

## **Referat de aprobare Nr 8135/18.04.2024**

**privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – proiect nr. 3/2023 elaborat de SC ERYZA DESIGN SRL SATU MARE, privind: "ZONĂ ÎNDUSTRIALĂ ȘI DEPOZITARE" extravilan Carei, nr. cad. 107710, județul Satu Mare, beneficiar Rus Mirel Gheorghe**

**ing. Eugen KOVÁCS, Primar al Municipiului Carei,**

Având în vedere :

- Adresa nr. 4396/29.02.2024 prin care Rus Mirel Gheorghe solicită aprobarea Planului Urbanistic Zonal – proiect nr. 3/2023 elaborat de SC ERYZA DESIGN SRL SATU MARE, privind: "ZONĂ ÎNDUSTRIALĂ ȘI DEPOZITARE" extravilan Carei, nr. cad. 107710, județul Satu Mare, beneficiar Rus Mirel Gheorghe,

Văzând :

- certificatul de urbanism nr. 133/18.04.2023 emis de Primăria Municipiului Carei
- avizul de oportunitate nr. 12672/03.07.2023 emis de Primăria Municipiului Carei
- extras CF nr. 107710 Carei
- Plan de încadrare în zonă scara 1:10000 întocmit de ing. Kozma Ioan Alexandru
- Plan de situație scara 1:1000 întocmit de ing. Kozma Ioan Alexandru
- PV de recepție 864/2023
- decizia etapei de încadrare nr. 1126/20.09.2023 emis de Agenția pentru Protecția Mediului Satu Mare
- Aviz de amplasament favorabil nr 6040230820141/31.08.2023 emis de Distribuție Energie Electrică România sucursala Satu Mare
- Aviz de principiu nr 214331350/04.08.2023 al Delgaz Grid
- Aviz favorabil nr 13751/24.08.2023 al APASERV SATU MARE SA
- adresa DSP Satu Mare nr 368/24.08.2023
- adresă ANIF 99/17.08.2023
- aviz nr 563/15.12.2023 al MADR
- adresa Oficiul de Studii Pedologice și Agrochimice Satu Mare nr 426/07.09.2023
- aviz Direcția de Cultură Satu Mare nr 2051/13.09.2023
- acord de principiu ISU nr 3819658/05.12.2023
- aviz favorabil al MAI, Direcția Generală Logistică nr 582630/22.11.2023
- aviz favorabil condiționat al MAPN nr DT/13297/27.11.2023
- aviz favorabil SRI nr 28953/04.01.2024
- aviz nr SM 63/04.12.2023 Administrația Națională Apele Române Administrația Bazinală de Apă Someș-Tisa Sistemul de Gospodărire a Apelor Satu Mare
- CVC nr 359/23.02.2024
- aviz Consiliul Județean, Direcția Arhitect Șef nr 49/04.01.2023
- aviz favorabil nr 7308/08.04.2024 Direcției Arhitect Șef
- procesul verbal al dezbaterii publice din data de 18.03.2024 ora 16:00, precum și raportul procedurii,
- raportul informării și consultării publice,

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. 3/2023 elaborat de SC ERYZA DESIGN SRL SATU MARE, privind: "ZONĂ ÎNDUSTRIALĂ ȘI DEPOZITARE" extravilan Carei, nr. cad. 107710, județul Satu Mare, beneficiar Rus Mirel Gheorghe și propun Consiliului local aprobarea acestuia.

**PRIMAR**  
**ing. Eugen KOVÁCS**





- aviz Consiliul Județean, Direcția Arhitect Șef nr 49/04.01.2023
- aviz favorabil nr 7308/08.04.2024 Direcției Arhitect Șef
- procesul verbal al dezbaterii publice din data de 18.03.2024 ora 16:00, precum și raportul procedurii,
- raportul informării și consultării publice,

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 3/2023 elaborat de SC ERYZA DESIGN SRL SATU MARE, privind: "ZONĂ ÎNDUSTRIALĂ ȘI DEPOZITARE" extravilan Carei, nr. cad. 107710, județul Satu Mare, beneficiar Rus Mirel Gheorghe, conform documentației Anexă la prezenta Hotărâre, cu următorii indici urbanistici :

regim de înălțime propus: P, P+1  
 POT maxim propus : 60%  
 CUT maxim propus : 1,0  
 H<sub>comișă</sub>= 10 m, H<sub>coamă</sub>= 12 m

Distanțe față de limitele laterale și posterioare: retragerea minime față de aliniament – min 1,00 m  
 retragerile minime față de limitele laterale – min 1,00 m

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

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

**Art.4.** Prezenta hotărâre se comunică :  
 Primarului municipiului Carei  
 Compartiment urbanism  
 Rus Mirel Gheorghe  
 Instituției Prefectului județului Satu Mare

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

INIȚIATOR :  
**PRIMAR**  
 ing. Eugen KOVÁCS

**REFERAT** nr. 8142/18.04.2024

Prin adresa nr. 4396 din 29.02.2024 **Rus Mirel Gheorghe** solicită aprobarea **Planului Urbanistic Zonal- proiect nr. 3 / 2023** elaborat de **S.C. ERYZA DESIGN S.R.L. Satu Mare**, privind „**ZONĂ INDUSTRIALĂ ȘI DEPOZITARE**” extravilan Carei, nr.cad. 107710, jud. Satu Mare, beneficiar **RUS MIREL GHEORGHE**, cu domiciliul în comuna Pișcolt sat Scărișoara Nouă Nr. 19/A

**Amplasament:** imobilul este situat în extravilanul mun. Carei , înscris în C.F. nr. 107710 9Nr. CF vechi 25347 N) Carei cu nr. cad. 107710 (Nr. cadastral vechi 5384), teren liber de construcții având categoria de folosință pășune cu suprafața măsurată de 4.025 mp, proprietatea lui Rus Mirel Gheorghe.

Se propune realizarea unei noi zone funcționale – zona de unități industriale și depozitare.

**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 extravilan, proprietate privată
- la sud - teren extravilan, proprietate privată
- la est - teren arabil
- la vest drum de acces (De)

**2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți:**

Funcțiune predominantă propusă: industrie și depozitare

Asupra imobilului nu sunt instituite servituți.

**3. Utilizări permise:**

- producție, depozitare, servicii

**4. Indicatorii urbanistici obligatorii:**

- P.O.T.max. = 60 %
- C.U.T.max. = 1,0
- Regim de înălțime maxim: P, P+1
- $H_{comișă} = 10$  m,  $H_{coamă} = 12$  m
- Retragerea minimă față de aliniament min. 1,00 m,
- Retragerile minime față de limitele laterale min. 1,00 m

**BILANȚ TERITORIAL**

Suprafața studiată prin PUZ = 4.025,00 mp

Suprafața terenului reglementat = 4.025,00 mp

**BILANȚ TERITORIAL**

ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT (mp)	EXISTENT (%)	PROPUS (mp)	PROPUS (%)
Pășune	4.025,00	100	-	-
Zonă unități industriale	-	-	4.025,00	100,00
Zonă construibilă	-	-	2.415,00	60,00
Căi de circulație rutieră	-	-	805,00	20,00
Spații Verzi	-	-	805,00	20,00
<b>TOTAL</b>	<b>4.025, 00</b>	<b>100,00</b>	<b>4.025,00</b>	<b>100,00</b>

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

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

Alimentarea cu apă se propune a fi realizată prin puț forat în sistem local.

Apele uzate se vor descărca în bazin vidanjabil etanș.

Accesul în incintă se propune a se realiza de pe strada Constantin Mille prin drumul de acces existent.

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

- Aviz A.N.C.P.I prin O.C.P.I. Satu Mare
- 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.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 Administrația Națională Apele Române
- Contract de vânzare-cumpărare autentificat de notarul public Micu Elena Minerva
- 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

**PROIECT Nr. 3/2023**

**Faza: P.U.Z.**

**ZONĂ INDUSTRIALĂ ȘI DEPOZITARE**  
ÎN EXTRAVILAN MUNICIPIUL CAREI, NR. CAD. 107710, JUD. SATU MARE

**BENEFICIAR: RUS MIREL GHEORGHE**

NR. Ex: !..

**ZONĂ INDUSTRIALĂ ȘI DEPOZITARE**  
ÎN EXTRAVILAN MUNICIPIUL CAREI, NR. CAD. 107710, 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 imprejuriri

### III. Zonificare functionala

## **PIESE DESENATE**

U1. Plan de încadrare în zonă	
U2. Situația existentă - priorități	sc. 1:1.000
U3. Reglementări urbanistice	sc. 1:500
Ed1. Reglementări echipare edilitară	sc. 1:500
U4. Proprietatea asupra terenurilor	sc. 1:500
U5. Propunere mobilare	sc. 1:500
U6. Ilustrare urbanistica	
Anexă - plan ridicări topografice	sc. 1:1.000

Iulie 2023

ÎNTOCMIT,  
arh. Csomai Erika Izabella



**ZONĂ INDUSTRIALĂ ȘI DEPOZITARE**  
ÎN EXTRAVILAN MUNICIPIUL CAREI, NR. CAD. 107710, JUD. SATU MARE

**LISTA DE SEMNĂTURI**

**DIRECTOR,**

arh. Csomai Erika



**ȘEF PROIECT,**

arh. Babici Nicolae



**COLECTIV DE ELABORARE**

**- Arhitectură,**

arh. Csomai Erika

**- Instalații,**

ing. Comiati Ovidiu

Iulie 2023

**ZONĂ INDUSTRIALĂ ȘI DEPOZITARE**  
ÎN EXTRAVILAN MUNICIPIUL CAREI, NR. CAD. 107710, JUD. SATU MARE

**MEMORIU DE PREZENTARE**

**1. DATE GENERALE****1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI****DENUMIREA LUCRĂRII:** ZONĂ INDUSTRIALĂ ȘI DEPOZITARE**AMPLASAMENT:** EXTRAVILAN MUN. CAREI, NR. CAD. 107710, JUD. SATU MARE**BENEFICIAR:** RUS MIREL GHEORGHE**PROIECTANT:** ERYZA DESIGN S.R.L., Satu Mare**FAZA DE PROIECTARE:** Proiect pentru Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.)**DATA ELABORĂRII** Iulie 2023**1.2. OBIECTUL LUCRĂRII****SOLICITĂRI ALE TEMEI PROGRAM**

Locație generală - În extravilanul municipiului Carei, județul Satu Mare.

Amplasamentul studiat se află în extravilanul Municipiului Carei, fără reglementări urbanistice în prezent.

Drumul de exploatare existent pe care se realizează accesul în zona industrială face parte din domeniul public/privat al municipiului Carei.

Terenurile nu se află în interiorul zonelor protejate Natura 2000.

Vecinătăți:

Parcela pe care urmează să se amenajeze zona industrială și depozitare se învecinează:

- la Nord : teren extravilan, proprietate privată
- la Sud : teren extravilan, proprietate privată
- la Vest: drum de acces (De)
- la Est : pășune.

Parcela cu nr. Cad. 107710 având o suprafață de 4025 mp, situată în extravilanul UAT Carei, Județul Satu Mare, aparține proprietarului Rus Mirel-Gheorghe.

Beneficiarul intenționează introducerea terenului în intravilan.

Accesul în incintă se va face de pe strada C. Mille, cu ajutorul unui drum de acces (De) situat pe limita intravilanului.

Suprafața reglementată prin P.U.Z. este de 4.025 mp.

## **MODIFICĂRI SOLICITATE ALE REGLEMENTĂRILOR DIN P.U.G.:**

- regimul economic, funcțiunea zonei: din pășune extravilan existent, în zonă de unități industriale și de depozitare ID intravilan;
- înălțimea maximă admisă: P, P+1,  $H_{\text{cornisă}}=10$  m,  $H_{\text{coamă}}=12$  m;
- coeficientul de utilizare a terenului: maxim 1,0
- procentul de ocupare a terenului: maxim 60%
- distanța față de limitele laterale și posterioare: conform Codului Civil;

## **PREVEDERI ALE PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE A LOCALITĂȚII PENTRU ZONA RESPECTIVĂ**

În conformitate cu P.U.G. al mun. Carei, zona studiată este alcătuită din zonă industrială, pășune, căi de comunicație rutiera (drumuri de exploatare agricole).

### **1.3. SURSE DOCUMENTARE**

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

În vederea elaborării prezentului proiect a fost studiat Planul Urbanistic General și Regulamentul Local de Urbanism al mun. Carei.

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

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

#### **c. DATE STATISTICE**

Prin realizarea obiectului de investiție se urmărește extinderea și diversificarea gamei de activități productive, aducătoare de profit și crearea de noi locuri de muncă.

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

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

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

### **2.1. EVOLUȚIA ZONEI**

#### **a. DATE CU PRIVIRE LA EVOLUȚIA ZONEI**

Zona studiată a făcut obiectul P.U.G. mun. Carei fără intervenții, nu este reglementată funcțional și nu sunt condiții impuse referitor la ocuparea funcțională a terenului.

#### **b. CARACTERISTICILE SEMNIFICATIVE ALE ZONEI**

Terenul este amplasat în apropierea zonei industriale aflate în partea nordică a orașului Carei.

#### **c. POTENȚIAL DE DEZVOLTARE**

Din punct de vedere al dezvoltării, în zona s-au dezvoltat activități industriale, iar din punct de vedere al încadrării acestora, zona industrială este oportună în această zonă.

### **2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE**

#### **a. POZIȚIONAREA FAȚĂ DE INTRAVILANUL LOCALITĂȚII**

În conformitate cu planul de încadrare și planul de situație, terenul studiat se află în extravilanul mun. Carei, în partea nordică, adiacent intravilanului.

Parcela pe care urmează să se amenajeze zonă unități industriale și de depozitare se învecinează:

- la Nord : teren extravilan, proprietate privată
- la Sud : teren extravilan, proprietate privată
- la Vest: drum de acces (De)
- la Est : teren arabil,

#### b. RELAȚIONAREA ZONEI CU LOCALITATEA

Zona studiată este amplasată în extravilanul mun. Carei, în apropierea str. Constantin Mille.

### 2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

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

### 2.4. CIRCULAȚIA

#### a. ASPECTE CRITICE PRIVIND CIRCULAȚIA ÎN ZONĂ

Circulația în zonă se face pe str. Constantin Mille, cu ajutorul unui drum de acces (De) situat pe limita intravilanului.

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

Str. Constantin Mille, respectiv drumul de acces asigură capacitatea de transport necesar pentru lucrările de instalare fără lucrări de reabilitare.

### 2.5. OCUPAREA TERENURILOR

#### a. PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCȚIUNILOR CE OCUPĂ ZONA STUDIATĂ

Actualmente terenul studiat este teren agricol și liber de construcții.

#### b. RELAȚIONĂRI ÎNTRE FUNCȚIUNI

Se poate considera că în prezent există relaționări funcționale doar cu vecinătățile imediate.

#### c. GRADUL DE OCUPARE A ZONEI CU FOND CONSTRUIT

În momentul de față gradul de ocupare a terenului de amplasament este, în concordanță cu PAD-ul atașat:

P.O.T. = 0.00 %; C.U.T. = 0, 00

Terenul este liber de construcții.

#### d. ASPECTE CALITATIVE ALE FONDULUI CONSTRUIT

Nu este cazul.

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

Zona industrială va fi conectată la rețeaua de energie electrică existentă în zonă.

Alimentarea cu apă și canalizarea se vor realiza în sistem local.

f. ASIGURAREA CU SPAȚII VERZI

Amplasamentul studiat este teren agricol, prin urmare nu necesită investiții suplimentare pentru amenajarea de spații verzi.

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

În zona studiată nu există zone cu riscuri naturale.

h. PRINCIPALELE DISFUNCȚIONALITĂȚI

Lipsa echipării edilitare.

2.6. ECHIPARE EDILITARĂ

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

Actualmente amplasamentul studiat nu cuprinde echipări edilitare.

β. PRINCIPALELE DISFUNCȚIONALITĂȚI

Lipsa echipării edilitare.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

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

b. EVIDENȚIEREA RISCURILOR NATURALE ȘI ANTROPICE

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

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

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

d. EVIDENȚIEREA VALORILOR DE PATRIMONIU CE NECESITĂ PROTECȚIE

Terenul se află în zona de protecție a Sitului arheologic Cozard.

e. EVIDENȚIEREA POTENȚIALULUI BALNEAR ȘI TURISTIC

Nu este cazul.

2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Realizarea obiectivului de investiții va crea oportunități noi de extindere a domeniului economic al județului prin crearea de noi locuri de muncă.

### **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

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

Ridicările topografice evidențiază că terenul este plat, iar studiile geotehnice indică faptul că terenul este bun de fundare, nivelul hidrostatic a fost interceptat la -3,5 m.

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

Zona studiată este cuprinsă în P.U.G. al mun. Carei ca și teren extravilan.

### 3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Accesul pe terenul studiat se face de pe strada Constantin Mille, cu ajutorul unui drum de acces (De) situat pe limita intravilanului.

### 3.3. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

#### a. ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI ȘI A TRANSPORTULUI ÎN COMUN

Pe amplasament se vor organiza drumuri de servitute interioara pentru a deservi operațiile de instalare, operare și mentenanță. Drumurile de exploatare existente din zona amplasamentului nu vor fi afectate iar zona afectata temporar se va reface la stadiul anterior după terminarea lucrărilor.

b. ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI FEROVIARE - Nu e cazul.

c. ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI NAVALE - Nu e cazul.

d. ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI AERIENE - Nu e cazul

e. ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI PIETONALE - Nu e cazul

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

Suprafața terenului aparținând beneficiarului este de 4.025 mp și cuprinde teren pentru zonă unități industriale și de depozitare 4.025 mp. Delimitarea zonelor funcționale propuse se face în planșa de Reglementări Urbanistice - Zonificare, indicii de bilanț fiind după cum urmează:

BILANT TERITORIAL		EXISTENT		PROPOS	
ZONE FUNCTIONALE		mp	%	mp	%
P	PASUNE	4025.00	100		
ID	ZONA UNITATI INDUSTRIALE	-	-	4025.00	100
	Zona construabila			2415.00	60
	Cai de circulatie rutiera			805.00	20
	Spatii verzi			805.00	20
TOTAL SUPRAFATA REGLEMENTATA		4025.00	100	4025.00	100

Notă: Pe terenul propus în intravilan de 4025.00 mp, suprafața propusă pentru decopertare compusă din clădiri, căi de circulație rutieră este de 3276.00 mp, iar zonele de verzi sunt de 749.00 mp.

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

P.O.T.<sub>maxim</sub> = 60 %

C.U.T.<sub>maxim</sub> = 1 ; regim de înălțime P,P+1

H<sub>cornișă</sub>=10 m, H<sub>coamă</sub>=12 m;

Procentul de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare a terenului se vor calcula conform Legeii 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 planșeelor) 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





# **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

## **I. DISPOZITII GENERALE**

### **1. ROLUL R.L.U.**

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

Prin aprobarea R.L.U. simultan cu P.U.Z. aceste documentatii devin acte de autoritate ale administratiei publice.

### **2. BAZA LEGALA A ELABORARII**

Regulamentul local de urbanism R.L.U. a fost elaborat conform Legii nr. 50/1991 republicata privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, cu modificarile și completarile ulterioare (Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/2000, H.G.R. nr. 525/1996, Legea 7/2020, alte acte legislative).

### **3. DOMENII DE APLICARE**

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

Se vor respecta prevederile H.G. nr. 62/1996 si 119/2015, sau ale legislatiei în vigoare la data autorizarii, solicitandu-se, prin certificatul de urbanism, avizele necesare, dupa caz, în functie de tipul lucrarilor executate.

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

## **II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

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

La amplasarea constructiilor se va asigura pastrarea integritatii mediului natural.

Infrastructura tehnico-edilitara a zonei nu trebuie sa afecteze mediul, ea fiind adaptata normelor sanitare de protectie în vigoare.

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

În proiectare și executie se vor respecta prevederile Legii nr. 10/1995 și ale Normativului P100-1/2013. Autorizarea lucrarilor de utilitate publica se va face în baza documentatiilor de investitii aprobate și ele vor asigura siguranta în exploatare.

### **6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

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

### **7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

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

## 8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

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

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

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

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

Legislatia referitoare la zonele functionale, conform H.G. nr. 525/1996 impun, dupa caz, suprafete minime obligatorii de spatii verzi si plantate. Ele sunt strict necesare, pentru agrementare si sporirea confortului general si este indicat sa se faca specii locale.

### III. ZONIFICARE FUNCTIONALA

Intreaga zona este constituita dintr-o Unitate Teritoriale de referinta (U.T.R.), cu suprafete omogene functional si morfologic, si se pot stabili acelea-si conditii de constructibilitate .

U.T.R. cuprinde mai multe zone functionale (cu anumite functiuni dominante). La randul ei, fiecare zona este formata din una sau mai multe subzone.

La intocmirea certificatului de urbanism, se vor prelua conditiile generale de zona, si, daca sunt mentionate distinct, si cele de subzona, care sunt prioritare.

Accesul in incinta se va asigura de pe strada Constantin Mille.

#### **SERVITUȚI:**

- a. zona de protectie LEA 20kV, 24m

#### **ZONELE FUNCTIONALE SUNT URMATOARELE :**

- ZONĂ INDUSTRIALĂ ȘI DE DEPOZITARE

#### **ZONA UNITATI DE PRODUCTIE ENERGIE ELECTRICA**

- Funcțiune predominantă: - industrie și depozitare
- Funcțiuni compatibile: - comerț, servicii
- Utilizari permise: - producție, depozitare, servicii
- Utilizări permise cu condiții - alte dotări specifice
- Utilizări interzise: - unități poluante sau cu alte riscuri functiuni incompatibile (locuire)

Regimul de inaltime: P, P+1

Condiții de amplasare: - distantare la min. 1 m de limitele terenului aferent zonei, sau de carosabile

- prin amplasare, va fi posibil accesul de interventie la incendii
- P.O.T. max.= 60% C.U.T.max.= 1,00

Procentul de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare a terenului se vor calcula conform Legii 162/2011 care completeaza ANEXA 2 din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul:

- **coeficient de utilizare a terenului (CUT)** – raportul dintre suprafața construită desfasurata (suprafata desfasurata a tuturor planseelor) si suprafața parcelei inclusa in unitatea teritoriala de referinta. Nu se iau in calculul suprafetei construite desfasurate: suprafața subsolurilor cu inaltimea libera de pana la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinatie stricta pentru gararea

autovehiculelor, spatiile tehnice sau spatiile destinate protectiei civile, suprafata balcoanelor, logiilor, teraselor deschise si neacoperite, teraselor si copertinelor necirculabile, precum si a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incinta, scarile exterioare, trotuarele de protectie;

- **procent de ocupare a terenului (POT)** – raportul dintre suprafata construita (amprenta la sol a cladirii sau proiectia pe sol a perimetrului etajelor superioare) si suprafata parcelei. Suprafata construita este suprafata construita la nivelul solului, cu exceptia teraselor descoperite ale parterului care depasesc planul fatadei, a platformelor, scarilor de acces. Proiectia la sol a balcoanelor a caror cota de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat si a logiilor inchise ale etajelor se include in suprafata construita.

**Spatii libere si spatii plantate** Suprafetele libere neocupate cu constructii si circulatii vor fi plantate cu arbori si insamantate cu gazon. Se va asigura un procent minim de spatii verzi de 20% din incinta.

Imprejmuiri :

- Se admit imprejmuiri opace sau transparente, cu inaltimea de maxim 2,20 m.

Sef proiect:

arh. Babici Nicolae



Intocmit:

arh. Csomai Erika Izabella





ZONA STUDIATA



**ERYZA DESIGN S.R.L.**

Sat CARASEU, nr. 405, jud. Satu Mare  
Tel. 0261.877.700

**ZONA INDUSTRIALA SI DEPOZITARE**

ORASUL CAREI, EXTRAVILAN, NR. CAD. 107710,  
JUD. SATU MARE.

PR.  
03/2023

SEF PROIECT	ARH.CSOMAI ERIKA		SCARA	BENEFICIAR:	FAZA
DESENAT	ARH.CSOMAI ERIKA			RUS MIREL GHEORGHE	P.U.Z.
PROIECTAT	ARH.CSOMAI ERIKA			INCADRARE IN ZONA	U1

# PLAN URBANISTIC ZONAL

ZONA INDUSTRIALA SI DEPOZITARE  
 ORASUL CAREI, EXTRAVILAN, NR. CAD. 107710, JUD. SATU MARE  
 REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE

## LEGENDA

### LIMITE

-  LIMITA ZONEI STUDIATE
-  LIMITA INTRAVILAN PROPUS
-  LIMITA INTRAVILAN EXISTENT
-  LIMITA TEREN BENEFICIAR
-  RETRAGERE FATA DE ALINIAMENT

### ZONIFICARE

-  ZONA UNITATI INDUSTRIALE / DEPOZITARE
-  ARABIL EXTRAVILAN
-  ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATIE
-  ZONA SPATII VERZI
-  ZONA EDIFICABILA



## BILANT TERITORIAL ZONA REGLEMENTATA

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROBUS	
	mp	%	mp	%
P PASUNE	4025.00	100	4025.00	100
ID ZONA UNITATI INDUSTRIALE	-	-	2415.00	60
Zona constructiabila	-	-	3055.00	20
Cai de circulatie rubiera	-	-	205.00	20
Spatii verzi	-	-	4025.00	100
<b>TOTAL SUPRAFATA REGLEMENTATA</b>	<b>4025.00</b>	<b>100</b>	<b>4025.00</b>	<b>100</b>

INDICI MAXIMI PENTRU ZONA STUDIATA  
 P.O.T. = 60% C.U.T. = 100.00

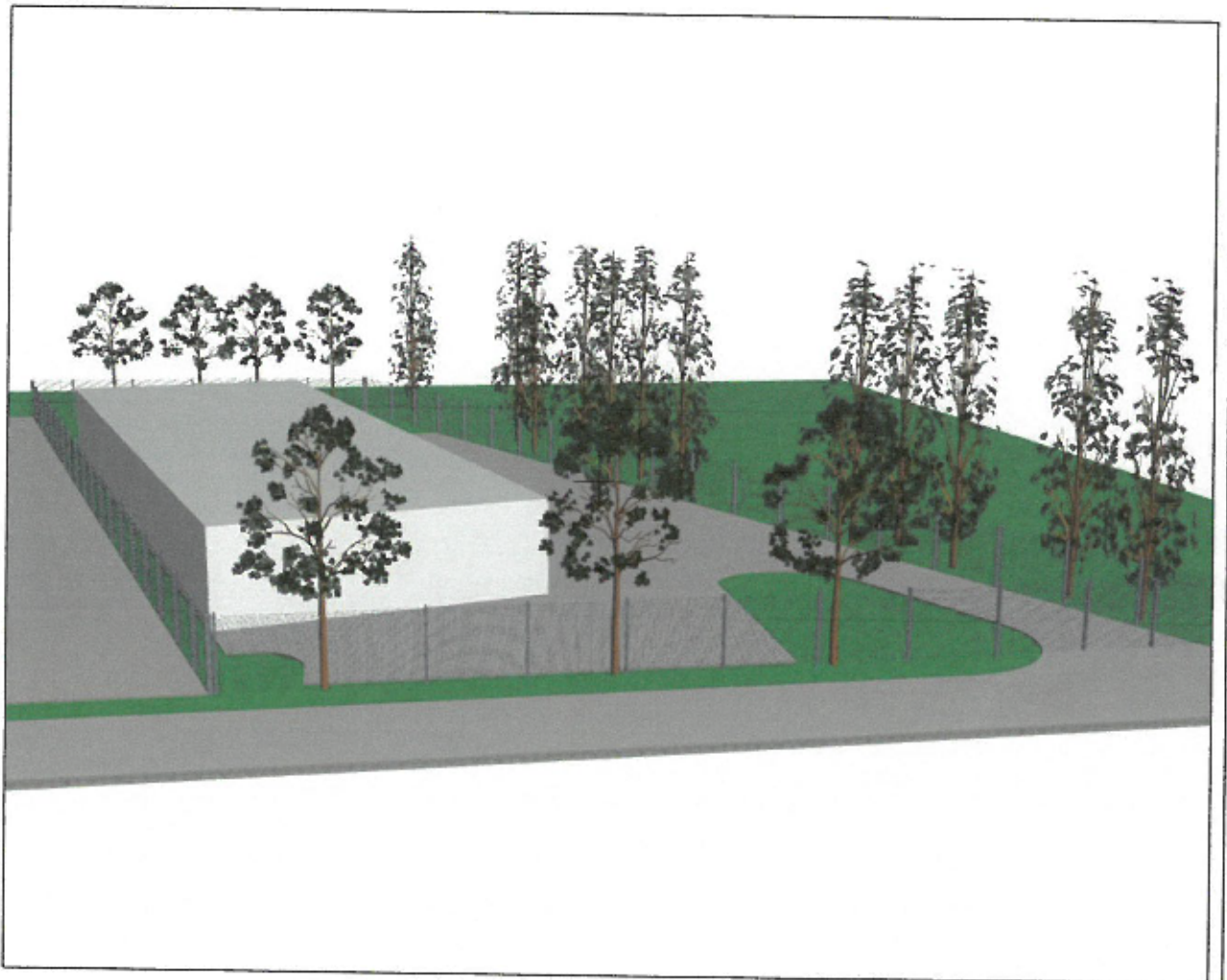
REGIM DE INALTIME  
 P. P+1

**ERYZA DESIGN S.R.L. DESIGN**  
 SOT CARASEU nr. 405, Jud. Satu Mare  
 Tel. 0261.877.700

SCARA 1:500

BENEFICIAR: RUS MIREL GHEORGHE  
 REGLEMENTARI URBANISTICE

PR. 03/2023



<b>ERYZA DESIGN S.R.L.</b> sat CARASEU nr. 405, jud. Satu Mare Tel. 0261.877.700		<b>ZONA INDUSTRIALA SI DEPOZITARE</b> ORASUL CAREI, EXTRAVILAN, NR. CAD. 107710, JUD. SATU MARE.		PR. 03/2023	
SEF PROIECT	ARH.BABICI NICOLAE		SCARA	BENEFICIAR:	FAZA
DESENAT	ARH.CSOMAI ERIKA			RUS MIREL GHEORGHE	P.U.Z.
PROIECTAT	ARH.CSOMAI ERIKA			ILUSTRARE URBANISTICA	U6