

ROMÂNIA
JUDEȚUL SATU MARE
CONSILIUL LOCAL al
MUNICIPIULUI CAREI

HOTĂRÂREA Nr. 144/08.06.2026

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – proiect nr. 3/2025 elaborat de ERYZA DESIGN SRL privind: ”Ansamblu de locuințe colective cu dotări aferente”, în municipiului Carei str. Căplenilor nr. 10, județul Satu Mare, beneficiar Ciorbă Nicolae

Consiliul local al municipiului Carei județul Satu Mare, întrunit în ședință extraordinară la data de 08.06.2026,

Văzând :

Referatul de aprobare nr. 13454/04.06.2026 inițiat de Viceprimarul Municipiului Carei prin care propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal – proiect nr. 3/2025 elaborat de ERYZA DESIGN SRL privind: ”Ansamblu de locuințe colective cu dotări aferente”, în municipiului Carei str. Căplenilor nr. 10, județul Satu Mare, beneficiar Ciorbă Nicolae,

Având în vedere :

Adresa nr 4450/23.02.2026 prin care Ciorbă Nicolae solicită aprobarea Planului Urbanistic Zonal – proiect nr. 3/2025 elaborat de ERYZA DESIGN SRL privind: ”Ansamblu de locuințe colective cu dotări aferente”, în municipiului Carei str. Căplenilor nr. 10, județul Satu Mare, beneficiar Ciorbă Nicolae,

Având în vedere raportul de specialitate nr. 13458/04.06.2026 al Serviciului Urbanism prin care propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal,

- certificatul de urbanism nr. 225/10.09.2025 emis de Primăria Municipiului Carei
- avizul de oportunitate nr. 26226/27.11.2025 emis de Primăria Municipiului Carei
- extras CF nr. 116001 Carei,
- plan de încadrare în zonă și plan de situație
- decizia etapei de încadrare nr. 177/19.02.2026 emis de Direcția Județeană de Mediu Satu Mare
- extras de plan cadastral
- Aviz de amplasament favorabil nr 6040260100030/20.01.2026 emis de Distribuție Energie Electrică România sucursala Satu Mare
- Aviz de principiu nr 215271972/29.12.2025 al Delgaz Grid
- Aviz favorabil nr 995/22.01.2026 al APASERV SATU MARE SA
- adresa DSP Satu Mare nr 486/04.02.2026
- acord de principiu ISU nr 3825043/20.01.2026
- referat nr 25/19.12.2025 verificare calitate Studiu însorire
- Studiu de însorire,
- Plan de acțiune pentru implementare investiții propuse prin PUZ
- aviz favorabil nr 13451/04.06.2026 Direcției Arhitect Șef
- procesul verbal al dezbaterii publice din data de 12.03.2026 ora 16:00, precum și raportul procedurii,
- lista participanților la dezbaterea 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 – 19

Nr. total al consilierilor prezenți – 15

Nr. total al consilierilor absenți – 4

Voturi pentru - 13

Voturi împotriva - 1

Abțineri - 1

- 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 3/2025 elaborat de ERYZA DESIGN SRL privind: "Ansamblu de locuințe colective cu dotări aferente", în municipiului Carei str. Căplenilor nr. 10, județul Satu Mare, beneficiar Ciorbă Nicolae, conform documentației Anexă la prezenta Hotărâre, cu următorii indicatori urbanistici obligatorii:

POT maxim propus : 40%
 CUT maxim propus : 2,0
 regim de înălțime propus: D+P+3E+R/M
 înălțime maximă la cornișă 18 m
 înălțime maximă la coamă 22 m

Condiții de amplasare :

- Amplasarea construcțiilor se va realiza în interiorul zonei edificabile stabilite prin planșa de reglementări
- Golurile, ferestrele vor respecta prevederile codului civil privind servituțile de vedere
- Amplasarea construcțiilor va permite accesul pentru intervenție în caz de incendiu
- Zona de colectare a deșeurilor se va amplasa cu respectarea normelor sanitare în vigoare

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
 Ciorbă Nicolae
 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
 Sebastian-Constantin ONEȚ

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



Carei, 08.06.2026
 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 – 15
 Nr. total al consilierilor absenți – 4
 Voturi pentru - 13
 Voturi împotriva - 1
 Abțineri - 1

PROIECT Nr. 11/2025
Faza: P.U.Z.

ELABORARE P.U.Z. –
ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE
CU DOTĂRI AFERENTE
LOC. CAREI, STR. CĂPLENILOR NR. 10,
JUD. SATU MARE

BENEFICIAR: CIORBA NICOLAE

Nr. Ex. 1

**ELABORARE P.U.Z. -
ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE
CU DOTĂRI AFERENTE**
LOC. CAREI, STR. CĂPLENILOR NR. 10, 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
- 3.5. 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 imprejmuiri

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
U5. Propunere mobilare	sc. 1:1000
U6. Ilustrare urbanistică	

ÎNTOCMIT,**arh. CSOMAI ERIKA IZABELLA**

Februarie 2026



**ELABORARE P.U.Z. -
ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE
CU DOTĂRI AFERENTE**

LOC. CAREI, STR. CĂPLENILOR NR. 10, JUD. SATU MARE

MEMORIU DE PREZENTARE

1. DATE GENERALE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

DENUMIREA LUCRĂRII:	ELABORARE P.U.Z. - ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE CU DOTĂRI AFERENTE
AMPLASAMENT:	LOC. CAREI, STR. CĂPLENILOR NR. 10, JUD. SATU MARE
BENEFICIAR:	CIORBA NICOLAE
PROIECTANT:	ERYZA DESIGN S.R.L.
FAZA DE PROIECTARE:	Proiect pentru Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.)
DATA ELABORĂRII	Februarie 2026

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

SOLICITĂRI ALE TEMEI PROGRAM

Zona studiată este situată în intravilanul Municipiului Carei, pe strada Căplenilor, în partea nordică a localității, și are o suprafață totală de **5.735 mp**, conform extrasului de Carte Funciară nr. 116001. Imobilul se află în proprietatea beneficiarului și este încadrat în categoria de folosință construcții/arabil.

Amplasamentul prezintă următoarele vecinătăți:

- Nord: strada Căplenilor (DJ 108M)
- Est: proprietăți private – zonă rezidențială
- Vest: proprietăți private – zonă rezidențială
- Sud: proprietăți private – zonă rezidențială

Prin prezenta documentație se reglementează urbanistic terenul în vederea realizării unui ansamblu de locuințe colective cu dotări aferente locuirii, în conformitate cu prevederile PUG în vigoare și cu Avizul de oportunitate emis de autoritatea publică locală.

Indicatorii urbanistici reglementați prin PUZ sunt:

- Procent maxim de ocupare a terenului (POT): 40%
- Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT): 2,00
- Regim maxim de înălțime: D+P+3E+R/M

Accesul principal în incintă se realizează din strada Căplenilor (DJ 108M), conform planșelor de reglementări urbanistice.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

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

În vederea elaborării prezentei documentații au fost analizate următoarele documente urbanistice și acte administrative:

- Planul Urbanistic General al Municipiului Carei, aprobat prin H.C.L. nr. 44/1993, a cărui valabilitate a fost prelungită prin H.C.L. nr. 12/2013;
- Prevederile Regulamentului General de Urbanism, aprobat prin H.G. nr. 525/1996, aplicabil în lipsa unui Regulament Local de Urbanism actualizat;
- Certificatul de Urbanism emis pentru investiția propusă;
- Avizul de oportunitate emis de autoritatea publică locală, care stabilește condițiile de reglementare urbanistică pentru elaborarea PUZ;
- Studiul de oportunitate întocmit anterior elaborării prezentului PUZ.

Documentația PUZ a fost elaborată în concordanță cu prevederile actelor menționate și în corelare cu funcțiunea stabilită prin PUG pentru zona studiată.

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

Concomitent cu elaborarea Planului Urbanistic Zonal au fost întocmite următoarele studii și documentații de fundamentare:

- ridicarea topografică actualizată a terenului și a zonei de studiu;
- studiul de însorire, realizat pentru verificarea respectării condițiilor privind durata minimă de însorire a clădirilor învecinate, conform Ordinului MS nr. 119/2014;
- studiul geotehnic nr. 2455/2025, întocmit pentru stabilirea condițiilor de fundare și a caracteristicilor fizico-mecanice ale terenului

Studiile de fundamentare sunt anexate prezentei documentații.

c. DATE STATISTICE

Terenul studiat este situat într-o zonă de locuire din intravilanul Municipiului Carei, caracterizată printr-un fond construit preponderent rezidențial.

Prin realizarea investiției propuse se creează oportunitatea valorificării potențialului urban al amplasamentului, în concordanță cu funcțiunea stabilită prin PUG, respectiv zonă de locuire, prin realizarea unui ansamblu de locuințe colective cu dotări aferente.

Dezvoltarea propusă contribuie la optimizarea utilizării terenului intravilan și la consolidarea caracterului rezidențial al zonei, fără modificarea funcțiunii urbanistice stabilite prin documentațiile de rang superior.

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

Amplasamentul studiat în prezenta documentație nu a făcut obiectul unui alt Plan Urbanistic Zonal anterior.

Zona este reglementată prin PUG Municipiul Carei, aprobat prin H.C.L. nr. 44/1993 și prelungit prin H.C.L. nr. 12/2013, fără existența unei documentații urbanistice de detaliu (PUZ/PUD) specifice terenului analizat.

Prezenta documentație reprezintă prima reglementare urbanistică de detaliu pentru acest amplasament.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

a. DATE CU PRIVIRE LA EVOLUȚIA ZONEI

Zona studiată nu a făcut obiectul unei documentații de urbanism de tip PUZ sau PUD anterior prezentei documentații, fiind reglementată exclusiv prin Planul Urbanistic General al Municipiului Carei.

Dezvoltarea zonei s-a realizat etapizat, prin edificarea preponderentă a locuințelor individuale, în corelare cu extinderea intravilanului și cu evoluția rețelei stradale. Terenul analizat a avut în timp utilizare rezidențială și agricolă (grădină), fără a beneficia de o reglementare urbanistică detaliată.

Prezenta documentație reprezintă prima intervenție de reglementare urbanistică punctuală pentru acest amplasament.

b. CARACTERISTICILE SEMNIFICATIVE ALE ZONEI

Zona analizată se încadrează în categoria „zonă predominant rezidențială (locuințe cu dotări aferente)”, în care funcțiunea principală este locuirea – individuală și colectivă –, iar funcțiunile complementare admise includ dotări de interes local, comerț și servicii de proximitate, spații verzi, garaje și anexe aferente locuințelor.

În cadrul perimetrului studiat și în vecinătatea imediată se regăsesc:

- locuințe colective cu regim de înălțime P+4 amplasate pe fronturile străzilor Căplenilor și Independenței;
- locuințe individuale și colective de dimensiuni reduse (P, P+M, P+1) pe strada Vasile Alecsandri, constituind un front rezidențial tradițional;
- dotări de interes local (unități comerciale de proximitate, servicii, instituții de învățământ);
- garaje și anexe gospodărești amplasate în partea posterioară a terenurilor de pe străzile Vasile Alecsandri și Căplenilor, inclusiv în spatele parcelei studiate, utilizate ca spații de parcare sau depozitare aferente locuirii.

Potrivit PUG Municipiul Carei, zona este destinată locuirii colective cu regim de înălțime P+2-3, ceea ce confirmă faptul că funcțiunea propusă – ansamblu de locuințe colective cu dotări aferente – nu introduce o funcțiune nouă, ci detaliază și valorifică reglementările urbanistice existente.

Prin urmare, perimetrul PUZ se încadrează în mod corespunzător în zona predominant rezidențială stabilită prin PUG, iar indicatorii urbanistici propuși se raportează la categoria funcțională a zonei și la structura urbană existentă.

c. POTENȚIAL DE DEZVOLTARE

Amplasamentul, având o suprafață de 5.735 mp și acces direct dintr-o arteră principală a municipiului, prezintă un potențial real de dezvoltare urbană, determinat de:

- poziționarea în intravilan;
- accesibilitatea directă la infrastructura rutieră și edilitară existentă;

- dimensiunea parcelei, care permite organizarea coerentă a unui ansamblu rezidențial;
- caracterul predominant rezidențial al zonei;
- existența fondului construit cu densitate variabilă în vecinătate.

Reglementarea propusă urmărește valorificarea eficientă a terenului intravilan printr-o dezvoltare controlată, adaptată contextului urban existent și corelată cu structura funcțională a zonei.

Soluția urbanistică propusă are în vedere integrarea volumetrică și funcțională în cadrul construit existent, utilizarea rațională a terenului și consolidarea caracterului rezidențial al arealului.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

a. POZIȚIONAREA FAȚĂ DE INTRAVILANUL LOCALITĂȚII

Conform planului de încadrare în zonă și planului de situație, terenul studiat este situat în intravilanul Municipiului Carei, în partea nordică a localității.

Imobilul este amplasat într-un areal cu funcțiune predominant rezidențială, caracterizat printr-o structură parcelară specifică zonelor de locuire și prin existența unui fond construit consolidat.

Zona studiată are următoarele vecinătăți:

- Nord: strada Căplenilor – arteră principală de circulație;
- Est: proprietăți private – funcțiune rezidențială;
- Vest: proprietăți private – funcțiune rezidențială;
- Sud: proprietăți private – funcțiune rezidențială.

b. RELAȚIONAREA ZONEI CU LOCALITATEA

Terenul analizat beneficiază de poziționare favorabilă în cadrul localității, având acces direct la o arteră principală de circulație care asigură legătura cu rețeaua stradală majoră a municipiului.

Zona este integrată în structura urbană existentă și dispune de acces la infrastructura edilitară specifică intravilanului (rețele de utilități și circulații publice).

Prin amplasare și accesibilitate, terenul se înscrie într-un areal urban consolidat, cu potențial de dezvoltare rezidențială, fără a genera discontinuități funcționale în cadrul localității.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Zona studiată este situată în partea vestică a județului Satu Mare, în cadrul unității de relief caracteristice zonei de câmpie, pe un teren cu topografie plană și declivități reduse.

Relieful este uniform, fără diferențe semnificative de nivel, ceea ce permite o organizare urbanistică eficientă și fără restricții majore generate de configurația terenului.

Din punct de vedere climatic, zona se încadrează în tipul de climă temperat-continentală de câmpie, cu influențe vestice și nordice. Circulația generală a atmosferei este caracterizată prin:

- advecții de aer temperat-oceanic din vest și nord-vest, predominante în sezonul cald;
- pătrunderi de aer rece arctic din nord, mai frecvente în sezonul rece;

- influențe de aer temperat-continental din nord și est;
- invazii de aer mediteranean din sud și sud-vest.

Regimul climatic este specific zonei de câmpie, fără fenomene naturale extreme care să afecteze dezvoltarea urbanistică a amplasamentului.

Amplasamentul nu este situat într-o zonă cu risc natural major (alunecări de teren, eroziuni active sau instabilitate geomorfologică), iar condițiile naturale permit dezvoltarea investiției în parametri normali de proiectare.

2.4. CIRCULAȚIA

a. ASPECTE CRITICE PRIVIND CIRCULAȚIA ÎN ZONĂ

Zona studiată are acces direct din strada Căplenilor, arteră principală de circulație a municipiului, care asigură legătura cu rețeaua stradală majoră.

Strada este configurată pentru trafic auto bidirecțional și dispune de infrastructura necesară pentru deservirea funcțiunilor rezidențiale existente. Nu sunt identificate disfuncționalități majore privind circulația rutieră în zona analizată.

Amplasamentul beneficiază de acces direct și vizibilitate corespunzătoare din artera principală, fără intersecții complexe sau puncte critice în imediata vecinătate

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

Strada Căplenilor asigură capacitatea de preluare a traficului generat de funcțiunea rezidențială propusă, în condițiile în care dezvoltarea se realizează în limitele indicatorilor urbanistici stabiliți.

Nu se impune realizarea unor trasee noi în afara amplasamentului, iar intervențiile asupra circulației publice sunt limitate la organizarea accesului în incintă, conform reglementărilor stabilite prin planșele de circulație ale PUZ.

Eventualele detalii privind configurarea accesului, racordările la partea carosabilă și sistematizarea verticală vor fi tratate în etapa DTAC, în conformitate cu avizele administratorului drumului.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

a. PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCȚIUNILOR CE OCUPĂ ZONA STUDIATĂ

Terenul studiat este situat în intravilanul Municipiului Carei și are o suprafață totală de 5.735 mp, conform extrasului de Carte Funciară nr. 116001.

Conform evidențelor cadastrale, pe amplasament este înscrisă o construcție de locuință cu regim de înălțime P+M, având:

- suprafață construită la sol: **349,3 mp**;
- suprafață construită desfășurată: **698,6 mp**

Pe teren se mai regăsesc construcții anexe cu caracter gospodăresc, cu regim de înălțime parter, edificate în timp.

Prin prezenta documentație, construcțiile existente sunt propuse pentru desființare, în vederea reorganizării integrale a amplasamentului conform reglementărilor stabilite prin PUZ.

Categoria de folosință a terenului este „curți-construcții” și „arabil intravilan”, conform anexei la partea I din extrasul CF

b. RELAȚIONĂRI ÎNTRE FUNCȚIUNI

În prezent, relaționările funcționale ale amplasamentului sunt determinate de vecinătățile imediate, caracterizate printr-un areal predominant rezidențial.

Fondul construit din vecinătate este compus din:

- locuințe individuale (P, P+M, P+1);
- locuințe colective de mică și medie dimensiune;
- imobile colective cu regim de înălțime P+4 amplasate pe arterele principale din proximitate;
- anexe gospodărești și construcții auxiliare aferente locuirii;
- funcțiuni complementare de interes local.

Structura funcțională existentă indică o zonă rezidențială cu densitate variabilă, în care coexistența locuințelor individuale și colective este deja prezentă, fără a genera incompatibilități majore.

c. GRADUL DE OCUPARE A ZONEI CU FOND CONSTRUIT

La momentul elaborării prezentei documentații, indicatorii urbanistici ai amplasamentului sunt:

- POT existent = 10,15 %
- CUT existent = 0,16

Gradul actual redus de ocupare este determinat de existența unei singure construcții principale raportat la suprafața totală a parcelei.

d. ASPECTE CALITATIVE ALE FONDULUI CONSTRUIT

Construcția existentă are caracter rezidențial și nu prezintă valoare arhitecturală, istorică sau ambientală deosebită care să impună conservarea acesteia în cadrul prezentei documentații.

Fondul construit din vecinătate prezintă variații tipologice și volumetrice, fiind alcătuit din locuințe individuale și colective cu regimuri de înălțime diferite, amplasate în mod divers pe parcelă.

În perimetrul analizat nu sunt identificate imobile clasate ca monument istoric, zone construite protejate sau restricții de natură patrimonială care să condiționeze reglementarea propusă.

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

Zona beneficiază de infrastructură edilitară specifică intravilanului municipiului (energie electrică, alimentare cu apă, canalizare, gaze naturale).

Construcțiile propuse vor fi racordate la rețelele edilitare existente, în baza avizelor și condițiilor tehnice emise de operatorii de utilități.

f. ASIGURAREA CU SPAȚII VERZI

Conform R.G.U., Anexa nr. 6.8., pentru construcțiile de locuințe se vor asigura spații verzi și plantate de minimum 2 mp/locuitor.

Raportat la numărul estimat de 288 locuitori, rezultă o necesitate minimă de 576 mp spații verzi.

Prin prezenta documentație se propune asigurarea unui procent minim de 15% spații verzi din suprafața terenului, respectiv aproximativ 860 mp, depășind cerința minimă prevăzută de RGU.

În incintă se va amenaja și un spațiu destinat recreerii și locului de joacă.

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

În zona studiată nu sunt identificate riscuri naturale majore (alunecări de teren, zone inundabile sau instabilitate geomorfologică).

h. PRINCIPALELE DISFUNȚIONALITĂȚI

Nu au fost identificate disfuncționalități urbanistice majore în zona analizată.

Amplasamentul prezintă însă o utilizare suboptimă raportat la poziționarea sa în intravilan și la dimensiunea parcelei, aspect ce justifică necesitatea reglementării prin PUZ.

2.6. ECHIPARE EDILITARĂ

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

Terenul analizat este situat într-o zonă echipată cu rețele edilitare specifice intravilanului Municipiului Carei.

În proximitatea amplasamentului există rețele de:

- alimentare cu energie electrică;
- alimentare cu gaze naturale;
- alimentare cu apă potabilă;
- canalizare menajeră.

Infrastructura edilitară existentă permite racordarea viitoarelor construcții, în condițiile tehnice stabilite prin avizele operatorilor de utilități și în conformitate cu soluțiile tehnice ce vor fi detaliate în etapa DTAC.

b. PRINCIPALELE DISFUNȚIONALITĂȚI

Nu au fost identificate disfuncționalități majore privind echiparea edilitară a zonei.

Eventualele lucrări necesare pentru extinderea, redimensionarea sau modernizarea rețelelor se vor stabili pe baza avizelor tehnice emise de operatorii de utilități și vor fi realizate în conformitate cu cerințele acestora.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

a. RELAȚIA CADRU NATURAL - CADRU CONSTRUIT

Zona studiată este situată într-un areal urbanizat, în cadrul intravilanului municipiului, unde cadrul natural este deja integrat în structura construită existentă.

Intervenția propusă se realizează pe un teren intravilan, fără afectarea unor elemente naturale valoroase sau a unor ecosisteme sensibile. Relația dintre cadrul natural și cadrul construit nu prezintă constrângeri semnificative pentru dezvoltarea propusă

b. EVIDENȚIEREA RISCURILOR NATURALE ȘI ANTROPICE

Terenul studiat nu este situat într-o arie naturală protejată și nu face parte din zone cu restricții speciale de mediu.

În perimetrul analizat nu sunt identificate riscuri naturale majore (alunecări de teren, zone inundabile, instabilitate geomorfologică).

De asemenea, nu sunt semnalate riscuri antropice semnificative (platforme industriale poluante, surse majore de zgomot sau poluare) care să afecteze amplasamentul.

Eventualele riscuri punctuale vor fi gestionate prin soluții tehnice adecvate stabilite în etapa de proiectare detaliată.

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

În cadrul zonei studiate nu sunt identificate puncte critice sau trasee din sistemul căilor de comunicații și al echipării edilitare care să prezinte riscuri pentru dezvoltarea propusă.

Rețelele existente sunt integrate în structura urbană și vor fi protejate conform normelor tehnice în vigoare.

d. EVIDENȚIEREA VALORILOR DE PATRIMONIU CE NECESITĂ PROTECȚIE

În perimetrul analizat nu sunt identificate monumente istorice clasate, zone construite protejate sau situri arheologice cunoscute care să impună măsuri speciale de protecție.

e. EVIDENȚIEREA POTENȚIALULUI BALNEAR ȘI TURISTIC

Zona studiată nu prezintă resurse naturale cu potențial balnear sau turistic și nu face parte dintr-un areal cu funcțiune turistică reglementată.

2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, a fost parcursă procedura de informare și consultare a publicului în etapa de inițiere și elaborare a documentației PUZ.

În cadrul acestei proceduri au fost formulate observații din partea proprietarilor din vecinătate, referitoare în principal la:

- regimul de înălțime propus;
- indicatorii urbanistici (POT, CUT);
- relația cu proprietățile învecinate;
- impactul asupra însoririi și intimității.

Observațiile formulate au fost analizate, iar documentația a fost fundamentată prin studii de specialitate (inclusiv studiu de însorire), în vederea demonstrării compatibilității soluției propuse cu cadrul urban existent și cu reglementările în vigoare.

Reglementările stabilite prin prezenta documentație urmăresc asigurarea unui echilibru -vecinătăților, în limitele prevederilor legale aplicabile.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Pentru fundamentarea soluției urbanistice propuse au fost utilizate următoarele studii de specialitate:

- ridicare topografică actualizată;
- studiu geotehnic;
- studiu de însorire.

Concluzii ale ridicării topografice

Ridicarea topografică evidențiază faptul că terenul este plan, fără diferențe semnificative de nivel, ceea ce permite organizarea funcțională și volumetrică a incintei fără constrângeri generate de relief.

Configurația parcelei și poziționarea față de arterele de circulație permit realizarea acceselor și organizarea circulațiilor interioare în condiții optime.

Concluzii ale studiului geotehnic

Studiul geotehnic indică faptul că terenul prezintă condiții favorabile pentru fundare.

Pânza freatică a fost interceptată la adâncimi variabile cuprinse între aproximativ -1,50 m și -3,00 m față de cota terenului natural.

Amplasamentul se încadrează în condiții normale de fundare, fără riscuri de instabilitate sau alunecări de teren.

Parametrii seismici corespunzători zonei sunt cei specifici regiunii de câmpie din vestul țării, iar proiectarea construcțiilor se va realiza conform normativelor în vigoare.

Concluzii ale studiului de însorire

Studiul de însorire realizat pentru amplasament a analizat impactul volumelor propuse asupra clădirilor învecinate.

Rezultatele indică respectarea condițiilor privind durata minimă de însorire a încăperilor de locuit, conform prevederilor Ordinului MS nr. 119/2014.

Soluția de amplasare și regimul de înălțime propus au fost corelate cu necesitatea asigurării confortului locativ al vecinătăților.

În ansamblu, studiile de fundamentare confirmă posibilitatea dezvoltării urbanistice a amplasamentului în condiții tehnice corespunzătoare, fără existența unor constrângeri majore de natură naturală sau tehnică.

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

Zona studiată este inclusă în intravilanul Municipiului Carei și este reglementată prin Planul Urbanistic General ca zonă de locuire.

Conform prevederilor PUG, în această zonă este permisă dezvoltarea locuirii, inclusiv locuire colectivă, cu regim de înălțime orientativ P+2-3, în corelare cu structura urbană a zonei.

În lipsa unui Regulament Local de Urbanism actualizat aferent PUG, reglementările aplicabile se completează cu prevederile Regulamentului General de Urbanism aprobat prin H.G. nr. 525/1996.

Prin prezenta documentație nu se modifică funcțiunea stabilită prin PUG, ci se detaliază modul de utilizare a terenului prin stabilirea indicatorilor urbanistici și a condițiilor de amplasare a construcțiilor.

Regimul maxim de înălțime propus prin PUZ – D+P+3E+R/M – se înscrie în categoria regimurilor admise pentru zona de locuire colectivă și este corelat cu caracterul rezidențial al arealului.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Clădirile propuse au un regim maxim de înălțime D+P+3E+R/M, cu înălțime maximă de aproximativ 18,00 m la cornișă și 22,00 m la coamă.

Ultimul nivel este tratat ca nivel retras, soluție care are rolul de:

- diminuare a percepției volumetrice la nivelul străzii;
- reducere a impactului vizual asupra vecinătăților;
- integrare graduală în contextul construit existent;
- asigurare a unei tranziții echilibrate între locuințele individuale și imobilele colective din zonă.

Prin această configurare, volumul construit capătă o scară percepută mai apropiată de cea a fondului construit din vecinătate, evitând efectul de masivitate.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

a. ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI ȘI A TRANSPORTULUI ÎN COMUN

Zona studiată este deservită de rețeaua stradală existentă a municipiului, fără a necesita intervenții majore de modernizare sau reorganizare a circulației publice.

Transportul în comun existent în zona arterelor principale asigură conectivitatea cu restul localității, fără a fi necesare trasee noi sau modificări ale infrastructurii publice.

b. ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI FERROVIARE

Amplasamentul nu este situat în proximitatea infrastructurii feroviare și nu sunt necesare măsuri de reglementare sau intervenții specifice acestui tip de circulație.

c. ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI NAVALE

Nu este aplicabilă, zona studiată nefiind situată în apropierea unor căi navigabile.

d. ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI AERIENE

Amplasamentul nu se află în zona de protecție a unor infrastructuri aeroportuare și nu impune restricții sau reglementări specifice privind circulația aeriană.

e. ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI PIETONALE

Circulația pietonală este asigurată prin trotuarele și accesele existente de-a lungul arterei principale.

În interiorul incintei propuse, circulațiile pietonale vor fi organizate distinct față de cele auto, în conformitate cu planșele de reglementări urbanistice.

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

Prin prezenta documentație, terenul este reglementat ca zonă de locuire colectivă cu dotări aferente locuirii, în concordanță cu caracterul rezidențial al arealului.

Delimitarea zonelor funcționale propuse este evidențiată în planșa Reglementări Urbanistice – Zonificare

Suprafața terenului aparținând beneficiarului este de 5735 mp și cuprinde teren pentru zona predominant rezidențială (locuințe cu dotări aferente) 5735 mp. Delimitarea zonelor funcționale propuse se face în planșa de Reglementări Urbanistice - Zonificare, indicii de bilanț fiind după cum urmează:

BILANT TERITORIAL	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
ZONE FUNCTIONALE				
ZONA DE LOCUIT - PREDOMINANT REZIDENTIALA (LOCUINTE COLECTIVE CU DOTARI AFERENTE)	5735,00	100	5735,00	100
Suprafața construibilă maximă	-	-	2294,00	40
Cai de circulație rutieră/pietonă	-	-	2580,75	45
Spații verzi	-	-	860,25	15
TOTAL SUPRAFATA REGLEMENTATA	5735,00	100	5735,00	100

Principalii indicatori urbanistici reglementați prin PUZ sunt:

- POT maxim = 40%
- CUT maxim = 2,00
- Regim maxim de înălțime = D+P+3E+R/M
- Înălțime maximă la cornișă = 18,00 m
- Înălțime maximă la coamă = 22,00 m

Ultimul nivel este tratat ca nivel retras, contribuind la diminuarea percepției volumetrice și la integrarea armonioasă în contextul construit existent.

Zona analizată se încadrează, conform prevederilor Regulamentului General de Urbanism aprobat prin H.G. nr. 525/1996, în categoria zonă predominant rezidențială (locuințe cu dotări aferente), caracterizată prin coexistența locuințelor individuale și colective și a funcțiilor complementare.

Pentru această categorie, RGU indică un POT orientativ de până la 40%, valoare care se corelează cu structura urbană existentă și cu gradul de ocupare al parcelelor din vecinătate.

Indicatorii propuși sunt fundamentați prin:

- caracterul rezidențial consolidat al zonei;
- existența în proximitate a imobilelor colective cu regimuri superioare;
- necesitatea utilizării eficiente a terenului intravilan;
- asigurarea unui procent adecvat de spații verzi și circulații interioare;
- respectarea condițiilor de însorire analizate prin studiul de specialitate.

Prin urmare, valorile stabilite prin prezenta documentație sunt compatibile cu cadrul reglementar aplicabil și cu morfologia urbană a zonei.

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:

- **coeficient de utilizare a terenului (CUT)** – raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție;

- **procent de ocupare a terenului (POT)** – raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

3.6.1. Alimentare cu apă

Alimentarea cu apă a ansamblului propus se va realiza prin racordarea la rețeaua publică de alimentare cu apă existentă pe strada Căplenilor.

Racordarea se va efectua prin branșament individual, în condițiile tehnice stabilite prin avizul operatorului de apă-canal și în conformitate cu normele tehnice în vigoare.

Dimensionarea conductelor interioare, amplasarea căminelor de branșament și soluțiile tehnice detaliate vor fi stabilite în etapa de proiectare pentru autorizarea executării lucrărilor (DTAC), în baza debitului necesar estimat pentru funcțiunea de locuire colectivă.

Prin soluția propusă se asigură alimentarea corespunzătoare a construcțiilor fără a afecta funcționarea rețelei publice existente.

3.6.2. Canalizare menajeră și pluvială

Canalizare menajeră

Evacuarea apelor uzate menajere aferente construcțiilor propuse se va realiza prin racordarea la rețeaua publică de canalizare existentă pe strada Căplenilor, conform avizului emis de operatorul serviciului public.

Racordarea se va realiza în condițiile tehnice stabilite prin proiectul de specialitate ce va fi elaborat în etapa DTAC.

Canalizare pluvială

Apele pluviale provenite de pe acoperișuri și suprafețele impermeabile vor fi colectate printr-un sistem separat de canalizare pluvială la nivelul incintei.

Gestionarea acestora se va realiza prin soluții tehnice adecvate (colectare controlată, retenție, infiltrare sau evacuare dirijată), în conformitate cu condițiile impuse prin avizele tehnice și normativele în vigoare.

Soluția finală de evacuare a apelor meteorice va fi stabilită în etapa de proiectare tehnică.

3.6.3. Alimentarea cu gaze naturale

În zona studiată există rețele ale sistemului de distribuție a gazelor naturale, conform avizului de principiu favorabil emis de operatorul Delgaz Grid.

Alimentarea cu gaze naturale a ansamblului propus se va realiza prin branșament la rețeaua existentă pe strada Căplenilor, în condițiile tehnice stabilite prin avizul operatorului.

La amplasarea construcțiilor se vor respecta prevederile Normelor tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale, aprobate prin Ordinul ANRE nr. 89/2018, precum și dispozițiile Legii nr. 123/2012 privind energia electrică și gazele naturale.

Soluțiile tehnice privind traseele de branșament, dimensionarea conductelor și condițiile de protecție față de rețelele existente vor fi stabilite în etapa de proiectare tehnică (DTAC), cu respectarea distanțelor de siguranță impuse de reglementările în vigoare.

3.6.4. Alimentare cu energie electrică

În zona studiată există rețele ale sistemului de distribuție a energiei electrice, conform avizului de amplasament favorabil emis de Distribuție Energie Electrică România – Sucursala Satu Mare

Alimentarea cu energie electrică a ansamblului propus se va realiza prin racordarea la rețeaua de distribuție existentă, în condițiile tehnice stabilite prin Avizul Tehnic de Racordare (ATR), ce va fi solicitat în etapa următoare.

Amplasarea construcțiilor se încadrează în distanțele normate față de rețelele electrice existente, iar eventualele lucrări în zona acestora se vor realiza cu respectarea strictă a condițiilor impuse de operatorul de distribuție și a normelor tehnice în vigoare.

Soluțiile tehnice privind racordarea, puterea instalată și traseele de branșament vor fi stabilite în etapa de proiectare tehnică (DTAC).

3.6.5. Telecomunicații

Zona studiată este deservită de rețele de telecomunicații specifice intravilanului municipiului (telefonie, internet, cablu TV).

Racordarea construcțiilor propuse la rețelele de telecomunicații existente se va realiza în baza solicitărilor adresate operatorilor autorizați și în conformitate cu condițiile tehnice impuse de aceștia.

Traseele și soluțiile tehnice detaliate privind infrastructura de comunicații vor fi stabilite în etapa de proiectare tehnică (DTAC), cu respectarea normativelor în vigoare.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

Conform Deciziei etapei de încadrare nr. 177/19.02.2026 emisă de Agenția pentru Protecția Mediului Satu Mare, elaborarea și aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Ansamblu de locuințe colective cu dotări aferente” nu poate avea efecte semnificative asupra mediului și nu necesită evaluare de mediu.

Zona studiată este situată în intravilanul municipiului și nu se află în arii naturale protejate. Planul nu intră sub incidența art. 28 din OUG nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate.

Prin realizarea obiectivului propus:

- nu se introduc activități cu caracter poluant;
- nu se generează emisii semnificative în aer, apă sau sol;
- gestionarea apelor uzate și pluviale se realizează controlat, prin racordare la rețelele edilitare existente;
- se asigură un procent adecvat de spații verzi în incintă.

Impactul asupra mediului este limitat la faza de execuție a lucrărilor, urmând a fi gestionat prin măsuri specifice organizării de șantier, conform legislației în vigoare.

Prin urmare, soluția urbanistică propusă este compatibilă cu cerințele de protecție a mediului și cu principiile dezvoltării durabile.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

a. TIPURI DE OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Prin prezenta documentație nu se propun obiective de utilitate publică și nu sunt necesare lucrări de interes public care să implice exproprieri, cedări sau transferuri de teren către domeniul public.

Investiția propusă se realizează integral pe teren aflat în proprietate privată.

b. TIPUL DE PROPRIETATE AL IMOBILELOR ȘI CIRCULAȚIA TERENURILOR

Terenul care face obiectul prezentei documentații este proprietate privată, conform înscrisurilor din Cartea Funciară.

Prin reglementările propuse nu se modifică regimul juridic al proprietății și nu se propun transferuri de teren către domeniul public sau privat al unității administrativ-teritoriale.

Circulația juridică a terenurilor se va realiza în conformitate cu prevederile legislației în vigoare.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Prin prezenta documentație se reglementează urbanistic terenul în vederea realizării unui ansamblu de locuințe colective cu dotări aferente, în concordanță cu caracterul rezidențial al zonei și cu prevederile documentațiilor de rang superior.

Studiile de fundamentare întocmite (ridicare topografică, studiu geotehnic, studiu de însorire) confirmă posibilitatea dezvoltării amplasamentului în condiții tehnice corespunzătoare, fără constrângeri majore de natură naturală, juridică sau de mediu.

Indicatorii urbanistici propuși (POT 40%, CUT 2,00, regim D+P+3E+R/M, înălțimi maxime 18,00 m la cornișă și 22,00 m la coamă) sunt compatibili cu structura urbană existentă și cu categoria funcțională a zonei.

Documentația a parcurs procedura de informare și consultare a publicului, iar observațiile formulate au fost analizate și fundamentate prin studii de specialitate.

În etapa următoare se vor întocmi documentațiile tehnice pentru autorizarea executării lucrărilor (DTAC), în baza avizelor și condițiilor stabilite de autoritățile competente.

Prin aprobarea prezentei documentații se creează cadrul urbanistic necesar dezvoltării coerente a amplasamentului, cu respectarea principiilor de integrare în contextul existent și de utilizare eficientă a terenului intravilan.

ȘEF PROIECT
arh. BABIOL NICOLAE



ÎNTOCMIT,
arh. CSOMAI ERIKA IZABELLA



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL R.L.U.

Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) detaliază și pune în aplicare reglementările stabilite prin Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.), fiind elaborat în baza Regulamentului General de Urbanism aprobat prin H.G. nr. 525/1996.

După aprobare, P.U.Z. și R.L.U. devin parte integrantă a documentațiilor de urbanism aplicabile la nivel local, modificând și completând prevederile P.U.G. în limitele teritoriului reglementat. Acestea constituie acte de autoritate ale administrației publice locale și sunt opozabile în justiție.

R.L.U. stabilește condițiile și regulile necesare pentru emiterea certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire pentru terenul cuprins în P.U.Z., în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

Prevederile prezentului regulament se aplică pe întreaga perioadă de valabilitate a P.U.Z. și vor fi corelate permanent cu evoluția legislației generale și a celei de specialitate.

Perioada de valabilitate a P.U.Z. se stabilește prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Carei de aprobare a planului.

2. BAZA LEGALA A ELABORARII

Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) a fost elaborat în conformitate cu următoarele acte normative și reglementări tehnice:

- **Legea nr. 350/2001** privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- **Legea nr. 50/1991**, republicată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- **Hotărârea Guvernului nr. 525/1996** pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- **Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000**, privind aprobarea reglementării tehnice „Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism”, indicativ **GM-007-2000**
- **Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08.2000**, privind aprobarea reglementării tehnice „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal”, indicativ **GM-010-2000**

Prezentul regulament este întocmit în corelare cu legislația tehnică și de specialitate aplicabilă domeniului construcțiilor, protecției mediului, siguranței în exploatare și reglementărilor edilitare.

3. DOMENII DE APLICARE

Prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism se aplică exclusiv în perimetrul reglementat prin prezentul Plan Urbanistic Zonal, delimitat în planșa de reglementări urbanistice.

P.U.Z. și R.L.U. modifică și completează prevederile documentațiilor de urbanism de rang superior în limita teritoriului reglementat. Orice modificare ulterioară a reglementărilor aprobate prin prezenta documentație se poate realiza numai în condițiile Legii nr. 350/2001, prin elaborarea și aprobarea unei noi documentații de urbanism (P.U.Z. sau P.U.D., după caz).

Prezentul regulament are caracter operațional și este opozabil în justiție. Prevederile sale permit autorizarea directă a investițiilor, cu excepția situațiilor de derogare sau a cazurilor speciale prevăzute de legislația în vigoare.

La emiterea certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire se va asigura respectarea cumulativă a:

- prevederilor documentațiilor de urbanism aprobate;
- regulamentelor locale aplicabile;
- legislației generale și de specialitate în vigoare, care instituie cerințe sau regimuri speciale pentru anumite categorii de terenuri și construcții.

Totodată, se vor lua măsuri pentru:

- asigurarea securității și sănătății populației;
- respectarea cerințelor de protecție a mediului;
- protecția împotriva riscurilor naturale (inundații, alunecări de teren etc.);
- protejarea patrimoniului construit, natural și peisagistic;
- protejarea eventualelor vestigii arheologice.

Avizele și acordurile necesare realizării investițiilor sunt cele prevăzute prin certificatul de urbanism, în conformitate cu legislația aplicabilă.

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 și realizarea construcțiilor se vor respecta principiile protecției mediului și utilizării durabile a terenului intravilan.

Zona reglementată nu se află în arii naturale protejate și nu cuprinde obiective de patrimoniu construit clasat. Cu toate acestea, prin soluțiile urbanistice și arhitecturale adoptate se va asigura integrarea armonioasă în contextul construit existent.

Infrastructura tehnico-edilitară aferentă investiției va fi realizată cu respectarea normelor sanitare, de protecție a mediului și de siguranță în vigoare, astfel încât să nu genereze poluare a solului, apei sau aerului.

Gestionarea deșeurilor, a apelor uzate și a apelor pluviale se va realiza controlat, prin racordare la rețelele publice și prin soluții tehnice conforme cu reglementările aplicabile.

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

La proiectarea și executarea construcțiilor se vor respecta prevederile Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, precum și reglementările tehnice în vigoare, inclusiv Codul de proiectare seismică (P100) și celelalte normative aplicabile.

Construcțiile și amenajările propuse vor fi realizate astfel încât să asigure:

- rezistența și stabilitatea în exploatare;
- securitatea la incendiu;
- siguranța utilizatorilor;
- respectarea cerințelor esențiale privind igiena, sănătatea și protecția mediului.

Eventualele lucrări de utilitate publică se vor realiza în baza documentațiilor de investiții aprobate și vor respecta condițiile tehnice impuse prin avizele autorităților competente, astfel încât să fie garantată siguranța în exploatare.

6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Amplasarea construcțiilor se va realiza în interiorul zonei edificabile stabilite prin planșa de Reglementări Urbanistice aferentă prezentului P.U.Z.

Distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei se stabilesc conform zonei edificabile reglementate prin PUZ, astfel încât clădirile să se integreze în morfologia cvartalului.

Golurile (ferestrele) vor fi realizate cu respectarea prevederilor Codului Civil referitoare la servituțile de vedere și la distanțele minime față de vecinătăți, acestea nefiind obiectul reglementărilor urbanistice prin prezentul RLU.

Amplasarea construcțiilor va permite accesul pentru intervenții în caz de incendiu, în conformitate cu normele specifice în vigoare.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII

Pentru construcțiile și amenajările propuse se vor asigura accese pietonale și carosabile corespunzătoare funcțiunii de locuire colectivă.

Accesul pentru intervenția autospecialelor de pompieri va fi asigurat în conformitate cu prevederile Normativului privind securitatea la incendiu a construcțiilor, indicativ P 118/1-2025, inclusiv Anexa 6 – Căi de acces, intervenție și salvare.

Se vor asigura:

- căi de acces carosabile pentru autospecialele de intervenție până în zona fațadelor construcțiilor;
- lățimi, gabarite și raze de manevră corespunzătoare circulațiilor de intervenție;
- capacitate portantă adecvată pentru traficul greu;
- posibilități de manevră și întoarcere, acolo unde configurația incintei o impune;
- menținerea permanent liberă a traseelor de intervenție, fără obstacole fixe sau mobilier urban amplasat necorespunzător.

Organizarea circulațiilor interioare și conformarea incintei se vor realiza astfel încât să permită intervenția rapidă în caz de incendiu.

Soluțiile tehnice detaliate privind accesul autospecialelor de intervenție vor fi stabilite și justificate în fazele ulterioare de proiectare (DTAC/PT), în conformitate cu normele aplicabile.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

Construcțiile și amenajările propuse se vor racorda la rețelele tehnico-edilitare existente în zonă (alimentare cu apă, canalizare menajeră și pluvială, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații), în condițiile stabilite prin avizele operatorilor de rețea.

Soluțiile tehnice de branșare, dimensionare și amplasare a rețelelor interioare se vor stabili în fazele ulterioare de proiectare (DTAC/PT), cu respectarea normativelor tehnice și a condițiilor impuse prin avizele de specialitate.

Echiparea edilitară se va realiza astfel încât:

- să nu afecteze stabilitatea construcțiilor sau siguranța circulațiilor;
- să nu genereze poluare a solului, apei sau aerului;
- să respecte normele sanitare și de protecție a mediului în vigoare;
- să asigure condiții corespunzătoare de funcționare pentru utilizatori.

Rețelele noi sau extinderile necesare se vor realiza, după caz, pe cheltuiala investitorului, în condițiile stabilite prin avizele operatorilor și în conformitate cu reglementările aplicabile.

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

Terenul reglementat prin prezentul P.U.Z. constituie o parcelă unitară, cu suprafața de 5.735 mp, aflată în proprietate privată.

Forma și dimensiunile terenului permit realizarea funcțiunii de locuire colectivă, cu respectarea indicatorilor urbanistici stabiliți prin prezentul regulament (POT, CUT, regim de înălțime), precum și a zonei edificabile prevăzute în planșa de reglementări.

Organizarea construcțiilor în incintă se va realiza astfel încât să fie asigurate:

- amplasarea coerentă a volumelor construite;
- respectarea condițiilor de acces și intervenție;
- asigurarea procentului minim de spații verzi;
- condiții corespunzătoare de iluminare naturală și confort urban.

Nu se propun dezmembrări sau modificări ale configurației juridice a terenului prin prezenta documentație.

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

Spații verzi

În cadrul incintei se va asigura un procent minim de **15% spații verzi amenajate**, raportat la suprafața totală a terenului reglementat prin P.U.Z.

Suprafața spațiilor verzi va respecta prevederile Anexei 6.8 din H.G. nr. 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism, respectiv minim 2 mp/locuitor pentru construcții de locuințe.

Spațiile verzi vor fi amenajate cu:

- arbori și arbuști ornamentali;

- suprafețe înierbate;
- plantații adaptate condițiilor climatice locale;
- zone de recreere și loc de joacă.

Suprafețele neocupate cu construcții, circulații și parcaje vor fi amenajate peisager, astfel încât să contribuie la îmbunătățirea microclimatului și a confortului urban.

Împrejmuiri

Se admit împrejmuiri opace sau transparente, cu înălțimea maximă de 2,00 m.

Împrejmuirile către domeniul public vor fi realizate astfel încât să nu afecteze vizibilitatea în trafic și să se integreze în caracterul urban al zonei.

Nu se admit împrejmuiri realizate din materiale improvizate sau care generează discontinuități vizuale majore în frontul stradal.

III. ZONIFICARE FUNCTIONALA

Zona reglementată prin prezentul P.U.Z. este constituită dintr-o singură Unitate Teritorială de Referință (UTR), omogenă din punct de vedere funcțional și morfologic, pentru care se stabilesc condiții unitare de construire.

La emiterea certificatului de urbanism și a autorizației de construire se vor aplica prevederile prezentului regulament.

UTR – ZONĂ PENTRU LOCUINȚE COLECTIVE

Funcțiune predominantă:

- locuințe colective.

Funcțiuni admise:

- spații tehnice aferente locuirii;
- parcaje și garaje (la sol sau la demisol);
- circulații interioare;
- spații verzi amenajate;
- loc de joacă,

Funcțiuni interzise:

- activități comerciale, productive;
- unități generatoare de zgomot, trafic intens sau poluare;
- funcțiuni incompatibile cu locuirea.

Regimul de înaltime: D+P+3E+R/M

- Înălțimea maximă admisă la cornisa: 18 m
- Înălțimea maximă admisă la coama: 22 m

Etajul retras/mansardat va fi tratat astfel încât să diminueze percepția volumetrică și să asigure integrarea în contextul construit existent.

Condiții de amplasare:

1. Locuințele colective se vor amplasa în interiorul zonei edificabile stabilite prin Planșa U3 – Reglementări urbanistice.

2. Retragerile minime față de limitele laterale și posterioare de proprietate pentru clădirile cu funcțiunea de locuințe colective vor fi de minimum H/2 din înălțimea la cornișă a clădirii, cu respectarea normelor privind securitatea la incendiu, însorirea și protecția vecinătăților.
3. Prin excepție de la prevederile alin. (2), corpul de clădire amplasat la frontul străzii Căplenilor poate fi realizat conform zonei edificabile aprobate prin PUZ, cu amplasare pe limita laterală către proprietatea situată la adresa Str. Căplenilor nr. 12, respectiv cu retragere minimă de 0,60 m, conform planșei de reglementări urbanistice.
4. Construcțiile și amenajările auxiliare aferente ansamblului (platformă de colectare a deșeurilor, copertine, pergole, foșoare, spații tehnice și alte construcții cu regim de înălțime maxim P) se pot amplasa în interiorul zonei edificabile, la retragerile stabilite prin planșa de reglementări urbanistice, dar nu mai puțin de 0,60 m față de limitele de proprietate, cu respectarea prevederilor Codului Civil.
5. Amplasarea construcțiilor va permite accesul pentru intervenție în caz de incendiu.
6. Zona de colectare a deșeurilor se va amplasa cu respectarea normelor sanitare în vigoare.

Acces auto:

Accesurile carosabile se vor configura în conformitate cu prevederile Regulamentului General de Urbanism, aprobat prin H.G. nr. 525/1996, precum și cu reglementările tehnice aplicabile.

Pentru locuințele colective se vor asigura:

- accese carosabile pentru locatari;
- accese pentru colectarea deșeurilor menajere;
- accese la parcaje și garaje;
- accese pentru intervenția autospecialelor de stingere a incendiilor.

Accesele destinate intervenției în caz de incendiu vor fi dimensionate conform normativelor specifice în vigoare.

În situația realizării unor curți interioare închise, accesul autospecialelor se va asigura conform cerințelor de gabarit și manevrabilitate stabilite prin normele tehnice aplicabile. Accesele și circulațiile carosabile vor fi menținute permanent libere, fără obstacole fixe sau amplasări necorespunzătoare de mobilier urban.

Parcarea autovehiculelor:

Conform Avizului de oportunitate se va asigura un loc de parcare pentru fiecare apartament.

Pe amplasamentul studiat pentru cele 4 clădiri având în total aprox. 95 apartamente asigurăm cca. 33 locuri de parcare exterioare și cca. 76 locuri de parcare la nivelul demisolului.

Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului:

- P.O.T. max.= 40% C.U.T.max.= 2,00

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:

- **coeficient de utilizare a terenului (CUT)** – raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție;
- **procent de ocupare a terenului (POT)** – raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc

planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

Aspectul exterior al clădirilor

Arhitectura clădirilor va fi de factură contemporană, cu volumetrie simplă și coerentă. Se interzice imitarea stilurilor istorice sau realizarea de pastişe arhitecturale.

Volumetria va fi clară, fără elemente decorative parazitare.

Raportul plin/gol va fi adaptat funcțiunii. Nu se admit goluri cu forme nespecifice (triunghiulare, trapezoidale, circulare etc.).

Acoperirea clădirilor poate fi:

- terasă (acoperiș plat sau cu pantă redusă);
- șarpantă.

Se acceptă tratarea etajului superior ca nivel retras sau mansardă urbană.

Finisajele vor fi realizate din materiale durabile (tencuieli, cărămidă aparentă, beton aparent, placaje ceramice, sticlă etc.). Se interzic materiale de slabă calitate sau cu impact vizual discordant.

Instalațiile tehnice nu se vor amplasa pe fațadele principale.

Publicitatea este permisă doar sub forma literelor volumetrice de dimensiuni reduse, fără panouri sau mesh-uri.

Spații libere și spații plantate:

Se va asigura un procent minim de 15% spații verzi din suprafața terenului.

Suprafața minimă va respecta și prevederile Anexei 6.8 din H.G. nr. 525/1996 (minim 2 mp/locuitor).

Spațiile verzi vor fi amenajate cu arbori, arbuști și suprafețe înnierbate. Se va realiza un loc de joacă în incintă.

Împrejmuiri:

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

ȘEF PROIECT
arh. BABICI NICOLAE



ȘEF DE
DE
CUI DREPT DE SEMNATURĂ

ÎNTOCMIT,
arh. CSOMAI ERIKA IZABELLA



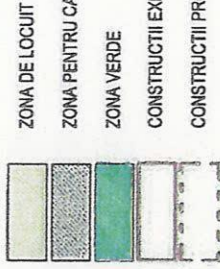
PLAN URBANISTIC ZONAL
ELABORARE P.U.Z. - ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE
CUDOTARI AFERENTE
 LOC.CAREI, STR. CAPLENILOR, NR. 10, JUD. SATU MARE
 SITUATIA EXISTENTA - PRIORITATI

LEGENDA

LIMITA ZONEI STUDIATE

LIMITA ZONEI APARTINAND BENEFICIARULUI

ZONIFICARE



BILANT TERITORIAL

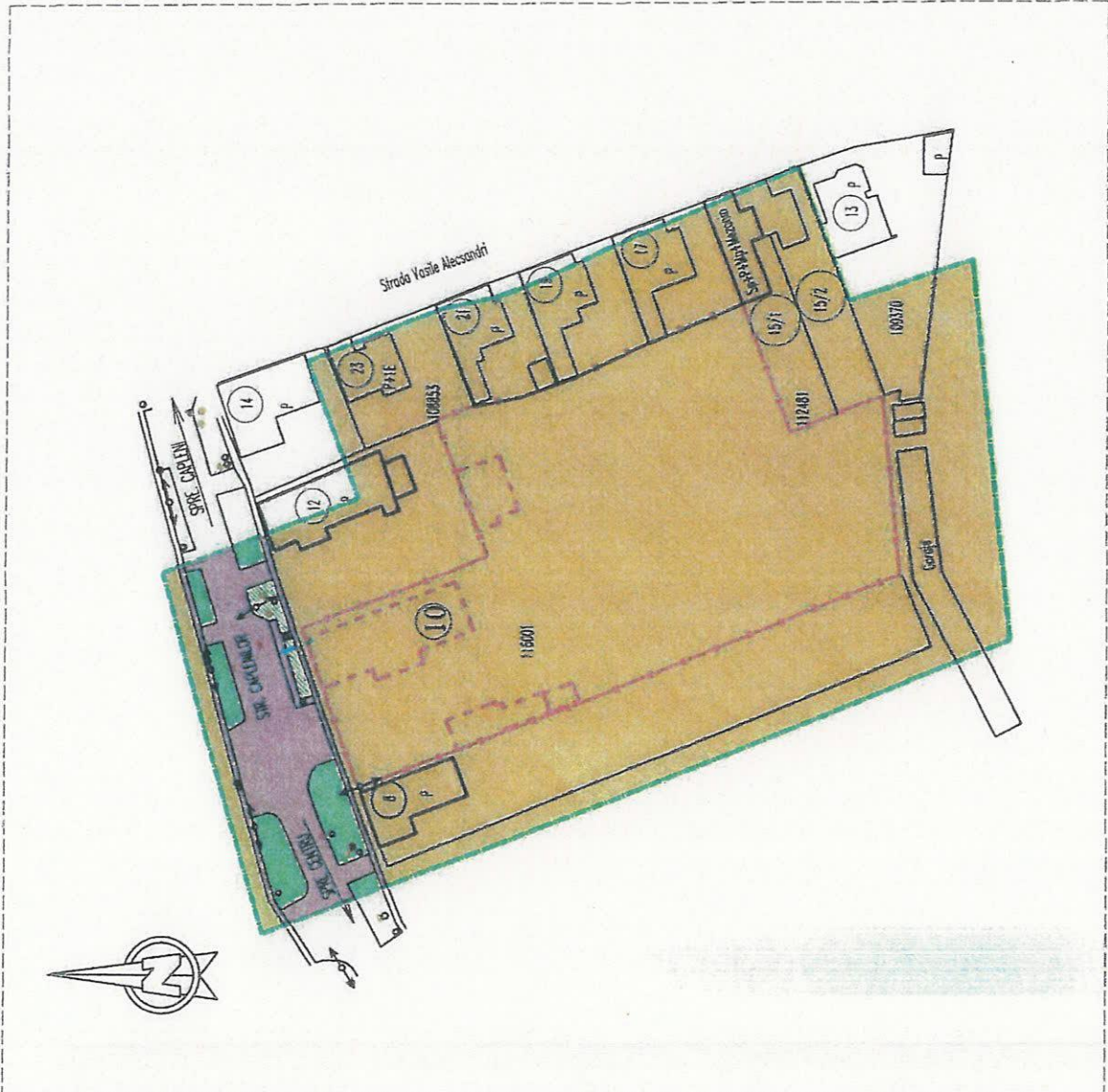
ZONE FUNCTIONALE	mp	%
1. ZONA AFERENTA TERENULUI PE CARE URMEAZA A SE AMENAJA OBIECTIVUL (PROPRIETATE PRIVATA DE INTERES LOCAL APARTINAND BENEFICIARULUI)	5.735,00	100
TOTAL TEREN STUDIAT	5.735,00	100

P.O.T. existent = 10,15 %

C.U.T. existent = 0,16



ERYZA PROIECT S.R.L. sot CARASEU nr. 405, jud. SATU MARE Tel. 0261.877.700		BENEFICIAR: CIORBA NICOLAE		Proiect nr. 3/2025
SPECIFICATIE	NUME	SEMANTURA	Scara:	Faza:
SEF PROIECT	ARH.BABICI NICOLAE	[REDACTED]	1:1000	ELABORARE P.U.Z. - ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE CU DOTARI AFERENTE
PROIECTAT	ARH.CSOMAI ERIKA	[REDACTED]	Data:	LOC.CAREI, STR. CAPLENILOR, NR. 10, JUD. SATU MARE
DESENAT	ARH.CSOMAI ERIKA	[REDACTED]		PLANSA: SITUATIA EXISTENTA - PRIORITATI
				Plansa nr. U2



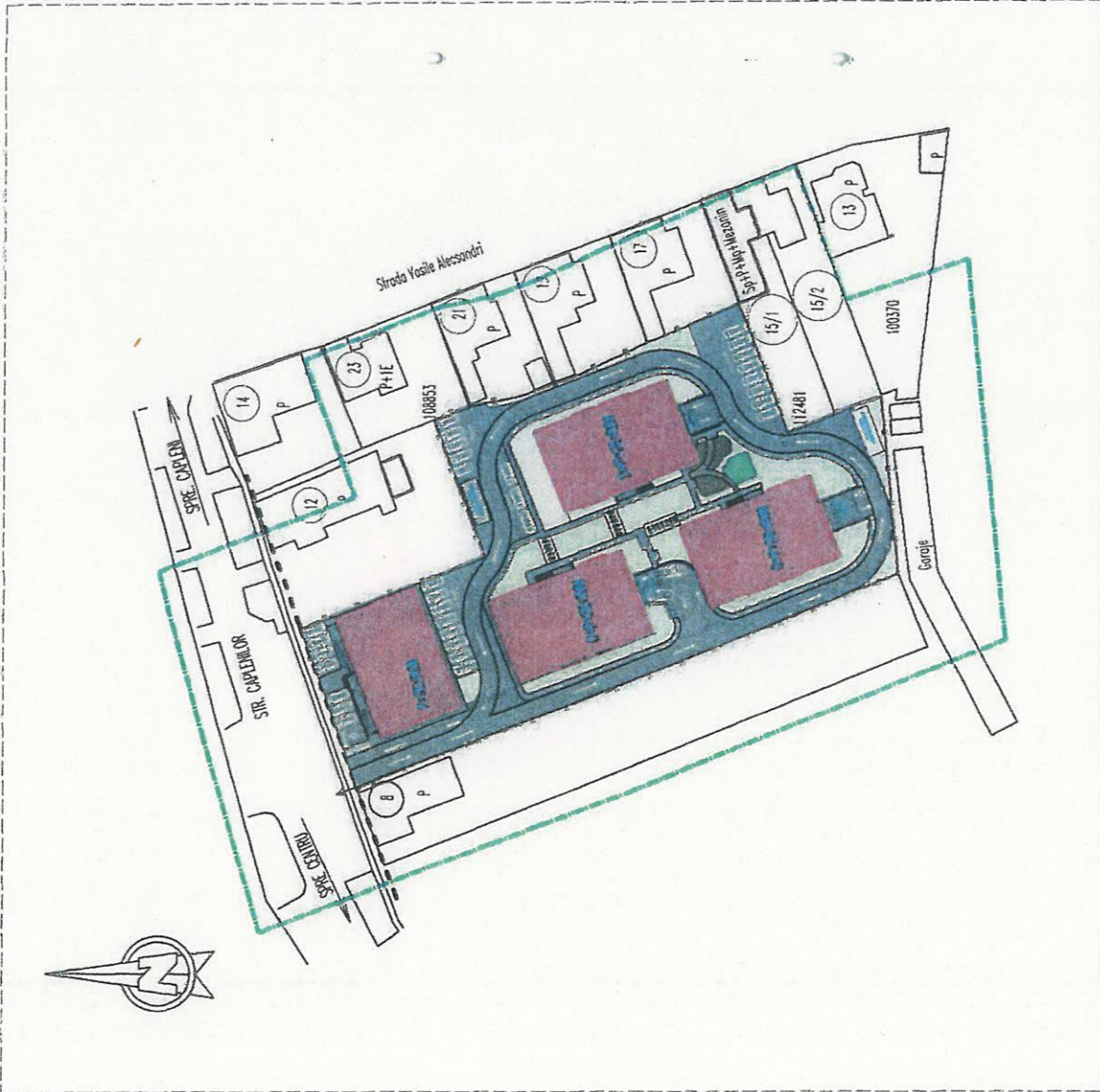
PLAN URBANISTIC ZONAL
ELABORARE P.U.Z. - ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE
CU DOTARIAFERENTE
 LOC.CAREI, STR. CAPLENILOR, NR. 10, JUD. SATU MARE
 PROPUNERE MOBILARE

LEGENDA

LIMITA ZONEI STUDIASTE
 LIMITA ZONEI APARTINAND BENEFICIARULUI

ZONIFICARE

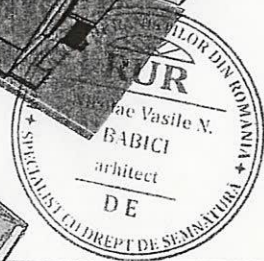
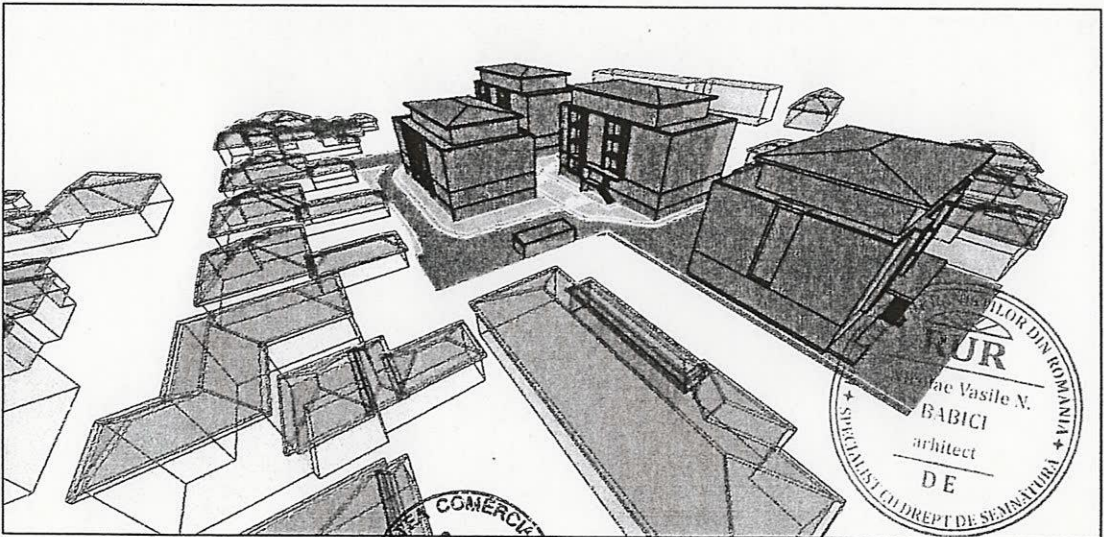
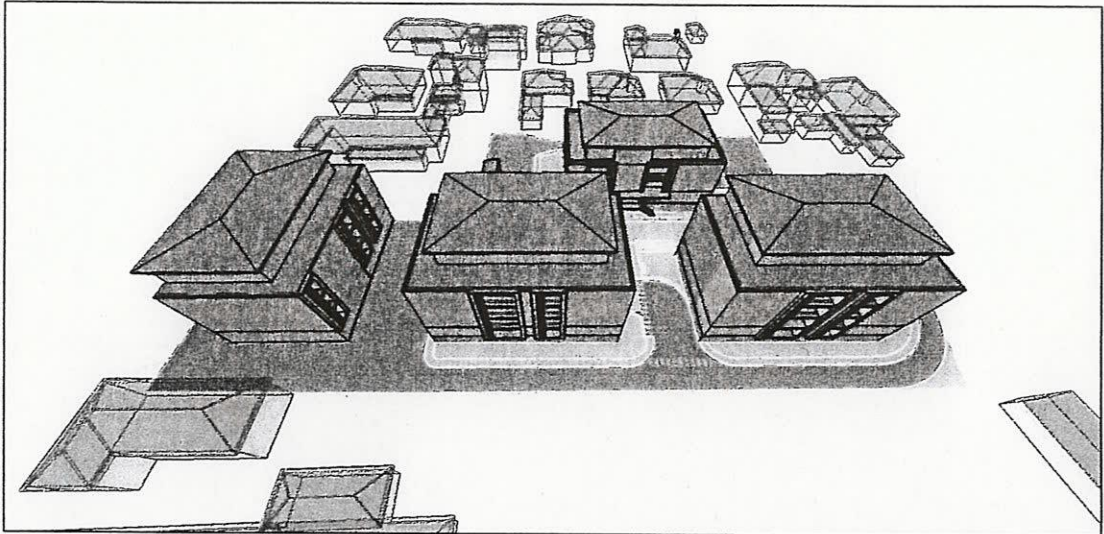
- CONSTRUCTII PROPUSE
- CONSTRUCTII EXISTENTE
- DRUMURI SI PLATFORME
- PAVAI
- SPATII VERZI



ERYZA PROIECT S.R.L. sot CARASEU nr. 405, Jud. SATU MARE Tel. 0261.877.700		BENEFICIAR: CIORBA NICOLAE		Proiect nr. 3/2025
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara:	Faza:
SEF PROIECT	ARH.BABICI NICOLAE	[Redacted Signature]	1:1000	P.U.Z.
PROIECTAT	ARH.CSOMAI ERIKA	[Redacted Signature]	Data:	
DESENAT	ARH.CSOMAI ERIKA			Plansa nr. U5
		TITLU PROIECT & ADRESA: ELABORARE P.U.Z. - ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE CU DOTARIAFERENTE LOC.CAREI, STR. CAPLENILOR, NR. 10, JUD. SATU MARE		
		PLANSA: PROPUNERE MOBILARE		

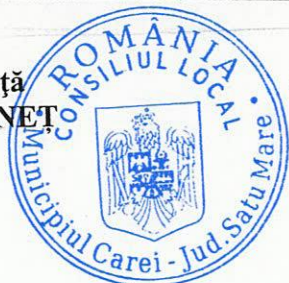
PLAN URBANISTIC ZONAL

ELABORARE P.U.Z. - ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE
 CU DOTARI AFERENTE
 LOC.CAREI, STR. CAPLENILOR, NR. 10, JUD. SATU MARE
 PROPUNERE MOBILARE



ERYZA PROIECT S.R.L. sat CARASEU nr. 405, jud. SATU MARE Tel. 0261.877.700			BENEFICIAR: CIORBA NICOLAE	Proiect nr. 3/2025	
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara:	TITLU PROIECT & ADRESA:	Faza:
SEF PROIECT	ARH.BABICI NICOLAE	[REDACTED]	Data:	ELABORARE P.U.Z. - ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE CU DOTARI AFERENTE LOC.CAREI, STR. CAPLENILOR, NR. 10, JUD. SATU MARE	P.U.Z.
PROIECTAT	ARH.CSOMAI ERIKA	[REDACTED]		PLANSA:	Plansa nr.
DESENAT	ARH.CSOMAI ERIKA	[REDACTED]		ILUSTRARE URBANISTICA	U6

Președinte de ședință
 Sebastian-Constantin ONET



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

