIZARE TEREN PENTRU ANSAMBLU REZIDENȚIAL" ÎN MUNICIPIUL CAREI, STR. CĂPLENILOR NR. 33-37, JUD. SATU MARE",

generat de imobilul situat în intravilanul mun. Carei, str. Căplenilor nr. 33-37, într-o zonă rezidențială, identificat prin nr. Cadastral 113760 înscris în C.F. nr. 113760 Carei, teren împrejmuit parțial, liber de construcții având categoria de folosință arabil în suprafață de 8.671 mp, proprietatea tabulară a lui Komáromi István și soției Komáromi Helga în cotă parte de 5808/8671, respectiv a lui Szabó Szilárd-István în cotă parte de 2863/8671.

Inițiator: Komáromi István și soția Komáromi Helga, respectiv Szabó Szilárd-István

Proiectant: ERYZA DESIGN S.R.L. Satu Mare. Arh. CSOMAI Erika.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Erika Izabella A. CSOMAI.

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.: Teren împrejmuit parțial situat în intravilanul mun. Carei, str. Căplenilor nr. 33-37, într-o zonă rezidențială, identificat prin nr. Cadastral 113760 înscris în C.F. nr. 113760 Carei, liber de construcții având categoria de folosință arabil în suprafață de 8.671 mp, este delimitat la nord de case de locuit cu curți și grădini, proprietatea diferitelor persoane fizice de canalul Hc 3987 și strada George Enescu, la est, vest și sud de grădini ale imobilelor de pe strada Căplenilor, proprietatea diferitelor persoane fizice.

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

- UTR – Zonă rezidențială periferică de dezvoltare sud-vest ;
- 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 posterioare = conform Codului civil.

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

- UTR – Zonă rezidențială;
- regim de construire: P, P+M, P+1;
- funcțiuni predominante: locuire ;
- POT max = 35,00 %;
- CUT max = 1,00;
- retragerea minimă față de aliniament, limitele laterale și posterioare: conform

Codului civil;

- circulații și accese: Accesul auto și pietonal se realizează de pe str. George Enescu;
- echipare tehnico-edilitară: Se va realiza prin extinderea, respectiv prelungirea rețelelor existente pe str. George Enescu și realizarea unor brânșamente la fiecare parcelă nouă 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.

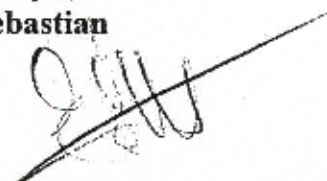
Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările 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. 139 din 07.04.2022, emis de Primarul Municipiului Carei.

Arhitect-șef,
ing. Egli Sebastian



Președinte de ședință
FAZAKAS Zoltán




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

