

Referat de aprobare Nr 8141/18.04.2024

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – proiect nr. 459/2022 elaborat de SC SPAKK GROUP S.R.L. Satu Mare, privind: "INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ" extravilan Carei, nr. cad. 113840, județul Satu Mare, beneficiari Oprîtoiu Adela-Crina și Oprîtoiu Valeriu-Lucian

ing. Eugen KOVÁCS, Primar al Municipiului Carei,

Având în vedere :

- Adresa nr. 4154/27.02.2024 prin care Oprîtoiu Adela-Crina și Oprîtoiu Valeriu-Lucian solicită aprobarea Planului Urbanistic Zonal – proiect nr. 459/2022 elaborat de SC SPAKK GROUP S.R.L. Satu Mare, privind: "INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ" extravilan Carei, nr. cad. 113840, județul Satu Mare, beneficiari Oprîtoiu Adela-Crina și Oprîtoiu Valeriu-Lucian,

Văzând :

- certificatul de urbanism nr. 282/05.08.2022 emis de Primăria Municipiului Carei
- avizul de oportunitate nr. 07.09.2022 emis de Primăria Municipiului Carei
- extras CF nr. 113840 Carei
- PV de recepție 1543/2022
- Plan de încadrare în zonă scara 1:5000 întocmit de ing. Kozma Ioan Alexandru
- Plan de situație scara 1:500 întocmit de ing. Kozma Ioan Alexandru
- decizia etapei de încadrare nr. 905/28.07.2023 emis de Agenția pentru Protecția Mediului Satu Mare
- Aviz de amplasament favorabil nr 6040230618592/23.06.2023 emis de Distribuție Energie Electrică România sucursala Satu Mare
- Aviz de principiu nr 214234360/29.05.2023 al Delgaz Grid
- Aviz favorabil nr 12042/21.07.2023 al APASERV SATU MARE SA
- adresa DSP Satu Mare nr 274/27.06.2023
- adresă ANIF 23/06.10.2023
- aviz nr 15/16.01.2024 al MADR
- adresa Oficiul de Studii Pedologice și Agrochimice Satu Mare nr 392/17.08.2023
- aviz Direcția de Cultură Satu Mare nr 1657/17.08.2023
- acord de principiu ISU nr 3819385/09.08.2023
- aviz favorabil al MAI, Direcția Generală Logistică nr 572417/21.07.2023
- aviz favorabil favorabil al MApN nr DT/8059/27.07.2023
- aviz favorabil SRI nr 417521/21.06.2023
- aviz Consiliul Județean, Direcția Arhitect Șef nr 3/20.02.2024
- procesul verbal al dezbaterii publice din data de 14.03.2024 ora 16:00, precum și raportul procedurii,
- raportul informării și consultării publice,
- aviz Direcția Arhitect Șef nr. 7208/05.04.2024

Prevederile:

- Legii nr. 50/1991, republicată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare,

- Art.47 din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare,
- HG nr. 525/1996, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu modificările și completările ulterioare,
- 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,

Inițiez Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – proiect nr. 459/2022 elaborat de SC SPAKK GROUP S.R.L. Satu Mare, privind: "INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ" extravilan Carei, nr. cad. 113840, județul Satu Mare, beneficiari Oprițoiu Adela-Crina și Oprițoiu Valeriu-Lucian și propun Consiliului local aprobarea acestuia.

PRIMAR
ing. Eugen KOVÁCS



PROIECT DE HOTĂRÂRE nr. 124/10.04.2024

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – proiect nr. 459/2022 elaborat de SC SPAKK GROUP S.R.L. Satu Mare, privind: "INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ" extravilan Carei, nr. cad. 113840, județul Satu Mare, beneficiari Oprițoiu Adela-Crina și Oprițoiu Valeriu-Lucian

Consiliul local al municipiului Carei județul Satu Mare, întrunit în ședință extraordinară la data de 22.04.2024,

Văzând :

Referatul de aprobare nr. 8134/18.04.2024 inițiat de Primarul Municipiului Carei prin care propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal – proiect nr. 459/2022 elaborat de SC SPAKK GROUP S.R.L. Satu Mare, privind: "INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ" extravilan Carei, nr. cad. 113840, județul Satu Mare, beneficiari Oprițoiu Adela-Crina și Oprițoiu Valeriu-Lucian,

Având în vedere :

Adresa nr 4154/27.02.2024 prin care Oprițoiu Adela-Crina și Oprițoiu Valeriu-Lucian solicită aprobarea Planului Urbanistic Zonal – proiect nr. 459/2022 elaborat de SC SPAKK GROUP S.R.L. Satu Mare, privind: "INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ" extravilan Carei, nr. cad. 113840, județul Satu Mare, beneficiari Oprițoiu Adela-Crina și Oprițoiu Valeriu-Lucian,

Adresa nr 8089/18.04/2024 al Secretarului General prin care aduce la cunoștință conflictul de interese în care se află,

Având în vedere raportul de specialitate nr. 8141/18.04.2024 al Compartimentului Urbanism prin care propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal,

- certificatul de urbanism nr. 282/05.08.2022 emis de Primăria Municipiului Carei
- avizul de oportunitate nr. 15829/07.09.2022 emis de Primăria Municipiului Carei
- extras CF nr. 113840 Carei
- PV de recepție 1543/2022
- Plan de încadrare în zonă scara 1:5000 întocmit de ing. Kozma Ioan Alexandru
- Plan de situație scara 1:500 întocmit de ing. Kozma Ioan Alexandru
- decizia etapei de încadrare nr. 905/28.07.2023 emis de Agenția pentru Protecția Mediului Satu Mare
- Aviz de amplasament favorabil nr 6040230618592/23.06.2023 emis de Distribuție Energie Electrică România sucursala Satu Mare
- Aviz de principiu nr 214234360/29.05.2023 al Delgaz Grid
- Aviz favorabil nr 12042/21.07.2023 al APASERV SATU MARE SA
- adresa DSP Satu Mare nr 274/27.06.2023
- adresă ANIF 23/06.10.2023
- aviz nr 15/16.01.2024 al MADR
- adresa Oficiul de Studii Pedologice și Agrochimice Satu Mare nr 392/17.08.2023
- aviz Direcția de Cultură Satu Mare nr 1657/17.08.2023
- acord de principiu ISU nr 3819385/09.08.2023
- aviz favorabil al MAI, Direcția Generală Logistică nr 572417/21.07.2023

- aviz favorabil al MAPN nr DT/8059/27.07.2023
- aviz favorabil SRI nr 417521/21.06.2023
- aviz Consiliul Județean, Direcția Arhitect Șef nr 3/20.02.2024
- procesul verbal al dezbaterii publice din data de 14.03.2024 ora 16:00, precum și raportul procedurii,
- raportul informării și consultării publice,
- aviz Direcția Arhitect Șef nr. 7208/05.04.2024

Ținând seama de prevederile:

- Legii nr. 50/1991, republicată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare,
- Art.47 din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare,
- HG nr. 525/1996, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu modificările și completările ulterioare,

În temeiul art.129 alin.2 lit.c, alin.6 lit.c, și art.139 alin.3 lit.e din OUG nr 57/2019 privind Codul administrativ,

HOTĂRĂȘTE :

Art.1. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal – proiect nr 459/2022 elaborat de SC SPAKK GROUP S.R.L. Satu Mare, privind: "INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ" extravilan Carei, nr. cad. 113840, județul Satu Mare, beneficiari Oprițoiu Adela-Crina și Oprițoiu Valeriu-Lucian, conform documentației Anexă la prezenta Hotărâre, cu următorii indici urbanistici:

regim de înălțime propus: S+P+1
 POT maxim propus : 30%
 CUT maxim propus : 1,05

Distanțe față de limitele laterale și posterioare: retragerea minimă față de aliniament – min 3,00 m
 Retragerile minime față de limitele laterale – min 3 m, dar nu mai puțin de $H_{comișă}/2$.

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
 Compartiment urbanism
 Oprițoiu Adela-Crina și Oprițoiu Valeriu-Lucian
 Instituției Prefectului județului Satu Mare

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

INIȚIATOR -

ing. I

REFERAT nr. 8141/18.04.2024

Prin adresa nr. 4154 din 27.02.2024 **Lucian-Valeriu Oprîtoiu și Adela-Crina Oprîtoiu**, solicită aprobarea Planului Urbanistic Zonal- proiect nr. 459 / 2022 elaborat de S.C. SPAKK GROUP S.R.L. Satu Mare, privind : „ INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ” extravilan Carei, nr.cad. 113840, jud. Satu Mare, beneficiari **Oprîtoiu Adela-Crina și Oprîtoiu Valeriu-Lucian**, cu domiciliul în Carei Str. **Constantin Dobrogeanu Gherea Nr. 39**

Amplasament: imobilul este situat în extravilanul mun. Carei , înscris în C.F. nr. 113840 Carei cu nr. cad. 113840, teren liber de construcții având categoria de folosință arabil în suprafață de 700 mp, proprietatea lui Oprîtoiu Adela-Crina și Oprîtoiu Valeriu-Lucian.

Se propune realizarea unei noi zone funcționale – zona de locuit și introducerea terenului în intravilanul localității, și construirea unei locuințe individuale.

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.:

Conform planului de situație și a ridicării topografice terenul studiat are o formă trapezoidală și are următoarele vecinătăți:

- la nord - teren arabil extravilan nr.cad. 113839
- la sud - drum de exploatare nr.cad. 113936
- la est - teren arabil extravilan nr.cad. 113839
- la vest drum de exploatare nr.cad.113581

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți:

Funcțiune predominantă propusă: zonă de locuit, amenajări specifice zonei de locuit
Asupra imobilului nu sunt instituite servituți.

3. Utilizări permise:

- Circulații rutiere și pietonale, lucrări tehnico-edilitare, spații plantate

4. Indicatorii urbanistici obligatorii:

- P.O.T.max. = 30 %
- C.U.T.max. = 1,05
- Regim de înălțime maxim: S+P+1
- Retragera minimă față de aliniament min. 3,00 m,
- Retragerile minime față de limitele laterale min. 3 m, dar nu mai puțin de $H_{cornișă} / 2$.

BILANȚ TERITORIAL

Suprafața studiată prin PUZ = 4.564,00 mp

Suprafața terenului reglementat = 700,00 mp

BILANȚ TERITORIAL - ZONA STUDIATĂ

Nr. crt.	Teritoriu aferent	EXISTENT (mp)	EXISTENT (%)	PROPUS (mp)	PROPUS (%)
1	Zonă de locuie	407,00	8,92	1.107,00	24,26
2	Zonă pentru căi de comunicație rutiere și pietonale	2.661,00	58,30	2.661,00	58,30
3	Zonă de instituții și servicii	410,00	8,98	410,00	8,98
4	Arabil	1.086,00	23,80	386,00	8,46
	TOTAL	4.564,00	100,00	4.564,00	100,00

BILANȚ TERITORIAL - TEREN PROPRIETATEA BENEFICIARULUI

Nr. crt.	Teritoriul aferent	EXISTENT (mp)	EXISTENT (%)	PROPUS (mp)	PROPUS (%)
1	Construcții	0,00	0,00	210,00	30,00
2	Platforme carosabile și pietonale	0,00	0,00	185,00	26,43
3	Zonă spații plantate	700,00	100,00	305,00	43,57
TOTAL		700,00	100,00	700,00	100,00

5. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților:

Alimentarea cu energie electrică se propune prin realizarea unui branșament subteran la rețeaua existentă în zonă.

Alimentarea cu apă se propune a fi realizată prin extinderea rețelei de distribuție existentă pe Calea Armatei Române.

Apele uzate menajere și pluviale provenite de la locuință vor fi dirijate către conducta colectoare de pe Calea Armatei Române prin extinderea acesteia.

Alimentarea cu gaz metan se va realiza prin prelungirea conductei de distribuție gaze naturale existentă pe Calea Armatei Române.

Accesul în incintă se propune a se realiza de pe drumul de exploatare existent.

6. Acorduri/Avize ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z.:

- Aviz Agenția pentru Protecția Mediului Satu Mare
- Aviz de amplasament Electrica S.A
- Aviz de principiu Delgaz Grid SA
- Aviz amplasament Apaserv SA
- Aviz Direcția de Sănătate Publică Satu Mare
- Aviz A.N.C.P.I prin O.C.P.I. Satu Mare
- Aviz A.N.I.F. R.A. - Filiala Teritorială de Îmbunătățiri Funciare Satu Mare
- Aviz M.A.D.R
- Aviz OSPA
- Aviz ISU SOMEȘ Satu Mare
- Aviz Direcția Județeană pentru Cultură
- Aviz Ministerul Apărării Naționale
- Aviz Ministerul Afacerilor Interne
- Aviz S.R.I.
- Aviz Consiliul Județean Satu Mare

Planul Urbanistic Zonal a fost avizat favorabil la Ședința din data de 21.03.2024 a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și de Urbanism.

Compartimentul urbanism propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal cu valabilitate de 3 ani .

ARHITECT ȘEF
ing. Egli Sebastian

Cabinet Secretar General

Nr. 8089/18.04.2024

Către

**Domnul Ing. Eugen KOVÁCS,
Primarul Municipiului Carei**

Stimate domnule Primar ,

Prin prezenta , vă informez că nu pot să avizez **Proiectul de hotărâre nr. 124/18.04.2024 privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – proiect nr. 459/2022 elaborat de SC SPAKK GROUP S.R.L. Satu Mare, privind: "INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ" extravilan Carei, nr. cad. 113840, județul Satu Mare, beneficiari Oprîtoiu Adela-Crina și Oprîtoiu Valeriu-Lucian**, deoarece mă aflu în conflict de interese conform prevederilor art. 79 alin. 1 lit. a și lit. c ale Legii nr. 161/2003, privind unele măsuri pentru asigurarea transparenței în exercitarea demnităților publice, a funcțiilor publice și în mediul de afaceri, prevenirea și sancționarea corupției, cu modificările și completările ulterioare, fiind obligată să mă abțin .

Ca atare vă rog să dispuneți, conform art. 79 alin. 2 și alin. 3 ale Legii nr. 161/2003.

Temei legal :

ART. 79

(1) Funcționarul public este în conflict de interese dacă se afla în una dintre următoarele situații:

- a) este chemat să rezolve cereri, să ia decizii sau să participe la luarea deciziilor cu privire la persoane fizice și juridice cu care are relații cu caracter patrimonial;
- b) participa în cadrul aceleiași comisii, constituite conform legii, cu funcționari publici care au calitatea de soț sau rudă de gradul I;
- c) interesele sale patrimoniale, ale soțului sau rudelor sale de gradul I pot influența deciziile pe care trebuie să le ia în exercitarea funcției publice.

(2) În cazul existenței unui conflict de interese, funcționarul public este obligat să se abțină de la rezolvarea cererii, luarea deciziei sau participarea la luarea unei decizii și să-l informeze de îndată pe șeful ierarhic căruia îi este subordonat direct. Acesta este obligat să ia măsurile care se impun pentru exercitarea cu imparțialitate a funcției publice, în termen de cel mult 3 zile de la data luării la cunoștință.

(3) În cazurile prevăzute la alin. (1), conducătorul autorității sau instituției publice, la propunerea șefului ierarhic căruia îi este subordonat direct funcționarul public în cauza, va desemna un alt funcționar public, care are aceeași pregătire și nivel de experiență.

(4) Încălcarea dispozițiilor alin. (2) poate atrage, după caz, răspunderea disciplinară, administrativă, civilă ori penală, potrivit legii.

Cu stimă,

Secretar General al Municipiului Carei

cj. Adela-Crina OPRÎTOIU

CONSILIUL LOCAL CAREI
NR. 1154
DATA 27.02.2024
REPREZINTAT: URBANIST

Către

Primăria Municipiului Carei

Subsemnații LUCIAN-VALERIU OPRÎTOIU și ADELA-CRINA OPRÎTOIU, domiciliați în Carei, str. Constantin Dobrogeanu Ghenea nr. 39, vă solicităm să supuneți aprobării Consiliului Local al Municipiului Carei documentația urbanistică PUZ privind " Introducere teren în intravilan în vederea construirii locuință individuală " proiect nr. 459/2022 întocmit de către SC SPaKK Group SRL Satu Mare.

LUCIAN-VALERIU OPRÎTOIU

ADELA-CRINA OPRÎTOIU



MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentației

- 1.1.a Denumirea lucrării** PUZ - Introducere in intravilan în vederea
construirii locuință individuală
- 1.2.b Amplasament:** extravilan Carei, jud. Satu Mare, nr. cad. 113840
- 1.3.c Beneficiar:** Oprîțoiu Adela-Crina și Oprîțoiu Valeriu-Lucian
- 1.4.d Proiectant:** SC SPAKK GROUP SRL,
str. Aurel Popp, nr. 18
Satu Mare, jud. Satu Mare
- 1.5.e Faza:** Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.)

1.2. Obiectul lucrării

Scopul elaborării Planului Urbanistic Zonal pentru terenul studiat, amplasat în extravilanul municipiului Carei, jud Satu Mare, la limita intravilanului existent, din partea estică a municipiului, în zona străzii Calea Armatei Romane, îl constituie introducerea terenului in intravilan pentru zona de locuit si construire locuinta individuala pe terenului aflat în proprietatea beneficiarului.

Tema de program a PUZ prevede elaborarea lucrării în vederea construirii unei locuința individuala, pe un teren în suprafață de 700,00 mp, conform extrasului C.F. nr., 113840, resp. Nr. cadastral 113840

1.3. Surse documentare, baza topografică

1. Planului Urbanistic General al municipiul Carei
2. Certificatul de Urbanism nr. 282 din 05.08.2022
3. Avizul prealabil de oportunitate
4. Documentatia cadastrală
5. Studiu geotehnic

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 Evoluția zonei

Municipiul Carei este situat în nord-vestul României, la o distanță de 99 km de municipiul Oradea. Se află în partea de sud-vest a județului Satu Mare, într-o regiune de câmpie, la 35 km de reședința de județ.

Se învecinează cu comunele:

Căpleni, Urziceni, Foleni, Sanislău, Petrești, Tîream, Căuaș și Moffin.

Zona studiată se află în extravilanul municipiului Carei, la limita intravilanului existent, din partea estică a municipiului, în zona străzii Calea Armatei Romane.

Folosința actuală a terenului studiat este arabil în extravilan.

Terenul studiat este compus dintr-un singur lot. Accesul la terenul studiat se realizează din drumul existent.

La ora actuală parcela este liberă de orice construcție.

2.2 Incadrarea în localitate

Zona studiată se află în extravilanul Municipiului Carei, la limita intravilanului existent, din partea estică a municipiului, în zona străzii Calea Armatei Romane, în vecinătatea unei zone de locuit.

2.3 Elementele cadrului natural

Zona studiată se află la limita intravilanului existent, din partea estică a municipiului, în zona străzii Calea Armatei Romane.

Accesul la terenul studiat se va face prin intermediul drumului existent, care se deschide din str. Calea Armatei romane, iar în partea vestică este mărginită de un drum de exploatare

Zona nu prezintă denivelări semnificative și nu se găsesc elemente al cadrului natural de valoare deosebită.

Cadrul natural este slab construit având în vedere ca terenul studiat se afla in extravilan. Folosinta actuala a terenurilor studiate sunt terenuri arabile in extravilan si terenuri private in intravilan.

a. DATE TOPOGRAFICE

Municipiul Carei este situat în nord-vestul României, la o distanță de 99 km de municipiul Oradea. Se află în partea de sud-vest a județului Satu Mare, într-o regiune de câmpie, la 35 km de reședința de județ.

b. DATE GEOTEHNICE

Din punct de vedere geologic, teritoriul județului face parte din unitatea structurală a Depresiunii Panonice (în nord Câmpia Someșului, respectiv compartimentul estic—Câmpia Tisei). La sfârșitul terțiarului, fundamentul Depresiunii Panonice se divizează, iar părțile rezultate

se scufundă inegal, blocul someșan se scufundă mai mult, formând bazinul unui lac izolat de Lacul Panonic Central.

O mare însemnatate o au depozitele mai noi, cuaternare, care apar în zona de câmpie și la contactul ei cu spațiul montan, aceste formațiuni cuaternare compuse din depozite fluvio-lacustre, eoliene și de mlaștină sunt reprezentate prin argile, nisipuri, pietrișuri, argilă roșcată și depozite loessoide. În această zonă, importante sunt formațiunile cuaternare.

Zona de amplasament a obiectivului este poziționată în Orașul Carei, Județ Satu Mare.

Relieful zonei obiectivului este plat.

Valoarea caracteristică a încărcării cu zăpadă pe sol, $s_k=1,5\text{kN/m}^2$, conform CR- 1-1-3/2012.

Valoarea presiunii dinamice a vântului, $q_b=0,4\text{kPa}$, conform CR- 1-1-4/2012.

Adâncimea maximă de îngheț în zona amplasamentului și în cadrul arealului Carei, este de 0,70m adâncime, ce rezultă din lucrări de specialitate - conform STAS 6054/77. Clima zonei este temperat-continentală.

a) Condiții referitoare la vecinătățile lucrării:

În vecinătatea terenului cercetat sunt construcții (locuințe) și teren agricol.

Nu deținem informații privind existența rețelelor (de tip gaz, apă sau canalizare).

Zona este definită de o vegetație specifică zonei de câmpie.

Fără alte pericole care să provoace vecinătăților degradări, în timpul construirii sau pe întreaga perioadă de exploatare a construcției obiectivului, astfel putem considera că pentru vecinătăți construirea obiectivului acestui proiect reprezintă un risc inexistent.

b) **Încadrarea obiectivului în "Zone de risc" (cutremur, alunecări de teren, inundații) care formează „Planul de amenajare a teritoriului național - Secțiunea V - Zone de risc”**

Încadrarea în zonele de risc natural, la nivel de macrozonare, a ariei pe care se găsește obiectivul cercetat se va face în conformitate cu Legea nr. 575/noiembrie 2001 din Monitorul Oficial al României, lege privind aprobarea „Planului de amenajare a teritoriului național — Secțiunea a V-a — zone de risc natural”. Riscul este o estimare matematică a probabilității producerii de pierderi umane și materiale pe o perioadă de referință viitoare și într-o zonă dată pentru un anumit tip de dezastru. Factorii de risc avuți în vedere sunt: cutremurele de pământ, inundațiile și alunecările de teren.

- **cutremurele de pământ:** zona analizată din punct de vedere al cutremurelor de pământ se găsește în macrozona de intensitate seismică VII, cu o perioadă de revenire de cca. 100 ani, conform scării MSK;
- **inundații:** risc inundații la cursuri de apă și la torenți — **risc inexistent.**

- **alunecări de teren:** aria studiată nu se încadrează în zone cu potențial de producere a alunecărilor de teren (Legea 575/2001) și la data efectuării investigațiilor geotehnice s-a constatat că terenul cercetat este stabil, nu prezintă la suprafață niciunul din semnele specifice fenomenelor fizico-geologice active. — **risc inexistent.**

3. PREZENTAREA INFORMAȚIILOR GEOTEHNICE:

- a) Studiul geotehnic a fost elaborat în conformitate cu prevederile NP 074-2022 și NP 112-2014 privind principiile, exigențele și metodele cercetării geotehnice a terenului de fundare și a modului de întocmire și verificare a documentațiilor geotehnice pentru construcții

Investigații geotehnice au constatat din:

- Observații directe asupra terenului
- executarea unui foraj geotehnic FI în data de 09.08.2022, cu auger manual de diametru 110mm, amplasat conform planului de situație anexat, care a permis cercetarea terenului până la adâncimea de 5.00m de la CTA (cota terenului amenajat), unde forajul a fost oprit.

- b) În urma însumării datelor obținute din forajele geotehnice executate pe amplasamentul obiectivului, s-a evidențiat următoarea stratificație litologică:

Foraj	Poziție foraj	Cotă recoltare probă de pământ (P I)	Cote cap-bază strat	Nivel apă subterană	Descriere strate interceptate
Nume		m	m	m	
	- Amplasat conform planului de situație anexat	-	0.00 – 0.40	-	sol vegetal
		-	0.40 – 2.50	-	argilă prăfoasă cafenie
		-	2.50 – 3.00	-3.00	argilă nisipoasă ruginie
		-	3.00 – 5.00	-	argilă prăfoasă galben-ruginie

- c) Nivelul apei suprafețice s-a interceptat în foraj, la adâncimea de -3.00m.

- d) Fișele sintetice sunt detaliate în anexa 3.

- e) Nu s-au executat sondaje deschise.

- f) Planurile de situație cu amplasarea lucrărilor de investiție sunt detaliate în anexa 1.
- g) Profile geotehnice detaliate în anexa 2.

4. EVALUAREA INFORMATIILOR GEOTEHNICE:

a) Încadrarea lucrării într-o categorie geotehnică s-a făcut în conformitate cu normativul NP 074/2022 prin tabelul de mai jos și s-a stabilit **exigența proiectării geotehnice la categoria geotehnică 1 - risc geotehnic redus, „terenuri bune pentru fundare”**.

Factori avuți în vedere		Punctaj
- Condiții de teren	terenuri bune	2
- Apa subterană	fără epuizmente	1
- Categoria de importanță a construcției	D — redusă	2
- Vecinătăți	fără riscuri	1
- Valoarea accelerației terenului pentru proiectare	ag 0,20g	2
Total		8

b) Analizarea și interpretarea datelor geotehnice ne permite să concluzionăm că zona investigată cuprinde următoarele orizonturi litologice:

- un strat superior format din „sol vegetal” cu grosimea de 0,40m;
- în continuare s-au întâlnit depuneri de argile, nisipuri și prafuri până la adâncimea de 5,00m de la CTA, unde forajul a fost oprit.

c) Din punct de vedere geotehnic, pe amplasamentul investigat și în jurul acestuia, nu au fost identificate fenomene de instabilitate locală a terenului, denivelări, fenomene de tasare, de alunecare sau alte fenomene care să pună în pericol stabilitatea terenului, terenul prezentând stabilitate generală bună pe toate direcțiile.

d) Evaluarea presiunii convenționale:

Pentru P.U.Z. + D.T.A.C. „INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII LOCUINȚA INDIVIDUALĂ”, în condițiile executării unei construcții tip parter, din categoria D construcții de importanță redusă și care respectă toate datele furnizate de către beneficiar și proiectant, se

recomandă presiunea convențională de calcul $P_{conv}=225\text{kPa}$ pentru fundații având lățimea tălpii $B=1.00\text{m}$ (corecția pe lățime urmând a se aplica după ce se calculează lățimea acesteia de către inginerul structurist), calculată la adâncimea de $1,00\text{m}$ sub CTN, la stratul constituit din „argilă prăfoasă cafenie”, în care se propune fundarea construcției, respectându-se STAS 6054/77 și conform normativului NP 112/2014.

Pentru adâncimi de fundare și lățimi ale tălpii fundației mai mici sau mai mari, corecțiile de calcul ale presiunii convenționale se vor face conform NP 112/2014, cu valoarea de bază a presiunii convenționale de 300kPa .

Calculul presiunii convenționale de bază s-a făcut conform NP 112/2014, exceptând corecția de lățime (aceasta urmând a se aplica de către inginerul structurist după ce se decide lățimea fundației, conform NP 112/2014), astfel:

$P_{conv} = p_{conv} + C_B + C_D$ [kPa], în care:

P_{conv} - presiune convențională de bază [kPa]

C_B - corelația de lățime [kPa]

C_D - corelația de adâncime [kPa]

- Corecția presiunii convenționale în raport cu lățimea este:

a) Pentru $B \leq 5\text{m}$, corecția se determină cu relația $C_B = p_{conv} \cdot 0.05(B-1)$ [kPa]

b) Pentru $B \geq 5\text{m}$, corecția de lățime este $C_B = 0,2 p_{conv}$ unde B este lățimea fundației, în metri.

- Corecția presiunii convenționale în raport cu adâncimea se determină cu relațiile:

a) Pentru $D < 2.00\text{m}$, $C_D = p_{conv} \times (D - 2)/4$ [kPa]

b) Pentru $D > 2.00\text{m}$, $C_D = \gamma \times (D - 2)$ [kPa]

- unde: D - adâncimea de fundare în metri

γ - este greutatea volumetrică a straturilor situate deasupra nivelului tălpii fundației (calculată ca medie ponderată cu grosimea straturilor), în kilonewtoni/ m^3 .

5. CONCLUZII:

În baza observațiilor directe din teren și celor mai sus menționate precizăm următoarele:

- Conform Codului de Proiectare Seismică, indicativ P100-1/2013, construcția se încadrează în clasa III de importanță, iar conform HG 766/1997 se încadrează în categoria clădirilor de importanță redusă-D.

- Seismic, amplasamentul se află, conform normativului P 100/2013, în zona cu valorile coeficienților $a_g = 0,20g$ și $0,7sec$.
- Conform normativului NP 074/2022, aceste pământuri în care se va funda construcția, datorită caracteristicilor lor, corespund condițiilor „terenurilor bune pentru fundare” și după punctajul acumulat, lucrarea poate fi încadrată în „categoria geotehnică de grad 1 - cu risc geotehnic redus”.
- Presiunea convențională de calcul a stratului de „argilă prăfoasă cafenie” (la adâncimea de 1,00m calculată cu lățimea tălpii de 1,00m — corecția pe lățime urmând a se aplica după ce se calculează lățimea acțiunii de către inginerul structurist), în care se propune fundarea construcției obiectivului pentru care se face acest studiu geotehnic, este de 225kPa, conform tabelelor din literatura de specialitate (conform NP112-2014).
- Adâncimea maximă de îngheț în zona amplasamentului și în cadrul arealului Carei, este de 0,70m, ce rezultă din lucrări de specialitate (conf. STAS 6054/77)

2.4 Circulația

Terenul studiat se află în extravilanul municipiului Carei, având categoria de folosință arabil, la limita intravilanului existent în vecinătatea unei zone de locuit.

Folosința actuală a terenului studiat este arabil.

Terenul studiat este compus dintr-un singur lot.

Accesul la terenul studiat se va face prin intermediul drumului existent, care se deschide din str. Calea Armatei romane, iar în partea vestică este mărginită de un drum de exploatare

2.5 Ocuparea terenurilor

Terenul studiat are categoria de folosință arabil conform extrasul C.F. anexate, și este liber de orice construcție.

Suprafața terenului studiat este de 4564,00 mp din care Suprafața terenului aparținând beneficiarului al acestui PUZ este de 700,00 mp.

BILANȚ TERITORIAL EXISTENT

Nr. crt.	Denumirea zonei	Suprafața	
		mp	%
1.	ZONA DE LOCUINTE (L)	407,00	8.92
2.	ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATIE RUTIERE SI PIETONALE (Cr)	2661,00	58.30
3.	ZONA INSTITUTII SI SERVICII (IS)	410,00	8.98
4.	ARABIL IN EXTRAVILAN (Ae)	1086,00	23.80
TOTAL		4564,00	100,00

Principalele disfuncționalități

În momentul de față pe terenul studiat nu este construit. Zona se caracterizează cu parcele cu funcțiuni de terenuri arabile.

2.6. Echipare edilitară

Alimentarea cu apă potabilă a obiectivului studiat se face prin prelungirea rețelei de distribuție. Pe conducta existentă pe Calea Armatei Romane va fi amplasat un cămin de vane în vederea realizării ramificației. Conducta de alimentare cu apă propusă va fi dotată cu un hidrant suprateran DN80, pentru stingerea incendiilor.

Branșamentul de alimentare cu apă vor fi dotat cu cămin de apometru în vederea contorizării consumurilor de apă.

Canalizarea – propusă

Apele uzate menajere și pluviale provenite de la locuință, vor fi evacuate prin intermediul racordului în conducta nou proiectată. Aceste ape menajere respectiv pluviale sunt colectate în sistem mixt și sunt dirijate gravitațional spre conducta colectoare de pe Calea Armatei Romane

Rețele de gaz metan

Alimentarea obiectivului cu gaz metan se va realiza prin prelungirea conductei de gaz de presiune redusă existentă de pe Cale Armatei Romane. Se propune branșarea instalațiilor consumatorului la rețeaua stradală propusă.

Alimentare cu energie electrică

Obiectivul studiat va fi alimentat cu energie electrică prin intermediul cablului subteran racordat la rețeaua existentă pe Calea Armatei Romane. Alimentarea consumatorului se va realiza prin branșamente subterane monofazate racordate la cablul propus.

2.6 Probleme de mediu

Cadrul natural este slab construit având în vedere ca terenul studiat se afla în extravilan. Folosinta actuala a terenurilor studiate sunt terenuri arabile.

Prin amenajarea propusa sursele de poluare vor fi diminuate până la eliminare (colectarea organizată a deșeurilor, canalizarea apelor menajere, organizarea circulației și a zonelor verzi).

2.7 Opțiuni ale populației

La cererea beneficiarului, s-a întocmit prezenta documentație, în vederea introducerii în intravilan și lotizării a terenului în suprafață de 700.00 mp. Se propune realizarea schimbarea destinației zonei din arabil extravilan în zonă de locuit și construirii unei locuințe individuale, cu regim de înălțime P, pe terenul aflat în proprietatea privată a beneficiarului, în suprafață de 700.00 mp. identificat prin extrasul C.F. nr., 113840, resp. Nr. cadastral 113840

Soluționarea acestei solicitări se va realiza în cadrul Planului Urbanistic Zonal prin stabilirea regimul de înaltime pentru construcții, asigurarea circulațiilor, acceselor și echipamentelor tehnico-edilitare precum și stabilirea indicilor de ocupare și utilizare a terenului, respectiv POT și CUT.

Elaboratorul documentației de urbanism este de acord cu solicitarea beneficiarului fiind vorba de un teren la marginea intravilanului existent.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

S-a ținut cont de:

- Planului Urbanistic General al municipiului Carei
- Certificatul de Urbanism nr. 282 din 05.08.2022
- Avizul prealabil de oportunitate
- Documentația cadastrală
- Studiu geotehnic

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

3.2 Prevederi ale P.U.G.

Conform PUG Municipiul Carei terenul se afla în extravilan, și are categoria de folosință arabil.

3.3 Valorificarea cadrului natural

Prin amenajările propuse sursele de poluare vor fi diminuate până la eliminare (colectarea organizată a deșeurilor, canalizarea apelor menajere, organizarea circulației și a zonelor verzi).

3.4 Modernizarea circulației

- Accesul la terenul studiat se va face prin intermediul drumului existent, care se deschide din str. Calea Armatei romane, iar în partea vestică este mărginită de un drum de exploatare
- se va asigura parcare autoturismelor în interiorul parcelei

3.5 Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Planul Urbanistic Zonal având un caracter de reglementare ce explicitează prevederile referitoare la modul de utilizare al terenurilor, de amplasare, realizare și conformare a construcțiilor pe zona studiată, considerăm ca din punct de vedere al calității investiției și al oportunității socio-economice, tema proiect propusă se constituie într-o perspectivă realistă și necesară de dezvoltare a zonei, cu efecte pozitive asupra întregii zone studiate și la nivel global implicat asupra Municipiului Carei.

Având în vedere prevederile Regulamentului General de Urbanism aprobat cu H.G. 525/1996, și solicitările proprietarului, tema program a PUZ prevede elaborarea lucrării în vederea întocmirii unui PUZ – introducerii în intravilan a terenului în suprafață de 700,00 mp aflat în extravilanul municipiului Carei, identificat prin extrasul C.F. nr., 113840, resp. Nr. cadastral 113840 cu scopul de a construi o locuință individuală.

Zonificarea propusă în perimetrul studiat aparține mai multor Unități Teritoriale de Referință:– zona de Locuințe (L), zona pentru cai de comunicație rutiere și pietonale (Cr), Arabil în extravilan (Ae), zona instituțiilor și servicii (Is), pentru care s-au prevăzut următoarele reglementări, detaliate în regulamentul local de urbanism.

Se propune ca zona studiată – drumul existent, respectiv o parte din strada Cal. Armatei Romane; parcela aparținând beneficiarului și parcelele vecine, până la limita extravilanului existent, inclusiv o parte din intravilanul existent.

SUPRAFATA TEREN STUDIAT = 4564.00 mp

Se propune ca și teritoriul care urmează să fie reglementat încinta în proprietatea beneficiarului de 700.00 mp.

SUPRAFATA TEREN APARTINAND BENEFICIARULUI = 700.00 MP

Se propune introducerea terenului în intravilan pentru zona de locuit și construirea unei locuințe individuale, cu regim de înălțime P, pe terenul aflat în proprietatea privată a beneficiarului.

Parcela studiată are un front la stradă de 21.00 m și o suprafață 700.00 mp.

Reglementările

Amplasarea față de aliniament

Prin proiect se propune reglementări noi a unei zone retrase de aliniamentul nou stradal cu min. 3,00 m.

Amplasarea în interiorul parcelei

Construcția independentă, retrasă cu min. 3,00 m de la stradă.

Regim de înălțime

Clădirea propusă va avea regim de înălțime P.

Asigurarea acceselor carosabile



Accesul carosabil la parcela va fi posibil din drumul agricol existent. Parcarea autoturismelor va fi posibila in interiorul parcelei.

Asigurarea acceselor pietonale

Se vor asigura acces pietonal direct din drumul agricol existent.

Aspectul exterior al constructiilor

Aspectul exterior al cladiri va tine seama de caracterul general al zonei si de arhitectura specifică a funcțiunii noi propuse.

Parcaje

Parcarea propusa se va realiza în interiorul parcelei. Se va asigura minim un loc de parcare.

Parcarea autoturismelor se pot realiza prin locuri de parcare descoperite.

Spatii verzi

Se va asigura suprafața necesară a spațiilor verzi, minim 2 m² / locuitor.

Imprejmuiri

Imprejmuirea la frontul străzii va fi transparentă și va avea o înălțime de min. 1,80 m.

Indici urbanistici

POT max =30,00%

CUT max = 1.05

Suprafata studiată prin PUZ = 4564,00 mp

Suprafata terenului aparținând beneficiarilor = 700,00 mp

BILANT TERRITORIAL - ZONA STUDIATA:

Nr. crt.	Teritoriu aferent	EXISTENT (MP)	EXISTENT (%)	PROPUS (MP)	PROPUS (%)
1.	ZONA DE LOCUINTE (L)	407,00	8,92	1107,00	24,26
2	ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATIE RUTIERE SI PIETONALE (Cr)	2661,00	58,30	2661,00	58,30
3.	ZONA DE INSTITUTII SI SERVICII (Is)	410,00	8,98	410,00	8,98
4.	ARABIL IN EXTRAVILAN (Ae)	1086,00	23,80	386,00	8,46
TOTAL		4564,00	100,00	4564,00	100,00

BILANT TERRITORIAL – TEREN PROPRIETATEA BENEFICIARULUI

Nr. crt.	Teritoriu aferent	EXISTENT (MP)	EXISTENT (%)	PROPUS (MP)	PROPUS (%)
1.	CONSTRUCTII	0,00	0,00	210,00	30,00
2	PLATFORME CAROSABILE SI PIETONALE	0,00	0,00	185,00	26,43
3.	ZONA SPATII PLANTATE (SP)	700,00	100,00	305,00	43,57
TOTAL		700,00	100,00	700,00	100,00

Nota: Pe terenul propus in intravilan de 700.00 mp, suprafata propusa pentru decopertare compusa din cladiri, dotari tehnico-edilitare, cai de circulatie rutiera este de 395.00 mp, iar zonele verzi sunt de 305.00 mp.

3.6 Dezvoltarea echipării edilitare

Alimentare cu apă

În zona studiată există rețea de apă de-a lungul străzii Cal. Armatei Romane. Alimentarea cu apă potabilă a obiectivului studiat se face prin prelungirea rețelei de distribuție.

Pe conducta existentă pe Calea Armatei Romane va fi amplasat un cămin de vană în vederea realizării ramificației. Conducta de alimentare cu apă propusă va fi dotată cu un hidrant suprateran DN80, pentru stingerea incendiilor.

Branșamentul de alimentare cu apă vor fi dotat cu cămin de apometru în vederea contorizării consumurilor de apă.

Canalizarea – propusă

Apele uzate menajere și pluviale provenite de la locuință, vor fi evacuate prin intermediul racordului în conducta nou proiectată. Aceste ape menajere respectiv pluviale sunt colectate în sistem mixt și sunt dirijate gravitațional spre conducta colectoare de pe Calea Armatei Romane

Rețele de gaz metan

Alimentarea obiectivului cu gaz metan se va realiza prin prelungirea conductei de gaz de presiune redusă existentă de pe Cale Armatei Romane. Se propune branșarea instalațiilor consumatorului la rețeaua stradală propusă..

Alimentare cu energie electrică

Obiectivul studiat va fi alimentat cu energie electrică prin intermediul cablului subteran racordat la rețeaua existentă pe Calea Armatei Romane. Alimentarea consumatorului se va realiza prin branșamente subterane monofazate racordate la cablul propus.

3.7 Protecția mediului

Deșeurile menajere vor fi colectate în pubele din plastic care vor fi ridicate conform unui grafic de către serviciile de salubritate, pe baza unui contract de prestări servicii. Acestea se vor transporta și se vor depozita la o rampă de gunoi autorizată.

După executarea lucrărilor de construcții se va reface cadrul natural prin reabilitare peisagistică. Se propune amenajarea terenului ramas liber cu spații verzi, plantatii de arbori și arbusti.

Apele uzate menajere vor fi colectate și conduse la rețeaua de canalizare existentă în zonă prin extinderea acestuia.

3.8 Obiective de utilitate publică

Prin soluția propusă nu se vor realiza obiective de utilitate publică.

3.9 Circulația terenului

Se folosește ca drum de acces la parcela drumul existent.



CONCLUZII

Soluția de organizare urbanistică răspunde atât reglementărilor tehnice în vigoare, cât și dorinței beneficiarului.

La proiectarea, autorizarea și executarea lucrărilor se vor respecta reglementările stabilite prin prezentul studiu precum și legislația existentă pentru funcțiunile propuse.

Întocmit,

arh. Fastus Andrea





Volumul II

REGULAMENT ZONAL DE URBANISM

PUZ - INTRODUCERE IN INTRAVILAN IN VEDEREA CONSTRUIRII LOCUINTA INDIVIDUALA
EXTRAVILAN CAREI, MUN. CAREI, JUD. SATU MARE

Cuprins

1. DISPOZITII GENERALE

- 1.1. Rolul R.L.U.
- 1.2. Baza legală a elaborării
- 1.3. Domeniul de aplicare

2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND OCUPAREA TERENURILOR

- 2.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit
- 2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public
- 2.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii
- 2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
- 2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitară
- 2.6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții
- 2.7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurii

3. ZONIFICARE FUNCIONALĂ

- 3.1 Unități și subunități funcționale
- 3.2 Funcțiuni
- 3.3. Interdicții
- 3.4. Servituții de utilitate publică și urbanistice
- 3.5. Utilizări permise:
 - 3.6. Utilizări interzise
 - 3.7. Amplasarea clădirilor față de aliniament
 - 3.8. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor
- 3.9. Circulații și accese
 - 3.10. Staționarea autovehiculelor
 - 3.11. Regimul de înălțime
 - 3.12. Aspectul exterior a clădirilor
 - 3.13. Condiții de echipare edilitară
 - 3.14. Împrejurii
 - 3.15. Procent maxim de ocupare a terenului (POT)
 - 3.16. Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)
 - 3.17. Plantații

1. DISPOZITII GENERALE

1.1. Rolul REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

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

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

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

La baza elaborării R.L.U. aferent P.U.Z. stau :

- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 și Ghidul de aplicare al R.G.U. aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000.
- Planului Urbanistic General al municipiului Carei
- Certificatul de Urbanism nr. 282 din 05.08.2022
- Avizul prealabil de oportunitate
- Documentația cadastrală
- Studiu geotehnic

1.2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII:

Prezentul Regulament însoțește Planul Urbanistic Zonal, conform prevederilor Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996 și a Ghidului de aplicare a acestuia aprobat prin Ordinul MLPTL nr. 21/N/10.04.2000. După aprobarea prezentului Regulament prevederile acestuia sunt obligatorii, iar orice modificare a acestuia se va putea face numai împreună cu modificarea Planului Urbanistic Zonal și numai după aprobarea acestuia.

1.3. DOMENIUL DE APLICARE:

3.5 Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Prin prezentul P.U.Z. se urmărește structurarea urbanistică, zonarea funcțională, organizarea domeniului public și privat, a circulației carosabile și pietonale, a parcelarului precizând regimul de construire, echiparea tehnică-edilitară a zonei, pentru terenul aflat în proprietatea beneficiarului.

Având în vedere prevederile Regulamentului General de Urbanism aprobat cu H.G. 525/1996, și solicitările proprietarului, tema program a PUZ prevede elaborarea lucrării în vederea întocmirii unui PUZ – introducerii în intravilan a terenului în suprafață de 700,00 mp aflat în extravilanul municipiului Carei, identificat prin extrasul C.F. nr., 113840, resp. Nr. cadastral 113840 cu scopul de a construi o locuință individuală.

Zonificarea propusă în perimetrul studiat aparține mai multor Unitati Teritoriale de Referință:- zona de Locuințe (L), zona institutii si servicii (Is), zona pentru cai de comunicatie rutiere si

pietonale (Cr), Arabil în extravilan (Ae), pentru care s-au prevăzut următoarele reglementări, detaliate în regulamentul local de urbanism.

Se propune ca zona studiată – drumul existent, respectiv o parte din strada Cal. Armatei Romne; parcela aparținând beneficiarului și parcelele vecine, până la limita extravilanului existent, inclusiv o parte din intravilanul existent.

SUPRAFATA TEREN STUDIAT = 4564.00 mp

Se propune ca și teritoriul care urmează să fie reglementat în incinta în proprietatea beneficiarului de 700.00 mp.

SUPRAFATA TEREN APARTINAND BENEFICIARULUI = 700.00 MP

Se propune introducerea terenului în intravilan și construirea unei locuințe individuale, cu regim de înălțime P, pe terenul aflat în proprietatea privată a beneficiarului.

Parcela studiată are un front la stradă de 21.00 m și o suprafață 700.00 mp.

2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE

2.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit :

Salubritatea : Întreaga suprafață a zonei studiate va fi menținută în stare salubră de către proprietari, persoane fizice sau juridice prin colectarea deșeurilor, în conformitate cu prevederile Legii nr. 137/1995.

Pentru zona studiată deșeurile menajere vor fi colectate în pubele amplasate pe terenul proprietate, într-o zonă accesibilă.

Toate deșeurile vor fi gestionate de către Serviciul de Salubritate al Primăriei și se vor transporta la rampa de gunoi menajeră a localității.

Prevenirea incendiilor :

Construcția propusă va avea minim gradul III de rezistență la foc. Orice modificare constructivă sau de funcțiune va avea în mod obligatoriu avizul Grupului Pompierilor Militari.

2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public :

Stabilitatea construcțiilor :

Se vor respecta cu strictețe adâncimea și condițiile de fundare specificate în studiul geotehnic, indicate și în planșe.

2.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii :

În zona cu funcțiuni, se vor respecta prevederile legate de amplasarea acestora astfel :

- Cu respectarea cadului civil
- Construcțiile se vor retrage de la aliniament cu min 3.00 m.
- Construcțiile se vor retrage de la limita posterioară a terenului cu min 3.00 m dar nu mai puțin de H cornișă / 2 .

- Rețelele și brânșamentele tehnico-edilitare vor respecta amplasamentul clădirii propus prin planșa de Reglementări – echipare edilitară.

2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii :

Pentru zona incintei studiate, accesul carosabil și pietonal se va face din drumul existent, care se deschide din str. Calea Armatei romane, iar în partea vestică este mărginită de un drum de exploatare.

2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitară :

Soluțiile tehnice propuse pentru echiparea edilitară a zonei sunt obligatorii pentru toți investitorii din zonă (conform planșei Reglementări – echipare edilitară).

2.6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții :

Parcelarul este stabilit prin actualul P.U.Z., în planșa de reglementări. Orice modificare ulterioară a parcelarului se va face pe baza unui P.U.D.

2.7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri :

Se va asigura suprafața necesară a spațiilor verzi, minim 2 m² / locuitor.

Împrejmuiri

Împrejmuirea la frontul străzii va fi transparentă și va avea o înălțime de min. 1,80 m, respectiv maxima de 2,00 m.

2. ZONIFICARE FUNCIONALĂ

3.1. Unități și subunități funcționale :

Suprafața studiată prin prezentul P.U.Z. cuprinde următoarele zone și subzone funcționale :

1. Zona de Locuit (L) – intravilan
2. zona institutii si servicii (Is) – intravilan
3. zona pentru cai de comunicatie rutiere si pietonale (Cr) – intravilan
4. Arabil in extravilan (Ae) - extravilan

3.2. Funcțiuni

- FUNCȚIUNI EXISTENTE MENTINUTE

L – Zona de locuit

Is – zona institutii si servicii

Cr – zona pentru cai de comunicatie rutiere si pietonale – extravilan

Ae – Arabil in extravilan - extravilan

- FUNCȚIUNI PROPUSE PENTRU ÎNLOCUIRE, DISFUNCȚIONALITĂȚI

- teren arabil în extravilan să fie introdus în intravilan, pentru zona de locuit

- FUNCȚIUNI NOI PROPUSE

L – zona de locuit – intravilan

3.3. Interdicții

- pentru orice funcțiune neconformă cu PUZ.

3.4. Servituții de utilitate publică și urbanistice

- nu e cazul

3.5. Utilizări permise:

- CR - circulații rutiere și pietonale
- TE- lucrări tehnico-edilitare
- SP - spații plantate

3.6. Utilizări interzise

- orice funcțiune poluantă sau generatoare de riscuri
- construcții sau amenajări insalubre, inestetice sau din materiale nedurabile

3.7. Amplasarea clădirilor față de aliniament

Amplasarea construcției se va face cu respectarea Codului Civil. Construcțiile se vor retrage de la aliniament cu min. 3.00 m.

3.8. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Construcția nouă se vor retrage de la limita posterioară a terenului cu min 3.00 m dar nu mai puțin de H cornișă / 2.

Clădirea va fi amplasată, față de limitele laterale, respectând Codului Civil.

Clădirea va fi amplasat independent.

3.9. Circulații și accese

Se va asigura accesul prin drumul de exploatare existent.

3.10. Staționarea autovehiculelor

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;

Parcățile propuse se vor realiza în interiorul parcelelor. Se va asigura minim un loc de parcare

Parcarea autoturismelor se pot realiza prin locuri de parcare descoperite.

3.11. Regimul de înălțime

Regimul de înălțime este maxim S+P+1

3.12. Aspectul exterior a clădirilor

Clădirea va avea acoperiș tip șarpantă și se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare pentru învelitoare. Se interzice folosirea firmelor luminoase cu lumină pulsatorie.

3.13. Condiții de echipare edilitară

Clădirea va fi racordată la rețelele tehnico-edilitare publice;

3.14. Împrejmuiri

Gardurile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2.00 m, și minim 1.80 metri și o parte transparentă din metal sau lemn.

3.15. Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

POT maxim = 30,00 % AC/mp

3.16. Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

CUT max. = 1.05 ADC/mp

3.17. Plantații

Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;

Se va asigura suprafața necesară a spațiilor verzi, minim 2 m² / locuitor.

Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de garda și grădina cultivată vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 500 mp.

Întocmit,
 arh. Fastus Andrea





SC SPaKK GROUP SRL

0744-871043; 0742-512559; 0261-710090

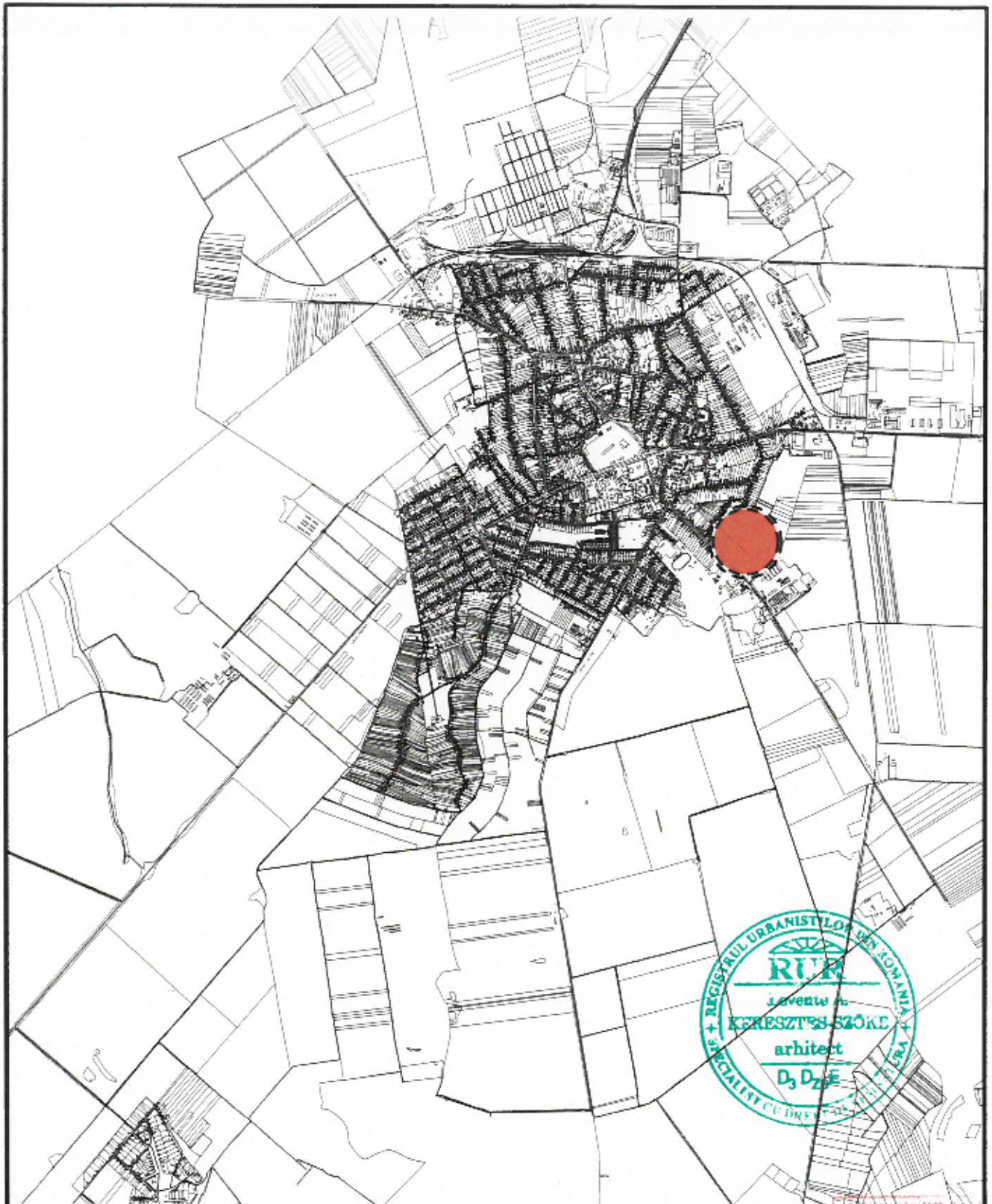
www.spakk.ro / office@spakk.ro

Satu Mare, str. Aurel Popp nr. 15

**CATEGORII DE COSTURI SI ETAPIZAREA REALIZARII INVESTITIEI**PUZ - INTRODUCERE IN INTRAVILAN IN VEDEREA CONSTRUIRII
LOCUINTA INDIVIDUALA

Costuri suportate de investitori						
Etapa	Categoria de cost		Cheltuială suportată de investitor	Cheltuială suportată de Autoritatea publică locală	Durata (luni)	
1	Cheltuieli pentru documentatii de specialitate, avize, acorduri, autorizarii	1.1	Studii specifice	x	-	6 luni
		1.2	Documentatii suport	x	-	
		1.3	Documentatii de avize	x	-	
		1.4	Elaborare documentatii de proiectare	x	-	
		1.5	Expertize si verificarea documentatiilor de proiectare	x	-	
		1.6	Autorizatii, acorduri	x	-	
2	Cheltuieli conexe aferene etapei 1.	2.1	Consultanta	x	-	1 lună
		2.2	Proceduri de achizitii	x	-	
		2.3	Audituri	x	-	
		2.4	Asistenta tehnica	x	-	
3	Cheltuieli conexe pentru realizarea investitiei aferente etapei 2.1	3.1	Organizare de santier	x	-	1 lună
		3.2	Amenajari de teren	x	-	
		3.3	Amenajari pentru protectia mediului	x	-	
		3.4	Relocare protejare utilitati	x	-	
4	Cheltuieli pentru investitia de baza	4.1	Realizare retele in incinta	x	-	48 luni
		4.2	Lucrari de constructii	x	-	
		4.3	Lucrari de instalatii	x	-	
		4.4	Utilaje si echipamente cu sau fara montaj	x	-	
		4.5	Dotari	x	-	
		4.6	Active necorporale	x	-	
5	Cheltuieli dupa finalizarea investitiei de baza		Receptia lucrarilor	x	-	1 lună
			Inscriere obiectiv in cartea funciara	x	-	
			Inregistrare la finantele locale	x	-	
Costuri ce cad in sarcina autoritatilor publice locale				Nu sunt		

Întocmit,
arh. Keresztes-Szőke Levente



ORDINUL ARHITECTURII
DIN ROMANIA
8635
Andrea
FASTUS
Arhitect cu drept de semnatura

 ZONA STUDIATA

SPaKK GROUP SRL
str. Aurel Popp, nr. 18, Satu Mare, jud. Satu Mare
office@spakk.ro 0744-871 048
www.spakk.ro 0742 512 539

Investitia: PUZ - Introducere in intravilan in vederea construirii locuinta individuala extravilan Carei, jud. Satu Mare nr. cad. 113840
Beneficiar: Opritoiu Adela-Crina si Opritoiu Valeriu Lucian

Faza:
PUZ

	NUMELE	SEMNET
COORDONATOR	arh. KERESZTES-SZŐKE Levente	
PROIECTAT	arh. FASTUS Andrea	
DESENAT	arh. FASTUS Andrea	

SCARA:
DATA:
05/2023

**PLAN DE INCADRARE
IN ZONA**
PR. NR. 459/2022 **A01**

ZONIFICARE - situatia propusa

- ZONA DE LOCUIT INTRAVILAN (I)
- ZONA INSTITUTII SI SERVICII INTRAVILA (IS)
- TERENURI ARABIL IN EXTRAVILAN (Ae)
- DRUM - EXISTENT

SITUATIA PROPUSA

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA TEREN APARTINAND BENEFICIARULUI
- LIMITA INTRAVILAN EXISTENT
- LIMITA INTRAVILAN PROPUS
- ZONA DE LOCUIT INTRAVILAN (I) PROPUS
- ZONA CONSTRUIBILA PROPUS
- ZONA INSTITUTII SI SERVICII INTRAVILAN (IS)
- TERENURI ARABIL IN EXTRAVILAN (Ae)
- DRUM AGRICOL EXISTENT - IMBRACAMINTE PROVIZORIE - PIETRUIT



BILANT TERITORIAL - ZONA STUDIATA - PROPUS

NR. CRT.	TERITORIUL AFERENT	EXISTENT (mp)	EXISTENT (%)	PROBUS (mp)	PROBUS (%)
1	ZONA DE LOCUINTE (I)	407.00	8.92	1107.00	24.26
2	ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATIE RUFIERE SI REZONALE (C)	2661.00	58.30	2641.00	58.30
3	ZONA INSTITUTII SI SERVICII (IS)	410.00	8.99	410.00	8.98
4	ARABIL IN EXTRAVILAN (Ae)	1056.00	23.80	366.00	8.45
TOTAL		4534.00	100.00	4544.00	100.00

BILANT TERITORIAL - TEREN PROPRIETATEA BENEFICIARULUI

NR. CRT.	TERITORIUL AFERENT	EXISTENT (mp)	EXISTENT (%)	PROBUS (mp)	PROBUS (%)
1	CONSTRUCTII	0.00	0.00	210.00	30.00
2	PLAFONARE CAROSABILE SI REZONALE	0.00	0.00	185.00	26.43
3	SPATII VERZI	700.00	100.00	300.00	45.57
TOTAL		700.00	100.00	700.00	100.00

Regim de inaltime maxim propus - S+P+1
 P.O.T. max propus = 30.00 %
 C.U.T. max propus = 1.05
 SUPRAFATA TEREN STUDIAT = 4564.00 MP
 SUPRAFATA TEREN APARTINAND BENEFICIARIILOR = 700.00 MP



SPA SPARK GROUP SRL
 str. Aurel Popovici, nr. 10, Slatina, J. Mehedinti, jud. Slatina, Mehedinti
 0744-621.040
 office@spark.ro
 www.spark.ro

NUMELE: SEMNAT
 COORDONATOR: arh. KERESZTES LASZLO LEVENTE
 PROIECTANT: arh. FASZTUS ANTONIA
 DESENAT: arh. FASZTUS ANTONIA

Scara: 1:1000
 DATA: 25/07/2022
 PLAN DE SITUATIE
 reglementari urbanistice
 PUZ
 PE: NP-459/2022
 A.03