

HOTĂRÂREA Nr. 108/29.04.2025

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – proiect nr. 11/2024 elaborat de ERYZA DESIGN SRL privind: "Ansamblu rezidențial cu locuințe colective și dotări aferente, împrejmuire, bransament utilități", în municipiului Carei str. Independenței nr. 11-21, județul Satu Mare, beneficiari DIAMOND PROMOVARE IMOB SRL

Consiliul local al municipiului Carei județul Satu Mare, întrunit în ședință ordinară la data de 29.04.2025,

Văzând :

Referatul de aprobare nr. 8514/23.04.2025 inițiat de Primarul Municipiului Carei prin care propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal – proiect nr. 11/2024 elaborat de ERYZA DESIGN SRL privind: "Ansamblu rezidențial cu locuințe colective și dotări aferente, împrejmuire, bransament utilități", în municipiului Carei str. Independenței nr. 11-21, județul Satu Mare, beneficiari DIAMOND PROMOVARE IMOB SRL,

Având în vedere :

Adresa nr 2679/11.02.2025 prin care Olar Amalia solicită aprobarea Planului Urbanistic Zonal – proiect nr. 11/2024 elaborat de ERYZA DESIGN SRL privind: "Ansamblu rezidențial cu locuințe colective și dotări aferente, împrejmuire, bransament utilități", în municipiului Carei str. Independenței nr. 11-21, județul Satu Mare, beneficiari DIAMOND PROMOVARE IMOB SRL,

Având în vedere raportul de specialitate nr. 8516/23.04.2025 al Serviciului Urbanism prin care propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal,

- certificatul de urbanism nr. 243/29.08.2024 emis de Primăria Municipiului Carei
- avizul de oportunitate nr. 20036/21.10.2024 emis de Primăria Municipiului Carei
- extrasele CF nr. 115110 Carei, CF nr 115207 Carei, CF nr 115213 Carei, CF nr 115214 Carei, CF nr 115229 Carei, CF nr 115230 Carei, CF nr 115231 Carei, CF nr 115232 Carei, CF nr 115249 Carei, CF nr 115250 Carei, CF nr 115264 Carei, CF nr 115265 Carei, CF nr 115277 Carei
- plan de încadrare în zonă și plan de situație
- decizia etapei de încadrare nr. 55/21.01.2025 emis de Agenția pentru Protecția Mediului Satu Mare
- Aviz de amplasament favorabil nr 6040250100349/23.01.2025 emis de Distribuție Energie Electrică România sucursala Satu Mare
- Aviz de principiu nr 214894101/18.12.2024 al Delgaz Grid
- Aviz favorabil nr 344/13.01.2025 al APASERV SATU MARE SA
- adresa DSP Satu Mare nr 475/18.12.2024
- aviz favorabil nr 7244/03.04.2025 Direcției Arhitect Șef
- procesul verbal al dezbaterii publice din data de 04.03.2025 ora 16:00, precum și raportul procedurii,
- lista participanților la dezbateria publică,
- raportul informării și consultării publice,

Ținând seama de prevederile:

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

Nr. total al consilierilor în funcție – 18

Nr. total al consilierilor prezenți – 14

Nr. total al consilierilor absenți – 4

Voturi pentru - 14

Voturi împotriva - 0

Abțineri - 0

- 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 11/2024 elaborat de ERYZA DESIGN SRL privind: "Ansamblu rezidențial cu locuințe colective și dotări aferente, împrejmuire, branșament utilități", în municipiului Carei str. Independenței nr. 11-21, județul Satu Mare, beneficiari DIAMOND PROMOVARE IMOB SRL , conform documentației Anexă la prezenta Hotărâre, cu următorii indici urbanistici :

POT maxim propus : 35%
CUT maxim propus : 0,9
regim de înălțime propus: P, P+2E

Distanțe față de limitele laterale și posterioare: retragerile laterale: min 5,00 m
retragerea posterioară: conform Codului Civil
retragerea față de aliniament: min 4,00 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
DIAMOND PROMOVARE IMOB SRL
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
Marcel CARAMBA

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

Carei, 29.04.2025
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 – 18

Nr. total al consilierilor prezenți – 14

Nr. total al consilierilor absenți – 4

Voturi pentru - 14

Voturi împotriva - 0

Abțineri - 0

PROIECT Nr. 11/2024

Faza: P.U.Z.

**ELABORARE P.U.Z. – ANSAMBLU REZIDENTIAL
CU LOCUINTE COLECTIVE SI DOTARI AFERENTE,
IMPREJMUIRE, BRANSAMENT UTILITATI**
ÎN MUN. CAREI, STR. INDEPENDENTEI, NR. 13-21,
JUD. SATU MARE

BENEFICIAR: DIAMOND PROMOVARE IMOB S.R.L.

Nr. Ex. 2

**ELABORARE P.U.Z. - ANSAMBLU REZIDENTIAL
CU LOCUNTE COLECTIVE SI DOTARI AFERENTE,
IMPREJMUIRE, BRANSAMENT UTILITATI**

ÎN MUN. CAREI, STR. INDEPENDENTEI, NR. 13-21,
JUD. SATU MARE

BORDEROU

PIESE SCRISE

A. MEMORIU DE PREZENTARE

1. Introducere
 - 1.1. Date de recunoastere a documentatiei
 - 1.2. Obiectul lucrarii
 - Solicitari ale temei program
 - Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii pentru zona respectiva
 - 1.3. Surse documentare
 - a. Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior P.U.Z.
 - b. Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu P.U.Z.
 - c. Date statistice
 - d. Proiecte de investitii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistica a zonei
2. Stadiul actual al dezvoltarii
 - 2.1. Evolutia zonei
 - a. Date cu privire la evolutia zonei
 - b. Caracteristicile semnificative ale zonei
 - c. Potential de dezvoltare
 - 2.2. Incadrarea in localitate
 - a. Pozitionarea fata de intravilanul localitatii
 - b. Relationarea zonei cu localitatea
 - 2.3. Elemente ale cadrului natural
 - 2.4. Circulatia
 - a. Aspecte critice privind circulatia in zona
 - b. Capacitati de transport, necesitati de modernizare a traseelor existente si de realizare de trasee noi, intersectii cu probleme, prioritati
 - 2.5. Ocuparea terenurilor
 - a. Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata
 - b. Relationari intre functiuni
 - c. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit
 - d. Aspecte calitative ale fondului construit
 - e. Asigurarea cu servicii a zonei in corelare cu zonele vecine
 - f. Asigurarea cu spatii verzi

- g. Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine
- h. Principalele disfunctionalitati
- 2.6. Echipare edilitara
 - a. Stadiul echiparii edilitare a zonei in corelare cu structura localitatii
 - b. Principalele disfunctionalitati
- 2.7. Probleme de mediu
 - a. Relatia cadru natural – cadru construit
 - b. Evidentierea riscurilor naturale si antropice
 - c. Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare ce prezinta riscuri in zona
 - d. Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie
 - e. Evidentierea potentialului balnear si turistic
- 2.8. Optiuni ale populatiei
- 3. Propuneri de dezvoltare urbanistica
- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Prevederi ale P.U.G.
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulatiei
 - a. Organizarea circulatiei si a transportului in comun
 - b. Organizarea circulatiei feroviare
 - c. Organizarea circulatiei navale
 - d. Organizarea circulatiei aeriene
 - e. Organizarea circulatiei pietonale
- 3.2. Zonificarea functionala-reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici
- 3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare
 - 3.6.1. Alimentare cu apa
 - 3.6.2. Canalizare menajera si pluviala
 - 3.6.3. Alimentarea cu gaze naturale
 - 3.6.4. Alimentare cu energie electrica
 - 3.6.5. Telecomunicatii
- 3.7. Protectia mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publica
 - a. Tipuri de obiective de utilitate publica
 - b. Tipul de proprietate al imobilelor si circulatia terenurilor
- 4. Concluzii – masuri in continuare

B. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

I. Dispozitii generale

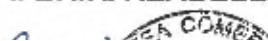
- 1. Rolul R.L.U.
- 2. Baza legala a elaborarii
- 3. Domenii de aplicare

II. Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor

1. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit
2. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si apararea interesului public
3. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii
4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
5. Reguli cu privire la echiparea edilitara
6. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii
7. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmui

III. Zonificare functionala**PIESE DESENATE**

U1 Plan de încadrare zonă	
U2. Situația existentă - priorități	sc. 1:1000
U3. Reglementări urbanistice – zonificare	sc. 1:1000
Ed1. Reglementări echipare edilitară	sc. 1:1000
U4. Proprietatea asupra terenurilor	sc. 1:1000

ÎNTOCMIT,**arh. CSOMAI ERIKA IZABELLA**

Noiembrie 2024

**ELABORARE P.U.Z. - ANSAMBLU REZIDENTIAL
CU LOCUNTE COLECTIVE SI DOTARI AFERENTE,
IMPREJMUIRE, BRANSAMENT UTILITATI
ÎN MUN. CAREI, STR. INDEPENDENTEI, NR. 13-21,
JUD. SATU MARE**

LISTA DE SEMNĂTURI

DIRECTOR,



arh. CSOMAI ERIKA IZABELLA

ŞEF PROIECT,

arh. BABICI NICOLAE



COLECTIV DE ELABORARE

- Arhitectură,

arh. Csomai Erika Izabella

- Instalații,

ing. Comiati Ovidiu

Noiembrie 2024

**ELABORARE P.U.Z. - ANSAMBLU REZIDENTIAL
CU LOCUNTE COLECTIVE SI DOTARI AFERENTE,
IMPREJMUIRE, BRANSAMENT UTILITATI**

ÎN MUN. CAREI, STR. INDEPENDENTEI, NR. 13-21,
JUD. SATU MARE

MEMORIU DE PREZENTARE

1. DATE GENERALE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

DENUMIREA LUCRĂRII:	ELABORARE P.U.Z. - ANSAMBLU REZIDENTIAL CU LOCUNTE COLECTIVE SI DOTARI AFERENTE, IMPREJMUIRE, BRANSAMENT UTILITATI
AMPLASAMENT:	ÎN MUN. CAREI, STR. INDEPENDENTEI, NR. 13-21, JUD. SATU MARE
BENEFICIAR:	DIAMOND PROMOVARE IMOB S.R.L.
PROIECTANT:	ERYZA PROIECT S.R.L.
FAZA DE PROIECTARE:	Proiect pentru Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.)
DATA ELABORĂRII	Noiembrie 2024

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

SOLICITĂRI ALE TEMEI PROGRAM

Zona studiată se află în intravilanul Municipiului Carei, în partea de nord a municipiului și se întinde pe o suprafață totală de 14.846 mp, fiind compus din 13 parcele, conform extraselor C.F. Anexate. Parcelele se află în proprietatea Diamond Promovare Imob S.R.L. Asupra imobilului cu nr. Cad. 115110 este întabulat drept de uzufruct viager pentru Vacter Clara-Maria. Asupra imobilului cu nr. Cad. 115207 este notat drept de trecere continuu și perpetuu, aerian, subteran și de suprafață în favoarea Delgaz Grid S.A.

Terenurile au următoarele suprafețe și categorii de folosință actuală:

- Parcela cu nr. Cad. 115110 – suprafață: 560 mp, categorie de folosință: curți construcții (509 mp) cu o casă de locuit P (Sc=194 mp), și arabil (51 mp).
- Parcela cu nr. Cad. 115207 – suprafață: 348 mp, categorie de folosință: curți construcții (175 mp) și arabil (173 mp).
- Parcela cu nr. Cad. 115213 – suprafață: 1.060 mp, categorie de folosință: curți construcții (413 mp) și arabil (647 mp).

- Parcela cu nr. Cad. 115214 – suprafață: 217 mp, categorie de folosință: curți construcții.
- Parcela cu nr. Cad. 115229 – suprafață: 678 mp, categorie de folosință: curți construcții cu un bloc de locuințe tip P+2 (Sc=530,2 mp, Scd=1538,5 mp).
- Parcela cu nr. Cad. 115230 – suprafață: 678 mp, categorie de folosință: curți construcții cu un bloc de locuințe tip P+2 (Sc=553,5 mp, Scd=1619,5 mp).
- Parcela cu nr. Cad. 115231 – suprafață: 79 mp, categorie de folosință: curți construcții cu un magazin tip P (Sc=58,6 mp).
- Parcela cu nr. Cad. 115232 – suprafață: 1011 mp, categorie de folosință: curți construcții cu un bloc de locuințe în curs de construcție.
- Parcela cu nr. Cad. 115249 – suprafață: 680 mp, categorie de folosință: arabil cu un bloc de locuințe în curs de construcție.
- Parcela cu nr. Cad. 115250 – suprafață: 483 mp, categorie de folosință: arabil.
- Parcela cu nr. Cad. 115264 – suprafață: 681 mp, categorie de folosință: arabil cu un bloc de locuințe în curs de construcție.
- Parcela cu nr. Cad. 115265 – suprafață: 55 mp, categorie de folosință: curți construcții.
- Parcela cu nr. Cad. 115277 – suprafață: 8316 mp, categorie de folosință: curți construcții (1888 mp) și arabil (6428 mp)

Amplasamentul are următoarele vecinătăți:

- la Nord: proprietăți private,
- la Est: strada Independenței,
- la Vest: proprietăți private,
- la Sud: proprietăți private.

Prin tema de proiectare se dorește realizarea unei zone rezidențiale prin construirea unui ansamblu de locuințe colective, cu asigurarea unor zone de deservirea zonei de locuit (servicii complementare: magazin, etc.)

- | | |
|---|---------------|
| - procent maxim de ocupare a terenului: | P.O.T. = 35% |
| - coeficient de utilizare a terenului: | C.U.T. = 0,90 |
| - regim de înălțime maxim: | P +2E |

Accesul pe terenul studiat se face de pe strada Independenței.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

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

În vederea elaborării prezentului proiect a fost studiat Planul Urbanistic General și Regulamentul Local de Urbanism al Mun Carei, precum și Planul Urbanistic Zonal „Construire ansamblu rezidențial cu locuințe colective și dotări aferente, împrejmuire, bransamente utilități”, aprobat prin HCL nr. 66/12.04.2019.

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

Concomitent cu Planul Urbanistic Zonal, care este obiectul acestui studiu, au fost făcute ridicări topografice și studiu geotehnic pentru zona studiată.

c. DATE STATISTICE

Prin realizarea obiectivului de investiție propus, se creează oportunitatea de valorificare a potențialului zonei, prin realizarea funcțiunii de locuit cu funcțiuni complementare.

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

Amplasamentul studiat în prezenta documentație nu a făcut parte dintr-un alt proiect de dezvoltare al zonei, excepție făcând elaborarea P.U.G. Mun. Carei.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**2.1. EVOLUȚIA ZONEI****a. DATE CU PRIVIRE LA EVOLUȚIA ZONEI**

Zona studiată nu a făcut obiectul altor studii.

b. CARACTERISTICILE SEMNIFICATIVE ALE ZONEI

Terenul studiat este amplasat în partea nordică a municipiului Carei în conformitate cu planul de încadrare în zonă și se află în intravilan.

c. POTENȚIAL DE DEZVOLTARE

Prin realizarea obiectivului de investiție propus, se creează oportunitatea de valorificare a potențialului zonei, prin realizarea funcțiunii de locuit cu funcțiuni complementare.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE**a. POZIȚIONAREA FAȚĂ DE INTRAVILANUL LOCALITĂȚII**

În conformitate cu planul de încadrare și planul de situație, terenul studiat se află în intravilanul municipiului Carei, în partea nordică.

Zona studiată are următoarele vecinătăți:

- la Nord – proprietăți private
- la Est – strada Independenței
- la Vest – proprietăți private
- la Sud – proprietăți private.

b. RELAȚIONAREA ZONEI CU LOCALITATEA

Zona studiată este amplasată în intravilanul municipiului Carei, pe strada Independenței, în partea nordică a localității, în apropierea drumului național 1F.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Zona studiată se află în partea vestică a județului Satu Mare, pe un teren plat. Tipul general de climă este cel temperat-continentală, de câmpie, cu influențe vestice și nordice. Circulația generală a atmosferei are ca specific advecții de aer temperat-oceanic din vest și nord-vest (vara), dar și cu unele pătrunderi de aer arctic din nord (cu precădere iarna). De asemenea, au loc și advecții de aer temperat-continental din nord și est (iarna), precum și invazii de aer mediteranean din sud și sud-vest.

2.4. CIRCULAȚIA

a. ASPECTE CRITICE PRIVIND CIRCULAȚIA ÎN ZONĂ

Zona este situată pe strada Independenței.

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

Strada Independenței asigură capacitățile de transport necesar.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

a. PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCȚIUNILOR CE OCUPĂ ZONA STUDIATĂ

Terenul studiat se află în intravilanul Mun. Carei. În prezent pe amplasament se află patru blocuri de locuințe finalizate și unul în curs de execuție, un magazin P, o cabină de pază P, respectiv o casă de locuit P propus pentru demolare.

Zona studiată cuprinde 13 parcele cu suprafața totală de 14.846 mp, aflat în proprietatea Diamond Promovare Imob S.R.L. Categoria de folosință este arabil, respectiv curți construcții intravilan.

b. RELAȚIONĂRI ÎNTRE FUNCȚIUNI

Se poate considera că în prezent există relaționări funcționale doar cu vecinătățile imediate (zonă de locuit).

c. GRADUL DE OCUPARE A ZONEI CU FOND CONSTRUIT

În momentul de față gradul de ocupare a terenului de amplasament este:

P.O.T. Existent = 20,00 %; C.U.T. existent = 0,60

d. ASPECTE CALITATIVE ALE FONDULUI CONSTRUIT

Nu este cazul.

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

Construcțiile propuse vor fi conectate la rețelele de energie electrică, gaz, apă și canalizare existente.

f. ASIGURAREA CU SPAȚII VERZI

Conform R.G.U., anexa 6.8., pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate de minim 2 mp / locuitor, în cazul prezent 2 mp x 320 locuitori = 640 mp. Prin P.U.Z. asigurăm un procent minim de spații verzi de 5% din incintă, în suprafață de 735 mp.

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

În zona studiată nu există zone cu riscuri naturale.

h. PRINCIPALELE DISFUNCȚIONALITĂȚI

Nu au fost diagnosticate disfuncționalități semnificative în zonă.

2.6. ECHIPARE EDILITARĂ

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

Terenul analizat este situat într-o zonă dotată cu rețele de energie electrică, gaz, apă și canalizare.

b. PRINCIPALELE DISFUNCȚIONALITĂȚI

Nu este cazul.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

a. RELAȚIA CADRU NATURAL - CADRU CONSTRUIT - Nu este cazul.

b. EVIDENȚIEREA RISCURILOR NATURALE ȘI ANTROPICE

Terenul studiat nu se află în arie naturală protejată. Nu se poate vorbi despre riscuri antropice cu impact asupra zonei studiate. Aceste riscuri pot fi preîntâmpinate prin găsirea soluției tehnice corespunzătoare pentru amplasament.

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

În cadrul zonei studiate sistemul căilor de comunicații și a categoriilor de echipare edilitară nu prezintă riscuri sau puncte nevralgice.

d. EVIDENȚIEREA VALORILOR DE PATRIMONIU CE NECESITĂ PROTECȚIE

Nu este cazul.

e. EVIDENȚIEREA POTENȚIALULUI BALNEAR ȘI TURISTIC

Nu este cazul.

2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Prin realizarea obiectivului de investiție propus, se creează oportunitatea de valorificare a potențialului zonei, prin realizarea funcțiunii de locuit și funcțiuni complementare.

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Cu excepția ridicării topografice și a studiului geo, pentru zona studiată nu au fost întocmite alte studii de fundamentare.

Ridicările topografice evidențiază că terenul este plat, iar studiile geotehnice indică faptul că terenul este bun de fundare, nivelul apelor freatice nu a fost interceptat la foraje de -3.00m.

3.2. PREVEDERILE P.U.G.

Zona studiată este cuprinsă în P.U.G. al municipiului Carei ca și teren intravilan.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

În proximitatea amplasamentului propus, există construcții de locuințe individuale.

Clădirile propuse vor avea un regim de înălțime maxim P+2E cu max. 12 m la cornișă și se vor încadra armonios în peisaj.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

- a. ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI ȘI A TRANSPORTULUI ÎN COMUN - Nu e cazul.
- b. ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI FERROVIARE - Nu e cazul.
- c. ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI NAVALE - Nu e cazul.
- d. ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI AERIENE - Nu e cazul
- e. ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI PIETONALE - Nu e cazul

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

Suprafața terenului aparținând beneficiarului este de 14.846 mp și cuprinde teren pentru zonă de locuit 14.756 mp. Delimitarea zonelor funcționale propuse se face în planșa de Reglementări Urbanistice - Zonificare, indicii de bilanț fiind după cum urmează:

BILANT TERITORIAL	EXISTENT		PROPOS	
ZONE FUNCTIONALE	mp	%	mp	%
ZONA DE LOCUIT	14.756	99,39	14.697	99,00
Zona construibilă	-	-	9.553	65,00
Cai de circulație rutieră/pietonală	-	-	4.409	30,00
Spatii verzi	-	-	735	5,00
ZONA DE SERVICII	90	0,61	149	1,00
TOTAL SUPRAFATA REGLEMENTATA	14.846,00	100	14.846,00	100

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

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

$$C.U.T._{maxim} = 0,90$$

Înălțimea maximă admisă: P – P+2E

Procentul de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare a terenului se vor calcula conform Legii 162/2011 care completează ANEXA 2 din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, precum și conform Ghidului privind aplicarea reglementărilor de utilizare și ocupare a terenului intravilan, prin relaționarea instrumentelor urbanistice (indici de ocupare și utilizare a terenurilor, regim de înălțime)

Procentul de ocupare a terenului (POT) exprimă raportul, transformat în procente, între suprafața construită la sol a clădirilor și suprafața terenului considerat: $POT = (S_C / S_T) * 100$

Coeficientul de utilizare a terenului (CUT) exprimă raportul între suma suprafețelor desfășurate ale tuturor nivelurilor clădirilor* și suprafața terenului considerat: $CUT = S_D / S_T$

*Suprafețele desfășurate luate în considerare reprezintă suma suprafețelor planșeelor tuturor nivelurilor construcțiilor, măsurate la 1 m. deasupra pardoselii finite. În suprafețele nivelurilor se cuprind și cele ale nivelurilor intermediare sau anexe interioare și exterioare cum sunt:

- suprafețele teraselor circulabile pentru diferite funcțiuni
- suprafețele balcoanelor interioare (ex. teatre, cinematografe, etc.)
- suprafețele supanțelor
- suprafețele porticelor de circulație și gangurilor de trecere dacă acestea nu au înălțimea mai mare decât a unui nivel (se consideră aferente primului nivel deservit)
- suprafețele coridoarelor exterioare
- suprafețele scărilor exterioare de acces între niveluri
- suprafețele rampelor exterioare și a scărilor de acces de la magazii, depozite, etc.
- suprafețele aferente lucarnelor, în cazul mansardelor, dacă $h > 1,80\text{m}$
- suprafețele încăperilor cu înălțime liberă mai mare de 1,80m (ex. subsoluri, încăperi ale motoarelor de ascensoare și ale pompelor, etc., părți ieșite și închise pentru iluminatul subsolurilor, încăperi la mansarde, etc.)

În suprafețele nivelurilor nu se includ:

- suprafețele copertinelor mai mici de 4 mp. și adâncime mai mică de 2m., profilele ornamentale și cornișele
- suprafețele învelitorilor, și teraselor necirculabile (rezultate din retrageri) de peste nivelul imediat inferior
- suprafețele golurilor mai mari de 4 mp., flecare în parte numai la curți de lumină și curți englezești
- suprafețele treptelor exterioare și teraselor neacoperite
- suprafețele de sub acoperișuri și ale subsolurilor neamanajabile pentru locuințe sau pentru activități cu caracter profesional, artizanal, industrial sau comercial ($h < 1,80\text{m}$, structuri nerezistente, etc.)
- suprafețele planșeelor construcțiilor sau părților de construcții amenajate pentru staționări de vehicule
- suprafețele planșeelor construcțiilor destinate depozitării recoltelor, adăpostirii animalelor sau materialelor agricole, ca și suprafețele serelor de producție

Suprafața construită la sol* este aria secțiunii orizontale a clădirii la cota ± 0.00 a parterului, măsurată pe conturul exterior al pereților, exclusiv rezalidurile cu arie mai mică de 0,4 mp., nișele cu aria mai mare de 0,4 mp., treptele exterioare și terasele neacoperite, precum și ariile curților interioare, ale curților exterioare de lumină sau de acces (denumite în mod curent curți englezești) mai mari de 4 mp. *În cazul construcțiilor ale căror niveluri de peste parter depășesc în suprafață cu peste 30% suprafața parterului, suprafața construită la sol este echivalentă cu proiecția suprafeței celui mai mare (în valoare absolută) nivel suprateran.

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

3.6.1. Alimentare cu apă

Se propune racordarea la rețeaua de apă existentă în incintă.

3.6.2. Canalizare menajeră și pluvială

Se propune racordarea la rețeaua de canalizare existentă în incintă.

Apele pluviale se vor evacua utilizând planeitatea terenului spre șanțul existent.

3.6.3. Alimentarea cu gaze naturale

Se propune racordarea la rețeaua de gaze existentă în incintă.

3.6.4. Alimentare cu energie electrică

Bransament la rețeaua existentă în incintă conform avizului tehnic de racordare emis de către Electrica S.A. la cererea beneficiarilor.

3.6.5. Telecomunicații

Nu este cazul.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

Prin realizarea obiectivului propus nu este afectat mediul. Poluarea solului este evitată prin soluția constructivă. De asemenea în cadrul zonei studiate nu se desfășoară activități poluante.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

a. TIPURI DE OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Nu sunt necesare lucrări de utilitate și folosință publică.

b. TIPUL DE PROPRIETATE AL IMOBILELOR ȘI CIRCULAȚIA TERENURILOR

Terenul ce face obiectul studiului, cuprinde proprietatea privată de interes local.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Prin realizarea obiectivului de investiție propus, se crează oportunitatea de valorificare a potențialului zonei, prin realizarea funcțiunii de locuințe.

ȘEF PROIECT

arh. BABICI NICOLAE



ÎNTOCMIT,

arh. CSOMAI ERIKA IZABELLA



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL R.L.U.

Regulamentul Local de Urbanism detaliaza reglementarile din P.U.Z., fiind elaborat pe baza Regulamentului General de Urbanism, aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996.

O data aprobat, PUZ și RLU devin parte integranta a PUG, pe care il modifica si completeaza cu noile permisiuni si restrictii si constituie act de autoritate al administratiei publice locale. RLU stabileste elementele necesare eliberarii de catre autoritatea administratiei publice, conform legii, a certificatelor de urbanism si a autorizatiilor pentru executarea constructiilor pe terenul cuprins in PUZ.

Prevederile prezentului regulament vor fi in permanenta corelate cu evolutia legislatiei cu caracter general si cu cea a legislatiei de specialitate.

Prin aprobarea R.L.U. simultan cu P.U.Z. ambele documentatii devin acte de autoritate ale administratiei publice si sunt opozabile in justitie.

Perioada de valabilitate a acestui PUZ se va stabili de catre Consiliul Local al Municipiului Carei si va fi mentionata in Hotararea de aprobare a planului.

2. BAZA LEGALA A ELABORARII

Regulamentul local de urbanism R.L.U. a fost elaborat conform Legii nr. 50/1991 republicata privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, cu modificarile si completarile ulterioare (Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/2000, H.G.R. nr. 525/1996, alte acte legislative).

Ghid privind metodologia de elaborare si cadru continut al Planului Urbanistic Zonal – Reglementare tehnica Indicativ: GM – 010 – 2000.

Legea nr. 350 /2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, modificata si completata.

3. DOMENII DE APLICARE

Prevederile prezentului R.L.U. se aplica strict in zona analizata prin prezentul P.U.Z., care modifica si actualizeaza prevederile P.U.G. aprobat. Aceste prevederi se aplica in vederea realizarii constructiilor si amenajarilor, aflate pe amplasamentul studiat, orice modificare a prevederilor lui fiind posibila, in conditiile legii nr. 350/2001 modificata si actualizata, doar in baza unui alt P.U.Z./P.U.D. avizat si aprobat legal.

Prezentul regulament are caracter operational si este opozabil in justitie. Prevederile sale permit autorizarea directa, cu exceptia derogarilor si situatiilor speciale, conform Legii in vigoare.

La emiterea autorizatiilor de construire se vor avea in vedere si se va asigura respectarea, pe langa prevederile documentatiilor de urbanism si regulamentelor locale, a tuturor legilor aplicabile care stabilesc cerinte, sarcini ori conditii speciale de utilizare a terenurilor si / sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori constructii. La emiterea autorizatiilor de construire se vor lua masurile pentru asigurarea securitatii

si sanatatii oamenilor, pentru asigurarea respectarii cerintelor de protectie a mediului, de protectie fata de riscurile naturale de inundatii ori alunecari de terenuri, pentru protejarea si conservarea patrimoniului construit, natural ori peisagistic protejat, pentru protejarea vestigiilor arheologice.

Avizele si acordurile stipulate prin certificatul de urbanism sunt cele impuse de legislatie.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT

La amplasarea constructiilor se va asigura pastrarea integritatii mediului natural. Infrastructura tehnico-edilitara a zonei nu trebuie sa afecteze mediul, ea fiind adaptata normelor sanitare de protectie in vigoare.

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI APARAREA INTERESULUI PUBLIC

In proiectare si executie se vor respecta prevederile Legii nr. 10/1995 si ale Normativului P100/1992. Autorizarea lucrarilor de utilitate publica se va face in baza documentatiilor de investitii aprobate si ele vor asigura siguranta in exploatare.

6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Pentru fiecare zona functionala se stabilesc reguli de amplasare a constructiilor intre ele sau fata de alte limite naturale sau conventionale, si care se vor respecta, pentru crearea conditiilor obligatorii de confort, dar si de interventie in cazuri de seisme sau incendii.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Pentru accesul la constructiile si amenajarile propuse, se vor asigura accese obligatorii, pietonale si carosabile. Acestea vor fi dimensionate in conformitate cu standardele in vigoare si vor fi corelate cu cerintele si specificul zonei.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

Modalitatile concrete de solutionare a echiparii edilitare trebuie sa fie adaptate retelelor de protectie a zonei, cat si normelor generale de igiena.

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII

La realizarea dotarilor viitoare, se vor respecta cerintele referitoare la forma si dimensiunile terenului necesar pentru fiecare constructie, impuse, dupa caz, prin normative specifice, inclusiv prin legislatie. In acest mod, este posibila repartizarea armonioasa a cladirilor, cat si pastrarea unei zone verzi necesare confortului fiecarei dotari.

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

Legislatia referitoare la structurile de primire turistice, sau H.G. nr. 525/1996 impun, dupa caz, suprafete minime obligatorii de spatii verzi si plantate. Ele sunt strict

necesare, pentru agrementare și sporirea confortului general și este indicat să se facă specii locale.

III. ZONIFICARE FUNCționalALĂ

Întreaga zonă este constituită dintr-o singură Unitate Teritorială de referință (U.T.R.), care este o suprafață omogenă funcțional și morfologic, și pentru care se pot stabili aceleași condiții de construibilitate.

U.T.R. cuprinde mai multe zone funcționale (cu anumite funcțiuni dominante). La rândul ei, fiecare zonă este formată din una sau mai multe subzone.

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

ZONELE FUNCționale SUNT URMĂTOARELE :

- ZONĂ PENTRU LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

Funcțiune predominantă: - locuințe individuale

Funcțiuni compatibile: - alte dotări compatibile

Utilizări permise - servicii complementare

Utilizări permise cu condiții - alte dotări specifice

Utilizări interzise: - unități poluante sau cu alte riscuri

Regimul de înălțime: P - P+2E

- Înălțimea maximă admisă la cornișă: 12 m
- Înălțimea maximă admisă la coama : 15 m

Condiții de amplasare:

- clădirile se vor retrage de la aliniament la o distanță de minim 4,00 m;
- clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei la o distanță de minim 5,00 m;
- prin amplasare, va fi posibil accesul de intervenție la incendii

Parcarea autovehiculelor: Calculul locurilor de parcare în interiorul parcelei se va face conform R.G.U. Art. 33:

- câte un loc de parcare la 1-5 locuințe unifamiliale cu lot propriu;
- câte un loc de parcare la 1-3 apartamente pentru locuințe semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun;
- câte un loc de parcare la 2-10 apartamente în locuințe colective cu acces și lot în comun.

Pe amplasamentul studiat pentru cele 8 clădiri având în total 87 apartamente asigurăm 112 locuri de parcare.

Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului:

- P.O.T. max.= 35% C.U.T.max.= 0,9

Procentul de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare a terenului se vor calcula conform Legii 162/2011 care completează ANEXA 2 din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, precum și conform Ghidului privind aplicarea reglementărilor de utilizare și ocupare a terenului intravilan, prin relaționarea instrumentelor urbanistice (indici de ocupare și utilizare a terenurilor, regim de înălțime)

Procentul de ocupare a terenului (POT) exprimă raportul, transformat în procente, între suprafața

construită la sol a clădirilor și suprafața terenului considerat: $POT = (S_C / S_T) * 100$

Coefficientul de utilizare a terenului (CUT) exprimă raportul între suma suprafețelor desfășurate ale tuturor nivelurilor clădirilor* și suprafața terenului considerat: $CUT = S_D / S_T$

*Suprafețele desfășurate luate în considerare reprezintă suma suprafețelor planșeelor tuturor nivelurilor construcțiilor, măsurate la 1 m. deasupra pardoselii finite. În suprafețele nivelurilor se cuprind și cele ale nivelurilor intermediare sau anexe interioare și exterioare cum sunt:

- suprafețele teraselor circulabile pentru diferite funcțiuni
- suprafețele balcoanelor interioare (ex. teatre, cinematografe, etc.)
- suprafețele supanțelor
- suprafețele porticelor de circulație și gangurilor de trecere dacă acestea nu au înălțimea mai mare decât a unui nivel (se consideră aferente primului nivel deservit)
- suprafețele coridoarelor exterioare
- suprafețele scărilor exterioare de acces între niveluri
- suprafețele rampelor exterioare și a scărilor de acces de la magazine, depozite, etc.
- suprafețele aferente lucarnelor, în cazul mansardelor, dacă $h > 1,80m$
- suprafețele încăperilor cu înălțime liberă mai mare de 1,80m (ex. subsoluri, încăperi ale motoarelor de ascensoare și ale pompelor, etc., părți ieșite și închise pentru iluminatul subsolurilor, încăperi la mansarde, etc.)

În suprafețele nivelurilor nu se includ:

- suprafețele copertinelor mai mici de 4 mp. și adâncime mai mică de 2m., profilele ornamentale și cornișele
- suprafețele învelitorilor, și teraselor necirculabile (rezultate din retrageri) de peste nivelul imediat inferior
- suprafețele golurilor mai mari de 4 mp., fiecare în parte numai la curți de lumină și curți englezești
- suprafețele treptelor exterioare și teraselor neacoperite
- suprafețele de sub acoperișuri și ale subsolurilor neamenajabile pentru locuințe sau pentru activități cu caracter profesional, artizanal, industrial sau comercial ($h < 1,80m$, structuri nerezistente, etc.)
- suprafețele planșeelor construcțiilor sau părților de construcții amenajate pentru staționări de vehicule
- suprafețele planșeelor construcțiilor destinate depozitării recoltelor, adăpostirii animalelor sau materialelor agricole, ca și suprafețele serelor de producție

Suprafața construită la sol* este aria secțiunii orizontale a clădirii la cota $\pm 0,00$ a parterului, măsurată pe conturul exterior al pereților, exclusiv rezalidurile cu arie mai mică de 0,4 mp., nișele cu aria mai mare de 0,4 mp., treptele exterioare și terasele neacoperite, precum și ariile curților interioare, ale curților exterioare de lumină sau de acces (denumite în mod curent curți englezești) mai mari de 4 mp. *În cazul construcțiilor ale căror niveluri de peste parter depășesc în suprafață cu peste 30% suprafața parterului, suprafața construită la sol este echivalentă cu proiecția suprafeței celui mai mare (în valoare absolută) nivel suprateran.

Aspectul exterior al clădirilor

- Arhitectura clădirilor va fi de factura modernă, contemporană, cu forme simple și ferme, ecologică și sustenabilă care va cauta să minimizeze impactul fondului construit asupra mediului. Se interzice realizarea de pastise arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.
- Volumetrie: se va conforma tipologiilor specifice construcției urbane moderne, va fi simplă, lipsită de elemente parazitare
- Raport plin/gol va fi adaptat funcțiunii clădirii, se interzic construcțiile realizate integral cu pereți cortina; golurile pentru ferestre vor avea forma drepunghiulară sau patrata (nu se admit goluri nespecifice triunghiulare, trapezoidale, rotunde, poligonale).
- Acoperis: acoperirea clădirilor va fi plată (acoperișuri terasă sau cu pante mai mici de 10%, echivalent a 6°) sau tip sarpantă. Se accepta tratarea etajului ultim ca mansardă urbană/ penthouse.

- Invelitoare: se vor realiza acoperisuri terasa cu hidroizolatie sau invelitori din materiale ceramice sau metalice, de culoare caramiziu, maro, gri.
- Tinichigeria va fi simpla, discreta - se recomanda folosirea jgheaburilor infundate si evitarea folosirii tablei zincate.
- Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, inchise.
- Tamplaria exterioara va fi specifica tipului de inchidere si a finisajului folosit; se vor folosi tamplarii din lemn, aluminiu sau PVC.
- Elemente adiacente constructiei: Elemente precum terase, scari exterioare, stalpi, parapeti, balustrade, grilaje, copertine, vor fi concepute si realizate astfel incat sa se incadreze in volumul construit, fara a se crea note discordante pentru imaginea sitului arhitectural.
- Pentru publicitate, se admit pe fatadele cladirilor principale litere volumetrice de dimensiuni reduse (necesare si suficiente pentru a fi observate dintr-o circulatie publica - litere de maxim 2 metri), fixate prin intermediul unor prinderi speciale pe cladiri, care sa includa denumirea, sigla sau logo-ul publicitar al firmei. Se interzic panourile publicitare mobile, bannerele, meshurile, sisteme audio-video.
- Se interzice amplasarea intalatiilor/echipamentelor tehnice pe fatadele cladirilor (antene TV, contoare, etc).

Paramentul va fi finisat cu materiale specifice tipului de functiune; Pentru a determina o imagine urbana unitara se vor utiliza o serie limitativa materialele de finisaj: tencuieli lise pentru fatade, caramida aparenta, beton aparent, placaje ceramice, sticla, pereti cortina partial, etc. Se interzice montarea usilor decorative cu elemente de sticla oglindata, utilizarea placajelor PVC, a materialelor plastice de tip polycarbonat, inox, placarea soclurilor cu imitatii de piatra, decorarea parapetelor pline cu decupaje in forme straine locului, etc.

Spatii libere si spatii plantate: Suprafetele libere neocupate cu constructii si circulatii vor fi plantate cu arbori si insamantate cu gazon. Conform R.G.U., anexa 6.8., pentru constructiile de locuinte vor fi prevazute spatii verzi si plantate de minim 2 mp / locuitor, in cazul prezent 2 mp x 320 locuitori = 640 mp. Prin P.U.Z. asiguram un procent minim de spatii verzi de 5% din incinta, in suprafata de 735 mp.

Împrejmuiri:

- Se admit imprejmuiri opace sau transparente, cu înălțimea de maxim 2,00 m.

ȘEF PROIECT

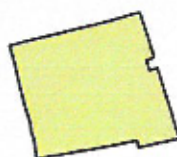
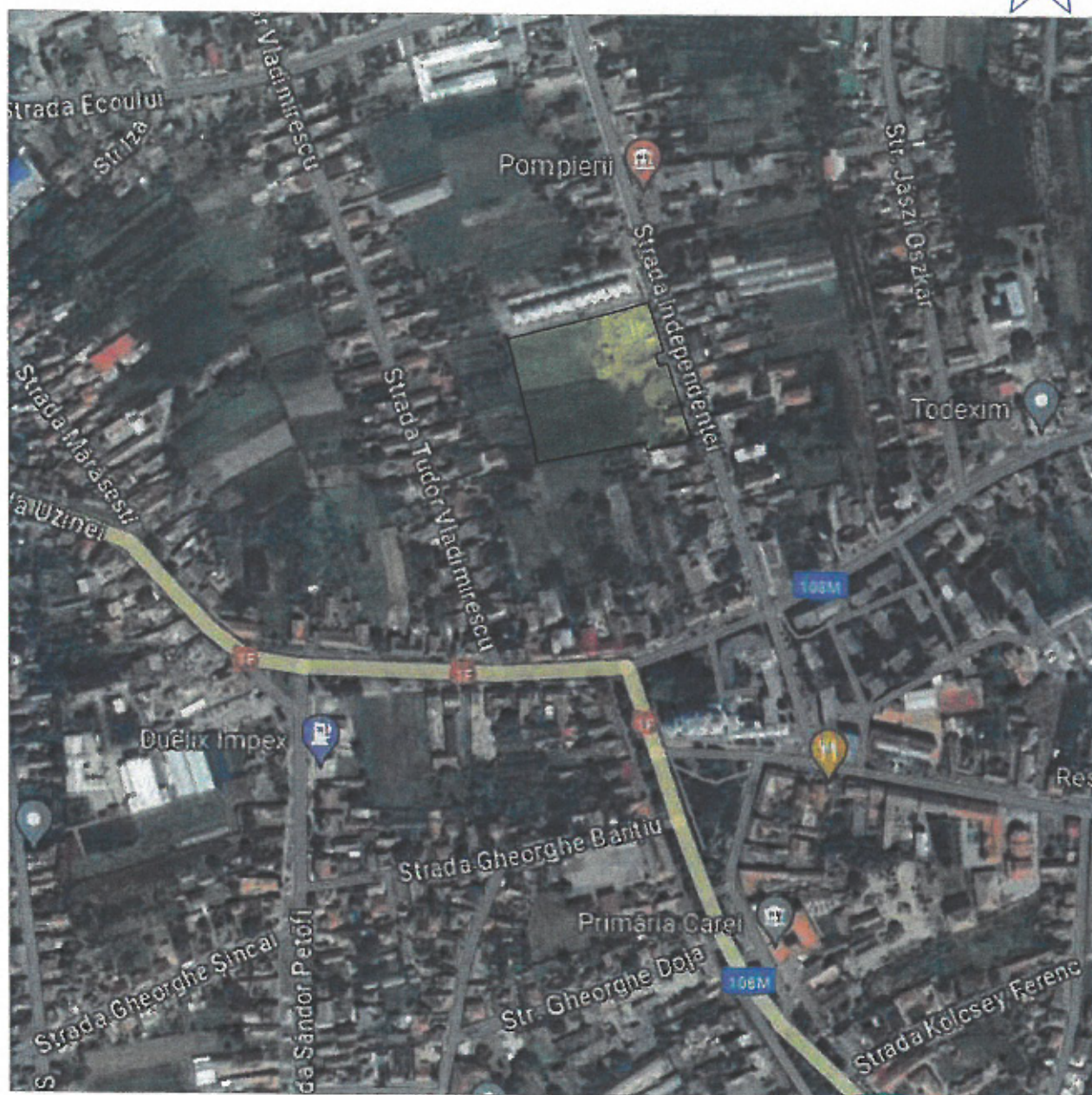
arh. BABICI NICOLAE



ÎNTOCMIT,

arh. CSOMAI ERIKA IZABELLA





ZONA STUDIATĂ



ERYZA PROIECT S.R.L. scă CARASEU nr. 405, jud. SATU MARE Tel. 0261.877.700				BENEFICIAR: DIAMOND PROMOVARE IMOB S.R.L.	Proiect nr. 11/2024
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara:	TITLU PROIECT & ADRESA: ELABORARE P.U.Z. - ANSAMBLU REZIDENTIAL CU LOCUINTE COLECTIVE SI DOTARI AFERENTE, IMPREJURURE, BRANSAMENT UTILITATI Mun. Carei, str. Independentei, Nr. 13-21	Faza: P.U.Z.
SEF PROIECT	ARH.BABICI NICOLAE		Data:	PLANSĂ:	Plansa nr. U1
PROIECTAT	ARH.CSOMAI ERIKA			PLAN DE INCADRARE IN ZONA	
DESENAT	ARH.TAKÁCS ANDREA				

ELABORARE PUZ - ANSAMBLU REZIDENTIAL CU LOCUINTE COLECTIVE
SIDOTARI AFERENTE, IMPREJMUIRE, BRANSAMENT UTILITATI
MUN. CAREI, STR. INDEPENDENTEI, NR. 13-21, JU.D. SATU MARE
SITUATIA EXISTENTA - PRIORITATI

SITUATIA EXISTENTA - PRIORITATI



LIMITA ZONEI STUDIATE

LIMITA ZONEI APARTINAND BENEFICIARULUI

ZONIFICARE

ZONA DE LOCUT

ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATIE

CONSTRUCTII EXISTENTE



BILANT TERRITORIAL

ZONE FUNCTIONALE	m ²	%
1. ZONA AFERENTA TERENULUI PE CARE URMEAZA SA SE AMENAJA OBIECTIVUL (PROPRIETATE PRIVATA DE INTERES LOCAL APARTINAND BENEFICIARULUI)	14.946,00	100,00
TOTAL TEREN STUDIAT	14.946,00	100,00

P.O.T. existent = 20.00%

C.U.T. existent = 0.8

[illegible]

ELABORARE PUZ - ANSAMBLU REZIDENTIAL CU LOCUINTE COLECTIVE
SIDOTARI AFERENTE, IMPREJUMIRE, BRANSAMENT UTILITATI
MUN. CAREI, STR. INDEPENDENTEI, NR. 13-21, JUD. SATU MARE
REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE

REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE

AGENDA

IMITAZIONE STUDIANTE

IMITA ZONEI APARTINAND BENEFICIARULUI

CLINICAL TRIALS

ZNIFICARE

ZONA DE LOCUT

ZONA DE SERVICIO

ZONA CENTRULUI CAL DE COMUNICATIE

ZONA ENIFICABILI A

CONSTRUCȚII EXISTENTE / IN CURS DE EXECUȚIE

CONSTRUTTORE ESISTENTE PRODUCE CENTRI I DEMO ARE

CONSTRUCTION PRODUCTS

BILANT TERRITORIAL

BILANT TERITORIAL	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
ZONE FUNCTIONALE				
ZONA DE LOCUIT	14.756	99,39	14.697	99,00
Zona constructi	-	-	9.553	65,00
Cai de circulatie rutiera/pedestala	-	-	4.409	30,00
Spatii verzi	-	-	735	5,00
ZONA DE SERVICII	90	0,61	148	1,00
TOTAL SUPRAFATA REGLEMENTATA	14.846,00	100	14.846,00	100

INDICI PROPUȘI PENTRU ZONĂ STUDIATĂ

25% = new LTD

35% = 10% of 350 = 35

U.S. LIT. = 33%
U.S. LIT. = 0.6
U.S. LIT. = 0.6

4. $\frac{1}{2} \times 15 \times 15 = 112.5$

BENEFICIARY:

DIAMOND PROMOVARE IMOB S.R.L.

Dried or

Project III.

104

10701

Place or

117

[illegible]

ELABORARE PUZ - ANSAMBLU REZIDENTIAL CU LOCUINTE COLECTIVE
SI DOTARI AFERENTE, IMPREMIURE, BRANSAMENT UTILITATI
MUN. CAREI, STR. INDEPENDENTEI, NR. 13-21, JUD. SATU MARE

PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

LIMITA ZONEI STUDIATE

LIMITA ZONEI APARTINAND BENEFICIARILUI

TIPURI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR DIN INTRAVILAN

- a). PROPRIETATE PUBLICA

TERENURI PROPRIETATE PUBLICA DE INTERES LOCAL

- b). PROPRIETATE PRIVATA

TERENURI PROPRIETATE PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE

CONSTRUCTII EXISTENTE / IN CURS DE EXECUTIE

CONSTRUCTII EXISTENTE PROPUSE PENTRU DEMOLARE

CONSTRUCTII PROPUSE

DOMENII	CATEGORIA DE INTERES		DIMENSIUNI	
	NATIONAL	JUDETEAN	LOCAL	SUPRAF. TEREN LUNGIME
CAI DE COMUNICATIE				14.846,00 m ²
INFRASTRUCTURA MAJORA				
RETEA DE APA			•	62 m
RETEA DE CANALIZARE			•	60 m
RETEA DE GAZ			•	55 m
LINEE ELECTRICE 0.4KV			•	100 m

ERYZA PROJECT S.R.O. PROJECT
of CARASEU nr. 405, Jud. SATU MARE C.J.E. R.
Tel. 0261.877.700

BENEFICIAR:

CLAMO

100

TITLE PAGE

ADRESA:
PUNTO 00

WILKES
GORDON

Mar. 01

FLUNSA:

PROB



PLAN URBANISTIC ZONAL

ELABORARE PUZ - ANSAMBLU REZIDENTIAL CU LOCUINTE COLECTIVE
SI DOTARI AFERENTE, IMPREJMUIRE, BRANSAMENT UTILITATI
MUN. CAREI, STR. INDEPENDENTEI, NR. 13-21, JUD. SATU MARE

PROPUNERE MOBILARE

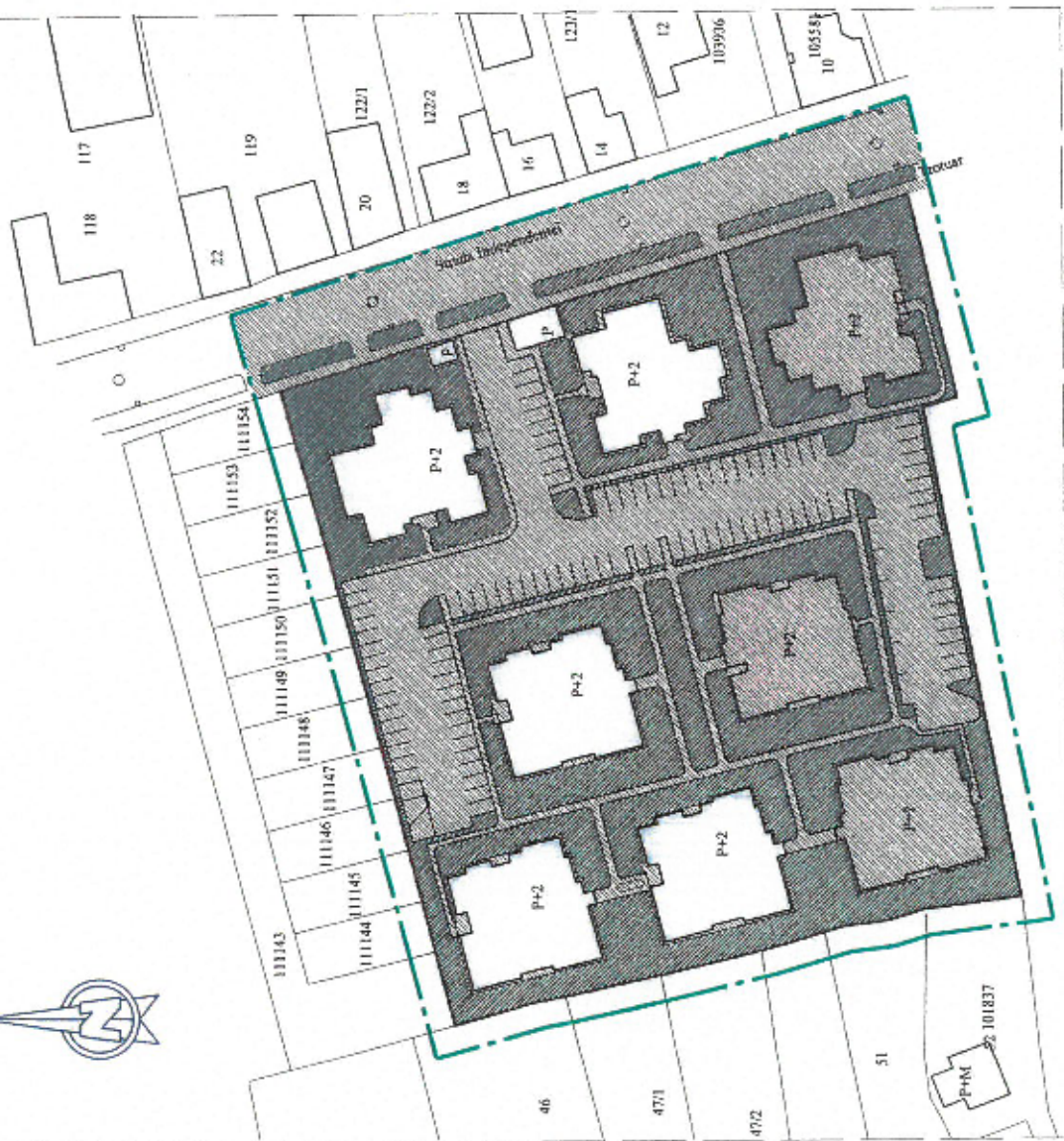
LEGENDA

LIMITA ZONEI STUDIIATE

LIMITA ZONEI APARTINAND BENEFICIARULUI

ZONIFICARE

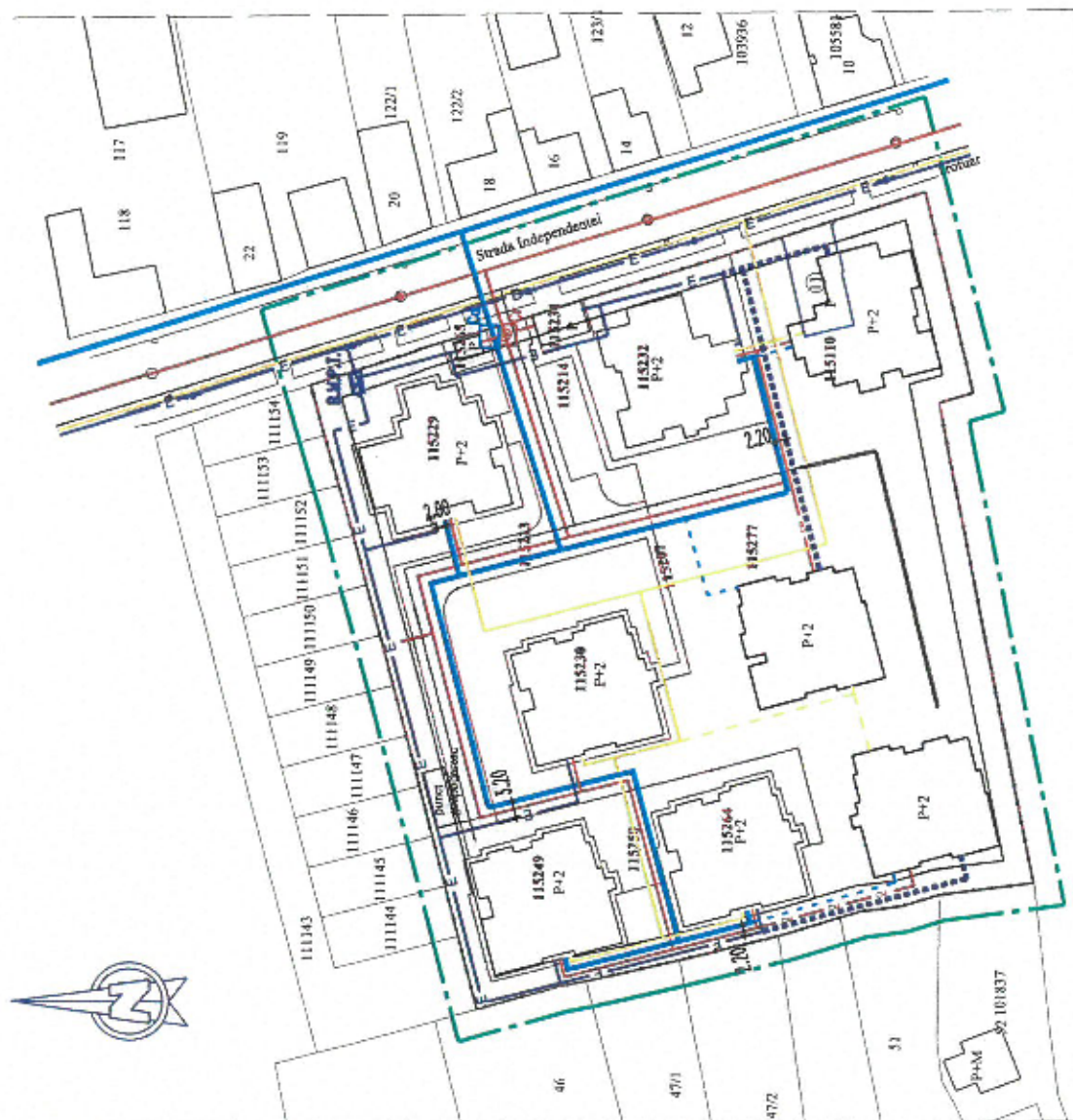
- CONSTRUCTII PROPUSE
- CONSTRUCTII EXISTENTE / IN CURS DE EXECUTIE
- DRUMURI SI PLATFORME
- SPATII VERZI



ERYZA PROIECT S.R.L. sof. CARASEU nr. 405, jud. SATU MARE Tel. 0261.877.700		BENEFICIAR: DIAMOND PROMOVARE IMOB S.R.L.		Proiect nr. 11/2024
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara:	
SEF PROIECT	ARH. BABICI NICOLAE		1:1000	
PROIECTAT	ARH. CSOMAI ERIKA		Data:	
DESENAT	ARH. TAKACS ANDREA			
TITLU PROIECT & ELABORARE PUZ - ANSAMBLU REZIDENTIAL CU LOCUINTE COLECTIVE SI DOTARI AFERENTE, IMPREJMUIRE, BRANSAMENT UTILITATI MUN. CAREI, STR. INDEPENDENTEI, NR. 13-21, JUD. SATU MARE		PLANSA:		Planşa nr. U5
		PROPUNERE MOBILARE		

ELABORARE PUZ - ANSAMBLU REZIDENTIAL CU LOCUINTE COLECTIVE
SIDOTARI AFERENTE, IMPREJUIRE, BRANSAMENT UTILITATI
MUN. CAREI, STR. INDEPENDENTEI, NR. 13-21, JU.D. SATU MARE

REGLEMENTARI E CHIPARE EDILITARA



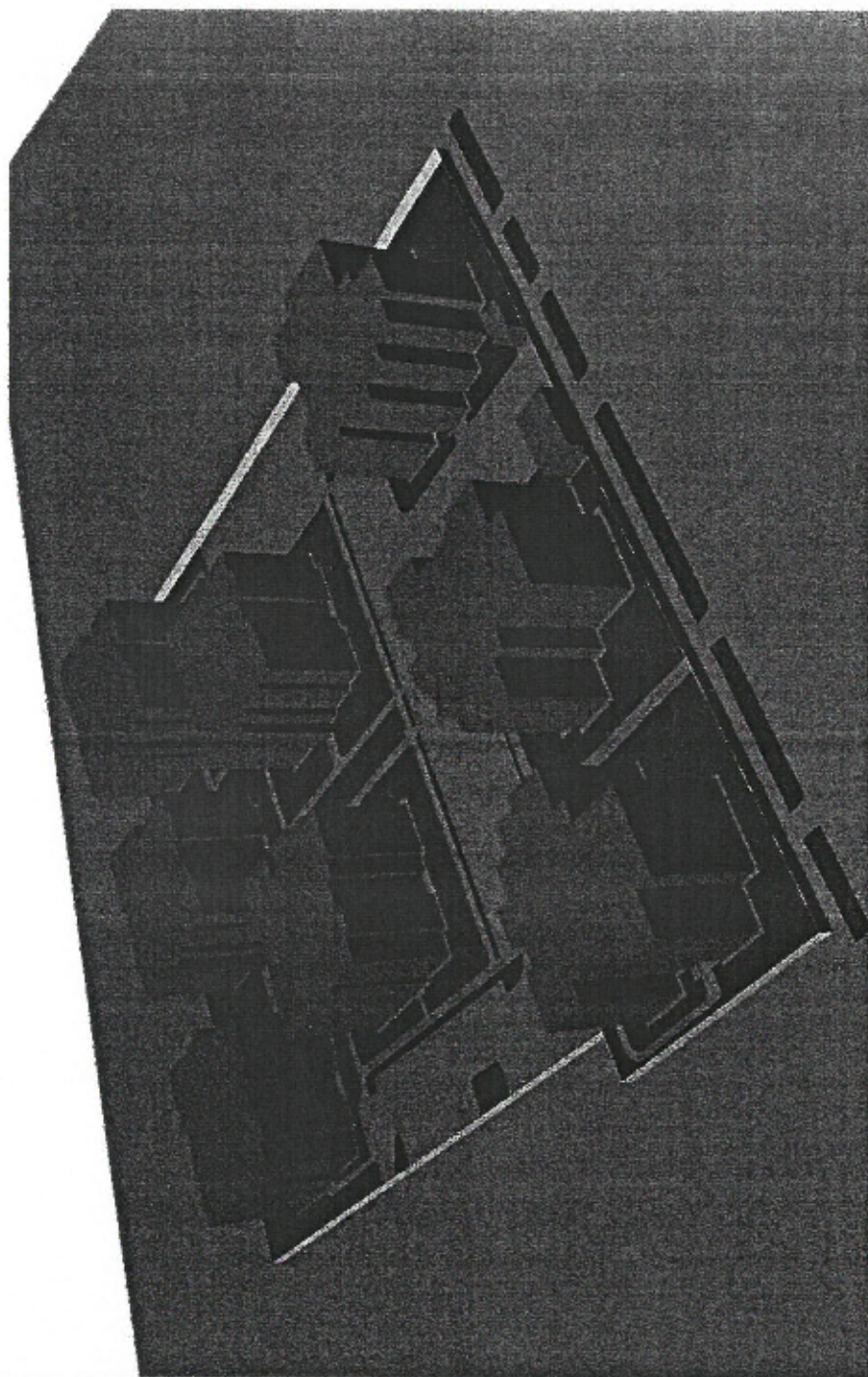
DENUMIRE REȚELEI	LUNGIME
REȚEA DE APA	62 m
REȚEA DE CANALIZARE	60 m
REȚEA DE GAZ	55 m
LINEE ELECTRICE 0,4KV	430 m



ERZYA PROJECT S.R.L. str. CARASEU nr. 405, jud. SATU MARE Tel. 0261.877.700	BENEFICIAR: DIAMOND PROMOVARE IMOB S.R.L.		Protect nr. 11/2024
ERZYA PROJECT S.R.L.	NUME	SEMNATURA	Scara: 1-1000
SEF PROJECT	ARH.BABICI NICOLAE		Fazo: P.U.Z.
PROIECTAT	ING.COMIATI OVIDIU		Planso nr. Ed1
DESENAT	ARH.TAKACS ANDREA		

ELABORARE PUZ - ANSAMBLU REZIDENTIAL CU LOCUINTE COLECTIVE
SI DOTARIAFERENTE, IMPREJMUIRE, BRANSAMENT UTILITATI
MUN. CAREI, STR. INDEPENDENTEI, NR. 13-21, JUD. SATU MARE

ILUSTRARE URBANISTICA

[illegible]

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

ROMANIA - Sc

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

piul Carei - Jud. S