

HOTĂRÂREA Nr. 337 / 09.11.2023

**privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal Planului Urbanistic Zonal –
proiect nr. 08 / 2023 elaborat de SC 9 OPȚIUNE S.R.L. privind
– ”CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE P+1+M”, Municipiul Carei,
str. Someș, jud. Satu Mare, beneficiari : Iuga Petru și Iuga Delia Maria**

Consiliul local al municipiului Carei județul Satu Mare, întrunit în ședință ordinară la data de 09.11.2023,

Văzând :

Referatul de aprobare nr. 23672/06.11.2023 inițiat de Primarul Municipiului Carei prin care propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal – proiect nr. 08 / 2023 elaborat de SC 9 OPȚIUNE S.R.L. privind – ”CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE P+1+M”, Municipiul Carei, str. Someș, jud. Satu Mare, beneficiari : Iuga Petru și Iuga Delia Maria,

Având în vedere :

Adresa nr 22576/27.10.2023 prin care Iuga Petru și Iuga Delia Maria solicită aprobarea Planului Urbanistic Zonal – proiect nr. 08 / 2023 elaborat de SC 9 OPȚIUNE S.R.L. privind – ”CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE P+1+M”, Municipiul Carei, str. Someș, jud. Satu Mare, beneficiari : Iuga Petru și Iuga Delia Maria

Având în vedere raportul de specialitate nr. 23688/06.11.2023 al Serviciului Urbanism prin care propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal,

Văzând :

- certificatul de urbanism nr. 214/29.06.2023 emis de Primăria Municipiului Carei
- avizul de oportunitate nr. 13449 / 04.07.2023 emis de Primăria Municipiului Carei
- extras CF nr. 112521 Carei
- decizia etapei de încadrare nr. 1181/03.10.2022 emisă de Agenția pentru Protecția Mediului Satu Mare
- Acord de amplasament favorabil nr 6040230719422/28.07.2023 emis de Distribuție Energie Electrică România sucursala Satu Mare
- Aviz favorabil 214321378 / 25.07.2023 DELGAZ Grid SA CORG Baia Mare
- Aviz Favorabil nr. 13750 / 24.08.2023 emis de Apaserv Satu Mare SA Satu Mare
- adresa DSP Satu Mare nr 402/07.09.2023
- procesul verbal al dezbaterii publice din data de 19.10.2023 ora 16:00, precum și raportul procedurii,
- raportul informării și consultării publice,
- aviz Direcția Arhitect Șef nr. 22882/30.10.2023.

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,

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

Nr. total al consilierilor în funcție – 18

Nr. total al consilierilor prezenți – 15

Nr. total al consilierilor absenți – 3

Voturi pentru - 15

Voturi împotriva - 0

Abțineri - 0

- 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 – Planului Urbanistic Zonal – proiect nr. 08 / 2023 elaborat de SC 9 OPȚIUNE S.R.L. privind – ”CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE P+1+M”, Municipiul Carei, str. Someș, jud. Satu Mare, beneficiari : Iuga Petru și Iuga Delia Maria, conform documentației Anexă la prezenta Hotărâre, cu următorii indici urbanistici :

regim de înălțime: P, P+1+M

POT maxim propus : 35 %

CUT maxim propus : 1,0

Retragerea minimă față de aliniament : neschimbată

Retragerea minimă față de limitele laterale : 0,00 m pentru construcția reabilitată

Retragerea minimă față de limitele laterale : 6,00 respectiv 7,57 m la construcțiile noi

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 rezentei hotărâri.

Art.4. Prezenta hotărâre se comunică :

Primarului municipiului Carei

Serviciului urbanism, protecția mediului, comercial,

SC 9 OPȚIUNE S.R.L.

Instituției Prefectului județului Satu Mare

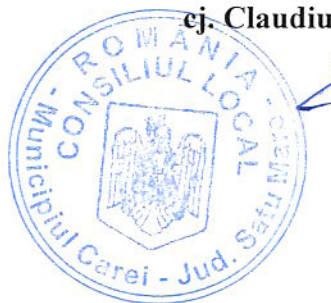
Art.5. Prezenta hotărâre se aduce la cunoștință publică prin afișare pe site-ul Primăriei Municipiului Carei.

Președinte de ședință
Marin Adrian Micoyschi

Contrasemnează

pentru

Secretar General al Municipiului Carei
cj. Claudiu Alexandru URSULESCU



VOLUMUL I

CAREI
MAI 2023

MEMORIU DE PREZENTARE

1 INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării	PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE P+1+M
Amplasament	CAREI – STR. SOMES NR. 26
Beneficiar	IUGA PETRU si sotia IUGA DELIA-MARIA Loc. SALISTEA DE SUS, str. OASULUI nr. 51, jud. MARAMURES
Proiectantul general	S.C. 9 OPȚIUNE S.R.L. BAIA MARE, STR. CETĂȚII NR.2, AP.1-2
Data elaborării	MAI 2023

1.2 OBIECTUL PREZENTULUI P.U.Z.

1.2.1 SOLICITĂRI ALE TEMEI DE PROIECTARE

Prezenta documentație s-a elaborat la comanda beneficiarului IUGA PETRU si sotia IUGA DELIA-MARIA cu domiciliul în Loc. SALISTEA DE SUS, str. OASULUI nr. 51, jud. MARAMURES, proprietar al terenului și al construcțiilor existente (casa de locuit înregistrată în CF nr. 112521 Carei, și anexa fără acte) pe amplasamentul situat în intravilanul localității Carei, pe str. SOMES nr. 26. Conform temei de proiectare elaborată de către beneficiar, se dorește reabilitarea casei înregistrată cu C1 în CF, precum și desființarea anexei care nu este întabulată și realizarea pe parcela a obiectivului de investiție "CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE P+1+M", un ansamblu arhitectural care va contribui la creșterea în suprafață și calitate a spațiului locativ. Amplasamentul obiectivului se compune din următoarea parcela de teren:

- casă, curte intravilan cu suprafața de 1687 mp și teren arabil cu suprafața de 3082 mp înscrise în CF 112521 Carei, nr. Cadastral 112521.

Conform PUG Carei, amplasamentul studiat se afla într-o zonă de locuit, în vecinătate aflându-se preponderent cladiri cu funcțiunea de locuințe.

Parcela are front la strada Someș, o stradă importantă în oraș ce duce pe drumul DN1F la Urziceni și pe DJ196B la Foieni. Strada Somes are un profil ce cuprinde trotuar, zona verde de aliniament considerabilă (și pe o parte și pe alta a străzii), parcare și apoi cele 2 benzi de circulație carosabilă. Beneficiarul proiectului propune reabilitarea și extinderea pe verticală (cu un nivel de mansardă) și orizontală a clădirii existente, notate cu C1, desființarea anexei existente pe teren, pentru care nu există proiect, și realizarea a 2 construcții noi cu regimul de înălțime P+1+M. De asemenea în încintă se vor realiza drumul de acces auto și pietonal, aleile de acces către construcțiile noi, parcuri pentru rezidenți, precum și zone verzi și de recreere pentru rezidenții din cele 3 cladiri.

1.3 SURSE DE DOCUMENTARE

1.3.1 LISTA STUDIILOR ȘI PROIECTELOR ELABORATE ANTERIOR P.U.Z.

- La întocmirea lucrării s-a ținut seama de Planul de situație documentația tehnică topografică efectuată de către ing. Mentiu Vasile.
- 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, republicată în 2002, Legea nr. 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul modificată și completată prin Legea nr. 289/2006.

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

- RIDICARE TOPOGRAFICĂ ELABORATĂ DE ING. MENTIU VASILE

1.3.3 DATE STATISTICE

Prezentăm câteva date relevante pentru zona studiată.

- suprafața terenului studiat 4769.00 mp
din care terenul proprietate IUGA PETRU și IUGA DELIA-MARIA..... 4769.00 mp
- suprafață ocupată de construcții..... 314 mp
din care pe terenul proprietate IUGA PETRU și IUGA DELIA-MARIA..... 314 mp
- suprafață desfășurată a construcțiilor 314 mp
din care pe terenul proprietate IUGA PETRU și IUGA DELIA-MARIA..... 314 mp
- indicatori urbanistici zona studiată POT – 6.58% , CUT – 0.07
- indicatori urbanistici pe terenul proprietate IUGA PETRU și IUGA DELIA-MARIA
.....POT – 6.58% , CUT – 0.07

Date referitoare la proprietatea IUGA PETRU și IUGA DELIA-MARIA :

- suprafață ocupată de construcții 314 mp
- suprafață ocupată de străzi și alei 0 mp
- suprafața spațiilor verzi 4455 mp
- suprafața ocupată de parcuri 0 mp

2 STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

2.1.1 DATE PRIVIND EVOLUȚIA ZONEI

Terenul studiat se află în intravilanul municipiului Carei, respectiv în zona de nord a intravilanului municipiului, având ca și vecinătăți :

- nord: proprietate privată - curți construcții
- vest: proprietate privată - curți construcții
- sud: strada Someș
- est: proprietate privată - curți construcții

PLAN URBANISTIC ZONAL - CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE P+1+M
Carei, str. Somes nr. 26, jud. Satu Mare



EVOLUTIA TEMPORALA A ZONEI LIMITROFE



2012



2018



2021

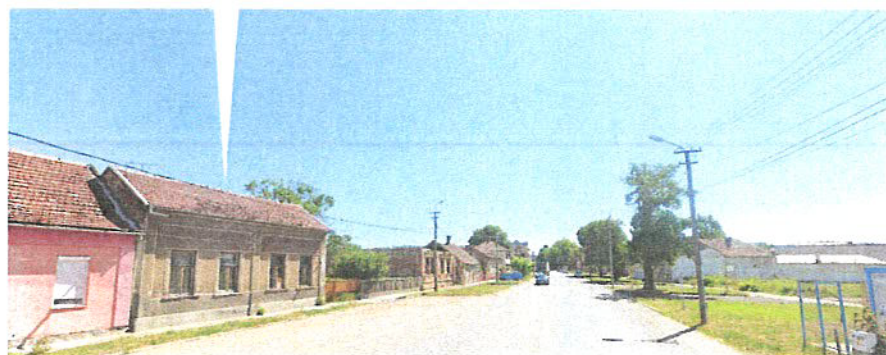


2022

PLAN URBANISTIC ZONAL - CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE P+1+M
Carei, str. Someș nr. 26, jud. Satu Mare



2022
DESFASURATA FRONTULUI STRAZII SOMESULUI IN ZONA STUDIATA



Terenul studiat cu suprafață de 4 769 mp și se află în proprietatea beneficiarilor: Iuga Petru și Iuga Delia Maria. Amplasamentul studiat se află într-o zonă de locuit cu regim redus de înălțime.

2.1.2 CARACTERISTICI SEMNIFICATIVE ALE ZONEI RELAȚIONATE CU EVOLUȚIA LOCALITĂȚII

Zona studiată în prezenta documentație se regăsește în intravilanul localității și este rezervată funcțiunii de locuire cu preponderență, complementar servicii administrative, cult, educație și comerț.

Locuirii individuale i s-a adăugat cu începere din anii '80, locuirea colectivă, proces care se continuă și în prezent



Strada Somesului



Strada Independentei



PLAN URBANISTIC ZONAL - CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE P+1+M
Carei, str. Somes nr. 26, jud. Satu Mare



Strada Somesului



Strada Somesului



Strada Independentei



Strada Independentei



Strada Independentei





Strada Independentei



Strada Tudor Vladimirescu



Imaginile de mai sus prezintă zona adiacenta terenului studiat , clădirile situate pe strazile Someșului, Independenței și Tudor vladimirescu.

2.1.3 POTENȚIAL DE DEZVOLTARE

Zona studiată este cu precădere rezidențială , cu parcele dreptunghiulare adânci cu frontul de cca. 20m la stradă , cu un POT redus sub 10% , în general cu construcții bine întreținute. **Terenul studiat are o forma neregulată în plan, este construit și împrejmuit. Accesul se face din strada Someș.**

2.2 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

2.2.1 POZIȚIA ZONEI FAȚĂ DE INTRAVILANUL LOCALITĂȚII

Zona studiată se află în intravilanul municipiului Carei, județul Satu Mare.

Zona de studiu a proiectului „CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE P+1+M” care face obiectul prezentei documentații, are suprafața de 4769.00 mp și se referă la aria cuprinsă între :

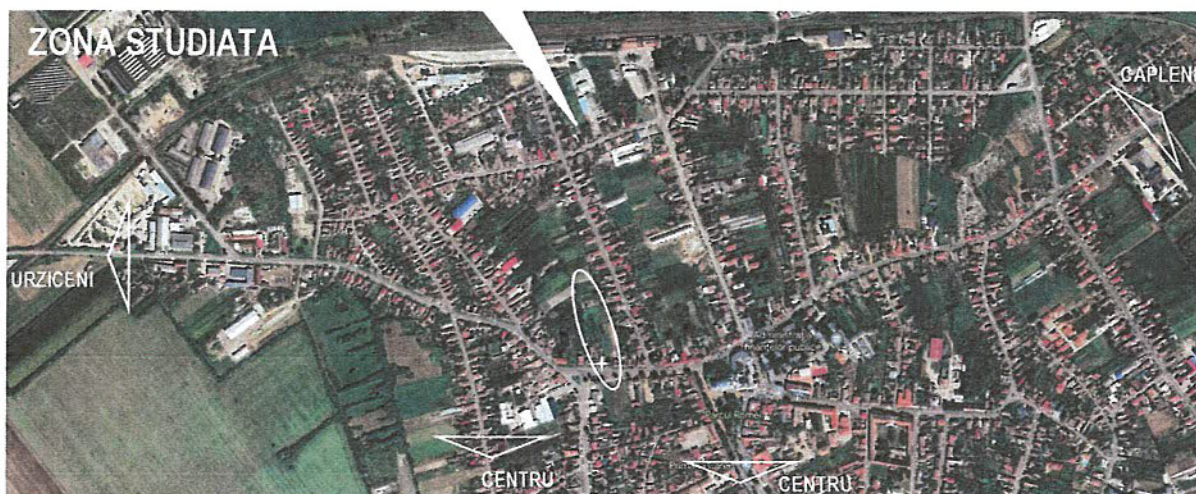
- Proprietate privată - curți construcții, la nord, proprietate situată pe strada Tudor Vladimirescu
- Proprietate privată – curți construcții, la vest, proprietate situată pe strada Someșului
- Strada Someș, la sud
- Proprietate privată – curți construcții, la est, proprietate situată pe strada Someșului

2.2.2 RELAȚIONAREA ZONEI CU LOCALITATEA SUB ASPECTUL POZIȚIEI, ACCESIBILITĂȚII, COOPERĂRII ÎN DOMENIUL EDILITAR, SERVIREA CU INSTITUȚII DE INTERES GENERAL, ETC.

Zona de studiu, situată în partea de nord-vest a municipiului, este accesibilă din direcția :
- sud prin strada SOMES.

În apropierea a zonei studiate există dotări de alimentare cu apă, canalizare, gaz, energie electrică, telefonie.

Funcțiunile existente în zonă: locuire, servicii .



2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL CE INTERVIN ÎN MODUL DE ORGANIZARE URBANISTICĂ - relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale

2.3.1 RELIEFUL

Terenul din zona de studiu este relativ plan, prezintă totuși o ușoară pantă pe direcția est – vest , respectiv nord - sud; alte observații asupra reliefului pentru zona studiată nu sunt relevante.

2.3.2 REȚEAUA HIDROGRAFICĂ – CONDIȚII HIDROGEOLOGICE

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

Caracteristici ale reliefului

Municipiul CAREI este situat în nord-vestul țării și vestul județului Satu Mare, amplasat la 35 km de reședința de județ și se învecinează cu, comunele: Căpleni, Urziceni, Foieni, Sanislău, Petrești, Tiream, Căuaș și Moftin.

Forma de relief este cea de câmpie - Campia Tisei teritoriul geografic - Campia Careiului. Relieful prezintă microforme pozitive (mamelioane, grinduri) și negative (microdepresiuni și vai) cu altitudini cuprinse între 120m-163m, având ca rezultat a condițiilor de mediu: balti și mlastini precum și cursuri de apă temporare.

Altitudinea mică determină valori ridicate pentru presiunea atmosferică - aproximativ 1000 mb. Denivelarea terenului este pe direcția nord-est, sud-vest.

2.3.3 CLIMA

Este temperat-continentala-moderata, cu un regim termic relativ cald, cu veri calduroase si cu ierni ceva mai blande decat in restul tarii, cu precipitatii relativ reduse. Temperatura medie anuala este in jur de 9,8°C (primavara 10,2°C, vara 19,6°C, toamna 10,8°C, iarna -1,7°C). Temperaturile minime si maxime județ s-au inregistrat la Carei (-30,6°C si +39,5°C).

Zona cu exces de umiditate, umiditatea atmosferica are o medie anuala de 71 % (vara 64 %, iarna 83 %). Nebulozitatea este redusa 5,5 %. Zilele de insorire 70-75 %. Direcția vântului dominant este nord-vest (75-80 %), cu intensitatea de 3 m/sec. Presiunea atmosferica > 1000 mb. Cantitatea precipitațiilor atmosferice are media anuala 830... /an.

În general regimul termic cu cele peste 300 zile pe an fără îngheț, cu 75 zile însorite și cu două luni având temperaturi medii de aproape și peste 20 °C, asigură condiții optime pentru toate culturile agricole (mai puțin pt. orez).

Reteaua hidrografica

Apele subterane de mica adâncime constituite in pânze freatice cu nivel hidrostatic 70-80, au un caracter stabil si acumulează cea mai mare parte din precipitații. In funcție de oscilațiile precipitațiilor in perioadele secetoase nivelul hidrostatic scade la adâncimea de 3-4 metri, iar in perioadele ploioase se ridica la adâncimea de 1-2 metri.

Apele freatice sunt de tipul bicarbonato-calcic sau natric si au tendința de mișcare ascensionala.

Straturile geologice predominante zonei studiate sunt formațiuni aluvionare de grosime ce variaza între 1-2 metri, argile, formațiuni de lacoviste si de turba, care in funcție de porozitate se comporta diferit fata de tendința apelor de precipitații.

Apele de suprafața datorita formelor de relief se drenează superficial, anevoios si incomplet. Apele de precipitații se aduna si stagnează un timp mai îndelungat in microdepresiuni provocând procese de bălțire si inmlastinare .

Apele curgătoare au un caracter torențial, cele mai multe au văile secate in timpul verii. Lipsa apelor de suprafața creaza greutatea in drenarea zonei si evacuarea apelor uzate.

Apele curgătoare nordice: Valea Mare, Valea Valadon, Valea Bobald, afluenti ai bazinului Crasnei. Apele curgătoare sudice : Valea Barnodului si Valea Vestigat sunt afluenti ai râului Ier.

2.3.4 CONDIȚII GEOTEHNICE

Teritorial este delimitat de ultimele prelungiri vestice ale sistemului vulcanic OAS-GUTAI si de extremitatea câmpiei nisipoase a Nirului. Din punct de vedere geologic, regiunea este constituita din depozite terțiare, acoperite cu o cuvertura groasa de cuaternar de origine lacustra si fluviala.

Depozite miacene si mai mult cele pliocene, apar expuse pe marginile de est ale depresiunii (depozite lacuste loesoide si argila roșcata).

La sfârșitul Cretacicului intreaga regiune a fost ridicata si supusa unei puternice eroziuni continentale. In mediteranian are loc o scufundare si o invazie marina. O noua faza de retragere a apei are loc la sfârșitul Sarmantianului inferior, care a fost urmat de o eroziune pana la pliocen, cand a avut loc o noua transgresiune; in pliocenul superior intregul bazin se ridica. Hologenul este reprezentat prin depuneri fluviale (maluri, nisipuri, pietrișuri) si fluvio-lacustre (formațiuni argiloase, turboase si turbo argiloase). Terenul are o gama variata de soluri.

Conform forajelor geotehnice s-au obtinut urmatoarele straturi :

+/-0.00 -1.50 m umplutura (pamant argilos, moloz)

-1.50 -3.30 m praf argilos

-3.30 -4.80 m argila nisipoasa

-4.80 -6.00 m nisip argilos

Conform STAS 6054/77 adancimea maxima de inghet in zona studiata este de -0.80m. In conformitate cu prevederile normativului P100-92, pentru valorile coeficientilor $K_s = 0,12$ si $T_c = 0,7$ sec. Zona studiata se afla in zona seismica de calcul „E”.

STAS-ul 11100/1-93 conform scarii MSK-64 incadreaza zona studiata in gradul VII 2. Conform normativului privind principiile, exigentele si metodele cercetarii geotehnice a terenului de fundare, indicativ NP 074/2002, amplasamentul se incadreaza astfel:

a) din punct de vedere al riscului geotehnic :

- conditii de teren : - terenuri bune
- apa subterana : - epuimente normale
- clasificarea constructiei dupa categoria de importanta: - normala
- vecinatati : - fara riscuri

b) din punct de vedere al categoriei geotehnice :

Categoria geotehnica 1 – Risc geotehnic redus

2.4 CIRCULAȚIA

Amplasamentul se află în zona nord-vestică a intravilanului municipiului Carei. Terenul studiat are latura sudica paralela cu strada Someș și are acces de pe acestea.

2.5 OCUPAREA TERENURILOR

- Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

Terenul studiat are categoria de folosinta arabil intravilan si curti constructii, partial construit este bransat la toate utilitatile existente in zona.

- Relaționări între funcțiuni
Amplasamentul studiat se află într-o zonă destinată pentru locuințe. Pe parcela există construcții destinate pentru locuire (casa de locuit + anexa gospodareasca).
- Gradul de ocupare a zonei cu fond construit
Pe teren exista o casa de locuit P și o anexă gospodarească.
- Aspecte calitative ale fondului construit
Construcțiile existente pe teren sunt în stare de gravă degradare, și se propune desfiintarea parțială
- Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine
In proximitatea zonei studiate există dotări de alimentare cu apa, canalizare, gaz, energie electrica, telefonie. Casa de locuit este bransată la toate utilitățile existent în zonă.
- Asigurarea cu spatii verzi
Pe strada Someș sunt suprafețe verzi amenajate de tipul zone și plantații de aliniament.
- Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine.
In zonă nu există riscuri naturale sau pericol de inundare a zonei.
- Principalele disfuncționalități

Din analiza situației existente, rezultă următoarele disfuncționalități:

Fond construit degradat, suprafața mare de teren liber de construcții

Teren cu potential de construire datorita zonei in care este amplasat, mare parte nevalorificat

Terenuri neamenajate.

2.6 ECHIPAREA EDILITARĂ

Stadiul echipării edilitare a zonei in corelare cu infrastructura localitatii

Alimentarea cu apa

Pe strada din partea de sud a amplasamentului exista retele de alimentare cu apa potabilă în țevă din azbociment Dn 200.

Canalizarea

Pe strada din partea de sud- str. Somes exista retea de canalizare menajeră în țevă din beton Dn300.

Canalizarea pluvială nu este separată, fiind în sistem unitar

Alimentarea cu energie electrică

Pe strada Somes exista retea de alimentare cu energie electrica, atât LES cât și LEA

Alimentarea cu gaze naturale

Pe strada din partea de sud a amplasamentului exista retele de gaz.

Telefonie

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

• Principalele disfuncționalități

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

- utilitati inechite, cerinte / necesitati / consum propus mai mari

2.7 PROBLEME DE MEDIU

- Relatia cadrul natural - cadrul construit :

Parcela studiata este construită. Se propune demolarea parțială a construcțiilor existente pe teren.

- 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 :

Nu e cazul.

- Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție:

Nu există valori de patrimoniu în zonă.

2.8 PUNCTUL DE VEDERE AL ELABORATORULUI PRIVIND SOLICITĂRILE BENEFICIARULUI ȘI MODUL LOR DE SOLUȚIONARE

Solicitarea beneficiarului se referă în primul rând la reabilitarea clădirii existente , la modernizarea acestuia si asigurarea unui confort și nivel de amenajare la nivelul actual precum și la valorificarea potențialului oferit de teren , cu ocuparea acestuia cu două unități de locuit colective.

Opțiunile populației se citesc cel mai bine în teren. Se observă tendința de împrejmuire a proprietatilor și a curățirii zonei, de schimbare a aspectului acesteia. Elaboratorul documentației de urbanism înțelege solicitările beneficiarului si solucionează aceste solicitari în cadrul Planului Urbanistic Zonal. De asemenea se cere stabilirea aliniamentelor pentru garduri și construcții, asigurarea circulațiilor, acceselor și echipamentelor tehnico-edilitare.

Opțiunile populației vor fi evidențiate și în urma procedurii de consultare a populației prevăzute în derularea P.U.Z.

3 PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Prezenta documentatie s-a elaborat în scopul - Plan urbanistic zonal – Construire locuințe colective P+1+M pe parcela cu Nr. Cad 112521 Municipiul Carei, Strada Somes Nr. 26, Jud. Satu Mare.

3.2 PREVEDERI ALE P.U.G. APROBAT, CU IMPLICAȚII ASUPRA DEZVOLTĂRII URBANISTICE A ZONEI ÎN STUDIU: CĂI DE COMUNICAȚIE, RELAȚIILE ZONEI STUDIAȚE CU LOCALITATEA ȘI ÎN SPECIAL A ZONELOR VECINE, MUTAȚII CE POT INTERVENI ÎN FOLOSINȚA TERENURILOR ,LUCRĂRI MAJORE PREVĂZUTE ÎN ZONĂ, DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE, PROTECȚIA MEDIULUI, ETC.

Terenul studiat se află în intravilanul municipiului Carei și este parțial construit. Propunerile din prezenta documentație au rolul de a valorifica superior acest teren. Conform Planului Urbanistic General al municipiului Carei, zona studiată în prezenta documentație se regasește în intravilanul localității și este rezervată funcțiunii de locuire.

Se dorește ca prin acest studiu să se stabilească reglementări specifice pentru zona studiată, asigurându-se corelarea dezvoltării urbanistice a zonei cu prevederile Planului Urbanistic General al municipiului Carei.

3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Zona studiată este un teren intravilan, parțial construit. Se propune desființarea clădirii construite fără acte, existent pe teren , și reabilitarea, respectiv extinderea clădirii existente , situate la frontul stradal. Propunerile din prezenta documentație au rolul de a valorifica superior acest teren, dorindu-se construirea a 2 noi clădiri de locuințe colective în incintă, și organizarea circulației și parcarii astfel încât accesul catre cladiri propuse, parcarile si spatiile verzi sa fie adecvate funcțiunii viitoare de locuire colectivă.

3.4 MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Terenul studiat este amplasat cu latura sudica paralela cu strada SOMES. Parcela va avea acces auto si pietonal de pe latura sudică, din stradă, clădirile noi vor fi deservite de alei auto și pietonale adecvate nivelului de circulație pietonală și auto din incintă.

Profilul nou stradal este prevazut cu o lățime totală de 6,00m (carosabil și pietonal), iar între el și latura estică și vestică va fi delimitat de o fâșie verde cu lățimea de 1,00m către vecini.

Categoria drumului va fi a IV-a folosință locală, care asigură accesul la locuințe și pentru servicii curente sau ocazionale, în zonele cu trafic foarte redus.

3.5 ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Zona studiată este practic un teren intravilan si este formata dintr-o singura parcela. Terenul studiat propus pentru amenajare aparține proprietarilor privați cu folosința actuală teren arabil intravilan și curți construcții. Pe teren există două construcții destinate pentru locuire, neutilizate.

Funcțiuni propuse pentru înlocuire, disfuncționalități :

- Construcții vechi existente pe parcela
- Rețele de utilitati învechite
- Spațiu mare nefolosit - teren neîngrijit

Obiectivele de utilitate publică propuse sunt :

- Echipare edilitară
- Circulatia rutieră ,pietonală și biciclete , si parcările aferente
- Spații verzi

PLAN URBANISTIC ZONAL - CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE P+1+M
Carei, str. Somes nr. 26, jud. Satu Mare

Pe terenul studiat s-a propus reabilitarea construcției existente și extinderea ei pe orizontală și verticală (mansardarea în acoperisul existent și extinderea cu o aripă P+1+M), demolarea anexei și construirea a 2 locuințe colective cu regim de înălțime P+1+M, amenajarea circulației de incintă pentru accesul pietonal și accesul auto, parcări pentru necesarul de apartamente din cele 3 construcții (1 existentă și 2 construcții noi), alei pietonale, spații verzi, și spații de joacă pentru copii.

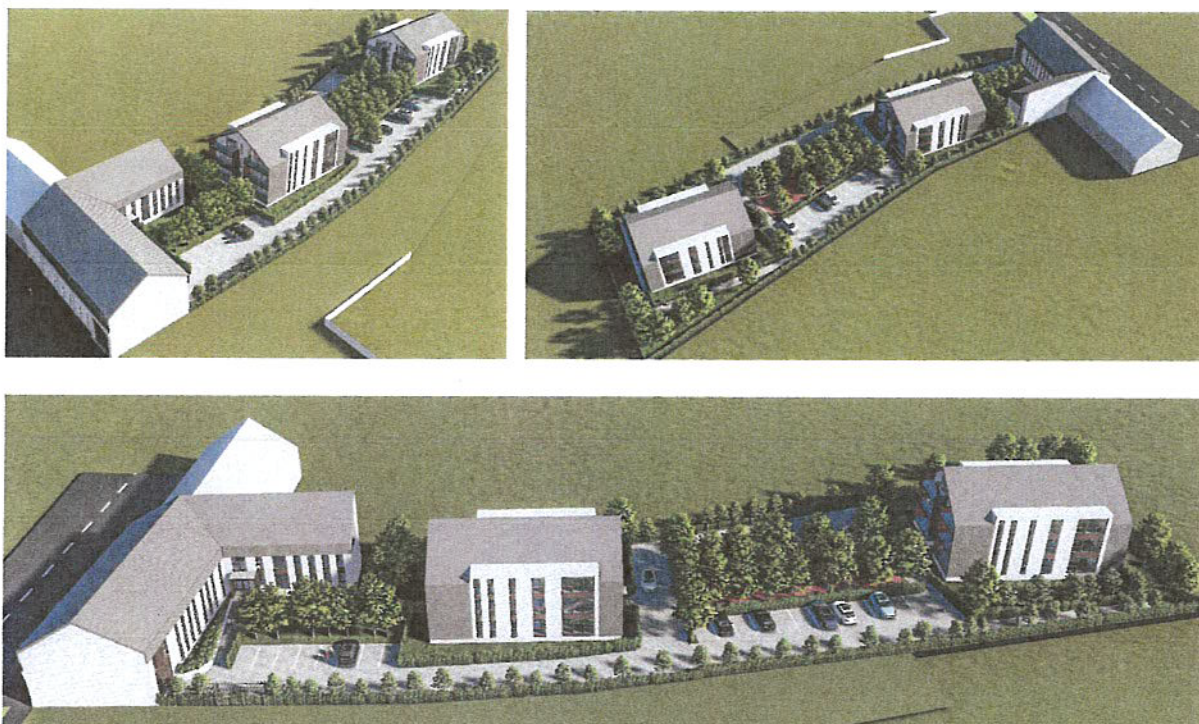
Se prevede limite în ce privește zona constructibilă în cazul celor 2 construcții noi, implicit pentru clădirea de la stradă, parțial demolată, extinsă și mansardată, procentul de ocupare al terenului, coeficientul de utilizare al acestuia precum și regimul de înălțime.

Se propune ca alinierea față aliniamentul stradal să nu fie modificat, construcția reabilitată (locuința colectivă cu regim de înălțime maxim P+M, front la stradă cu destinația servicii, comerț, regim P+1+M aripa din curte, cu destinația de locuințe). Va fi amplasată pe limita de proprietate sudică, respectiv, vestică. Aliniamentul stabilit pentru această locuință colectivă pe partea estică și vestică va fi stabilit la 0,00m, iar pe partea nordică va fi de 108,00m, respectiv 128,00m față de limita nordică a parcelei.

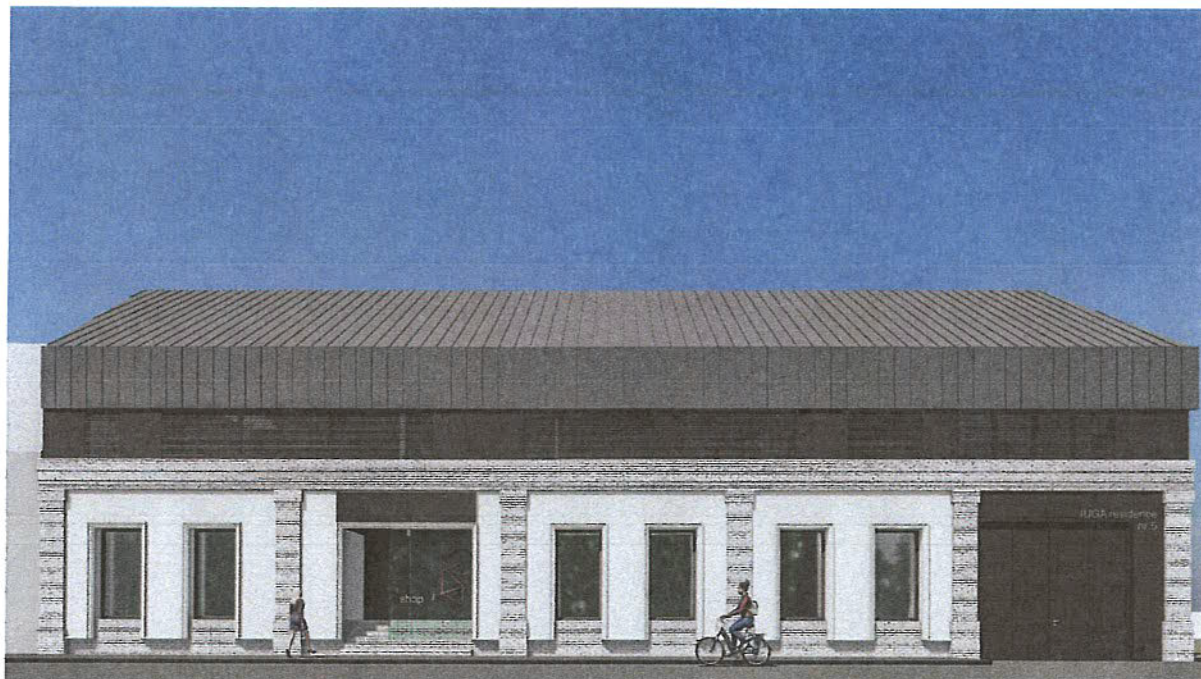
La locuințele colective cu regim de înălțime P+1+M (construcțiile noi) zona edificabilă va fi retrasă cu cel puțin 6,00m față de limita de proprietate. Astfel se va păstra o distanță adecvată atât față de limita de proprietate, cât și față de clădirile de pe parcelele învecinate.

Ca și procent de ocupare al terenului, se propune creșterea indicelui la un P.O.T. de 35%. La construcțiile noi propuse s-a respectat o distanță de minim 6,00m față de limita de proprietate, ea fiind pe alocuri mai mare în funcție de amplasarea clădirii pe teren.

PROPUNEA URBANISTICA SI ARHITECTURALA



PLAN URBANISTIC ZONAL - CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE P+1+M
Carei, str. Someș nr. 26, jud. Satu Mare



PLAN URBANISTIC ZONAL - CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE P+1+M
Carei, str. Somes nr. 26, jud. Satu Mare



La amplasarea obiectivului și la stabilirea regimului de înălțime s-a ținut cont de prevederile: Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul Ministrului Sănătății nr. 536 din 23.06.1997, Anexa – Cap.I, art. 2.: amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de 1 ½ ore zilnic, la solstițiul de iarnă, a tuturor încăperilor de locuit. Distanța dintre clădiri trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, pentru a nu se umbri reciproc.

Cladirile din cadrul obiectivului de investitie propus vor avea **gradul III** de rezistenta la foc.

Se va respecta distanța minimă de siguranță între clădiri în funcție de gradul de rezistență la foc în conformitate cu prescripțiile din Normativul de siguranță la foc al construcțiilor **P118 – 1999**, unde nu este posibil se va justifica cu existența calcanelor sau se prevăd măsuri compensatorii: construirea de gard antifoc.

Având în vedere că pe laturile estică și vestică, construcția reabilitată va fi alipită de clădirile vecine, este necesară realizarea de ziduri antifoc pe aceste două laturi.

Se va respecta corelarea între gradul de rezistență la foc și înălțimea clădirilor respectiv aria construită la sol conform prescripțiilor din Normativul de siguranță la foc al construcțiilor **P118 – 1999**.

Accesul utilajelor de stingere a incendiilor pe amplasament se va putea realiza din str. SOMES.

În caz de incendiu intervenția forțelor de stingere la clădirile propuse se va putea face pe cel puțin două fațade integrale la clădirea reabilitată, și pe toate cele patru fațade la clădirile noi.

Zona alocată pentru amenajarea spațiilor verzi, la cota terenului este în suprafață de 1905,00mp.

3.5.1 BILANT TERITORIAL

Aria construită totală :	1262,00 mp
Aria desfășurată totală:	3270,00 mp
Suprafață parcare incintă	407,50 mp
Număr total apartamente proiectate:	32 (8 apartamente in cladirea reabilitata si cate 12 apartamente in cele 2 cladiri noi)
Nr. total parcări proiectate	32 locuri

În zona studiată:

Suprafață totală teren.....	4769,00 mp
din care:	
Zonă construită	1262,00 mp
Zonă verde	1905,00 mp

PLAN URBANISTIC ZONAL - CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE P+1+M
 Carei, str. Somes nr. 26, jud. Satu Mare

Alei și străzi 1194,5 mp
 Parcări 407,5 mp

Nr. crt.	Zone funcționale	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
1.	ZONA EDIFICABILA	314	6,58	1669	35
2.	ZONA CONSTRUITA	314	6,58	1262	26,5
3.	ZONA TEREN LIBER, NEAMENAJAT	4455	93.42	0	0
4.	ZONA VERDE	0	0	1905	39.9
5.	ZONA PLATFORME, ALEI ȘI STRĂZI	0	0	1194,5	25
6.	ZONA PARCĂRILOR	0	0	407,5	8.6
TOTAL ZONA DE STUDIU		4769	100	4769	100
P.O.T. maxim		6,58		35	
C.U.T. maxim		0,065		1,00	

3.6 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

3.6.1 ALIMENTARE CU APĂ ȘI CANALIZAREA

Pe strada Somes in partea de sud a amplasamentului exista retea de alimentare cu apa potabila. Se propune extinderea rețelei existente pana la parcele noi propuse si bransarea constructiilor viitoare la rețeaua de apă stradala.

In partea de sud a amplasamentului exista retea de canalizare, care se desfasoara de-a lungul strazii Somes. Se propune extinderea rețelei existente pana la loturile propuse si racordarea lor la rețeaua de canalizare municipala.

S-au propus 32 locuri de parcare urmând ca apa de ploaie de pe suprafața lor să fie trecută printr-un denisipator și apoi preluată în conducta de canalizare menajeră.

3.6.2 ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ

Pe strada Somes exista retea de alimentare cu energie electrica de joasa tensiune. Se propune extinderea rețelei existente pana la parcele noi propuse si bransarea lor la rețeaua de electricitate.

3.6.3 ALIMENTARE CU GAZE NATURALE

Pe strada Somes exista retea de gaze naturale. Se propune extinderea rețelei existente si bransarea parcelele noi propuse la rețeaua propus extins.

3.6.4 TELEFONIE

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

3.6.5 GOSPODĂRIE COMUNALĂ

Colectarea deșeurilor menajere se va realiza în europubele selective amplasate în spații protejate, situate pe latura sudică, accesibile atât de către locatari cât și de serviciul public de salubritate.

Un rol important în protejarea mediului îl are un management judicios al deșeurilor, care trebuie să respecte principiile de bază, stabilite și adoptate în 1990 de Comunitatea Europeană. Ne referim la colectarea selectivă a deșeurilor în vederea reciclării materialelor refofosibile, ceea ce înseamnă elaborarea de către Primărie și operator a unei strategii în acest sens.

3.7 PROTECȚIA MEDIULUI

3.7.1 DIMINUAREA PÎNĂ LA ELIMINAREA SURSELOR DE POLUARE

Unul din obiectivele prezentei documentații este și aceea de diminuare până la eliminare a surselor de poluare din zonă. În acest sens, documentația elaborată, propune reconversia funcțională a parcelei beneficiarului, creerea de spații verzi amenajate, îmbunătățind astfel microclimatul urban în zona de studiu.

3.7.2 EPURAREA ȘI PREEPURAREA APELOR UZATE

Canalizarea menajeră va fi racordată la rețeaua de canalizare existenta in zonă.

3.7.3 DEPOZITAREA CONTROLATĂ A DEȘEURILOR

Deșeurile menajere vor fi transportate la groapa de gunoi a municipiului Carei in urma incheierii unui contract cu o firma de salubritate autorizata.

Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi etc. Nu este cazul.

3.7.4 RECUPERAREA TERENURILOR DEGRADATE, CONSOLIDĂRI DE MALURI, PLANTĂRI DE ZONE VERZI

Pentru recuperarea integrală a cadrului natural, pentru configurarea unei zone care să respecte criteriile unei zone înscrise pe traiectul unei dezvoltări durabile, spațiile verzi existente se vor amenaja, s-a propus de asemenea amenajarea de spații verzi noi între blocuri, și spații cu locuri de joacă pentru copii.

De asemenea parcările se vor realiza cu dale de beton înierbate.

3.7.5 ORGANIZAREA SISTEMELOR DE SPAȚII VERZI, REFACEREA PEISAGISTICĂ ȘI REABILITARE URBANĂ

În categoria reabilitării urbane se înscriu toate propunerile din prezenta documentație fie că se referă la modernizarea circulației, amenajări de spații verzi, fie la lucrările de reconversie propuse. Refacerea peisageră a zonei, a accesului în această zonă, a terenului în prezent neamenajat, constituie obiectivele investiției propuse. Toate acestea vor aduce o îmbunătățire substanțială a calității mediului, contribuind totodată la asigurarea unei locuiri confortabile.

3.7.6 ELIMINAREA DISFUNCȚIONALITĂȚILOR DIN DOMENIUL CĂILOR DE COMUNICAȚIE ȘI AL REȚELELOR EDILITARE MAJORE

Nu este cazul.

3.7.7 PROTEJAREA BUNURILOR DE PATRIMONIU PRIN INSTITUIREA DE ZONE PROTEJATE

Nu este cazul.

3.7.8 VALORIFICAREA POTENTIALULUI TURISTIC SI BALNEAR

Nu este cazul.

3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Obiectivele de utilitate publică propuse sunt :

- modernizarea circulației
- extinderea și modernizarea a rețelelor edilitare existente în zonă
- extinderea spațiilor verzi amenajate prin propunerile prezentului proiect rezidențial (funcțiune dominantă)

Circulația terenurilor

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

- terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice
- terenuri proprietate publica
- terenuri proprietate privată a persoanelor fizice cu destinație propusa de drum de acces privat

Circulația terenurilor

Amplasamentul studiat cuprinde terenuri proprietate privata a persoanelor fizice. Constructia de strazi, drumuri, alei, este posibilă fără trecerea acesteia în proprietate publică de interes local a terenului necesar acestor lucrari. Profilul stradal nou va rămâne în proprietate privată.

4 CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Prezenta documentatie sta la baza urmatoarelor operatiuni: regimul economic se schimba din teren arabil in categoria de folosinta curti-constructii, cu destinație de zona de locuit cu functiuni complementare, cu regim de înălțime redus.

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, Legea 137/95 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.

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

4.1 CIRCULAȚII

Nu exista circulatii publice propuse in interiorul limitei de proprietate a beneficiarului. Circulatiile carosabile pietonale din afara limitei de proprietate, dar in interiorul zonei studiate vor fi amenajate si mentinute in domeniul public conform PUZ aprobat anterior.

4.2 COSTURI SUPTATE DE INVESTITOR PENTRU REALIZAREA INVESTIȚIEI

Costurile suportate sunt prezentate in tabelul de mai jos:

ETAPA	CATEGORIA DE COST			CHELTUIALA SUPTATA DE INVESTITOR
1.0	CHELTUIELI PENTRU DOCUMENTATII DE SPECIALITATE, AVIZE, ACORDURI, AUTORIZAȚII	1.1	STUDII SPECIFICE	DA
		1.2	DOCUMENTATII SUPORT	DA
		1.3	DOCUMENTATII DE AVIZE	DA
		1.4	ELABORARE DOCUMENTATII DE PROIECTARE	DA
		1.5	EXPERTIZE SI VERIFICAREA DOCUMENTATIILOR DE PROIECTARE	DA
		1.6	AUTORIZATII, ACORDURI	DA
2.0	CHELTUIELI CONEXE AFERENTE 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 RELETE 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 FUNCIARA	DA
		5.3	INREGISTRARE LA FINANTELE LOCALE	DA

4.3 COSTURI CARE CAD IN SARCINA AUTORITATILOR PUBLICE LOCALE

Toate costurile sunt suportate de investitor, autoritatile publice nu au costuri in cadrul acestei investitii.

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, Legea 137/95 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.

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

5 ANEXE

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

Șef proiect
Arh. PASKUCZ STEFAN



VOLUMUL II

CAREI
MAI 2023

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

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 BALA LEGALA A ELABORARII

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

- Legea nr. 50/1991 - republicată în 1996 -cu completari 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

- Legea nr. 69/1991 republicată 1996 - privind Administrația publică locală

- Legea nr. 82/1998- legea drumurilor

- Legea nr. 33/1991 - privind exproprierea pt. cauză de utilitate publică

- Legea nr. 10/1995 - privind calitatea în construcții

- Legea nr. 137/1995 republicată 2000 - privind protecția mediului

- Legea nr. 7/1996 - privind cadastrul și publicitatea imobiliară

- Legea nr. 84/1996 - privind îmbunătățirile funciare

- Legea nr. 41/1995 - privind protejarea patrimoniului cultural național

- Ordonanța Guvernului nr.43/2000 - privind protecția patrimoniului arheologic

- Legea nr. 56/1992 privind frontiera de stat

- Legea nr. 26/1996 Codul Silvic

- Legea nr. 107/1996 - Legea apelor

- Legea nr. 106/1996 - privind protecția civilă
- Legea nr. 213/1998 - privind proprietatea publică
- Legea nr. 219/1998 - privind regimul juridic al concesiunilor
- Legea nr. 114/1996 - legea locuinței
- Legea nr. 71/1996 - de aprobare a PATN
 - secțiunea I
 - căi de comunicație
- Legea nr. 171/1997 - de aprobare a PATN - secțiunea II - ape
- Legea nr. 5/2000 - de aprobare a PATN - secțiunea III - zone protejate
- Legea nr. 124/1995 - privind apărarea împotriva dezastrelor
- Ordonanța de urgență nr. 78/2000 privind regimul deșeurilor
- HGR 101/1997 - privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară
- HGR 571/1997 - privind avizarea și autorizarea PSI
- Ord. Min. Sănătății nr. 331/1999 privind avizarea și autorizarea sanitară a obiectivelor cu impact asupra sănătății publice
- Ord. Min. Sănătății nr. 536/1997 - privind normele de igienă
- Ord. M.A.P.P.M. nr. 125/1996 - privind activitățile cu impact la mediu
- Ord. M.Ap.N. nr. 46 și 109/1997 - privind adăposturile de apărare civilă 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 1996, Legea 84/1996, Legea 41/1995, Legea 56/1992, Legea 107/1996, Legea 82/1998.

- 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 101/1997 privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară, ord. M.Sănătății nr. 331/1999 referitor la autorizarea obiectivelor cu impact asupra sănătății publice și ordin M. Sănătății 536/1997.

- Asigurarea securității construcțiilor conform Legii nr. 10/1995, normativului P100- 1991 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. PREVEDERI GENERALE

2.1 REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Reglementarea urbanistică propusă prin PUZ- Zona studiată se afla într-o zonă destinată pentru locuințe, și funcțiunea propusă este de locuit cu funcțiuni complementare.

Prin documentație se precizează și delimitează loturile destinate construirii de locuințe și echipare tehnico-edilitară.

Regimul juridic al terenului studiat este intravilan (ramane neschimbat).

Regimul economic se schimbă parțial din teren arabil intravilan în categoria de folosință curți-construcții.

2.2 REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

Terenuri libere în intravilan

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile libere (intravilan) din zona studiată este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări prevăzute în P.U.Z., cu respectarea condițiilor impuse de lege.

2.3 REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC EXPUNEREA LA RISCURI NATURALE

Autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția celor care au drept scop limitarea efectelor acestora este interzisă.

Din punct de vedere seismic, conform normativului P 100-92 teritoriul municipiului Carei se găsește în zona „E” având coeficienții K , 0,15 și T , 0,7 sec.

La proiectarea, autorizarea și executarea construcțiilor se vor respecta prescripțiile actelor normative în vigoare astfel:

- Legea nr. 10/1995 - privind calitatea în construcții
- Legea nr. 137/1995 rep.2000 - legea protecției mediului
- Legea nr. 107/1996 - legea apelor
- Legea nr. 84/1996 - legea îmbunătățirilor funciare
- Legea nr. 124/1995 - privind apărarea împotriva dezastrelor
- Ordinul M.Sănătății 536/1997 - privind norme de igienă
- Normativul P 100-92 - privind proiectarea antiseismică a construcțiilor
- Normativul P.7 - privind terenurile sensibile la umezire.

2.4 REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Retragerea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare va respecta prevederile planșei Reglementări urbanistice"și prevederile Codului Civil. Amplasarea construcțiilor viitoare se vor accepta

conform „Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public,, - respectand distantele minime de siguranta. In cazuri justificate tehnic, in cadrul limitei de proprietate, investitorii pot stabili distante mai mici pe proprie raspundere, daca adopta masuri de protectie compensatorii conf. Norm. P 118 -99 cap.2, pct. 2.2.3.

Conform plansei „Reglementari urbanistice – zonificare” a fost stabilita o zona edificabila si anumite retrageri, astfel:

2.5 REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Terenul studiat are latura sudica paralela cu strada existenta - strada Somes. Accesul pe parcela se va realiza printr-un gang situat in partea sud-estica a parcelei prin cladirea C1.

2.6 REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

Se va executa racordarea la retelele de utilitati in conditiile legislatiei in vigoare.

2.7 REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII

Forma si dimensiunile terenului respecta prevederile Legii 525/27.06.1996

2.8 REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

Se vor avea in vedere amenajarea unor spatii verzi cu rol decorativ, precum si de delimitare optica intre categoriile de functiuni. Se vor amenaja spatii verzi in suprafata de min. 40% din suprafata parcelei la case individuale, si la locuinta individuala se va calcula conform HG 525 Anexa 6 pct. 6.8 min 2 mp / locuitor. 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

Lm - locuinte

Funcțiuni propuse spre inlocuire, disfuncționalități

- Teren arabil (liber) in intravilan

Funcțiuni noi propuse

- Lm – locuinte cu regim de inaltime (S)+P/P+M/P+1E/P+1E+M
- Lucrari tehnico-edilitare
- Drum de circulatie

Interdicții interdicții temporare

- nu sunt

Servituti de utilitate publica si urbanistice

- nu sunt

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.

Unitatea funcțională propusă este Lm , locuințe cu regim mediu de înălțime

a) GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

b) SECȚIUNEA I: NATURA OCUPĂRII ȘI UTILIZĂRII TERENULUI

- ARTICOLUL 1 - OCUPAREA TERENULUI ȘI UTILIZAREA TERENULUI
- ARTICOLUL 2 - TIPURI ADMISE DE OCUPARE ȘI UTILIZARE
- ARTICOLUL 3 - TIPURI INTERZISE DE OCUPARE ȘI UTILIZARE
- ARTICOLUL 4 - UTILIZĂRI ADMISE CU DIVERSE CONDITIONARI

c) SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE OCUPARE A TERENULUI

- ARTICOLUL 5 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR
- ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE ALINIAMENT
- ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR
- ARTICOLUL 8 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FATĂ DE ALTELE PE ACEEASI PARCELĂ
- ARTICOLUL 9 - ÎNĂLTIMEA ADMISĂ LA CLĂDIRI
- ARTICOLUL 10 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR
- ARTICOLUL 11 - ACCESE ȘI CIRCULAȚII
- ARTICOLUL 12 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR
- ARTICOLUL 13 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ
- ARTICOLUL 14 - SPĂȚII LIBERE ȘI SPĂȚII PLANTATE
- ARTICOLUL 15 - ÎMPREJMUIRI

d) SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

- ARTICOLUL 16 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)
- ARTICOLUL 17 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

a) GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Subzona constituită deja în secolul al-XVIII-lea, la nord de o arteră de circulație care făcea legătură vestul și estul regatului ungar, după cum este prezentat în Harta Josefina (1782-1785) cu așezările din zona cetății Aradului are configurația țesutului urban tradițional și este formată din clădiri cu puține niveluri parter și P+1. Aici este inclusă și parcela obiect al PUZ-ului prezent. O parcelă trapezoidală frântă alungită orientată nord est- sud vest, în suprafață de 4769 mp, cu dimensiunile laturilor de 139,40 m, 40,80m1, 143,18m, respectiv 29,10m cel din urmă, aliniament spre strada Someșului. Funcțiunea dominantă a zonei este cea de locuire complementată de servicii, iar pe parcela studiată exclusiv de locuire. Regimul juridic al terenului studiat este intravilan (rămâne neschimbat). Regimul economic se schimbă parțial din teren arabil intravilan în categoria de folosință curți-construcții.

b) SECTIUNEA I: NATURA OCUPARII SI UTILIZARII TERENULUI

ARTICOLUL 1 OCUPAREA TERENULUI SI UTILIZAREA TERENULUI (construcții existente protejate, construcții neprotejate spații neconstruite protejate)

ARTICOLUL 2 TIPURI ADMISE DE OCUPARE SI UTILIZARE

- locuințe colective;
- servicii comerciale și comerț adecvate zonei preponderent rezidențiale;
- în cazul conversiei și în cazul introducerii unor noi funcțiuni și al reconstrucției unor clădiri fără valoare este necesară compatibilizarea funcțiilor

ARTICOLUL 3 TIPURI INTERZISE DE OCUPARE SI UTILIZARE

- orice funcțiuni incompatibile
- comerț și depozitare en-gros;
- depozitare de materiale toxice sau inflamabile;
- depozitare de deșeuri, platforme de pre colectare, depozite de materiale re folosibile;
- activități productive și depozități de orice alt tip decât cele specificate în Articolul 2;
- orice alte activități generând poluare, trafic greu sau aglomerări importante
- construcții noi cu funcțiunea de spital;
- construcții provizorii de orice natură;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spații publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasamente care pot să provoace scurgerea apelor meteorice pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.

ARTICOLUL 4 UTILIZĂRI ADMISE CU DIVERSE CONDITIONARI

- se admit extinderi sau reconstrucții ale clădirilor existente lipsite de valoare cu următoarele două condiții privind noile funcțiuni:
 - funcțiunea să fie compatibilă cu caracterul și prestigiul zonei centrale;
 - funcțiunea existentă sau nou propusă să nu stînjenească vecinătățile

c) SECTIUNEA II: CONDITII DE OCUPARE A TERENULUI

ARTICOLUL 5 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafete, forme, dimensiuni)

- se menține parcelarul existent; se acceptă comasările și dezmembrările doar în cazul în care se asigură îmbunătățirea aspectului zonei;

P.U.Z.

PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE P+1+M
JUD. SATU MARE, mun. CAREI, str. SOMES nr. 26

BENEFICIAR:

IUGA PETRU si sotia IUGA DELIA-MARIA
loc. Salistea de Sus, str. Oasului nr. 51, jud. Maramures

PROIECTANT GENERAL:

S.C. 9 OPTIUNE S.R.L.
Bata Mare, str. Cetatii, nr. 1/1-2

LEGENDA:



amplasamentul studiat

ORDINUL ARHITECTILOR
DIN ROMANIA
00263
Ioan Stefan I.
PASKUCZ
Arhitect

S.C. 9 OPTIUNE S.R.L.
9.OPTIUNE
J24/108/98 BAIA MARE



9.OPTIUNE

SPECIFICATIE NUME SC 9 OPTIUNE SRL ADRESA: STR. CETATII NR. 2 AP. 1-2

SEMNTURA SCARA 1:10000

DATA 2023
SEMNTURA
#nr. PASKUCZ STEFAN
#nr. PASKUCZ STEFAN
#nr. MATIOC ADRIAN
des. POCOL ADRIAN

BENEFICIAR:
IUGA PETRU si sotia IUGA DELIA-MARIA
JUD. MARAMURES, loc. SALISTEA DE SUS,
str. OASULUI nr. 51

TITLU PROIECT:
CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE P+1+M
JUD. SATU MARE, mun. CAREI, str. SOMES nr. 26

PROIECT NR:
08 / 2023
FAZA:
P.U.Z.
PLANSĂ NR.:
U-01
INDEX
FORMAT
420 x 297

Titlu Planșă:
PLAN DE ÎNCADRARE

Acest document este proprietatea intelectuală a S.C. 9 OPTIUNE și nu poate fi folosit, transmis sau reprodus parțial sau total fără acordul expres.

N
P.U.Z.

PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE P+1+M
JUD. SATU MARE, mun. CAREI str. SOMES nr. 26

BENEFICIAR:
IUGA PETRU si sotia IUGA DELIA-MARIA
loc. Salistea de Sus, str. Oasului nr. 51, jud. Maramures

PROIECTANT GENERAL:
S.C. 9 OPTIUNE S.R.L.
Baia Mare, str. Cetatii. nr. 1/1-2

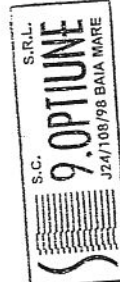
LEGENDA:

- - - limita de proprietate beneficiar
- - - limite de proprietate constructii invecinate
- ▬ constructii existente
- ▬ constructii noi propuse
- ▬ spatii verzi
- ▲ acces pe parcela

BILANT TERITORIAL	EXISTENT		PROPIUS	
	SUPRAFATA (mp)	PROCENT DIN TOTAL	SUPRAFATA (mp)	PROCENT DIN TOTAL
ZONE FUNCTIONALE				
CURTI CONSTRUCTII	4 769	100 %	4 769	100 %
L - ZONA DESTINATA LOCUIRII din care:				
zona edificabila din care:				
zona constructie	314	6,58 %	1 669	35 %
spatii verzi, amenajari exterioare	314	6,58 %	1 261	26 %
accese auto, accese pietonale	4 455	93,42 %	1 906	40 %
	0	0 %	1 602	25 %
TOTAL SUPRAFATA P.U.Z.	4 769	100 %	4 769	100 %

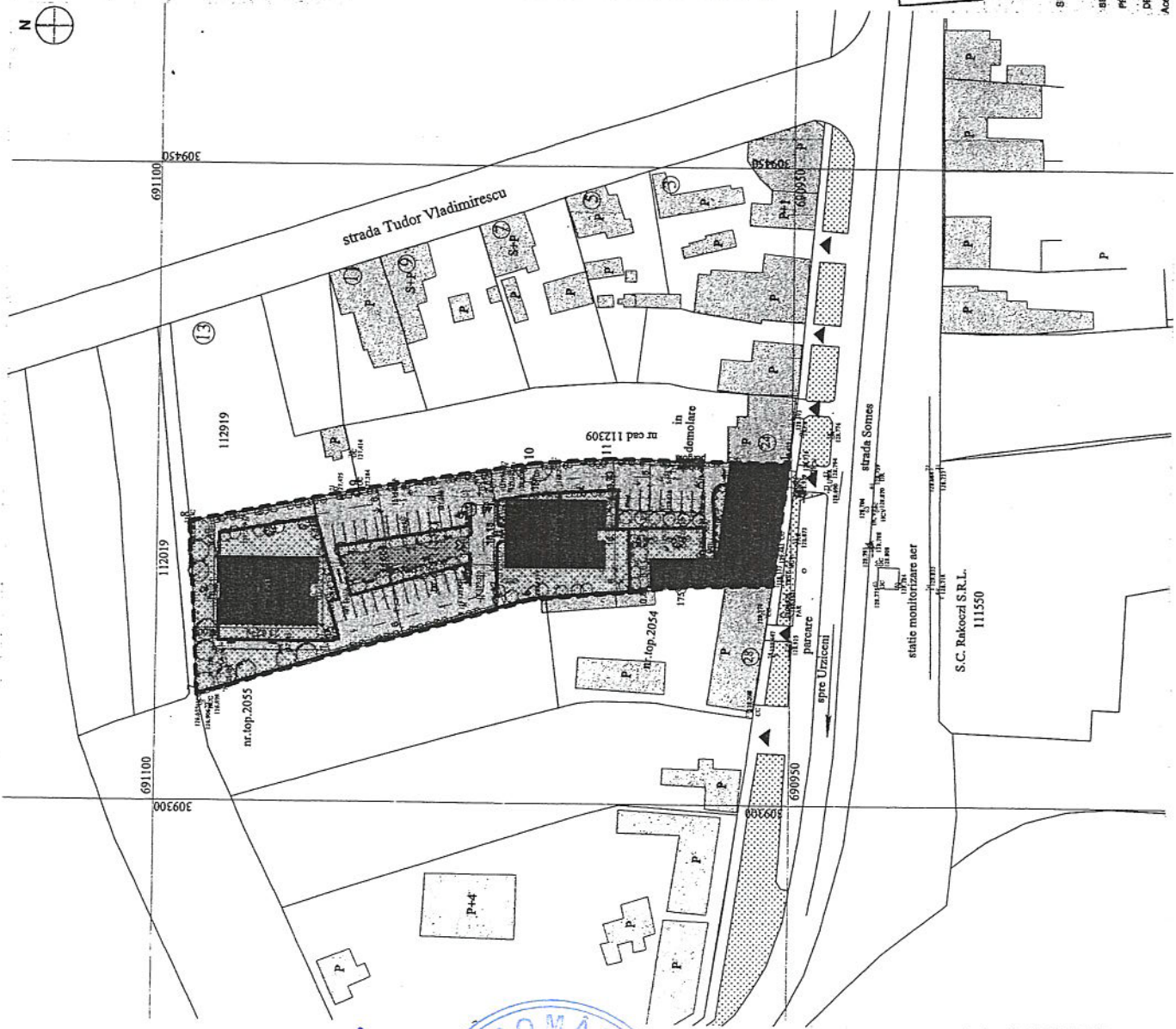


ORDINUL ADMINISTRATIV
DIN ROMANIA
00243
Ioan Stefan
PASKUCZ
Arhitect
Def9



S.C. 9.OPTIUNE S.R.L.
J24/108/98 BAIJA MARE

PROIECT NR. 08 / 2023
FAZA: P.U.Z.
PLANSA NR.: 043
TITLU PROIECT: CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE P+1+M
JUD. SATU MARE, MUN. CAREI, STR. SOMES NR. 26
BENEFICIAR: IUGA PETRU si sotia IUGA DELIA-MARIA
loc. SALISTEA DE SUS, STR. OASULUI NR. 51, JUD. MARAMURES
SEMANTURA: SC 9 OPTIUNE SRL
NOME: IUGA PETRU
DATA: 11.10.2023
INDEX: PLANSA NR. 043
FORMAT: A3 x 387



Preș
Marin A



Contrasemnează
pentru
Secretar General al Municipiului Carei
ci. Claudiu Alexandru URSULESCU