

HOTĂRÂREA Nr. 297 / 24.10.2023

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – proiect nr. 48/ 2022
elaborat de B.I.A VASVARI VICTORIA Satu Mare privind – "INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI
FUNȚIUNI COMPLEMENTARE", extravilan Carei, str. Zorilor, nr. cad. 113145, jud. Satu Mare,
beneficiari : Roșu Florin Nicolae și Moca Semidia

Consiliul local al municipiului Carei județul Satu Mare, întrunit în ședință ordinară la data de 24.10.2023,

Văzând :

Referatul de aprobare nr. 21779/19.10.2023 inițiat de Primarul Municipiului Carei prin care propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal – proiect nr. 48/ 2022 elaborat de B.I.A VASVARI VICTORIA Satu Mare privind – "INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI FUNȚIUNI COMPLEMENTARE", extravilan Carei, str. Zorilor, nr. cad. 113145, jud. Satu Mare, beneficiari : Roșu Florin Nicolae și Moca Semidia,

Având în vedere :

Adresa nr 14501/14.07.2023 prin care Roșu Florin Nicolae și Moca Semidia solicită aprobarea Planului Urbanistic Zonal – proiect nr. 48/ 2022 elaborat de B.I.A VASVARI VICTORIA Satu Mare privind – "INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI FUNȚIUNI COMPLEMENTARE", extravilan Carei, str. Zorilor, nr. cad. 113145, jud. Satu Mare, beneficiari : Roșu Florin Nicolae și Moca Semidia,

Având în vedere raportul de specialitate nr. 21787/19.10.2023 al Serviciului Urbanism prin care propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal,

- certificatul de urbanism nr. 67/08.03.2021 emis de Primăria Municipiului Carei
- avizul de oportunitate nr. 5853/07.04.2021 emis de Primăria Municipiului Carei
- extras CF nr. 113145 Carei
- decizia etapei de încadrare nr. 450/28.03.2022 emis de Agenția pentru Protecția Mediului Satu Mare
- Acord de principiu nr SM 17954/31.01.2022 emis de Distribuție Energie Electrică România sucursala Satu Mare
- adresa DSP Satu Mare nr 196/05.07.2021
- adresă ANIF 5/31.03.2022
- adresa Oficiul de Studii Pedologice și Agrochimice Satu Mare nr 394/09.12.2021
- aviz Direcției pentru Agricultură Județeană Satu Mare nr 327/06.06.2022
- aviz Direcția de Cultură Satu Mare nr 1536/15.12.2022
- acord de principiu ISU nr 4130180/08.07.2021
- aviz favorabil al MAI, Direcția Generală Logistică nr 585493/15.11.2022
- aviz favorabil condiționat al MAPN nr DT 3179/05.04.2022
- aviz favorabil SRI nr 252325/03.11.2022
- aviz Consiliul Județean, Direcția Arhitect Șef nr 6/24.03.2023
- procesul verbal al dezbaterii publice din data de 28.09.2022 ora 16:00, precum și raportul procedurii,

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 – 16

Nr. total al consilierilor absenți – 2

Voturi pentru - 16

Voturi împotriva - 0

Abțineri - 0

Nu participă la vot - 0

- raportul informării și consultării publice,
- aviz Direcția Arhitect Șef nr. 20741/09.10.2023

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,
- 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 48/2022 elaborat de B.I.A VASVARI VICTORIA Satu Mare privind – "INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE", extravilan Carei, str. Zorilor, nr. cad. 113145, jud. Satu Mare, beneficiari: Roșu Florin Nicolae și Moca Semidia, conform documentației Anexă la prezenta Hotărâre, cu următorii indici urbanistici :

regim de înălțime: P, P+2
 POT maxim propus : 35%
 CUT maxim propus : 1,40
 Retragera minimă față de aliniament min. 14 m
 Retragera minimă față de limitele laterale 3,5 m
 distanța față de vecinătăți laterale conform Codului Civil

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

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

Art.4. Prezenta hotărâre se comunică :
 Primarului municipiului Carei
 Serviciului urbanism, protecția mediului, comercial,
 Roșu Florin Nicolae și Moca Semidia
 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
 Ioan MERCA

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



Carei, 24.10.2023
 Red./Dact. A.C.O./G.M.T

Prezenta hotărâre a fost adoptată cu respecta

Nr. total al consilierilor în funcție – 18

Nr. total al consilierilor prezenți – 16

Nr. total al consilierilor absenți – 2

Voturi pentru - 16

Voturi împotriva - 0

Abțineri - 0

Nu participă la vot - 0

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- Denumirea lucrării : PUZ ZONĂ DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI
COMPLEMENTARE
- Adresă : Strada Hasdeu (fosta Zorilor) FN, mun. Carei, jud. Satu
Mare
- Beneficiar : ROȘU FLORIN NICOLAE și soția MOCA SEMIDIA
- Proiectant : B.I.A. VAȘVARY VICTORIA Satu Mare
- Data elaborării : MAI 2021

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

SOLICITĂRI ALE TEMEI PROGRAM

Documentația prezentată a fost întocmită la cererea beneficiarului, respectiv, Rosu Florin Nicolae și soția Moca Semidia.

Zona studiată se situează în extravilanul mun. Carei, strada Hasdeu FN, jud. SATU MARE, având categoria de folodintă arabilă extravilan conform CU nr. 67 din 08-03-2021. Terenul are o suprafață de 2500.00 mp conform extrasului C.F. nr. 113145. Provine din alipirea parcelor CF 103303 (CF vechi 1572N) Carei cu nr top 1233/69/d și CF 403308 (CF vechi nr 506 N) Carei cu nr top 1233/69/c.

Beneficiarul solicită extinderea intravilanului pentru locuințe și funcțiuni complementare cu regim de înălțime P-P+2

1.3. PREVEDERI ALE PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE A LOCALITĂȚII PENTRU ZONA RESPECTIVĂ

Programul de dezvoltare a localității nu are inclusă zona studiată.

În conformitate cu P.U.G. aprobat al mun. Carei, amplasamentul studiat face parte dintr-o zonă de locuințe individuale cu interdicție temporară de construire până la elaborare PUZ

1.3. SURSE DOCUMENTARE

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

În vederea elaborării prezentului proiect au fost studiate următoarele proiecte

- Plan Urbanistic General și Regulament Local de Urbanism al mun. Carei jud. Satu Mare.
- Studiul de oportunitate, elaborat de către B.I.A. arh, Victoria Vasvary.
- PUZ locuinte si functiuni complementare in apropiere

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

Concomitent cu Planul Urbanistic Zonal care este obiectul acestui studiu au fost facute măsurători topografice, planul de amplasament și delimitare a imobilului, studiu pedologic,

c. DATE STATISTICE

Avînd în vedere creșterea necesarului de locuințe individuale, faptul că mun. Carei este una dintre cele mai atractive localități, prevederile din avizul de oportunitate, este oportună realizarea de locuințe pe lotul existent.

Nu s-au avut în vedere date statistice dar evoluția în timp a localității și cererea pieții a determinat inițierea investiției.

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

În urma analizei zonei studiate, pentru acest amplasament nu au fost elaborate proiecte de investiții care să aibă ca obiect zona studiată.

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

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

a. DATE CU PRIVIRE LA EVOLUȚIA ZONEI

Zona studiată cit și tot frontul drumului de acces, a fost cuprinsă în intravilan prin PUG aprobat, fără să se scoată din circuitul agricol terenurile aferente. Strada Hasdeu are un front construit vis a vis de zona propusă pentru locuințe individuale și poate determina realizarea unei rețele majore de circulație împreună cu drumurile de exploatare existente, permițând astfel o bună organizare din punct de vedere urbanistic.

b. CARACTERISTICILE SEMNIFICATIVE ALE ZONEI

Amplasamentul studiat face parte dintr-o zona cu loturi inguste si adincime mare dar cu posibilitate de organizare a circulatiei, intreaga zona fiind marginita si de DN 19 .Terenurile sunt exclusiv agricole si neconstruite in totalitate.

Terenul studiat este amplasat la sud estul strazii Hasdeu, si are posibilitatea de a se asigura accesul din 2 drumuri, unul principal din strada Hasdeu cu profil de aprox. 15m si unul secundar din drumul de exploatare din vest, cu profil de aprox. 7m.

Zona propusa ptr interdictie temporara de construire pana la elaborare PUZ se afla la limita de vest a extravilanului si este marginita de DN 19 si curti constructii la nord, la sud arabil extravilan, la est str. Hasdeu, locuinte si functiuni complementare in intravilan, la sud Viile Careiului in prelungirea strazii Hasdeu.

Terenul studiat are destinatia de locuinte conform PUG aprobat al mun. Carei, jud. Satu Mare, si categoria de folosință arabil extravilan, conform CU nr. 67 din 08-03-2021.

Asupra terenului nu sunt instituite servituți.

c. POTENȚIAL DE DEZVOLTARE

In baza unui PUZ se pot face propuneri de valorificare maximă a potentialului zonei, prin realizarea unor funcțiuni de locuințe si realizarea unor indicatori urbanistici superiori in conformitate cu RGU, RLU si PUG.

Drumurile din care se face accesul la loturi, prezenta in apropiere a retelelor edilitare, existenta planurilor cadastrale, existenta unui PUZ in apropiere, pe acelasi front cu amplasamentul studiat, avind avizul Consiliului Judetean Satu Mare reprezinta potentialul de dezvoltare.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

a. POZIȚIONAREA FAȚĂ DE INTRAVILANUL LOCALITĂȚII

b. Terenul se situează în extravilanul mun. Carei, jud. Satu Mare in partea de vest, adiacent strazii Hasdeu, inclus in intravilan, are categoria de folosință arabil extravilan, conform CU nr. 67 din 08-03-2021.

Zona studiată are următoarele vecinătăți:

Vccinatati:

V – arabil extravilan

N– drum De 1233/76

E – str. Hasdeu, zona de locuinte si functiuni complementare conform PUG

S– arabil extravilan

Terenul se situeaza in intravilanul municipiului Carei, jud. Satu Mare, conform PUG aprobat, lsi are folosinta actuala de teren arabil extravilan. Pentru intreaga zona studiată se propune destinatia de curti constructii cu destinatia locuinte si functiuni complementare.

Reglementari fiscale nu sunt.

c. RELAȚIONAREA ZONEI CU LOCALITATEA

Zona studiată este deservita din DNI9 prin 2 drumuri de acces la lot, strada Hasdeu si print-un drum de exploatare. Se afla la o distanta de aproximativ 2000 m de centrul mun. Carei si la aprox.100m de zona de agrement privat, Viile Careiului,

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Zona studiată se află, pe un teren plat.

Tipul general de climă este temperat-continental moderat, de cîmpie, cu nuanțe panonice, cu influențe vestice și nordice. Verile sînt calde și umede, iar iernile reci, uneori chiar cu viscole. Perioadele de încălzire iarna sînt mai rare și stratul de zăpadă este mai stabil și cu grosimi mai mari, în comparație cu sudul Cîmpiei Vestice.

Circulația generală a atmosferei are ca specific adecvații de aer temperat-oceanic din vest și nord-vest mai ales vara, dar și cu unele pătrunderi de aer arctic din nord, cu precădere iarna. De asemenea, au loc și advecții de aer temperat-continental din nord și est (iarna), ca și invazii de aer mediteranean din sud-vest și sud.

Temperatura aerului :

- media anuală 10,0 °C
- media lunii iulie 20,1 °C
- media lunii ianuarie -3,0 °C

Numărul zilelor cu îngheț este în medie de 50-60 pe an. Apar totuși înghețuri chiar și la sfîrșitul lui aprilie-mai, cînd unele specii de pomi sînt în floare. Pe anotimpuri, se constată că iernile sînt mai reci și mai lungi decît în restul Cîmpiei Vestice, primăvara vine brusc, verile sînt variabile, iar toamnele senine și relativ calde.

Precipitațiile :

- media anuală : 616 mm (cu variații între 400-1.000 mm), peste 45% din precipitații cad primăvara și vara
- lunile cele mai ploioase : iunie (80-84 mm), iulie (55-75 mm)
- medii minime lunare : ianuarie (30-40 mm), februarie (27-38 mm)
- numărul mediu anual de zile cu precipitații 120-130, din care 20 zile cu ninsoare

Vînturile dominante sînt cele din sud-vest, care derivă de obicei din cele de vest, abătute de Munții Apuseni spre nord-vest. Vînturile din vest bat mai ales primăvara și vara, cînd aduc ploi si vînturile din nord-vest se resimt o bună parte din an.

Elementele climatice, coroborate cu cele ale reliefului oferă condiții de valorificare optimă a zonei.

2.4. CIRCULAȚIA

a. ASPECTE CRITICE PRIVIND CIRCULAȚIA ÎN ZONĂ

Circulația în zonă se face din DN 19 prin 2 drumuri de acces la lot, din strada Hadeu cu profil mediu de 15m și un drum de exploatare cu profil de aprox. 5 m medie, prevazute în planul cadastral, fara sa fie cunoscute aspecte critice privind circulatia in zona.

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

Nu au fost prevazute trasee noi în cadrul amplasamentului studiat iar intersecția cu str. Hasdeu nu prezintă probleme evidențiate prin circulația locală.

Este necesară modernizarea drumului de acces secundar, așa cum este prevăzut în PUG aprobat cu un profil stradal recomandat de Comisia de cultura și în baza profilului rezultat din trama majoră de circulație aprobată.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

a. PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCȚIUNILOR CE OCUPĂ ZONA STUDIATĂ

În prezent amplasamentul este liber de construcții și este folosit în scop agricol.

b. RELAȚIONĂRI ÎNTRE FUNCȚIUNI

Amplasamentul fiind liber se poate considera că, în prezent, există relaționări funcționale doar cu vecinătățile imediate, în cooperare cu care se pot rezolva dotările tehnico-edilitare, sau care pot fi furnizoare de utilități pentru zona studiată.

c. GRADUL DE OCUPARE A ZONEI CU FOND CONSTRUIT

În zona studiată nu există construcții. Indicatorii urbanistici obligatorii POT max 40%, CUT 1.6, conform CU nr. 67 din 08-03-2021.

d. ASPECTE CALITATIVE ALE FONDULUI CONSTRUIT

Terenurile de pe latura de vest a strazii Hasdeu sunt neconstruite. Pe latura de est exista constructii de locuinte parter, realizate dupa 1960.

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

f.

Amplasamentul nu are racord la retele edilitare edilitare existente pe strada Hasdeu dar se pot realiza conform avizelor furnizorilor de utilitati.

g. ASIGURAREA CU SPAȚII VERZI

Nu exista spatii verzi publice sau realizate in scop de protectie. Necesarul de spatii verzi este asigurat prin zona de agrement privat Viile Careiului, ce are o suprafata aferenta de peste 150 ha.

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

În zona studiată sau in vecinatati, nu există zone cu riscuri naturale.

i. PRINCIPALELE DISFUNCȚIONALITĂȚI

-Drumul de exploatare pietruit, nu are stabilita partea carosabila, în conformitate cu legislația în vigoare, circulatia auto este ingreunata de lipsa unei imbracaminti definitive.

-Inexistenta unui RLU care sa stabileasca reguli de construibilitate.

-Parcelarea efectuata permite asigurarea cerintelor privind accesul autoutilitarelor ISU, a dimensiunilor partii carosabile, distanta maxima intre supralargiri in cazul strazilor infundate.

2.6. ECHIPARE EDILITARĂ

a. STADIUL ECHIPĂRII EDILITARE A ZONEI ÎN CORELARE CU STRUCTURA LOCALITĂȚII

Municipiul Carei are retea edilitara .

Amplasamentul studiat are posibilitatea racordarii la reseaua de echipare tehnico edilitara a localitatii, de pe strada Hasdeu cit si pentru extinderea retelelor edilitare pentru pe drumul de exploatare, in urma stabilirii profilului stradal corespunzator .

b. PRINCIPALELE DISFUNCȚIONALITĂȚI

Principalele disfuncționalități la nivel de infrastructură edilitară sunt:

- lipsa rețelilor de alimentare cu apă, canalizare menajeră, gaz, energie electrica pe drumul de exploatare

- lipsa bransamentului de apă, canalizare menajeră, gaz, electrica pe strada Hasdeu

Toate aceste disfuncționalități își găsesc rezolvarea prin soluțiile tehnice propuse prin proiect.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

a. RELAȚIA CADRU NATURAL – CADRU CONSTRUIT

Nu este cazul, neexistând elemente valoroase ale cadrului natural. Peisajul este dominat de terenurile agricole neintegrate cadrului construit pe cealaltă parte a străzii Hasdeu.

b. EVIDENȚIEREA RISCURILOR NATURALE ȘI ANTROPICE

Nu se poate vorbi despre riscuri antropice cu impact asupra zonei studiate.

Aceste riscuri pot fi preîntâmpinate prin găsirea unor soluții tehnice corespunzătoare pentru fiecare amplasament.

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

În cadrul zonei studiate sau imediat apropiate, sistemul cailor de comunicații și a categoriilor de echipare edilitară nu prezintă riscuri sau puncte nevralgice.

d. EVIDENȚIEREA VALORILOR DE PATRIMONIU CE NECESITĂ PROTECȚIE

În zonă nu există valori de patrimoniu.

e. EVIDENȚIEREA POTENȚIALULUI BALNEAR ȘI TURISTIC

Nu este cazul.

Potențialul balnear și turistic este valorificat prin zona de agrement privat, Viile Careiului din apropiere

2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Informarea și consultarea publică se va face cu respectarea metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea PUZ, O 2701 /2010

S-au identificat proprietarii vecini și s-a transmis lista lor primăriei Carei în vederea notificării.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Anterior elaborarii documentaiei a fost elaborat STUDIUL DE OPORTUNITATE prin care s-a avizat elaborarea unui PUZ pentru modificarea reglementarilor din PUG aprobat.

Prin avizul de oportunitate nr.5853 din 07-04-2021 s-au stabilit urmatoarele conditii:

-Accese/carosabile-se vor asigura din str. Hasdeu si din DN19 prin drumul pietruit De 1233/76, conform planului de situatie.

Nu se prevad parcaje publice, stationarea autovehiculelor se va face numai in interiorul proprietatii.

Asigurarea echiparii edilitare se va asigura prin extinderea retelelor existente pe strazile adiacente.

S-au prevazut urmatoarele avize:

Aviz Agentia pentru protectia mediului

Aviz Inspectoratul pentru Situatii de Urgenta "Somes" Satu Mare

Aviz Directia de Sanatate Publica Satu Mare

Aviz Directia Judeteana pentru Agricultura

Aviz A.N.C.P.I prin OCPI Satu Mare

Aviz Electrica S.A.

Avizul de oportunitate nu a prevazut obtinerea avizului Consiliului Judetea prin Comisia tehnica ,astfel ca s-au obtinut si alte avize cum sunt:

Avizul consiliului judetean,MAI,MapN.SRI,Directia judeteana pentru cultura, Apaserv Satu Mare.

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

Planul Urbanistic General al mun. Carei, jud. Satu Mare prevede pentru terenul studiat si zona aferenta, zonă de locuințe individuale de inaltime medie, cu interdictie temporara de construire pina la elaborare PUZ.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Solutiile propuse, viziunea urbanistica permite valorificarea maxima a potentialului de locuire al zonei, acadrului artificial si nu afecteaza cadrul natural caracterizat prin terenuri agricole, specifice zonei de cimpie.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

a. ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI ȘI A TRANSPORTULUI ÎN COMUN

Drumul de exploatare existent este propus pentru modernizare, cit si pentru stabilirea in viitor a profilului transversal de 13 m,corespunzator profilului cel mai ingust al strazii Hasdeu,respectind totodata recomandarile Comisiei e cultura .care precizeaza ca se recomanda un profil stradal conform celui al

strazii Hasdeu. Conform limitei cadastrale a strazii, acesta are un profil variabil, între 13 m și 18 m.

Conform CU nr. 67 din 08-03-2021, drumul de acces local, de pe str Hasdeu, deservește parcela studiată și are 2 benzi de circulație, de câte 3,5 m pe sens de categoria a III a, ce leagă orașul de Zona de agroturism Viile Careiului, fără un trafic aglomerat, iar circulația a două mașini ce vin din sens opus nu va fi îngreunată. Nu sunt necesare modificarea profilului stradal existent și nici supralargiri.

Se propune modernizare profilului stradal, al drumul de exploatare, prin prevederea unui profil stradal de 13 m, ce se intersectează cu DN19 și str Hasdeu corespunzător unei străzi de cat III, care asigură accesul vehiculelor și al persoanelor acționând în domeniul sănătății, salubrității și P.S.I.

Partea carosabilă va fi dimensionată pentru trafic greu.

Prin propunerile de organizare a circulației se va asigura accesul la lot prin 2 străzi de aceeași categorie, cat III, fără să existe riscul de a afecta fluenta circulației, dând posibilitatea asigurării unei trame majore de circulație ierarhizată corespunzător

Asigurarea transportului în comun în cadrul unui sistem organizat se va putea face prin studii de specialitate ce nu fac obiectul prezentei documentații.

a. ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI FERROVIARE

Nu e cazul.

b. ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI NAVALE

Nu e cazul.

c. ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI AERIENE

Nu e cazul.

d. ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI PIETONALE

Circulația pietonilor este asigurată prin trotuare dimensionate corespunzător, pe ambele părți, atât pe strada Hasdeu cât și pe drumul secundar de acces propus pentru modernizare, asigurându-se circulația a 2 pietoni venind din sens opus

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

Suprafața terenului studiat este de 2500.00 mp, din care aferența locuințelor individuale 875,mp.

		mp	%
LI	Zona de locuințe individuale P-P+2	875	35,00
SP	Zonă spații plantate aferente locuințelor	1529,00	61,16
SPva	Spatii Verzi Amenjate	919,00	36,76
SPas	Alee Semicarosabila	560,00	22,40
SPpp	Parcare privata	50,00	1,92
TE	Zonă pt. Echipare tehnico edilitară	14,00	0,56
	F.E. Fosa ecologica	12,00	0,48
	PNG. Platforma Gospodareasca-precolectare priara	2,00	0,08
ITC	Interdicție temporară de construire pînă la stabilirea profilului stradal	82,00	3,28
TOTAL		2500.00	100,00

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

$$P.O.T._{maxim} = 35,00 \%$$

$$C.U.T._{maxim} = 1.40$$

Valorile coeficienților sunt conforme cu CU nr. 67 din 08-03-2021 și avizul de oportunitate nr.5853 din 07-04-2021 și a avizului Consiliului județean Satu Mare

Regimul de înălțime propus pentru clădiri este P- P+2 .

DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Asigurarea echipării edilitare este posibilă datorită existenței rețelelor de apă, canal, electrice, gaz, pe str. Hasdeu și se propune realizarea bransamentelor.

Pentru construcțiile amplasate la aliniamentul drumului secundar de acces se vor extinde rețelele existente în zonă.

Construcțiile aflate în interiorul parcelei se pot racorda prin intermediul unor rețele de incintă, de la bransamentele existente sau propuse

Se pot realiza soluții de echipare în sistem individual cu avizul organelor administrației publice locale.

Beneficiarul se obligă să racordeze construcțiile, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețelele publice

3.6.1. Alimentare cu apă.

In mun. Carei exista retea de alimentare cu apa.

Alimentarea cu apă a clădirilor se va face prin intermediul unor bransamente, fie la rețeaua nouă de distribuție a apei menajere realizată prin prelungirea rețelei din zona (DN 19 sau Hasdeu), fie la rețeaua existentă pe str. Hasdeu.

Se vor monta hidranți stradali pe rețeaua de alimentare cu apă rece menajeră proiectată din 100 m în 100 m pe drumul secundar de acces, dacă proiectul de rețele al municipiului nu prevede altfel.

Alimentarea cu apă a construcțiilor se va face prin intermediul căminelor de racordare. În aceste cămine se vor monta contoare de apă pentru monitorizarea consumului.

Apa caldă menajeră necesară se va produce în centralele termice aferente fiecărei locuințe în parte, utilizând ansambluri cazan-boiler cu acumulare.

Alimentarea cu apă a clădirilor propuse se va face prin conducte din PE 32.

Instalațiile sanitare interioare vor consta din alimentarea cu apă rece, caldă și canalizare, a obiectelor sanitare. Apa se va consuma numai în scopuri menajere.

3.6.2. Canalizare menajeră și pluvială.

In mun. Carei exista retea de canalizare.

Canalizarea clădirilor se va face prin racordarea, fie la rețeaua nouă de canalizare menajera, realizată prin prelungirea rețelei din zona (DN 19, str. Hasdeu), fie la rețeaua existentă pe str. Hasdeu.

Indepărtarea apelor uzate menajere și fecaloid-menajere provenite de la locuințele neracordate la sistemul de canalizare, se va face prin fose ecologice sau fose septice vidanjabile, care trebuie să fie proiectate și executate conform normelor în vigoare și amplasate la cel puțin 10m față de cea mai apropiată locuință.

3.6.3. Instalații de încălzire.

Alimentarea cu energie termică a locuințelor se va face cu microcentrale proprii. Datorită faptului că în zona există rețeaua de gaze naturale, se propune extinderea rețelei pentru a asigura alimentarea cu combustibil gazos.

Proiectarea și executarea extinderii rețelei de gaze naturale, respectiv racordarea consumatorilor la aceasta se vor face de către firme autorizate în acest sens.

3.6.4. Alimentare cu energie electrică.

Alimentarea cu energie electrica a clădirilor se va face prin intermediul unor bransamente, fie la rețeaua realizata prin prelungirea rețelei din zona (DN 19-str hasdeu), fie la rețeaua existenta pe str. Hasdeu.

Proiectarea și executarea extinderii liniei aeriene de medie tensiune, respectiv racordarea consumatorilor la aceasta se vor face de catre firme autorizate în acest sens.

Se vor respecta conditiile din acordul de principiu nr 17954/31-03-2022

3.6.5. Telefonie.

-nu este necesara retea de telefonie fixa

Acoperirea cerintelor viitorilor abonați se va efectua prin contracte individuale cu furnizorii de servicii de telefonie.

3.6.6. Alimentarea cu gaz

Alimentarea cu gaz a clădirilor se va face prin intermediul unor bransamente, fie la rețeaua realizata prin prelungirea rețelei din zona (DN 19-str Hasdeu), fie la rețeaua existenta pe str. Hasdeu.

Conducta exterioară (instalația de utilizare) montată în exteriorul clădirilor, se va monta suprateran, va urmări conturul gardurilor stabile din cărămidă sau beton, respectiv se va monta pe stâlpi metalici sau din beton și estacade.

Intrarea în clădiri a conductelor de utilizare se va realiza suprateran, prin traversarea peretelui exterior al clădirilor la o înălțime convenabilă. La montarea în clădiri se va monta obligatoriu câte un robinet de 3/4".

Pentru contorizarea gazelor naturale se va monta câte un contor volumetric la fiecare clădire.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

Propunerile de realizare a noilor funcțiuni, prin măsurile de soluționare a canalizării menajere, prin modul de colectare și transportarea deșeurilor în condițiile impuse de normele sanitare contribuie la diminuarea pînă la eliminare a surselor de poluare.

Prin categoriile de spații verzi propuse se asigura indicele de plantare necesar condițiilor de agrementare.

Procentul de ocupare a terenului permite amenajarea a 36,76% spatii verzi in interiorul loturilor exclusiv aleilor semicarosabile din incinta.

Datorita formei geometrice a parcelelor, frontul de la strada, va fi amenajat ca gradina de fatada.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

a. TIPURI DE OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Pentru materializarea acestor propuneri de dezvoltare urbanistică sunt necesare și lucrări de utilitate publică. Sunt necesare lucrări de utilitate și folosință publică, printre ele cele mai importante fiind:

- Modernizarea drumului de exploatare prin profile stradale corespunzătoare categoriei strazilor
- Extinderea rețelei electrice, apă, gaz în zona drumului de acces secundar(de exploatare).

b. TIPUL DE PROPRIETATE AL IMOBILELOR ȘI CIRCULAȚIA TERENURILOR

Terenul ce va face obiectul studiului, cuprinde numai terenuri proprietate privată de interes local.

În vederea realizării ulterioare a profilului stradal al drumului de deservire locală De 1233/76, se propune interdicție temporară de construire pentru 82 mp, pînă la stabilirea profilului stradal de către primăria Carei, conform planșei de reglementări -zonificare

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

4.1 Concluzii

a. înscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei

Propunerile de amenajare și dezvoltare a zonei sunt conforme cu principiile arhitectural urbanistice și interesele beneficiarului

b. categorii principale de intervenție care să susțină materializarea programului de dezvoltare

- realizarea extinderii rețelelor tehnico edilitare a drumului secundar
- realizarea profilului stradal al drumului secundar de acces la lot.
- refacerea părții carosabile și a trotuarului în urma realizării conductei de bransare de pe str Hasdeu
- întocmirea documentațiilor pentru obținerea autorizației de construire
- întocmirea documentațiilor topografice în vederea notării în cartea funciara

c. priorități de intervenție

- realizarea bransamentelor și extinderea rețeleor edilitare propuse
- modernizarea drumului de exploatare

d.4 aprecieri ale elaboratorului PUZ asupra propunerilor avansate ,eventual restrictii

Consideram ca ambianta strazii Zorilor se va imbunatati prin eliminarea aspectului de marginea orasului delimitata de cimp, armonizarea cu functiunile existente, prin intregirea fronturilor construite.

Se va eficientiza exploatarea retelelor tehnico edilitare existente.

Trama majora de circulatie va fi imbunatatita.

Recomandam elaborarea unor studii viitoare , pentru terenurile fara documentatii de urbanism PUZ, aprobate, adiacente strazii Hasdeu ,avind ca obiectiv definirea caracterului zonei ,unde anvelopanta sa fie criteriu de unitate stilistica, astfel incit sa nu existe un eclecticism conceptual.

Viitorii beneficiari trebuie sa fie sensibilizati de beneficiile ce pot rezulta din adaptarea cerintelor lor si la aspectul general al zonei, ptr. ca locuirea in acest loc sa fie de cea mai buna calitate.

4.2 Lucrari necesare de elaborare in perioada urmatoare

a. adincirea propunerilor pentru amplasamente prin PUD

Nu este necesara adincirea propunerilor pentru amplasamente prin PUD deoarece prin RLU s-au stabilit conditiile de constructivitate, utilizari permise, utilizari permise cu conditii si utilizari interzise. Deasemeni s-au ilustrat prin partea desenata materializarea prevederilor RLU .

b. proiecte prioritare de investitii ,care sa asigure realizarea obiectivelor.in special in domeniul interesului general

- proiect de extindere a retelelor localitatii in cadrul intravilanului propus
- propunerea tramei majore de circulatie corespunzator profilelor stradale existente sau propuse

c. montaje ale etapelor viitoare (actori implicati, atragerea de fonduri, etape de realizare, programe de investitii

Realizarea obiectivelor de interes general vor determina parteneriate intre persoanele fizice, proprietarii terenurilor si autoritatile locale, prin atragerea de fonduri europene. In acest sens va fi demarata scrierea de prioiecte eligibile atunci cind se deschid liniile de finantare.

Proprietarii, viitori locuitori, pot sa stabileasca reguli de convietuire, modalitati de remediere a efectelor unor circumstante nedorite.

V) PLANUL DE ACTIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTITIILOR

5.1 Categoriile de costuri ce cad in sarcina ce vor fi suportate de investitorii privati

- a)conducte de racord apa-canal,electrice ,gaz
- b)refacere partea carosabila
- c) extindere retele apa,canal,gaz,electrice
- d) retelele de apa,canal,electrice,gaz de incinta
- e)inscrierea in cartea funciara
- f)alte lucrari ce un se pot face printr-un parteneriat public- privat

5.2 categorii de costuri ce vor cadea în sarcina autoritii publice locale;

Costurile elaborarii PUG si RLU vor fi suportate de autoritatile publice locale

Pentru realizarea si implementarea prevederilor acestui PUZ nu sunt necesare costuri ce cad in sarcina autoritii publice locale;

Intocmit,
arh. Vasvary Victoria

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. ROLUL R.L.U.

Regulamentul local de urbanism - R.L.U. - detaliază reglementările din P.U.Z., fiind elaborat pe baza Regulamentului general de urbanism, aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996.

Prin aprobarea R.L.U. simultan cu P.U.Z., ambele documentații devin acte de autoritate ale administrației publice.

2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

Regulamentul local de urbanism - R.L.U. - A FOST ELABORAT ÎN CONFORMITATE CU PREVEDERILE Legii nr. 50/1991 republicată privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare, cu Ordinul M.L.P.A.T.nr. 176/N/2000, cu prevederile H.G.R. nr. 525/1996 și cu alte acte legislative specifice, reactualizate și/sau modificate dintre care precizăm :

- Constituția României
- Codul civil
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului
- Legea nr. 18/1991 (republicată) privind fondul funciar
- Legea nr. 215/2000 privind administrația publică locală
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară
- Legea nr. 422/2000 privind protejarea patrimoniului cultural național
- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului
- Legea nr. 82/1993 privind constituirea R.B.D.D., cu modificările și completările ei ulterioare
- Legea nr. 84/1996 privind îmbunătățirile funciare
- Legea nr. 126/1996 - Codul silvic
- Legea nr. 171/1997 privind aprobarea P.A.T.N. - Secțiunea a II-a - Apă
- Legea nr. 71/1996 privind aprobarea P.A.T.N. - Secțiunea I-a - Căi de comunicație
- Legea apelor nr. 107/1996
- Legea privind protecția civilă, nr. 106/1996
- Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea ordonanței nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor

S-au preluat, de asemenea, prevederi ale unor ordine, hotărâri de guvern sau ordonanțe, modificate, precum :

- Ordinul comun M.Ap.N. nr. 30/1995, M.I. nr. 3422/1995, S.R.I. nr. 4221/1995
- Ordinul comun M.Ap.N.nr. 3556/1996, M.I. nr. 2102/1996, S.R.I. nr. 4093/1996 pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar
- Ordinul nr. 119/2004 al ministrului sănătății pentru aprobarea Normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației
- Hotararea de guvern nr. 101/1997 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară.
- Ordinul 699/1999 pentru aprobarea Procedurii și competențelor de emitere a avizelor și autorizațiilor de gospodărire a apelor
- Ordinul nr. 62/1998 privind delimitarea zonelor expuse riscurilor naturale
- Ordonanța de urgență nr. 76/2000 privind regimul deșeurilor
- Ordonanța de urgență nr. 236/2000 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice
- Legea nr. 755/2001 pentru aprobarea O.G. nr. 58/1998 privind organizarea și desfășurarea activităților de turism în România
- H.G. 1328/2001 privind clasificarea structurilor de primire turistice
- Ordinul nr. 61/1999 al președintelui Autorității Naționale Pentru Turism pentru aprobarea Normelor metodologice și a criteriilor privind clasificarea structurilor de primire turistice
- Ordinul M.L.P.T.L.nr. 649/2001 pentru aprobarea Normativului pentru adaptarea clădirilor civile și a spațiului urban aferent, la exigențele persoanelor cu handicap
- Ordinul M.L.P.A.T. nr. 10/N/1993 privind aprobarea Normativului pentru proiectarea parcajelor pentru autoturisme în localități urbane (P 132/1993)
- Ordinul M.I.P.T.A.T. nr. 27/N/1999 pentru aprobarea Normativului de siguranță la foc a construcțiilor

3. DOMENII DE APLICARE

Prevederile prezentului R.L.U. se aplică strict în zona analizată prin prezentul P.U.Z., care detaliaza și actualizează, prevederile P.U.G. aprobat în conformitate cu RGU actualizat și modificat.precizind exceptiile și condițiile necesare.

El se aplică în vederea realizării construcțiilor și amenajărilor, aflate pe acest amplasament, orice modificare a prevederilor lui fiind interzisă.

În situația actualizării PUG, se vor evidenciat disfuncționalitățile ce pot apărea ulterior aprobării prezentului P.U.Z. cu condiția unor propuneri de remediere care să nu afecteze construcțiile autorizate și numai în urma consultării populației din zona

Avizele și acordurile stipulate prin certificatul de urbanism sunt cele impuse de legislație. Condițiile impuse prin R.L.U. vor fi obligatorii la faza P.A.C.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

La amplasarea și executarea construcțiilor se va asigura păstrarea integrității mediului natural.

Infrastructura tehnico-edilitară a zonei nu trebuie să afecteze mediul, ea fiind adaptată normelor sanitare de protecție în vigoare.

Colectarea deșeurilor se va face conform normelor în vigoare.

PERMISIUNI

-adoptarea soluțiilor individuale de colectare și neutralizare a apelor menajere, la nivel de zonă, conform cerințelor organelor de mediu.

-Indepărtarea apelor uzate menajere și fecaloid-menajere provenite de la locuințele neracordate la sistem de canalizare, prin instalații de preepurare sau fose biologice.

-precolectarea, adică strângerea și depozitarea provizorie a sacilor cu deșeurii menajere prin intermediul unor pubelelor amplasate în interiorul lotului.

-colectarea, îndepărtarea și neutralizarea deșeurilor menajere și stradale de către Administrația publică locală.

PERMISIUNI CU CONDITII

- fose septice vidanjabile, proiectate și executate conform normelor în vigoare cu condiția amplasării la cel puțin 10 m față de cea mai apropiată locuință;

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

În proiectare și execuție se vor respecta prevederile Legii nr. 10/1995 și ale Normativului P100/1992.

Autorizarea lucrărilor de utilitate publică se va face în baza documentațiilor de investiții aprobate și ele vor asigura siguranța în exploatare.

Interesul public va fi apărat și prin conditionarea liberului acces al publicului în zonă, pe trasee pietonale sau carosabile.

6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Regula de amplasare a construcțiilor vor asigura crearea condițiilor obligatorii de confort, dar și de intervenție în cazuri de seisme sau incendii.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Pentru accesul la construcțiile și amenajările propuse, se vor asigura obligatoriu, accese pietonale și carosabile. Acestea vor fi dimensionate în conformitate cu standardele în vigoare și vor fi corelate cu cerințele și specificul zonei.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

Modalitățile concrete de soluționare a echipării edilitare trebuie să fie adaptate la fisiile de protecție instituite, cât și normelor generale de igienă.

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

Terenul studiat are forma trapezoidală. Frontul de 13,5 m permite realizarea unor locuințe individuale izolate sau cuplate.

Având o adâncime mare, există posibilitatea dezmembrării, în max 4 parcele, cu sau fără ieșire din diviziune, în vederea realizării unor construcții cu acces din ambele drumuri, în interiorul parcelei. conform Plansei U6

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

Spațiile verzi din categoria celor publice, grădini scuaruri, se pot amplasa pe loturile private numai în baza unui proiect de amenajare peisajeră elaborat de un proiectant de specialitate atestat. Ele vor rămâne în proprietatea privată sau pot fi trecute în domeniul public, cu acceptul administrației locale.

Împrejmuirea frontului de la strada poate fi cu garduri opace sau transparente, cu înălțime de max 2,5 m.

Amenajarea grădinii de fatadă (între clădire și împrejmuirea de la strada) este obligatorie.

III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Întreaga parcelă va constitui o Unitate Teritorială de referință (U.T.R.) care se poate mari cu parcelele adiacente pentru care se vor elabora PUZ, devenind astfel suprafață omogenă funcțional și morfologic, și pentru care se vor avea în vedere aceleași condiții de construibilitate.

Viitoarele U.T.R. vor avea aceeași funcțiune dominantă.

La întocmirea certificatului de urbanism, se vor prelua condițiile generale de zonă, și cele de subzonă, care sunt prioritare.

ZONELE FUNCȚIONALE SUNT URMĂTOARELE :

L-ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
CU SUBZONA

LI - ZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE P-P+2

FUNȚIUNE PREDOMINANTĂ – locuirea urbană

FUNȚIUNI COMPATIBILE

- terenuri de sport în aer liber (minigolf, baschet, tenis),
- servicii profesionale, puncte comerciale, unități cu capacitate mică de producție, ateliere mestesugaresti cu respectarea Ordinul 119/2014: art 5,
- case de vacanta
- spații amenajate pentru gararea și parcarea autovehiculelor .

UTILIZĂRI PERMISE:

- locuințe individuale, izolate, cuplate
- Anexe gospodaresti aferente (garaje, bucatarii de vara, foisoare)

UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII -

Locuinte izolate amplasate la limita de proprietate, cu acordul vecinilor

Construcțiile trebuie să respecte parametrii sanitari la proiectarea și execuția locuințelor
Spații pentru birouri, prestări servicii, comerț cu amănuntul numai la parter.

-se pot amplasa/amenaja unități comerciale, unități de prestări servicii, cabinete medicale umane fără paturi și cabinete veterinare pentru animale de companie, la parter cu condiția ca acestea, prin funcționarea lor, să nu creeze disconfort și riscuri pentru sănătatea locatarilor și asigurarea mijloacele adecvate de limitare a nocivităților;

In cazul amplasării altor funcțiuni în construcții independente, zona aferentă să nu fie mai mare de 20% din suprafața aferentă zonei de locuințe și funcțiuni complementare.

UTILIZĂRI INTERZISE

- activități poluante
- funcțiuni economico-productive, hale industriale
- Unitățile de producție, altele decât cele specificate la art 5 O 119/2004
- gararea autovehiculelor de mare tonaj, peste 3,5 tone, autobuze, remorci etc.,
- activităților de reparații și întreținere auto.

AMPLASARE

Locuințele se vor retrage cu distanțele minime indicate pe planul de reglementări, atât față de aliniament, cât și față de limitele de fundal ale loturilor.

În situația în care distanța față de limita laterală este mai mică de 2m nu se admit

- calcane libere decât pe înălțimea parterului

- pe cealaltă laterală, se va păstra o retragere de min. 2 m dacă se vor amplasa ferestre.

REGIM DE ÎNĂLȚIME

-P pînă la P+2+M

ASPECT

Clădirile vor fi materiale durabile, cu finisaje de cea mai bună calitate, volumetrie și aspect exterior la maxime exigențe arhitecturale, elaborate numai de un arhitect cu drept de semnătură.

Nu se pot executa construcții inestetice, care depreciază valorile arhitecturale, construcții kitsch.

Clădirile nu vor avea aspect montan.

Clădirile se pot încadra în caracteristicile arhitecturii tradiționale locale, prin

preluarea unor elemente de specificitate arhitecturală.

Se pot prelua și elemente specifice arhitecturii de sorginte apuseană

Se pot proiecta și clădiri moderne ca aspect.

Acoperirea se poate face cu șarpantă, cu terasă sau soluții combinate, fără a contrasta. Materiale de învelitoare: olane, țiglă, tablă.

-nu se recomandă materialele bituminoase decât pentru anexe

Nu se permit culori stridente, pe fațade, nuanțe de roz, ciclam, carmin, turcuaz Albul, bejul și griul, în nuanțe deschise se consideră culori neutre ce se pot armoniza cu toate culorile complementare dar în nuanțe estompate.

Nu se permit placaje din gresie faianța caracteristice băilor.

Fisiile de placaje din granit negru nu pot depăși 5% din suprafața fațadei pentru a se evita aspectul de construcție funerară

Se permit alte placaje din piatră, material ceramic de fațadă, elemente profilate, corespunzătoare stilului adoptat.

ÎMPREJMUIRI

Se pot face pline cu înălțime de max 2,5.

Gardurile se pot completa cu spaliere cu plante agățătoare.

Materialele utilizate la împrejmuiri: zidărie, piatră, lemn, profile metalice.

Nu se permite granitul negru cu rosturile vopsite în alb.

Granitul negru se poate utiliza la soclu în armonie cu tratarea fațadei principale.

Împrejmuirile de pe limitele laterale pot fi provizorii, din materiale obișnuite, plase sirmă, lemn, elemente metalice de gard, pline sau transparente.

Plantarea arborilor inalti in incinte nu trebuie sa umbrasca loturile in vecinate si vor respecta aceleasi conditii ca inaltimea si distanta permisa pentru constructii.

INDICI MAXIMI

P.O.T. max.=35.00%

C.U.T.max.=1.4

SP-SPATII VERZI;AGREMENT;SPORT

SUBZONA

SP-AL ZONĂ SPAȚII VERZI,AFERENTE LOCUINTELOR SI AMENAJARI COMPLEMENTARE

FUNȚIUNE PREDOMINANTĂ – ecologică

UTILIZĂRI PERMISE:

- plantații de aliniament ,cu iarba si flori
- piscine
- amenajari ptr sport de amatori
- foisoare
- fose septice ecologice
- rigole evacuare ape meteorice si puturi absorbante

UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII:

- alei semicarosabile cu conditia asigurarii spatiului de manevra de intoarcere ale autoutilitarelor,conform plansei U 6
- parcari private
- asigurarea unui acces in incinta de min 3,5 m latime si 3,5m inaltime, pentru acces prin gang
- trasee retele edilitare de incinta amplasate subteran

UTILIZĂRI INTERZISE:

- alte construcții

GC-GOSPODARIE COMUNALA-aferinta locuintelor

FUNȚIUNE PREDOMINANTĂ –protecția mediului

UTILIZARI PERMISE

FE -FOSE ECOLOGICE

PG-PLATFORME PRECOLECTARE PRIMARA

UTILIZARI PERMISE CU CONDITII BAZINE VIDANJABILE AMPLASATE LA 10 M FATA DE FERESTRELE LOCUINTELOR

Echipamentele tehnice se pot executa în nișele construcțiilor,

-Extinderile se realizează de către investitor sau beneficiar,parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

-Lucrările de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publica se suporta în întregime de beneficiar.

-Rețelele de incinta se vor amplasa conform unor documentatii elaborate de proiectanti atestati.

ITC-INTERDICTIE TEMPORARA DE CONSTRUIRE,pina la stabilirea profilului strada aferent drumului de exploatare.

UTILIZARI PERMISE

INTRETINEREA SPATIULUI VERDE

UTILIZARI INTERZISE

ORICE CONSTRUCTIE

Întocmit,
arh. Vașvary Victoria

P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

**ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI
COMPLEMENTARE, STR. ZORILOR FN,
mun. CAREI, jud. SATU MARE**

N




1/5

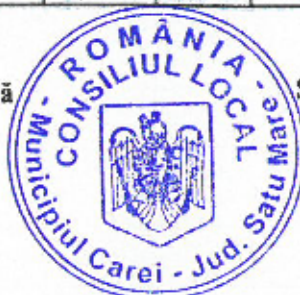
INCADRARE IN ZONA



AMPLASAMENT STUDIAT

 ARCHITEKTON	B.I.A. VASVARY VICTORIA SATU MARE, B-dul Libertății, bl. 100, CT. cod 440.167 TEL: 0722387267 Cod-fiscal: 9798200	BENEFICIAR: ROSU FLORIN NICOLAE SI SOTIA MOCA SEMIDIA	PR.NR. 048
Sef proiect arh. VASVARY V	SCARA	ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE STR. ZORILOR FN, mun. CAREI, jud. SATU MARE	FAZA P.U.Z.
Proiectat arh. VASVARY V	1:10000		
Tehnored. arh. NICULAE R.F.	MAI.'21	PLAN DE INCADRARE IN ZONA	U 1

Președinte de ședință
CA



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