

HOTĂRÂREA Nr. 356 / 22.12.2022

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – proiect nr. 5 / 2022
elaborat de ERYZA DESIGN SRL Satu Mare, pentru realizare
"LOTIZARE TEREN PENTRU ANSAMBLU REZIDENȚIAL" în Municipiul Carei, str. Căplenilor
nr.29, jud. Satu Mare,
beneficiari : Hendea Marinel și Hendea Elisabeta

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

Văzând :

Referatul de aprobare nr. 27011/20.12.2022 inițiat de Primarul Municipiului Carei prin care propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal – proiect nr. 5 / 2022 elaborat de ERYZA DESIGN SRL Satu Mare, pentru realizare "LOTIZARE TEREN PENTRU ANSAMBLU REZIDENȚIAL" în Municipiul Carei, str. Căplenilor nr.29, jud. Satu Mare, beneficiari : Hendea Marinel și Hendea Elisabeta

Având în vedere :

Cererea nr 17813/07.09.2022 prin care Hendea Marinel și soția Hendea Elisabeta solicită aprobarea Planului Urbanistic Zonal – proiect nr. 5 / 2022 elaborat de ERYZA DESIGN SRL Satu Mare, pentru realizare "LOTIZARE TEREN PENTRU ANSAMBLU REZIDENȚIAL" în Municipiul Carei, str. Căplenilor nr.29, jud. Satu Mare, beneficiari : Hendea Marinel și Hendea Elisabeta,

Având în vedere raportul de specialitate nr. 27019/20.12.2022 al Serviciului Urbanism prin care propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal,

- certificatul de urbanism nr. 172/09.05.2022 emis de Primăria Municipiului Carei
- avizul de oportunitate nr. 12656/06.07.2022 emis de Primăria Municipiului Carei
- extras CF nr. 113755 Carei
- decizia etapei de încadrare nr. 1191/01.09.2022 emis de Agenția pentru Protecția Mediului Satu Mare
- aviz de amplasament favorabil Distribuție Energie Electrică România sucursala Satu Mare nr. 6040220710632/02.08.2022
- aviz de principiu nr. 213763578/29.06.2022 al Delgaz Grid SA
- adresa Apaserv Satu Mare SA nr. 12441/26.07.2022
- adresa DSP Satu Mare nr 305/11.08.2022
- procesul verbal al dezbaterii publice din data de 28.09.2022 ora 16:15, 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. 5 / 2022 elaborat de ERYZA DESIGN SRL Satu Mare, pentru realizare "LOTIZARE TEREN PENTRU ANSAMBLU REZIDENȚIAL" în Municipiul Carei, str. Căplenilor nr.29, jud. Satu Mare, beneficiari : Hendea Marinel și Hendea Elisabeta, 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 : 8469 mp
 căi de comunicație rutiere/pietonale : 1860 mp
 spații verzi, propusă : 351 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,
 Hendea Marinel și Hendea Elisabeta
 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
aj. Adela-Crina OPRÎTOIU

Carei, 22.12.2022
 Red./Dact. A.C.O./G.M.

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 -

AMEXĂ la HCL nr. 356/22.12.
2022

PROIECT Nr. 5/2022

Faza: P.U.Z.

**ELABORARE P.U.Z. - LOTIZARE TEREN
PENTRU ANSAMBLU REZIDENȚIAL
ÎN MUN. CAREI, STR. CĂPLENILOR, NR.29, JUD. SATU MARE**

BENEFICIARI: HENDEA MARINEL ȘI HENDEA ELISABETA

Nr. Ex. 4.



Nr. / No. 21

Suma / Amount

1.061,00

RON

PLATITOR / Payer ERYZA DESIGN SRL

IBAN / Payer's IBAN RO21 RZBR 0000 0600 2240 4299

BENEFICIAR / Beneficiary REGISTRUL URBANISTILOR DIN ROMANIA

IBAN / Beneficiary's IBAN RO12 TREZ 7002 0F30 5000 XXXX

Detalii de plata / TAXA PUZ LOTIZARE TEREN
Payment details HENDEA MARINEL SI HENDEA ELISABETA

Data platii / Payment date 05/09/2022

Se va completa de catre Banca / Fill in by the Bank

Data debitarii / Debitting date 05/09/2022

Semnatura si stampila / Signature and stamp

Pentru platile catre Bugetul de stat completati / For Budget payments fill in the information:

Cod de identificare fiscala platitor / Payer's fiscal identification code 22129643

Cod de identificare fiscala beneficiar / Beneficiary's fiscal identification code 17244352

Numar de evidenta a platii / Payment's evidence number

Cod BIC banca beneficiar / Beneficiary's bank BIC Code: TREZROBU

**ELABORARE P.U.Z. - LOTIZARE TEREN
PENTRU ANSAMBLU REZIDENȚIAL
ÎN MUN. CAREI, STR. CIĂPLENILOR, NR.29, 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 disfuncționalități

2.6. Echipare edilitară

- a. Stadiul echipării edilitare a zonei în corelare cu structura localității
- b. Principalele disfuncționalități

2.7. Probleme de mediu

- a. Relația cadru natural – cadru construit
- b. Evidențierea riscurilor naturale și antropice
- c. Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare ce prezintă riscuri în zonă
- d. Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție
- e. Evidențierea potențialului balnear și turistic

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

- a. Organizarea circulației și a transportului în comun
- b. Organizarea circulației feroviare
- c. Organizarea circulației navale
- d. Organizarea circulației aeriene
- e. Organizarea circulației pietonale

3.5. Zonificarea funcțională-reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

- 3.6.1. Alimentare cu apă
- 3.6.2. Canalizare menajeră și pluvială
- 3.6.3. Alimentarea cu gaze naturale
- 3.6.4. Alimentare cu energie electrică
- 3.6.5. Telecomunicații

3.7. Protecția mediului

3.8. Obiective de utilitate publică

- a. Tipuri de obiective de utilitate publică
- b. Tipul de proprietate al imobilelor și circulația terenurilor

4. Concluzii – măsuri în continuare

B. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

I. Dispoziții generale

1. Rolul R.L.U.
2. Baza legală a elaborării
3. Domenii de aplicare

II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

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

2. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si apararea interesului public
3. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii
4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor 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 imprejuriri

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
Ed 1. Reglementări echipare edilitară	sc. 1:1.000
U4. Proprietatea asupra terenurilor	sc. 1:1.000
U5. Ilustrare urbanistica	sc. 1:1.000

Iulie 2022

ÎNTOCMIT,

arh. CSOMAI ERIKA IZABELLA



**ELABORARE P.U.Z. - LOTIZARE TEREN
PENTRU ANSAMBLU REZIDENȚIAL**
ÎN MUN. CAREI, STR. CIĂPLENILOR, NR.29, JUD. SATU MARE

LISTA DE SEMNĂTURI

DIRECTOR,

arh. CSOMAI ERIKA IZABELLA



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. CIĂPLENILOR, NR.29, 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. CIĂPLENILOR, NR.29, JUD. SATU MARE

BENEFICIAR: HENDEA MARINEL ȘI HENDEA ELISABETA

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.29, într-o zonă rezidențială la nord de centrul orașului și se întinde pe o suprafață de 10.680 mp, conform extrasului C.F. 113755, cu număr Cad 113755.

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

la Nord – terenuri private – curți construcții.
la Sud – str. Căplenilor
la Est – teren arabil,
la Vest – 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 10 loturi noi în vederea construirii a unor case de locuit, un lot pentru drumul de acces/platforma de întoarcere și un lot pentru casa existentă C1.

Accesul la strada nou propusă prin PUZ se va realiza de pe str. Căplenilor, nr.29.

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 – terenuri private – curți construcții.
- la Sud – str. Căplenilor
- la Est – teren arabil,
- la Vest – teren arabil.

b. RELAȚIONAREA ZONEI CU LOCALITATEA

Zona studiată este amplasată în intravilanul municipiului Carei, str. Căplenilor, nr.29.

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 adiacentă spre Nord străzii Căplenilor, 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 Căplenilor 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 curți construcții și teren agricol TAG. Terenul studiat se află în intravilanul municipiului Carei.

Zona studiată cuprinde 1 teren cu suprafața de 10.680 mp, aflat în proprietatea lui Hendea Marinell și Hendea Elisabeta. Categoria de folosință este arabil intravilan.

În prezent pe teren se află o casă de locuit de 188 mp.

Categoria de folosință este arabil intravilan și curți construcții.

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

Zona studiată are următoarele indici urbanistici:

P.O.T. = 2%

C.U.T. = 0,02

Fondul construit al zonei constă în locuințe individuale izolate.

d. ASPECTE CALITATIVE ALE FONDULUI CONSTRUIT

Zona studiată este caracterizată de fond construit existent constituind construcții rezidențiale cu suprafețe normale, cu regim mic de înălțime P - P+1E, dezvoltate pe parcele cu suprafețe mari. Starea fondului construit – bună.

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

Construcțiile propuse vor fi conectate la rețelele de energie electrică, apă/canal, și gaze naturale 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 locuinte 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 beneficiarilor este de 10.680 mp și cuprinde teren pentru zonă de locuinte. 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	10.680	100
TOTAL	10.680	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 pentru locuințe, respectiv P - P+1 pentru funcțiuni complementare

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 planșeelor) 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 bransamente 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 zona. Racordarea la rețeaua propusă se va realiza prin bransamente 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 fiecarei 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 constructibilitate.

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

Funciune predominanta:

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

Funciuni 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 minim 3m;
- 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 intaltilor/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 policarbonat, 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



Președinte de ședință
FAZAKAS Zoltán



Contrasemnează

Secretar General al Municipiului Carei
cj. Adela-Crina OPRÎTOIU