

R O M Â N I A
JUDEȚUL SATU MARE
CONSILIUL LOCAL al
MUNICIPIULUI CAREI

H O T Ă R Ă R E A Nr. 243/12.09.2024

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – proiect nr. 330/2023 elaborat de AD PAVI DINAMIC SRL Satu Mare privind: "CONSTRUIRE SPAȚIU COMERCIAL" în municipiul Carei, Calea Mihai Viteazul nr 105, mun Carei, județul Satu Mare, beneficiari Varga Anton și Varga Enikő

Consiliul local al municipiului Carei județul Satu Mare, întrunit în ședință extraordinară la data de 12.09.2024,

Văzând :

Referatul de aprobare nr. 17119/10.09.2024 inițiat de Primarul Municipiului Carei prin care propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal – proiect nr. 330/2023 elaborat de AD PAVI DINAMIC SRL Satu Mare privind: "CONSTRUIRE SPAȚIU COMERCIAL" în municipiul Carei, Calea Mihai Viteazul nr 105, mun Carei, județul Satu Mare, beneficiari Varga Anton și Varga Enikő,

Având în vedere :

Adresa nr 8761/26.04.2024 prin care Varga Anton și Varga Enikő solicită aprobarea Planului Urbanistic Zonal – proiect nr. 330/2023 elaborat de AD PAVI DINAMIC SRL Satu Mare privind: "CONSTRUIRE SPAȚIU COMERCIAL" în municipiul Carei, Calea Mihai Viteazul nr 105, mun Carei, județul Satu Mare, beneficiari Varga Anton și Varga Enikő,

Având în vedere raportul de specialitate nr. 17120/10.09.2024 al Serviciului Urbanism prin care propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal,

- certificatul de urbanism nr. 356/03.11.2023 emis de Primăria Municipiului Carei
- avizul de oportunitate nr. 27177/18.12.2023 emis de Primăria Municipiului Carei
- extras CF nr. 108968 Carei
- plan de încadrare în zonă și plan de situație scara 1:1000
- decizia etapei de încadrare nr. 470/16.04.2024 emis de Agenția pentru Protecția Mediului Satu Mare
- PV de recepție 1837/2023 al BCPI Carei
- Aviz de principiu nr SM/1566/18.01.2024 al Distribuție Energie Electrică România sucursala Satu Mare
- Aviz de amplasament favorabil nr 6040240100339/23.01.2024 emis de Distribuție Energie Electrică România sucursala Satu Mare
- Aviz favorabil nr 214516205/18.01.2024 al Delgaz Grid
- Aviz favorabil nr 1034/18.01.2024 al APASERV SATU MARE SA
- adresa DSP Satu Mare nr 20/28.02.2024
- acord de principiu ISU nr 827120/30.01.2024
- declarație autentică al vecinilor nr 1593/28.02.2024
- aviz favorabil nr 15869/21.08.2024 Direcției Arhitect Șef
- procesul verbal al dezbaterii publice din data de 15.05.2024 ora 16:00, precum și raportul procedurii,
- raportul informării și consultării publice,

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

Nr. total al consilierilor în funcție – 19

Nr. total al consilierilor prezenți – 17

Nr. total al consilierilor absenți – 2

Voturi pentru - 17

Voturi împotriva - 0

Abțineri - 0

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 330/2023 elaborat de AD PAVI DINAMIC SRL Satu Mare privind: ”CONSTRUIRE SPAȚIU COMERCIAL” în municipiul Carei, Calea Mihai Viteazul nr 105, mun Carei, județul Satu Mare, beneficiari Varga Anton și Varga Enikő, conform documentației Anexă la prezenta Hotărâre, cu următorii indici urbanistici :

regim de înălțime propus: P, P înalt
POT maxim propus : 50%
CUT maxim propus : 050

Distanțe față de limitele laterale și posterioare: retragerile laterale min 1 m
retragerea posterioară min 1 m
retragerea față de aliniament min 1 m

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
Varga Anton și Varga Enikő
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
Enikő TÓTH



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

Carei, 12.09.2024
Red./Dact. A.C.O./G.M.T.

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

Nr. total al consilierilor în funcție – 19
Nr. total al consilierilor prezenți – 17
Nr. total al consilierilor absenți – 2
Voturi pentru – 17
Voturi împotriva – 0
Abțineri – 0



S.C. AD PAVI DINAMIC S.R.L.

str. Corneliu Coposu, nr. 2, ap. 58/A, jud. Satu Mare

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

Proiect nr. 330/ 2023

**P.U.Z. –
CONSTRUIRE SPAȚIU COMERCIAL
str. MIHAI VITEAZUL, nr. 105, mun. CAREI
jud. Satu Mare**

FAZA : Plan Urbanistic Zonal

**BENEFICIARI:
VARGA ANTON și
VARGA ENIKO**



S.C. AD PAVI DINAMIC S.R.L.
str. Corneliu Coposu, nr. 2, ap. 58/A, jud. Satu Mare
tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: satumare@arhidinamic.ro

P.U.Z. –
CONSTRUIRE SPAȚIU COMERCIAL
str. MIHAI VITEAZUL, nr. 105, mun. CAREI
jud. Satu Mare

LISTA DE SEMNATURI

- ȘEF PROIECT

arh. urb. Violeta Iuoraș



- PROIECTAT

arh. Violeta Iuoraș



- EDILITARE

ing. Kelemen Andras

Data elaborării : ianuarie 2024



S.C. AD PAVI DINAMIC S.R.L.

str. Corneliu Coposu, nr. 2, ap. 58/A, jud. Satu Mare

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

BORDEROU

A. PIESE SCRISE

VOLUMUL I - MEMORIUL DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

- 1.1. Date de recunoaștere a documentației.....
- Denumirea lucrării.....
 - Beneficiar.....
 - Proiectantul general.....
 - Subproiectanți, colaboratori.....
 - Data elaborării.....
- 1.2. Obiectul lucrării.....
- Solicitari ale temei-program.....
 - Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată.....
- 1.3. Surse documentare.....
- Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior P.U.Z.....
 - Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.....
 - Date statistice.....
 - Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei.....

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

- 2.1. Evoluția zonei.....
- Date privind evoluția zonei.....
 - Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității.....
 - Potențial de dezvoltare.....
- 2.2. Încadrarea în localitate.....
- Poziția zonei față de intravilanul localității.....
 - Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general etc.....
- 2.3. Elemente ale cadrului natural.....
- Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică : relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale.....
- 2.4. Circulația.....
- Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei, a circulației rutiere, feroviare, navale, aeriene – după caz.....
 - Capacități de transport, greutate în fluenta circulației, incomodări între tipurile de circulație, precum și dintre acestea și alte funcțiuni ale zonei, necesități de modernizare a



S.C. AD PAVI DINAMIC S.R.L.

str. Corneliu Coposu, nr. 2, ap. 58/A, jud. Satu Mare

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

traseelor existente si de realizare a unor artere noi, capacitati si trasee ale transportului in comun, intersectii cu probleme, prioritati.....

2.5. Ocuparea terenurilor.....

- Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată.....
- Relaționări între funcțiuni.....
- Gradul de ocupare a zonei cu fond construit.....
- Aspecte calitative ale fondului construit.....
- Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele vecine.....
- Asigurarea cu spatii verzi.....
- Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine.....
- Principalele disfuncționalități.....

2.6. Echipare edilitară.....

- Stadiul echipării edilitare a zonei in corelare cu infrastructura localitatii (debite si retele de distributie apa potabila, retele de canalizare, retele de transport energie electrica, retele de telecomunicatie, surse si retele de alimentare cu caldura, posibilitati de alimentare cu gaze naturale – dupa caz).....
- Principalele disfuncționalități.....

2.7. Probleme de mediu.....

- Relatia cadrul natural – cadrul construit.....
- Evidențierea riscurilor naturale si antropice.....
- 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.....
- Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție.....
- Evidențierea potentialului balnear si turistic – dupa caz.....

2.8. Optiuni ale populatiei.....

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare.....

3.2. Prevederi ale P.U.G.....

3.3. Valorificarea cadrului natural.....

3.4. Modernizarea circulației.....

- Organizarea circulației si a transportului in comun (modernizarea si completarea arterelor de circulatie, asigurarea locurilor de parcare + garare; amplasarea statiilor pentru transportul in comun; amenajarea unor intersectii; sensuri unice; semaforizari etc.).....
- Organizarea circulației feroviare – dupa caz (construcții si instalații necesare circulației specifice, devieri de linii, linii noi; depozitari; locuri de parcare – garare etc.).....
- Organizarea circulației navale – dupa caz (lucrari, instalații si construcții specifice, necesare extinderii si modernizării transportului de marfuri si calatori; amenajari portuare etc.).....
- Organizarea circulației aeriene – dupa caz (conditii impuse amplasării si modernizării aeroporturilor; servituti impuse zonelor construite limitrofe; reducerea poluarii fonice etc.).....



S.C. AD PAVI DINAMIC S.R.L.

str. Corneliu Coposu, nr. 2, ap. 58/A, jud. Satu Mare

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

- Organizarea circulației pietonale (trasee pietonale, piste pentru biciclisti; condiții speciale pentru handicapați).....

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

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare.....

- Alimentarea cu apă: lucrări necesare pentru extinderea capacității instalațiilor de alimentare cu apă la sursă, tratare și aducțiune; dezvoltări ale rețelelor de distribuție din zonă; modificări parțiale ale traseelor rețelelor de distribuție existente etc.....
- Canalizare: îmbunătățiri și extinderi ale rețelei de canalizare din zonă; extinderi sau propuneri de stații noi de epurare sau stații de preepurare etc.....
- Alimentare cu energie electrică: asigurarea necesarului de consum electric; propuneri pentru noi stații sau posturi de transformare; extinderi sau devieri de linii electrice; modernizarea liniilor electrice existente; modernizarea iluminatului public etc.....
- Telecomunicații: extinderea liniilor de telecomunicații; noi amplasamente pentru oficii poștale, centrale telefonice, relee, posturi de radio și TV etc.....
- Alimentare cu căldură: sisteme de încălzire propuse; tipuri de combustibil; modernizarea sistemelor existente etc.....
- Alimentarea cu gaze naturale – după caz: extinderi ale capacităților existente; procedura de urmat pentru aprobarea introducerii alimentării cu gaze naturale etc.....
- Gospodărie comună: amenajări pentru sortarea, evacuarea, depozitarea și tratarea deșeurilor; extinderi pentru baze de transport în comun: construcții și amenajări specifice etc.....

3.7. Protecția mediului.....

- Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări etc.).....
- Prevenirea producerii riscurilor naturale.....
- Epurarea și preepurarea apelor uzate.....
- Depozitarea controlată a deșeurilor.....
- Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi etc....
- Organizarea sistemelor de spații verzi.....
- Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate.....
- Refacerea peisagistică și reabilitare urbană.....
- Valorificarea potențialului turistic și balnear – după caz.....
- Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore.....

3.8. Obiective de utilitate publică.....

4. CONCLUZII - MASURI IN CONTINUARE

5. ANEXE



S.C. AD PAVI DINAMIC S.R.L.
str. Corneliu Coposu, nr. 2, ap. 58/A, jud. Satu Mare
tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: satutare@arhidinamic.ro

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

1. INTRODUCERE

- 1.1. Rolul R.L.U.....
- 1.2. Baza legala a elaborarii.....
- 1.3. Domeniul de aplicare.....

2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

- 2.1. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit.....
- 2.2. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public.....
- 2.3. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii.....
- 2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.....
- 2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitara.....
- 2.6. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii.....
- 2.7. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejurimi.....

3. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

- 3.1. Unitati si subunitati functionale.....

4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

5. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

B. PIESE DESENATE

A01.	Plan de incadrare in localitate	sc. -//-
U01.	Situatia existenta. Disfunctionalitati	sc. 1 : 1000
U02.	Reglementari urbanistice. Zonificare	sc. 1 : 1000
U03.	Reglementari urbanistice. Propunere de mobilare	sc. 1 : 1000
U04.	Proprietate asupra terenurilor. Obiective de utilitate publica	sc. 1 : 1000
Ed01.	Reglementari. Echipare edilitara	sc. 1 : 1000



S.C. AD PAVI DINAMIC S.R.L.
str. Corneliu Coposu, nr. 2, ap. 58/A, jud. Satu Mare
tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: satutare@arhidinamic.ro

VOLUMUL 1 - MEMORIUL DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării : *PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE SPAȚIU COMERCIAL
str. MIHAI VITEAZUL, nr. 105, mun. CAREI, jud. Satu Mare*

Beneficiar : *VARGA ANTON și VARGA ENIKO*

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

Data elaborării : *ianuarie 2024*

1.2. Obiectul lucrării

Obiectul prezentei documentații este elaborarea planului urbanistic zonal în vederea construirii unei clădiri cu funcțiunea de institutii și servicii.

Terenul pe care se dorește amplasarea investiției, se află în proprietatea beneficiarilor și este situat în intravilanul municipiului Carei, pe strada Mihai Viteazul nr. 105, județul Satu Mare.

Terenul studiat este înscris în extrasul de C.F. nr. 108968 cu urmatorul nr. Cad 108968, mun. Carei, cu o suprafață de 925 mp. Amplasamentul studiat se afla în intravilanul municipiului, este liber de construcții și este destinată pentru zona de locuit. Conform Regulamentului Local al PUG-ului Carei la UTR 2 - Zona rezidențială Est, punctului "B" - Funcțiuni Propuse este menționat că se poate amenaja / înființa Institutii și servicii: spații comerciale și de prestări servicii nepoluante pe terenuri cu front la str. Mihai Viteazul. Terenul studiat are front la strada Mihai Viteazul, și se încadrează în categoria sus stabilită.

Propunerile din prezenta documentație au rolul de a valorifica superior terenul studiat, prin eliminarea disfuncționalităților, asigurarea funcționării organismului urban în prezent și într-o perspectivă previzibilă - dezvoltare durabilă.

Pentru această investiție s-a emis de către Primăria Municipiului Satu Mare *Certificatul de Urbanism nr. 356/ 03.11.2023 pentru elaborare S.O. și P.U.Z.*

Prin prezenta documentație se precizează și delimitează lotul destinată funcțiunii de IS, asigurarea circulațiilor, acceselor, echiparea tehnico-edilitară, regimul de înălțime și aliniamentul amplasării viitoarelor construcții.

1.3. Surse documentare

La întocmirea lucrării s-a ținut seama de Planul de situație - documentația tehnică topografică efectuată de către topograf. Bulgărean Patriciu Alexandru și avizată de către ANCPI.



S.C. AD PAVI DINAMIC S.R.L.

str. Corneliu Coposu, nr. 2, ap. 58/A, jud. Satu Mare

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

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.

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

- Date privind evoluția zonei

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

- la nord - Lm – zona de locuit
- la sud – drum de acces – str. Mihai Viteazul și peste drum zona IS, UI, UD
- la vest - Lm – zona de locuit
- la est - Lm – zona de locuit și IS – dezmembrări auto

Terenul studiat în prezenta documentație are o suprafață de 925 mp și se află în proprietatea privată.

- Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Zona studiată în prezenta documentație se regăsește în zona estică a intravilanului localității și este destinată pentru zona de locuit. Amplasamentul studiat are o formă neregulată în plan, este neconstruit și este împrejmuit. Accesul se face de pe strada Mihai Viteazul.

- Potențial de dezvoltare

Zona studiată este o zonă cu precădere rezidențială. Conform Regulamentului Local al PUG-ului Carei la UTR 2 - Zona rezidențială Est, punctului "B" - Funcțiuni Propuse este menționat că se poate amenaja / înființa Institutii și servicii: spații comerciale și de prestări servicii nepoluante pe terenuri cu front la str. Mihai Viteazul. Terenul studiat are front la strada Mihai Viteazul, și se încadrează în categoria sus stabilită.

2.2. Încadrarea în localitate

- Poziția zonei față de intravilanul localității

Terenul studiat se află în intravilanul Municipiului Carei, respectiv în zona estică a intravilanului localității.

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



S.C. AD PAVI DINAMIC S.R.L.

str. Corneliu Coposu, nr. 2, ap. 58/A, jud. Satu Mare

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

Accesul pe amplasament se realizeaza de pe strada Mihai Viteazul. In zona studiata exista dotari de alimentare cu apa, canalizare, gaz, energie electrica.

2.3.Elemente ale cadrului natural

- Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica : relieful, reseaua hidrografica, clima, conditii geotehnice, riscuri naturale

Caracteristici ale reliefului

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

Forma de relief este cea de campie – Campia Tisei – teritoriul geografic – Campia Careiului. Relieful prezinta microforme pozitive (mameloeane, grinduri) si negative (microdepresiuni si vai) cu altitudini cuprinse intre 120m-163m, avand ca resultanta a conditiilor de mediu: balti si mlastini precum si cursuri de apa temporare.

Altitudinea mica determina valori ridicate pentru presiunea atmosferica - aproximativ 1000 mb. Denivelarea terenului este pe directia nord-est, sud-vest.

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 (primăvara 10,2°C, vara 19,6°C, toamna 10,8°C, iarna -1,7°C). Temperaturile minime si maxime pe 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.



S.C. AD PAVI DINAMIC S.R.L.

str. Corneliu Coposu, nr. 2, ap. 58/A, jud. Satu Mare

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

Apele de suprafață - datorită formelor de relief se drenează superficial, anevoios și incomplet. Apele de precipitații se adună și stagnează un timp mai îndelungat în microdepresiuni provocând procese de băltire și înmlășinare.

Apele curgătoare au un caracter torențial, cele mai multe au văile secate în timpul verii. Lipsa apelor de suprafață creează greutate în drenarea zonei și evacuarea apelor uzate.

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

Condiții geotehnice

Teritorial este delimitat de ultimele prelungiri vestice ale sistemului vulcanic OAS-GUTAI și de extremitatea câmpiei nisipoase a Nirului. Din punct de vedere geologic, regiunea este constituită din depozite terțiare, acoperite cu o cuvertură groasă de cuaternar de origine lacustră și fluvială.

Depozite miocene și mai mult cele pliocene, apar expuse pe marginile de est ale depresiunii (depozite lacustre loesoide și argilă roșcată).

La sfârșitul Cretacului întreaga regiune a fost ridicată și supusă unei puternice eroziuni continentale. În mediteranean are loc o scufundare și o invazie marină. O nouă fază de retragere a apei are loc la sfârșitul Sarmatianului inferior, care a fost urmat de o eroziune până la pliocen, când a avut loc o nouă transgresiune; în pliocenul superior întregul bazin se ridică. Hologenul este reprezentat prin depuneri fluviale (maluri, nisipuri, pietrișuri) și fluvio-lacustre (formațiuni argiloase, turboase și turbo argiloase). Terenul are o gamă variată de soluri.

2.4.Circulația

Amplasamentul se află în municipiul Carei, pe strada / calea Mihai Viteazul nr. 105.

Terenul studiat are latura sudică paralelă cu strada existentă, și accesul principal la terenul studiat se face de pe acestea.

2.5.Ocuparea terenurilor

- Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată
Amplasamentul studiat are categoria de teren curți construcții, și este liber de construcții.
- Relaționări între funcțiuni
Amplasamentul studiat este un teren intravilan neconstruit.
- Gradul de ocupare a zonei cu fond construit
Nu e cazul.
- Aspecte calitative ale fondului construit
Nu e cazul.



S.C. AD PAVI DINAMIC S.R.L.

str. Corneliu Coposu, nr. 2, ap. 58/A, jud. Satu Mare

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

- Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine
În proximitatea zonei studiate există dotări de alimentare cu apă, canalizare, gaz, energie electrică, telefonie.
- Asigurarea cu spații verzi
În zona studiată există spații verzi amenajate de-a lungul străzii M. Viteazul.
- Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine
În zona studiată nu există riscuri naturale sau pericol de inundare a zonei.
- Principalele disfuncționalități
Din analiza situației existente, rezultă următoarele disfuncționalități:
 - Funcțiunea stabilită pentru teren este Lm – zonă de locuit
 - Procent de ocupare teren nesuficient
 - Lipsa utilitatilor

2.6. Echipare edilitară

- Stadiul echipării edilitare a zonei în corelare cu infrastructura localității
Alimentarea cu apă
În zona există rețele de alimentare cu apă.
Canalizarea
În zona există rețele de canalizare.
Alimentarea cu energie electrică
În zona există rețea de alimentare cu energie electrică de joasă tensiune (0,4 KV), care se află la sudul amplasamentului studiat.
Alimentarea cu gaze naturale
În zona există rețele de gaz.
Telefonie
Terenul studiat se află în zonă de acoperire a rețelilor de telefonie mobilă.
- Principalele disfuncționalități
 - Teren neracordat la utilități

2.7. Probleme de mediu

- Relația cadrul natural – cadrul construit
Parcela studiată este liberă de construcții.
- Evidențierea riscurilor naturale și antropice
În zonă nu există riscuri naturale sau pericol de inundare a zonei.
- Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție
Nu există valori de patrimoniu în zonă.



S.C. AD PAVI DINAMIC S.R.L.
str. Corneliu Coposu, nr. 2, ap. 58/A, jud. Satu Mare
tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: satutare@arhidinamic.ro

- Evidențierea potențialului balnear și turistic – după caz
Nu e cazul.

2.8. Opțiuni ale populației

Opțiunile populației se citește cel mai bine în teren. Se observă tendința de împrejmuire a proprietăților și a curățirii zonei, de schimbare a aspectului acesteia.

Elaboratorul documentației de urbanism înțelege solicitările beneficiarului și soluționează aceste solicitări în cadrul Planului Urbanistic Zonal. De asemenea se cere stabilirea aliniamentelor pentru garduri și construcții, asigurarea circulațiilor, acceselor și echipamentelor tehnico-edilitare.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Prezenta documentație s-a elaborat în scopul – ***PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE SPAȚIU COMERCIAL, Str. Mihai Viteazul, Nr. 105, Mun. Carei, Jud. Satu Mare*** și ținând cont de următoarele:

- Ridicări topografice întocmite de Bulgarean Patriciu Alexandru
- Date topografice furnizate de la ANCPI Satu Mare;
- Prevederile din Certificatul de Urbanism
- Prevederile din Avizului de oportunitate

De asemenea, în documentație au fost respectate normele stabilite prin Legea 50/1991 și prin Regulamentul General de Urbanism aprobat cu H.G. 525/1996, Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Conform PUG al mun. Carei zona este reglementată ca și zona rezidențială. Se propune schimbarea funcțiunii existente din Zona de locuit în Instituții și Servicii, cu regim redus de înălțime (P, P înalt).

3.3. Valorificarea cadrului natural

Zona studiată este compusă dintr-o parcelă cu funcțiunea de curți construcții și este liberă de construcții. Prin prezenta documentație se precizează și delimitează lotul destinată pentru funcțiunii de IS, asigurarea circulațiilor, acceselor, echiparea tehnico-edilitară, regimul de înălțime și aliniamentul amplasării viitoarelor construcții.



S.C. AD PAVI DINAMIC S.R.L.

str. Corneliu Coposu, nr. 2, ap. 58/A, jud. Satu Mare

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

3.4.Modernizarea circulației

Amplasamentul se afla pe strada / calea Mihai Viteazul nr. 105.

Accesul pietonal si rutier la amplasament se va face de pe strada existenta pe partea sudica a terenului studiat prin acces realizat propus.

La proiectarea cailor interioare amplasamentului, configuratiei si dimensionarii acesteia se va tine seama de urmatoarele:

- Amplasarea in sit a viitoareii constructii si a acceselor in imobile
- Orientarea constructiei
- Deservirea constructiei proiectate

Pentru racordarea acceselor in incinta se vor respecta normele in vigoare si va respecta gabaritele masinilor.

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

Zona studiată este un teren intravilan neconstruit, cu categoria de folosinta curti constructii si arabil.

Beneficiarii proiectului propun schimbarea functiunii terenului din zona de locuit in institutii si servicii si edificarea unui spatiu comercial cu regim de inaltime Parter (P inalt).

Funcțiuni propuse pentru înlocuire, disfuncționalități :

- destinatia zonei este zona de locuit
- lipsa retele de utilitati pe parcela

Obiectivele de utilitate publică propuse sunt :

- amenajarea a unei zone neconstruite

Prescripții specifice de construibilitate

Utilizări permise

- Institutii si servicii cu functiuni complementare de depozitare
- circulații rutiere, pietonale, parcaje
- lucrări tehnico-edilitare
- amenajări de zone verzi

Utilizări interzise

- construcții provizorii, inestetice sau din materiale nedurabile

Pe amplasamentul studiat a fost stabilit un perimetru edificabil, regimul de aliniere (retrageri pentru construire), functiunea de IS cu functiuni complementare de depozitare, P.O.T.=50,00 %, C.U.T.=0,50 conform plansei "Reglementari urbanistice. Zonificare".

Fata de limite de proprietate a fost stabilit o retragere de min. 1,00 m aceasta putand fi marita.

Indici urbanistici:

POTpropus = 50,00 %

Regimul de inaltime propus:

Hmax.(peste cota terenului)

CUTpropus = 0,50

P, P inalt

14,00 m



S.C. AD PAVI DINAMIC S.R.L.
str. Corneliu Coposu, nr. 2, ap. 58/A, jud. Satu Mare
tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: satutare@arhidinamic.ro

BILANȚ TERITORIAL

BILANT TERITORIAL	INTRAVILAN SITUATIA EXISTENTA		INTRAVILAN SITUATIA PROPUA	
ZONE FUNCTIONALE	SUPRAFATA (mp)	PROCENT DIN TOTAL SUPRAF	SUPRAFATA (mp)	PROCENT DIN TOTAL SUPRAF
TEREN STUDIAT	925	100 %	925	100 %
IS - institutii si servicii:	-	-	925	100%
zona construibila	-	-	463	50%
amenajari exterioare: parcare, circulatii	-	-	416	45%
spatii verzi	-		46	5%
TOTAL SUPRAFATA	925	100%	925	100%

3.6.Dezvoltarea echipării edilitare

Alimentarea cu apa

În zona există rețele de alimentare cu apă. Se propune bransarea construcției propuse la rețeaua de apă potabilă strădala a municipiului.
Bransarea la rețeaua publică de alimentare cu apă se va realiza în urma unui *Aviz tehnic de bransare emis de APASERV S.A.*

Canalizarea

În zona există rețele de canalizare. Se propune bransarea construcției propuse la rețeaua de canalizare strădala a municipiului.
Bransarea la rețeaua publică de canalizare se va realiza în urma unui *Aviz tehnic de bransare emis de APASERV S.A.*

Alimentarea cu energie electrică

În zona există rețea de alimentare cu energie electrică de joasă tensiune (0,4 KV), care se află la sudul amplasamentului studiat. Se propune bransarea construcției propuse la rețeaua existentă în zona.
Bransarea la rețeaua publică de energie electrică se va realiza în urma unui *Aviz tehnic de bransare emis de Electrica S.A.*

Alimentarea cu gaze naturale

În zona există rețele de alimentare cu gaz metan. Se propune bransarea construcției propuse la rețeaua existentă de gaz.



S.C. AD PAVI DINAMIC S.R.L.

str. Corneliu Coposu, nr. 2, ap. 58/A, jud. Satu Mare

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

Bransarea la rețeaua publică de gaz se va realiza în urma unui *Aviz tehnic de bransare emis de E-ON gaz S.A.*

Telefonie

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

3.7. Protecția mediului

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

Protecția apelor

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

Protecția aerului

Nu se vor produce agenți poluanți pentru aer.

Protecția împotriva zgomotului și a vibrațiilor

Nu este cazul. Obiectivul propus nu va avea în dotare utilaje producătoare de vibrații și zgomot.

Protecția solului și subsolului

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

- Epurarea și preepurarea apelor uzate
Suprafețele de circulație vor fi integral betonate.

Pentru dirijarea apelor pluviale spre rigolele speciale de colectare, suprafețele de circulație se vor realiza cu panta de 2%. Rigolele de colectare a apelor pluviale se vor amplasa în imediata vecinătate a platformelor și vor avea panta corespunzătoare pentru conducerea acestora către sistemul de canalizare. Apele pluviale convențional curate înainte de descărcare în rețeaua de canalizare vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi.

Evacuarea apelor uzate menajere se va face în rețeaua de canalizare a municipiului.

- Depozitarea controlată a deșeurilor

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

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

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

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

Nu este cazul.



S.C. AD PAVI DINAMIC S.R.L.

str. Corneliu Coposu, nr. 2, ap. 58/A, jud. Satu Mare

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

- Organizarea sistemelor de spații verzi

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

- Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

Nu este cazul.

- Refacerea peisagistica și reabilitare urbană

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

- Valorificarea potentialului turistic și balnear

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

3.8. Obiective de utilitate publică

Obiectivele de utilitate publică propuse sunt :

- realizarea unor zone plantate

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 din domeniul public al statului

Circulația terenurilor

Nu e cazul.

4. CONCLUZII - MASURI IN CONTINUARE

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.

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



S.C. AD PAVI DINAMIC S.R.L.

str. Corneliu Coposu, nr. 2, ap. 58/A, jud. Satu Mare

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

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

Costuri suportate de investitori

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

Categorii de costuri si etapizarea realizarii investitiei					
ETAPA	CATEGORIA DE COST			CHELTUIALA SUPPORTATA DE INVESTITOR	CHELTUIALA SUPPORTATA DE AUTORITATE A PUBLICA LOCALA
1.0	CHELTUIELI PENTRU DOCUMENTATII DE SPECIALITATE, AVIZE ACORDURI AUTORIZAII	1.1	- STUDII SPECIFICE	DA	-
		1.2	- DOCUMENTATII SUPPORT	DA	-
		1.3	- DOCUMENTATII DE AVIZE	DA	-
		1.4	- ELOBORARE DOCUMENTATII DE PROIECTARE	DA	-
		1.5	- EXPERTIZE SI VERIFICAREA DOCUMENTATIILOR DE PROIECTARE	DA	-
		1.6	- AUTORIZATII ACORDURI	DA	-
2.0	CHELTUIELI CONEXE AFERENE ETAPEI 1.0	2.1	- CONSULTANTA	DA	-
		2.2	- PROCEDURI DE ACHIZITII	DA	-
		2.3	- AUDITURI	DA	-
		2.4	- ASISTENTA TEHNICA	DA	-
3.0	CHELTUIELI CONEXE PENTRU REALIZAREA INVESTITIEI AFERENTE ETAPEI 2.1	3.1	- ORGANIZARE DE SANTIER	DA	-
		3.2	- AMENAJARI DE TEREN	DA	-



S.C. AD PAVI DINAMIC S.R.L.

str. Corneliu Coposu, nr. 2, ap. 58/A, jud. Satu Mare

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

4.0	CHELTUIELI PENTRU INVESTITIA DE BAZA	3.3	- AMENAJARI PENTRU PROTECTIA MEDIULUI	DA	-
		3.4	- RELOCARE PROTEJARE UTILITATI	DA	-
		4.1	- REALIZARE RETELE IN INCINTA	DA	-
		4.2	- LUCRARI DE CONSTRUCTII	DA	-
		4.3	- LUCRARI DE INSTALATII	DA	-
		4.4	- UTILAJE SI ECHIPAMENTE CU SAU FARA MONTAJ	DA	-
		4.5	- DOTARI	DA	-
5.0	CHELTUIELI DUPA FINALIZAREA INVESTITIEI DE BAZA	4.6	- ACTIVE NECORPORALE	DA	-
		5.1	- RECEPTIA LUCRARILOR	DA	
		5.2	- INSCRIERE OBIECTIV IN CARTEA FUNCARA	DA	
		5.3	- INREGISTRARE LA FINANTELE LOCALE	DA	

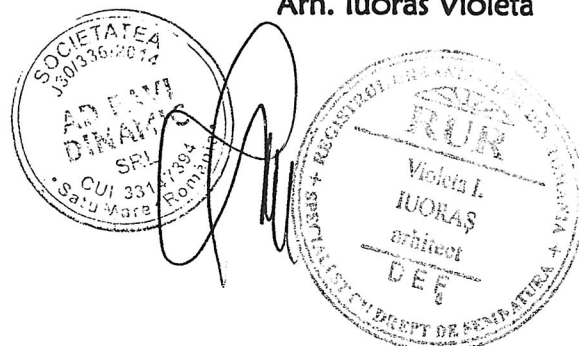
Costuri ce cad în sarcina autorităților publice locale.

Nu sunt.

5. ANEXE

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

Intocmit,
Arh. Iuoras Violeta





S.C. AD PAVI DINAMIC S.R.L.
str. Corneliu Coposu, nr. 2, ap. 58/A, jud. Satu Mare
tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: satutare@arhidinamic.ro

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

PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE SPAȚIU COMERCIAL, Str. Mihai Viteazul, Nr. 105, Mun. Carei, Jud. Satu Mare

1. INTRODUCERE

1.1. Rolul R.L.U.

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

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

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

După aprobarea prezentului PUZ, reglementările se vor prelua în cadrul Planului Urbanistic General al localității și Regulamentului de Urbanism aferent.

1.2. Baza legală a elaborării

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

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

Odată aprobat, împreună cu P.U.Z., R.L.U. aferent acestuia constituie act de autoritate al administrației publice locale.

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



S.C. AD PAVI DINAMIC S.R.L.

str. Corneliu Coposu, nr. 2, ap. 58/A, jud. Satu Mare

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

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.

Procedura de autorizare a executării lucrărilor de construire (desființare) va fi conformă cu prevederile Legii nr. 50/1991 republicată 1996.

2.REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Prin documentație se precizează și delimitează perimetrul edificabil, regimul de aliniere, regimul de înălțime și echiparea tehnico-edilitară.

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

Regimul economic nu se schimbă, ramane curți construcții și teren arabil.

2.1.Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si 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.

- *utilizări permise conf. PUG :*

- locuințe, locuințe colective
- amenajări de spații verzi
- amenajări exterioare : cai de acces, circulații carosabile și pietonale, organizare locuri de parcare, spații plantate, amenajări peisagistice
- lucrări tehnico edilitare

2.2.Reguli cu privire la siguranta constructiilor si 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 100-13 teritoriul municipiului Carei se găsește în zona „D” având coeficienții $K_s = 0,20$ și $T_c = 0,7$ sec.

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

2.3.Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Pe zona studiată a fost stabilit un perimetru edificabil și regimul de aliniere (retrageri pentru construire), conform planșei “Reglementări urbanistice. Zonificare”.

Accesul auto și pietonal se va realiza din strada existentă printr-un acces propus.



S.C. AD PAVI DINAMIC S.R.L.

str. Corneliu Coposu, nr. 2, ap. 58/A, jud. Satu Mare

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

Pentru orice alte probleme privind amplasarea construcțiilor se vor respecta regulile impuse de Codul Civil și de Regulamentul General de Urbanism.

Amplasarea construcțiilor viitoare se vor accepta conform „Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public „ – respectând distanțele minime de siguranță. În cazuri justificate tehnic, în cadrul limitei de proprietate, investitorii pot stabili distanțe mai mici pe proprie răspundere, dacă adopta măsuri de protecție compensatorii conf. Norm. P 118 -99 cap.2, pct. 2.2.3.

Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile respectării regimului de aliniere prevăzut în PUZ; se vor corobora prevederile înscrise în planșa – „Reglementări urbanistice”.

Amplasarea în interiorul parcelei

Retragerea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare vor avea în vedere :

- prevederile Codului Civil
- normele de prevenire a incendiilor și intervenția la incendiu
- normele sanitare privind distanțele între funcțiuni protejate și funcțiuni generatoare de noxe, asigurarea iluminatului natural etc.
- normele speciale de proiectare (protecție, tehnologii).

Indici urbanistici propusi :Procentul de ocupare al terenului (POT) – si Coeficientul de utilizare al terenului (CUT)

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor se face cu condiția încadrării în indicii POT și CUT **maximali** stabiliți pentru zonă .

Indicatorii POT și CUT stabiliți pentru zonă sunt valabili și obligatorii pentru fiecare parcelă apărținătoare zonei.

POT_{propus} = 50,00 %

CUT_{propus} = 0,50

Regimul de înălțime propus:

P, P înalt

H_{max.}(peste cota terenului)

14,00 m

Indicatorii POT și CUT vor fi corelați de asemenea cu regulile stabilite pentru amplasarea față de aliniament, pentru amplasarea în cadrul parcelei, pentru asigurarea acceselor, pentru stabilirea înălțimii construcțiilor, pentru asigurarea spațiilor verzi și cu prevederile Codului Civil privind amplasarea în cadrul parcelei și față de vecinătăți.

2.4.Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Circulația în zona studiată se va realiza din strada existentă – la care are front terenul studiat, folosind într-un acces nou propus.

2.5.Reguli cu privire la echiparea edilitara

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

2.6.Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii

Lotizarea propusă respectă prevederile legii 525/27.06.1996.

2.7.Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmui



S.C. AD PAVI DINAMIC S.R.L.

str. Corneliu Coposu, nr. 2, ap. 58/A, jud. Satu Mare

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

Obiectivele de investitie vor trebui prevazute cu dotari auxiliare, menite sa sporeasca atractivitatea acestora, respectiv sa asigure siguranta in exploatare.

Astfel se vor avea in vedere amenajarea unor spatii verzi cu rol decorativ. Se vor amenaja spatii verzi intr-un procent de minim 5% din suprafata parcelei.

Imprejmuirile intre proprietati pot fi opace pana la max. 1,8 m inaltime, putand fi completate cu suprafete transparente pana la max. 2,5 m inaltime, insa se poate opta si pentru varianta de a nu imprejmuiri proprietatile.

3.ZONIFICAREA FUNCTIONALA

Se propune schimbarea functiunii stabilita prin PUG Carei din zona de locuit in Institutii si Servicii cu functiuni complementare de depozitare.

Prevederile prezentului PUZ sunt descrise mai jos :

A. FUNCTIUNI

Funcțiuni existente menținute

- Nu sunt

Funcțiuni noi propuse - pentru zonastudiata

- Is – institutii si servicii cu functiuni complementare de depozitare

B. SERVITUȚI DE UTILITATE PUBLICĂ ȘI URBANISTICE

- nu sunt

C. PRESCRIPTII SPECIFICE DE CONSTRUIBILITATE

utilizări permise :

- IS, cu regim de inaltime P, P inalt
- circulații rutiere, parcaje private, garaje
- zone verzi plantate
- lucrări tehnico-edilitare

utilizări interzise :

- clădiri cu mai mult de P, P inalt
- unități de producție, ateliere, depozite cu efect poluant sau generator de riscuri
- construcții sau amenajări provizorii, inestetice din materiale nedurabile
- anexe gospodărești
- orice lucrări de drept privat pe terenuri rezervate pentru lucrări de utilitate publică.

Pentru orice funcțiune admisă la autorizare se vor respecta regulile înscrise în R.L.U. cap. II pct. 4 - Autorizarea executării construcțiilor.



S.C. AD PAVI DINAMIC S.R.L.
str. Corneliu Coposu, nr. 2, ap. 58/A, jud. Satu Mare
tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: satumare@arhidinamic.ro

4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

Se prevad urmatoarele unitati functionale :

Avand in vedere faptul ca amplasamentul studiat va fi mobilat relativ compact, cu aceeasi functiune, nu au fost prevazute subunitati functionale.

5. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA.

Terenul de amplasament se afla in intravilanul Municipiului Carei, fiind pozitionat cu latura estica paralela la strada existenta Timotei Cipariu.

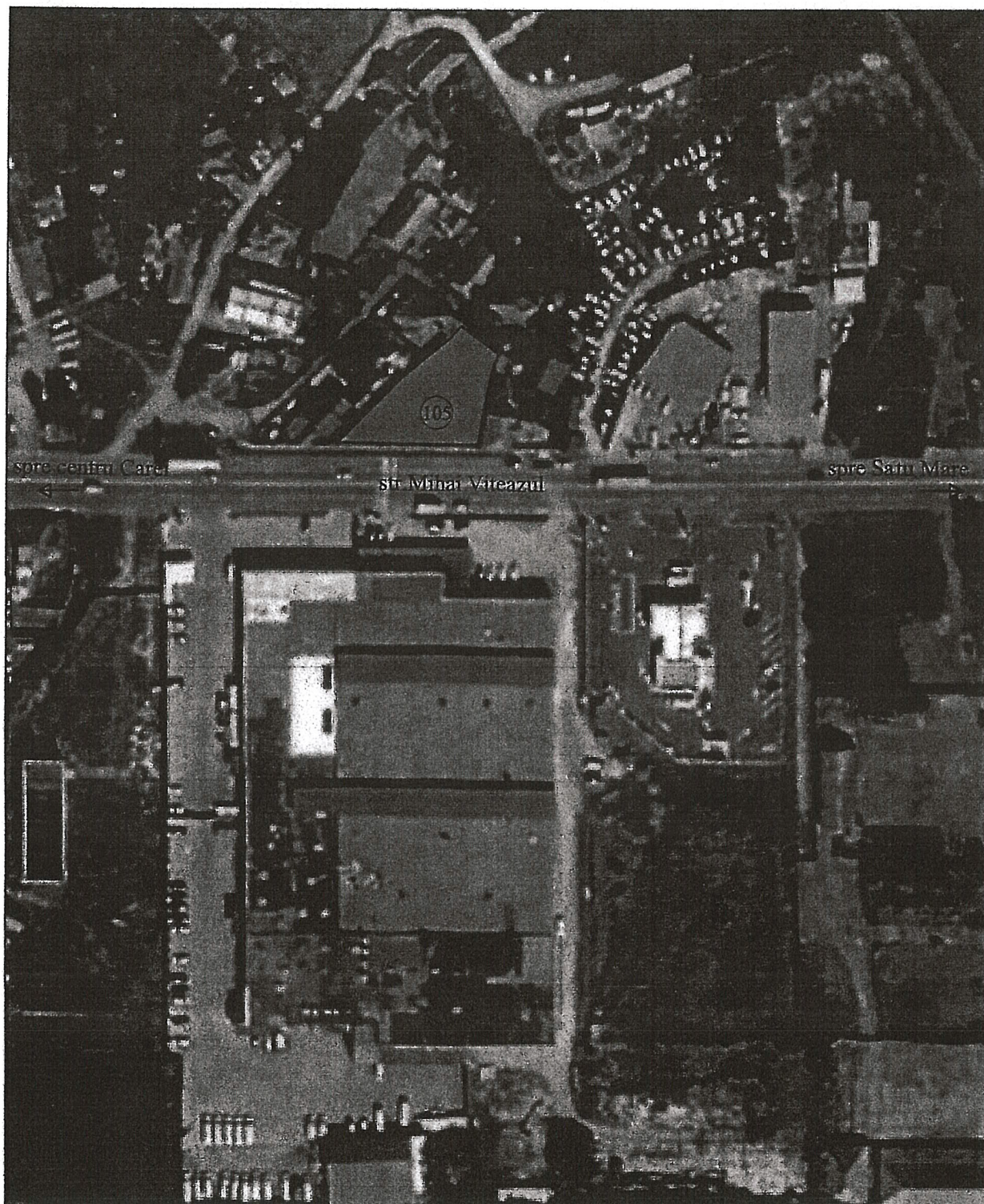
A fost stabilit un perimetru edificabil, regimul de aliniere conform plansei "Reglementari urbanistice. Zonificare"

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

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

ÎNTOCMIT,
arh. Urb Violeta Iuoras



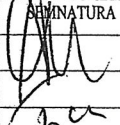


LEGENDA:



AMPLASAMENT STUDIAT



AD PAVI DINAMIC 		S.C. AD PAVI DINAMIC S.R.L. mun. Satu Mare str. C. Coposu nr. 2 et. 7 ap. 58/A, judetul Satu Mare E-mail: satumare@arhidinamic.ro		beneficiar: VARGA ANTON si VARGA ENIKO		nr. proiect: 330 / 2023
		NUME	SEMNATURA	scara :	titlu proiect :	faza :
SEF PROIECT	arh.IUORAS VIOLETA			-//-	CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL IN MUN. CAREI STR. MIHAI VITEAZUL NR. 105, JUDEȚUL SATU MARE	P.U.Z.
PROIECTAT	arh.IUORAS VIOLETA					
DESENAT	FORIZS TUNDE					
				data :	plansa :	nr. plansa :
				ian. 2024	PLAN DE INCADRARE	A 01

