

HOTĂRÂREA Nr. 375 / 12.12.2023

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – proiect nr. 308a/2023 elaborat de ARHABITAT 2015 SRL Satu Mare, privind: "INTRODUCERE PARȚIALĂ ÎN INTRAVILAN PENTRU UNITATE DE PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE (UI/UD)" pe strada Alexandru Ioan Cuza nr 27 (DJ 108M), mun. Carei, județul Satu Mare, beneficiari Alconor Company SRL, Varga Norbert Ioan și Varga Margareta

Consiliul local al municipiului Carei județul Satu Mare, întrunit în ședință extraordinară la data de 12.12.2023,

Văzând :

Referatul de aprobare nr. 26514/11.12.2023 inițiat de Primarul Municipiului Carei prin care propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal – proiect nr. 308a/2023 elaborat de ARHABITAT 2015 SRL Satu Mare, privind: "INTRODUCERE PARȚIALĂ ÎN INTRAVILAN PENTRU UNITATE DE PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE (UI/UD)" pe strada Alexandru Ioan Cuza nr 27 (DJ 108M), mun. Carei, județul Satu Mare, beneficiari Alconor Company SRL, Varga Norbert Ioan și Varga Margareta,

Având în vedere :

Adresa nr 23144/30.10.2023 prin care Varga Norbert Ioan, Varga Margareta și Alconor Company SRL solicită aprobarea Planului Urbanistic Zonal – proiect nr. 308a/2023 elaborat de ARHABITAT 2015 SRL Satu Mare, privind: "INTRODUCERE PARȚIALĂ ÎN INTRAVILAN PENTRU UNITATE DE PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE (UI/UD)" pe strada Alexandru Ioan Cuza nr 27 (DJ 108M), mun. Carei, județul Satu Mare, beneficiari Alconor Company SRL, Varga Norbert Ioan și Varga Margareta,

Având în vedere raportul de specialitate nr. 26516/11.12.2023 al Serviciului Urbanism prin care propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal,

- certificatul de urbanism nr. 161/17.05.2023 emis de Primăria Municipiului Carei
- avizul de oportunitate nr. 12288/14.06.2023 emis de Primăria Municipiului Carei
- extras CF nr. 110508 Carei, CF nr 114328 Carei, CF nr 105164 Carei
- PV de recepție 1071/2023
- Plan de încadrare în zonă scara 1:10000 întocmit de ing. Kozma Ioan Alexandru
- Plan de situație scara 1:1000 întocmit de ing. Kozma Ioan Alexandru
- decizia etapei de încadrare nr. 965/11.08.2023 emis de Agenția pentru Protecția Mediului Satu Mare
- Acord de principiu nr SM 192533/28.06.2023 emis de Distribuție Energie Electrică România sucursala Satu Mare
- Aviz de amplasament favorabil nr 6040230618584/22.06.2023
- Aviz de principiu nr 214270980/22.06.2023 al Delgaz Grid
- Aviz favorabil nr 12037/21.07.2023 al APASERV SATU MARE SA
- adresa DSP Satu Mare nr 286/28.06.2023

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 – 14

Nr. total al consilierilor absenți – 5

Voturi pentru - 14

Voturi împotriva - 0

Abțineri - 0

- adresă ANIF 106/28.08.2023
- adresa Oficiul de Studii Pedologice și Agrochimice Satu Mare nr 405/23.08.2023
- aviz Direcției pentru Agricultură Județeană Satu Mare nr 442/28.09.2023
- aviz Direcția de Cultură Satu Mare nr 1880/17.08.2023
- acord de principiu ISU nr 3819328/17.07.2023
- aviz favorabil al MAI, Direcția Generală Logistică nr 572413/21.07.2023
- aviz favorabil condiționat al MAPN nr DT 7785/10.07.2023
- aviz favorabil SRI nr 466705/13.07.2023
- aviz favorabil STS nr 19290/28.09.2023
- aviz de Gospodărire a Apelor nr SM51/11.10.2023
- aviz favorabil Consiliul Județean, Direcția Tehnică, Serviciul Drumuri și Transporturi nr 22445/13.10.2023
- acord nr WB/NW/1173/24.11.2023 al ING Bank
- aviz Consiliul Județean, Direcția Arhitect Șef nr 48/04.10.2023
- procesul verbal al dezbaterii publice din data de 14.11.2023 ora 16:30, precum și raportul procedurii,
- raportul informării și consultării publice,
- aviz Direcția Arhitect Șef nr. 26454/08.12.2023

Ținând seama de prevederile:

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

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

HOTĂRĂȘTE :

Art.1. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal – proiect nr 308a/2023 elaborat de ARHABITAT 2015 SRL Satu Mare, privind: "INTRODUCERE PARȚIALĂ ÎN INTRAVILAN PENTRU UNITATE DE PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE (UI/UD)" pe strada Alexandru Ioan Cuza nr 27 (DJ 108M), mun. Carei, județul Satu Mare, beneficiari Alconor Company SRL, Varga Norbert Ioan și Varga Margareta, conform documentației Anexă la prezenta Hotărâre, cu următorii indici urbanistici :

regim de înălțime: P, P-înalt,P+2

POT maxim propus : 75%

CUT maxim propus : 1,8

H maxim de clădiri propuse : 16m

H maxim silozuri : 28m

Pentru terenul aflat în intravilan indicii maximi sunt menținuți: POT existent : 75%

CUT existent : 1.5

Distanțe față de limitele laterale și posterioare: retragerile laterale – conform Codului Civil
retragerea posterioară – conform Codului Civil
retragerea față de aliniament – conform Codului Civil

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 – 14

Nr. total al consilierilor absenți – 5

Voturi pentru - 14

Voturi împotriva - 0

Abțineri - 0

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,
Alconor Company SRL, Varga Norbert Ioan și Varga Margareta
Instituției Prefectului județului Satu Mare

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

Președinte de
Marin-Adrian M



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

Carei, 12.12.2023
Red./Dact. 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 – 14

Nr. total al consilierilor absenți – 5

Voturi pentru - 14

Voturi împotriva - 0

Abțineri - 0



VOLUMUL 1 - MEMORIUL DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării : *Plan Urbanistic Zonal - Introducere Parțială În Intravilan Pentru Unitate De Producție Și Depozitare (Ui/Id), Pe Strada A.I. Cuza Nr.27(Dj 108m), Mun. Carei, Județul Satu Mare*

Beneficiari : *S.C. ALCONOR COMPANY S.R.L., VARGA NORBERT IOAN și VARGA MARGARETA*

Proiectantul general : *S.C. ARHABITAT 2015 S.R.L.*

Data elaborării : *mai 2023*

1.2. Obiectul lucrării

Obiectul prezentei documentații îl constituie „*Plan Urbanistic Zonal - Introducere Parțială În Intravilan Pentru Unitate De Producție Și Depozitare (Ui/Id), Pe Strada A.I. Cuza Nr.27(Dj 108m), Mun. Carei, Județul Satu Mare*”. Terenul este poziționat cu latura estică paralela cu strad A.I.Cuza (DJ 108M) și este proprietate privată.

Amplasamentul studiat ce face obiectul prezentei documentații se afla parțial în intravilanul municipiului Carei și parțial în extravilanul municipiului și este proprietatea beneficiarilor.

Suprafața totală de 33 751 mp este înscrisă în trei extrase: - extras de carte funciara cu nr. 110508, nr. cad. 110508, cu suprafața de 24 736 mp – cu categoria de folosință curți construcții intravilan , în extras de carte funciara cu nr. 105164, nr. cad. 105164, cu suprafața de 4 900 mp – cu categoria de folosință teren arabil extravilan și în extras de carte funciara cu nr. 114328, nr. cad. 114328, cu suprafața de 4 115 mp – cu categoria de folosință teren arabil extravilan.

Parcela cu nr. cadastral 110508 care se alfa în intravilanul municipiului este reglementat prin PUG Carei U.T.R. 18 ca și zonă industrială și de depozitare cu POT = 75% și CUT = 1,50 aprobat.

Prin prezenta documentație se propune reglementarea terenului studiat prin elaborare PUZ în vederea introducerii a suprafeței de 9 015mp în intravilanul localității și reglementarea ei urbanistică. Se propun funcțiuni de unități de producție și de depozitare cu funcțiuni complementare de servicii.

Prin prezenta documentație se precizează și delimitează parcela studiată, asigurarea circulațiilor, acceselor, echiparea tehnico-edilitară, regimul de înălțime și aliniamentul amplasării viitoarelor construcții.

1.3. Surse documentare

La întocmirea lucrării s-a ținut seama de Planul de situație - documentația tehnică topografică efectuată de către ing. top. Kozma Ioan Al.

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



În documentație au fost de asemenea respectate normele stabilite prin Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor, cu modificările și completările ulterioare, Legea nr. 453/2001 pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991, HGR Nr.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicata în 2002, Legea nr. 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul modificata și completata prin Legea nr. 289/2006.

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

- Date privind evoluția zonei

Terenul este situat parțial în intravilanul municipiului Carei, județul Satu Mare și parțial în extravilanul acestuia, și este proprietatea privată a persoanei juridice SC Alconor Company SRL., a domnului Varga Norbert Ioan și a d-nei Varga Margareta, având ca și vecinătăți :

- nord: - proprietate privată- teren arabil extravilan
- est: : drum de acces str. A.I.Cuza (DJ 108M)
- sud: - proprietate privată- zona industrială
- vest: - drum de exploatare

- Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Terenul studiat se află în UAT municipiului Carei, parțial în intravilan și parțial în extravilan, are o formă neregulată, este parțial împrejmuit și parțial construit. Parcela cu nr. cadastral 110508 care se află în intravilanul municipiului este reglementat prin PUG Carei U.T.R. 18 ca și zonă industrială și de depozitare cu POT = 75% și CUT = 1,50 aprobat. Se propune extinderea activității existente pe terenul sus numit prin introducerea suprafeței de 9 015mp în intravilanul localității și reglementarea ei.

2.2. Încadrarea în localitate

- Poziția zonei față de intravilanul localității

Terenul studiat se află parțial în intravilanul mun. Carei și parțial în extravilanul localității, respectiv în zona de nord a unității administrative a municipiului.

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

Accesul se face de pe drumul existent – DJ 108M – Str. A.I.Cuza, folosind accesul existent la parcela învecinată cu nr. cad. 107969 – tot proprietatea beneficiarului.

La parcela cu nr. cad. 110508 este în curs de avizare / executare un alt acces.

Pe amplasament studiat nu există dotări de alimentare cu apă, electricitate, telefonie și gaz.

2.3. Elemente ale cadrului natural

- Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică : relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale



Amplasamentul studiat se gaseste in UAT Carei, conform planului de incadrare in zona (Plansa A.01), planului de situatie existent (Plansa U.01), planse anexate.

Topografia

Terenul studiat este plat, cu mici denivelari, ce prezintă o configurație stabilă, lipsită de alunecări, tasări pronunțate/diferențiate sau alte accidente geologice defavorabile construcțiilor.

Clima și fenomenele naturale specifice zonei

Localitatea Carei beneficiază de o climă temperată continentală moderată. Perioadele de iarnă, datorită așezării nordice, sunt mai lungi și mai reci, valoarea termică medie a anotimpului rece fiind mai scăzută (-1,7°C) decât valorile înregistrate în celelalte orașe din vest. Media anuală a temperaturii este de +9,6°C, având la bază următoarele valori termice: primăvara= +10,2°C, vara=+19,6°C, toamna= 10,8°C, iarna= 1,7°C.

Umiditatea atmosferică este destul de ridicată. Regimul vânturilor se caracterizează prin predominanța curenților din sectorul nord-vestic, care aduc precipitații primăvara și vara. Sub aspect climatic acesta se încadrează în zona presiunii de referință a vântului de 0,50 kN/mp (v. Cod de proiectare, indicativ NP-082-04) și în zona valorii caracteristice a încărcării din zăpadă pe sol de 1,50 kN/mp (v. Cod proiectare indicativ CR1-1-3-2005).

2.4. Circulația

Terenul are latura estică paralela cu strada de acces – str. A.I. Cuza / DJ 108M. Accesul la terenul studiat în prezent se face printr-un acces existent la parcela înveniata (nr. cad. 107969) și prin incinta acestuia.

2.5. Ocuparea terenurilor

- Principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupă zona studiată
Terenul studiat are categoria de folosință curți construcții intravilan și teren arabil extravilan, parțial construit și echipat cu utilități.
- Relaționări între funcțiuni
Pe parcela cu nr. cad. 110508 se desfășoară activitatea de procesare și de depozitarea hranei uscate pentru animale de companie (fabrica de hrană).
- Gradul de ocupare a zonei cu fond construit
Terenul studiat este parțial construit.
- Aspecte calitative ale fondului construit
Construcțiile existente se încadrează în funcțiuni existente și aprobate pentru zona.
- Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine
Terenul studiat este parțial echipat cu edilitare.
- Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine
În zona nu există riscuri naturale sau pericol de inundare a zonei.



- **Principalele disfuncționalități**
Din analiza situației existente, rezultă următoarele disfuncționalități:
 - Regimul economic al terenului este parțial- teren arabil extravilan
 - Lipsa rețele edilitare pe suprafața nereglementată

2.6. Echipare edilitară

- Stadiul echipării edilitare a zonei în corelare cu infrastructura localității

Alimentarea cu apă

Terenul studiat este alimentat cu apă din putul forat pe parcela vecină proprietatea beneficiarului.

Canalizarea

Canalizarea incintei fabricii este rezolvată în prezent prin intermediul unui bazin vidanjabil existent. Este în curs de execuție realizarea rețelei de canalizare municipală în zona.

Alimentarea cu energie electrică

Partea reglementată din terenul studiat este racordată la postul de transformare de 1600Kv existentă pe parcela învecinată, care este tot proprietatea beneficiarului.

Alimentarea cu gaze naturale

În zona există rețele de gaz. Terenul studiat este racordat la rețeaua existentă în zona.

Telefonie

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

2.7. Probleme de mediu

- **Relația cadrul natural – cadrul construit**
Terenul studiat este parțial edificat.
- **Evidențierea riscurilor naturale și antropice**
În zona nu există riscuri naturale sau pericol de inundare a zonei.
- **Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă**
Zona de protecție DJ 108M și zona de protecție a cai ferate.
- **Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție**
Nu există valori de patrimoniu în zonă.
- **Evidențierea potențialului balnear și turistic – după caz**
Nu e cazul.

2.8. Opțiuni ale populației

Terenul studiat este proprietate privată.

Legea nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică facilitează accesul populației la luarea deciziilor în administrația publică la consultarea documentațiilor de amenajare a teritoriului și urbanismului, propunerile acestora fiind analizate și integrate corespunzător în aceste documentații.

Potrivit legii, propunerea de reglementare a fost supusă consultării populației în cadrul procedurilor de informare organizate de Municipiul Carei, Direcția de Urbanism.



3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Prezenta documentatie s-a elaborat in scopul –*Plan Urbanistic Zonal - Introducere Parțială În Intravilan Pentru Unitate De Producție și Depozitare (Ui/Id), Pe Strada A.I. Cuza Nr.27(Dj 108m), Mun. Carei, Județul Satu Mare*

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Zona studiată în prezenta documentație este situata partial in extravilanul municipiului Carei, lipsind astfel reglementari urbanistice pentru aceasta zona. Parcela cu nr. cad 110508 se află în intravilanul muncipiului în zonă industrială și este reglementată ca si unitate de procesare si de depozitare Ui /UD (fabrica de hrana uscata pentru animale de companie).

3.3. Valorificarea cadrului natural

Zona studiată este rațial un teren extravilan neconstruit.

Propunerile din prezenta documentație au rolul de a valorifica superior acest teren.

3.4. Modernizarea circulației

Terenul este positionat cu latura estica cu front la drum existent – DJ 108M / str. A.I. Cuza. Accesul se va face de pe acestea printr-un acces existent la parcela invecinata cu nr. cad . 107969, - o alta proprietatea beneficiarului si prin accesul propus la parcela cu nr. cad . 110508 in curs de realizare.

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

Terenul studiat se afla partial in intravilanul municipiului Carei si partial in extravilanul municipiului. Pe parcela cu nr. cad 110508 ce se afla in intravilan sunt edificate constructii cu functiunea de unitati industriale de procesare si de depozitare.

Se propune introducerea in intravilanul localitatii a suprafetei de 9 015 mp si reglementarea terenului în sens urbanistic in vederea extinderii activitatii existente.

Se propune construirea unor constructii cu functiuni de unitati industriale, de depozitare cu functiuni complementare de servicii.

Obiectivele de utilitate publică propuse sunt :

- realizarea unor zone plantate
- echipare edilitare

Indici urbanistici:

Indici propusi pentru suprafata de 9 015 mp, reglementata – Lot 1

POT_{propus} = 75,00 %

CUT_{propus} = 1,80

Regimul de inaltime:

P – P inalt – P+2E

H. max. Cladiri propuse = 16 m, si H. max. Silozuri = 28 m

Conform PUG Carei indicii maximi sunt stabiliti (si sunt mentinuti) pentru terenul intravilan UI/UD – Lot 2:

POT_{existent} = 75,00 %

CUT_{existent} = 1,50



BILANȚ TERITORIAL

BILANȚ TERITORIAL	EXISTENT		PROPUȘ	
	SUPRAFATA (mp)	PROCENT DIN TOTAL SUPRAF.	SUPRAFATA (mp)	PROCENT DIN TOTAL SUPRAF.
<i>TA - Teren Arabil Extravilan</i>	9 015	26,71 %	-	-
<i>UI / UD - UNITATE INDUSTRIALA SI DE DEPOZITARE, cu functiuni complementare de servicii - INTRAVILAN, din care :</i>	24 736	73,29 %	33 751	100,00 %
<i>s. construit / s. max. construibila propusa</i>	2 530	7,50 %	25 313	75,00 %
<i>circulatii existente / propuse</i>	850	2,52 %	1 688	5,00 %
<i>spatii neamenajate / spatii verzi propuse</i>	30 371	89,98 %	6 750	20,00 %
TOTAL SUPRAFATA P.U.Z.	33 751	100 %	33 751	100 %

Nota : Pe suprafata propusa in intravilan de 9 015 mp, suprafata propusa pentru decopertare compusa din constructii, dotari tehnico-edilitare, cai de circulatii, platforme este de 7 212 mp, iar zonele verzi sunt 1 803 mp.

3.6.Dezvoltarea echipării edilitare

Alimentarea cu apa

Terenul studiat este alimentat partial cu apa din putul forat existent pe parcela vecina proprietatea beneficiarului. Se extinde reseaua de apa existenta pe incinta pana la constructii noi propuse.

Canalizarea incintei

Canalizarea incintei fabricii este rezolvat in prezent prin intermediul unui bazin vidanjabil existent. Este in curs de executie realizarea retelei de canalizarea municipala in zona, si final se propune racordarea amplasamentului studiat la reseaua propus executata.

Alimentarea cu energie electrică

Parcela cu nr cad 110508 este racordat la postul de transformare de 1600Kv existenta pe parcela invecinata, care este tot proprietatea beneficiarului.

Se propune extinderea retelei pana la suprafata propus introdusa in intravilan, si bransarea cladirilor viitoare.

Alimentarea cu gaze naturale

In zona exista retele de gaz. Terenul studiat este racordat la reseaua existenta in zona. In caz de nevoie se propune extinderea retelei existente pe incinta invecinata pana la cladiri noi propuse.

Telefonie

Terenul studiat se afla in zona de acoperire a retelelor de telefonie mobile .



3.7. Protecția mediului

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

Protecția apelor

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

Protecția aerului

Nu se vor produce agenți poluanți pentru aer.

Protecția împotriva zgomotului și a vibrațiilor

Nu este cazul.

Protecția solului și subsolului

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

- Depozitarea controlată a deșeurilor

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

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

Deșeurile menajere vor fi transportate la groapa de gunoi a municipiului Satu Mare în urma încheierii unui contract cu o firmă de salubritate autorizată.

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

Nu este cazul.

- Organizarea sistemelor de spații verzi

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

- Protecția bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

Nu este cazul.

- Refacerea peisagistică și reabilitare urbană

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

- Valorificarea potențialului turistic și balnear

Nu este cazul.

- Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore

- Stabilirea zonei de protecție a drumului județean DJ 108M

3.8. Obiective de utilitate publică

Obiectivele de utilitate publică propuse sunt :

- racorduri la rețele existente și spațiilor verzi de protecție



Conform Legii 213/1998 pe planșa nr. U.3 au fost identificate următoarele tipuri de proprietate asupra terenului :

- terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice

Circulația terenurilor

Această zonă cuprinde terenuri proprietate privată a persoanelor fizice și juridice. Nu este necesară circulația terenurilor.

4. CONCLUZII - MASURI IN CONTINUARE

Prezenta documentație sta la baza următoarelor operațiuni : regimul economic se schimbă din teren arabil extravilan în categoria de folosință curți construcții intravilan cu destinație de : UI/ ID cu funcțiuni complementare de servicii .

În continuarea planului urbanistic prezentat, proprietarii imobilelor din zona studiată pot solicita certificate de urbanism și autorizații de construcție în limitele și cu încadrarea în exigențele menționate în prezenta documentație :regim de înălțime

- funcțiune
- aliniament

La proiectarea, autorizarea și executarea clădirilor se vor respecta reglementările stabilite prin prezentul studiu privind aliniamentul maxim, regimul de înălțime și funcțiunile permise precum și normele stabilite prin Legea 10/1995 privind calitatea construcțiilor, O.U.G. 195/2005 privind protecția mediului, H.G. 525/ 1996 de aprobare a Regulamentului General de Urbanism, Legea Locuințe nr. 114/1996, Normativul P 118/99 - reglementări P.S.I. - cu completările ulterioare.

Clădirile vor fi realizate din materiale durabile (zidărie de cărămidă / structura metalică, fundații și planșee de beton, învelitoare de țiglă/panouri sandwich) vor avea finisaj exterior de calitate superioară și se vor încadra în gradele I - III de rezistență la foc.

Prin respectarea și executarea propunerilor din prezenta documentație zona va căpăta un aspect urbanistic, valorificându-se superior terenurile neconstruite.

Costuri suportate de investitori

Costurile suportate de investitor sunt prezentate în tabelul de mai jos.

Categoriile de costuri și etapizarea realizării investiției					
ETAPA	CATEGORIA DE COST			CHELTUIALA SUPPORTATA DE INVESTITOR	CHELTUIALA SUPPORTATA DE AUTORITATE A PUBLICA LOCALA
1.0	CHELTUIELI PENTRU DOCUMENTATII DE SPECIALITATE, AVIZE ACORDURI AUTORIZAII	1.1	- STUDII SPECIFICE	DA	-
		1.2	- DOCUMENTATII SUPPORT	DA	-
		1.3	- DOCUMENTATII DE AVIZE	DA	-



		1.4	- ELOBORARE DOCUMENTATII DE PROIECTARE	DA	-
		1.5	- EXPERTIZE SI VERIFICAREA DOCUMENTATIILOR DE PROIECTARE	DA	-
		1.6	- AUTORIZATII ACORDURI	DA	-
2.0	CHELTUIELI CONEXE AFERENE ETAPEI 1.0	2.1	- CONSULTANTA	DA	-
		2.2	- PROCEDURI DE ACHIZITII	DA	-
		2.3	- AUDITURI	DA	-
		2.4	- ASISTENTA TEHNICA	DA	-
3.0	CHELTUIELI CONEXE PENTRU REALIZAREA INVESTITIEI AFERENTE ETAPEI 2.1	3.1	- ORGANIZARE DE SANTIER	DA	-
		3.2	- AMENAJARI DE TEREN	DA	-
		3.3	- AMENAJARI PENTRU PROTECTIA MEDIULUI	DA	-
		3.4	- RELOCARE PROTEJARE UTILITATI	DA	-
4.0	CHELTUIELI PENTRU INVESTITIA DE BAZA	4.1	- REALIZARE RETELE IN INCINTA	DA	-
		4.2	- LUCRARI DE CONSTRUCTII	DA	-
		4.3	- LUCRARI DE INSTALATII	DA	-
		4.4	- UTILAJE SI ECHIPAMENTE CU SAU FARA MONTAJ	DA	-
		4.5	- DOTARI	DA	-
		4.6	- ACTIVE NECORPORALE	DA	-
5.0	CHELTUIELI DUPA FINALIZAREA INVESTITIEI DE BAZA	5.1	- RECEPTIA LUCRARILOR	DA	-
		5.2	- INSCRIERE OBIECTIV IN CARTEA FUNCARA	DA	-



ARHabitat 2015 srl

str. C. Coposu, nr.2, ap. 58, Satu Mare

tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: satumare@arhidinamic.ro

		5.3	- INREGISTRARE LA FINANTELE LOCALE	DA	
--	--	-----	---------------------------------------	----	--

Costuri ce cad în sarcina autorităților publice locale.

Nu sunt.

5. ANEXE

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

Intocmit,
Arh. Iuoras Violeta





VOLUMUL II – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

Plan Urbanistic Zonal - Introducere Parțială În Intravilan Pentru Unitate De Producție și Depozitare (Ui/Id), Pe Strada A.I. Cuza Nr.27(Dj 108m), Mun. Carei, Județul Satu Mare

1. INTRODUCERE

1.1. Rolul R.L.U.

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

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

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

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

- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 și Ghidul de aplicare al R.G.U. aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T.nr. 21/N/10.04.2000.

Orice prevedere a prezentului regulament nu poate fi în contradicție cu Regulamentul General de Urbanism și nu poate deroga de la acesta. După aprobarea prezentului P.U.Z., reglementările se vor prelua în cadrul Planului Urbanistic General al localității și Regulamentului de Urbanism aferent.

1.2. Baza legală a elaborării

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. se elaborează în conformitate cu prevederile actelor legislative sau normative specifice în vigoare.

- Legea nr. 50/1991 - republicată în 2004 – cu completări ulterioare - privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor.
- Ordinul MLPAT nr. 91/1991 privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor.
- H.G.R. nr. 525/1996 privind aprobarea „Regulamentului General de Urbanism”.
- Ordinul MLPAT nr. 13/N/1999 privind aprobarea „Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic General” – indicativ GR-038-1999.
- Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism” indicativ G.M. –007-2000.



De asemenea, la elaborarea Regulamentului au fost considerate prevederile actelor legislative sau normative specifice sau complementare domeniului astfel :

- Constituția României
- Codul Civil
- Legea nr. 18/1991 republicată 1998 - privind Fondul funciar
- OUG nr. 57/2019 – privind Codul Administrativ
- Ordonanța nr. 43/1997 – privind regimul drumurilor
- Legea nr. 33/1994 republicată 2011-privind exproprierea pt. cauză de utilitate publică
- Legea nr. 10/1995 republicată 2016 - privind calitatea în construcții
- OUG nr. 195/2005 - privind protecția mediului
- Legea nr. 7/1996 republicată 2015 - privind cadastrul și publicitatea imobiliară
- Legea nr. 138/2004 - privind îmbunătățirile funciare
- Ordonanța nr. 68/1994 - privind protejarea patrimoniului cultural național
- Ordonanța Guvernului nr.43/2000 - privind protecția patrimoniului arheologic
- OUG nr. 105/2001 - privind frontiera de stat
- Legea nr. 46/2008 republicată 2015 - Codul Silvic
- Legea nr. 107/1996 - Legea apelor
- Legea nr. 481/2004 republicată 2008 - privind protecția civilă
- Legea nr. 213/1998 - privind proprietatea publică
- Legea nr. 114/1996 - legea locuinței
- Legea nr. 363/2006 - de aprobare a PATN - secțiunea I - Rețele de transport
- Legea nr. 171/1997 - de aprobare a PATN - secțiunea II – ape
- Legea nr. 5/2000 - de aprobare a PATN – secțiunea III – zone protejate
- Ordonanța de urgență nr. 92/2021 privind regimul deșeurilor
- HGR 930/2005 – pentru aprobarea normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică
- HGR 571/2016 - pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu
- Ord. Min. Sănătății nr. 1030/2009 privind aprobarea procedurilor de reglementare sanitară pentru proiectele de amplasare, amenajare, construire și pentru funcționarea obiectivelor ce desfășoară activități cu risc pentru starea de sănătate a populației
- Ord. Min. Sănătății nr. 119/2014 - pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației
- HGR 1076/2004 - privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe
- Normativul P 118 - 1999 - privind protecția la foc a construcțiilor

Regulamentul local de urbanism detaliază prevederile Regulamentului general de urbanism în conformitate cu condițiile specifice ale localității, precum și al Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G. pentru zona ce face obiectul P.U.Z.-ului.

1.3.Domeniul de aplicare

Prevederile cuprinse în Regulamentul local de urbanism se aplică în proiectarea, autorizarea și realizarea construcțiilor și amenajărilor amplasate pe terenul extravilan



cuprins în zona studiată în limitele teritoriului administrativ al municipiului (vezi art. 2 din R.G.U.).

Autorizarea executării construcțiilor

La autorizarea construcțiilor se vor avea în vedere regulile de bază privind ocuparea terenurilor cuprinse în actele normative care statuează - direct sau indirect - utilizarea și ocuparea terenurilor în extravilanul localităților și în incinte. Orice autorizație de construire va fi eliberată cu respectarea cu prioritate a protecției domeniului public și a regimului juridic al acesteia înscrise în Constituția României, în Legea nr. 213/1998 și în Legea nr. 18/1991 republicată în 1998, Legea 138/2004, Ordonanța nr. 68/1994, OUG nr. 105/2001, Legea 107/1996, Ordonanța nr. 43/1997.

- Păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului național natural și construit precum și depistarea și eliminarea sau diminuarea efectelor surselor de poluare în scopul îmbunătățirii factorilor de mediu - conform OUG 195/2005, legii Apelor nr. 107/1996 și Ordonanței Guvernului nr. 50/2000 privind colaborarea autorităților publice locale cu Min. Sănătății.
- Asigurarea distanțelor normate de amplasare a zonelor protejate față de sursele de poluare conform HGR 930/2005 privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară, ord. M. Sănătății nr. 1030/2009 referitor la autorizarea obiectivelor cu impact asupra sănătății publice și ordin M. Sănătății 119/2014.
- Asigurarea securității construcțiilor conform Legii nr. 10/1995, normativului P 100-1/2013 și normelor PSI.
- Realizarea construcțiilor cu asigurarea exigențelor minimale privind funcțiunile, suprafețele, finisajele, dotările etc. înscrise în actele normative specifice (pentru locuințe vezi legea 114/1996).

Respectarea interesului public prin rezervarea cu prioritate a amplasamentelor pentru obiectivele de utilitate publică (dotări, rețele de comunicație, rețele și echipamente tehnico-edilitare, alte amenajări cu caracter public și funcțional general conform art. 135 al. 4 din Constituția României). După caz se va recurge la procedura de expropriere pentru cauză de utilitate publică, stabilită prin Legea nr. 33/1994

2.4.Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Terenul este poziționat cu latura estică cu front la drum existent – DJ 108M / str. A.I. Cuza. Accesul se va face de pe acestea printr-un acces existent la parcela învecinată cu nr. cad . 107969, - o altă proprietatea beneficiarului și prin accesul aprobat la parcela cu nr. cad . 110508 în curs de realizare.

2.5.Reguli cu privire la echiparea edilitară

Se va executa racordarea la rețelele de utilități, în condițiile legislației în vigoare.

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

Lotizarea propusă respectă prevederile legii 525/27.06.1996 și nu va fi modificată.

2.7.Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri

Obiectivele de investiție vor trebui prevăzute cu dotări auxiliare, menite să sporească atractivitatea acestora, respectiv să asigure siguranța în exploatare.

Astfel se vor avea în vedere amenajarea unor spații verzi cu rol decorativ și de marcare a traseelor majore de circulație, precum și de delimitare optică între categoriile



de functiuni. Se vor amenaja spatii verzi in suprafata de min. 20,00 % din suprafata parcelei.

Imprejmuirile intre proprietati pot fi opace pana la max. 1,8 m inaltime, putand fi completate cu suprafete transparente pana la max. 2,5 m inaltime.

Se recomanda dublarea imprejmuirilor spre domeniul public cu gard viu.

3.ZONIFICAREA FUNCTIONALA

A. FUNCTIUNI

Funcțiuni existente menținute

- ID / UI – institutii si servicii, unitati industriale si de depozitare
- CR – circulații auto, parcaje
- TE – lucrări tehnico-edilitare.

Funcțiuni noi propuse

- ID / UI – institutii si servicii, unitati industriale si de depozitare cu functiuni complementare de servicii
- CR – circulații auto, parcaje
- TE – lucrări tehnico-edilitare.

B. INTERDICȚII

Interdicții definitive

- pentru orice funcțiune neconformă cu PUZ.

C. SERVIȚII DE UTILITATE PUBLICĂ ȘI URBANISTICE

- asupra terenului studiat nu instituite servituti

D. PRESCRIPȚII SPECIFICE DE CONSTRUIBILITATE

• utilizări permise:

- constructii P – P inalt – P+2E, h max. Silozuri = 28 m
- pentru parcela cu nr. cad. 110508 ramane valabila situatia anterior aprobata.
- circulații rutiere și pietonale
- lucrări tehnico-edilitare.

• utilizări interzise :

- construcții sau amenajări insalubre, inestetice sau din materiale nedurabile

6. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

Se prevad urmatoarele unitati functionale :

Avand in vedere faptul ca amplasamentul studiat va fi mobilat relativ compact, si ca avem functiuni existente / mentinute si aceasi propuse, nu au fost prevazute subunitati functionale.

7. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA.

Terenul de amplasament se afla in partea de nord a intravilanul mun. Carei. Terenul este pozitionat cu latura estica paralela la drumul existent.

Pentru realizarea acestui obiectiv este necesara schimbarea functiunea terenului din "teren extravilan - arabil" in "curti constructii intravilan " – "UI/ID" cu functiuni complementare de servicii.

Pentru zona studziata se aplica:



ARHabitat 2015 srl

str. C. Coposu, nr.2, ap. 58, Satu Mare

tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: satumare@arhidinamic.ro

Indicii urbanistici propusi pentru Lot 1:

POT=75,00 %

CUT= 1,80

Zona verde min. : 20,00%

Indicii urbanistici existenti / mentinut pentru Lot 2:

POT=75,00 %

CUT= 1,50

Zona verde min. : 20,00%

A fost stabilit un perimetru posibil pentru construire, conform plansei "Reglementari urbanistice. Zonificare"

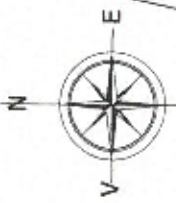
Nu se indica alte reguli si conditionari, pentru alte aspecte ale construirii in zona studiata urmand a se respecta Regulamentul General de Urbanism si prevederile Codului Civil.

Toate constructiile si amenajarile propuse se vor executa cu respectarea normelor si normativelor in vigoare, referitoare la protectia mediului, sanatatea populatiei, protectia civila, prevenirea si stingerea incendiilor, protectia muncii; de asemenea, se va respecta legislatia in vigoare referitoare la amenajarea teritoriului, autorizarea constructiilor si la siguranta in constructii.

ÎNTOCMIT,
arh. Urb Violeta Iuoras



P
INTROD
UNITA



nr. cad. 114328
VARGA MARGARETA

nr. cad. 105164
VARGA NORBERT IOAN

P + SE
CI

SC ALCONOR COMPANY SRL

c6 P
SC ALCONOR COMPANY SRL

B1 C7 P B2
107969

110508

107970

110618

112138

LA07-CAREI - BERVENI, Km CF 1+504 - Km CF 2+895
DJI 108M
Hc226
Spre Carmin
Spre centru Carei

extravilan
intravilan

drum de exploatare
De211

SRM



sc ARHabitat 2015 srl
Str. C. Coposu nr.2, et.7, ap.58/
E-mail: satumare@arhidine.ro
SEF PROIECT arh. IORIAS WOLETA
PROIECTANT arh. IORIAS WOLETA
DESEINAT FORIS TUNDE

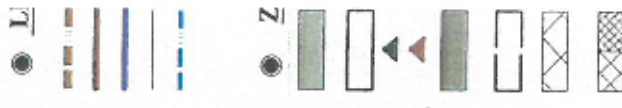
● BILANT TERITORIAL EXISTENT:

ZONE FUNCTIONALE	intravilan		extravilan	
	suprafata/mp	procent din total supr. %	suprafata/mp	procent din total supr. %
NR.CAD. 110508	24.736	73,209%	-	-
NR.CAD. 105164	-	-	4.900	14,529%
NR.CAD. 114328	-	-	4.115	12,199%
TOTAL	33.751	100%	9.015	26,702%

● DISFUNCTIONALITATI:

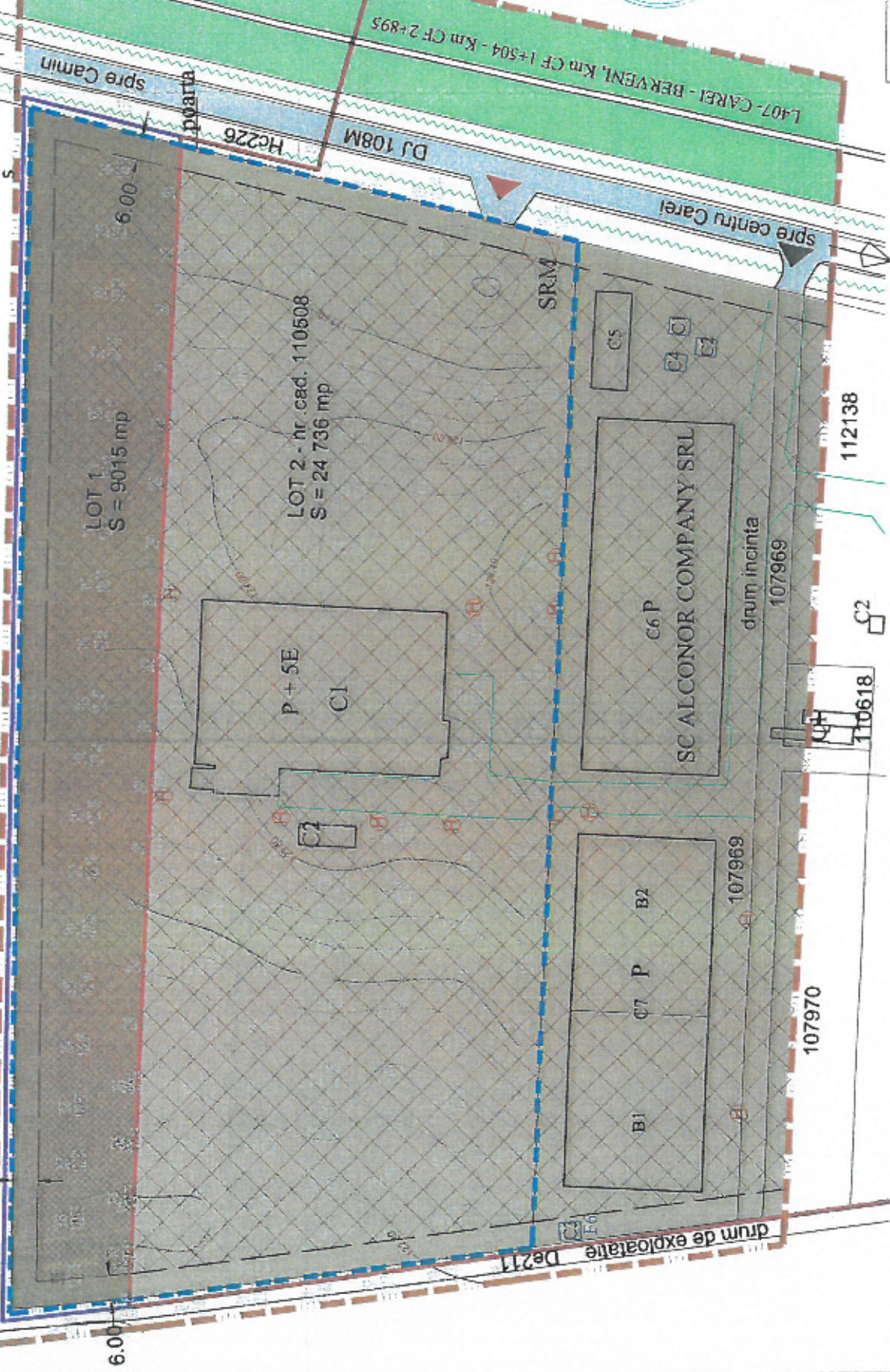
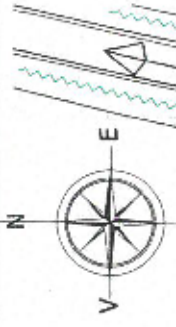
DISFUNCTIONALITATE	REMEDIERE PROPUISA
1. Categoria de folosinta a terenului este TEREN EXTRAVILAN	Introducerea terenului in INTRAVILAN
2. Lipsa spatiilor verzi de protectie si aforante dotarilor existente in zona	Cuprinderea in cadrul loturilor propuse a unor spatii verzi plantate
3. Lipsa retelei utilitatii	Echipping edilitara a amplasamentului

P
INTROI
UNITA



sc ARHabitat 2015 si
Str. C. Coposu nr.2, et.7, ap.58
E-mail: satumare@arhbitr

SEF PROIECT	NUME	SEMNATURA
PROIECTANT	ING. IUDORAS VIOLETA	
DESEINAT	ING. IUDORAS VIOLETA	
	FORZIS TUMBE	

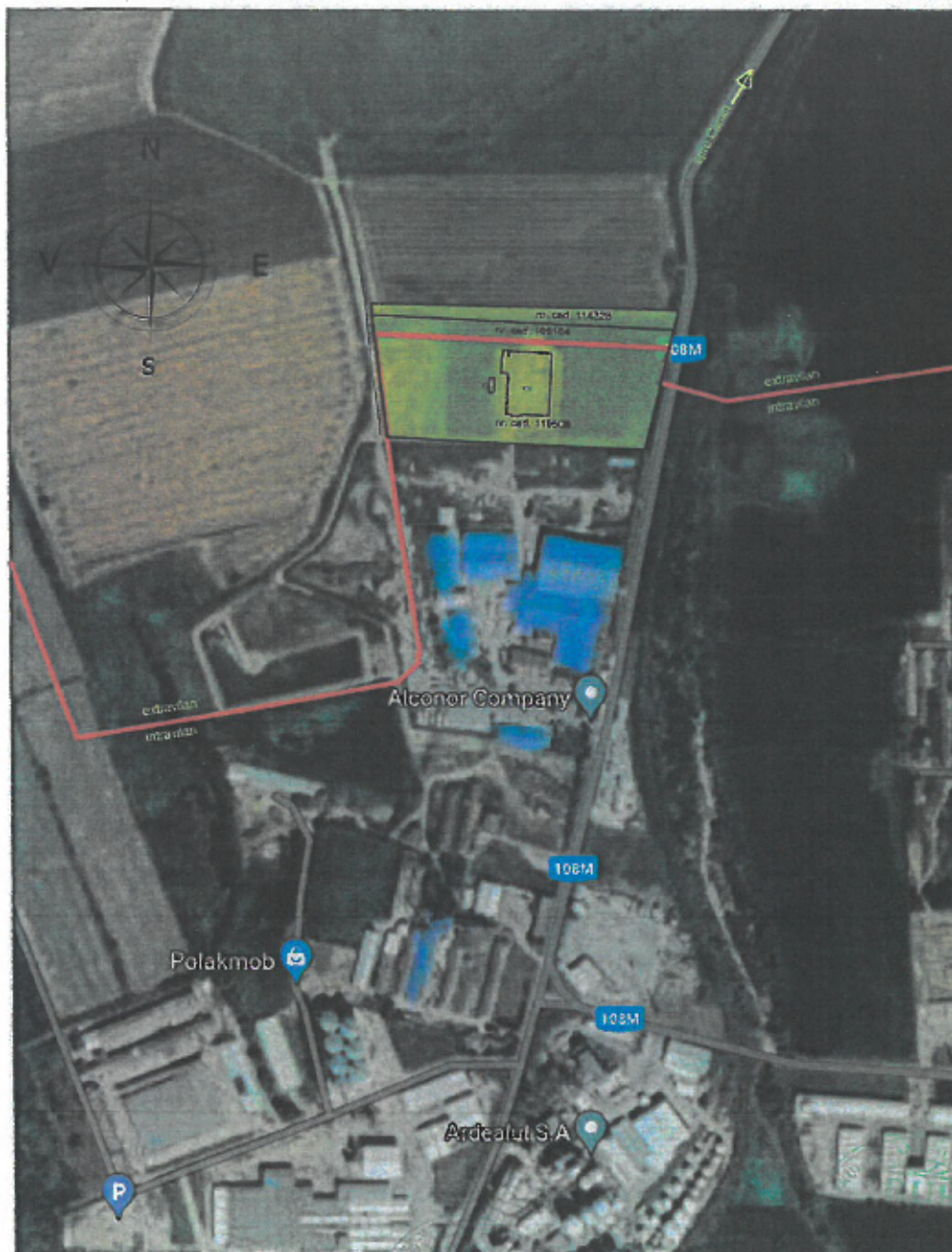


INDICI URBANISTICI PROPUSI
PETRU LOT 1:
P.O.T. propus = 75,00 %
C.U.T. propus = 1,80

INDICI URBANISTICI EXISTENTI
/ MENTIUNUT PENTRU LOT 2:
P.O.T. propus = 75,00 %
C.U.T. propus = 1,50

DRUMURI / CIRCULATII:

- CIRCULATIE CAROSABILA
- DRUM / CIRCULATII PE INCINTA
- SPATII NEAMENAJATE



LEGENDA:

LIMITA INTRAVILAN EXISTENT



AMPLASAMENT STUDIAT

<p>sc ARHabitat 2015 srl Str. C. Coposu nr.2, et.7, ap.58/b Satu Mare E-mail: satumare@amidynamic.ro</p>				<p>beneficiar : SC ALCONOR COMPANY S.R.L. si VARGA NORBERT IOAN</p>	<p>nr. proiect : 308a/2023</p>
SEF PROIECT	NUME arh.IIJORAS VIOLETA	SEMNATURA 	scara : -//-	titlu proiect : P.I.L.E. - INTRODUCERE PARȚIALĂ ÎN INTRAVILAN PENTRU UNITATE DE PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE (LAVĂ), pe strada A.I. Cuza nr.21 (CJ 1038) și zona Cămin, județul Satu Mare	faza : P.U.Z.
PROIECTAT	NUME arh.IIJORAS VIOLETA	SEMNATURA 	data : mai 2023	planșa : PLAN DE INCADRARE ÎN LOCALITATE	nr. planșa : A 01
DESEINAT	NUME FORIZS TUNDE	SEMNATURA 			

Președintele
Marin-Ad



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