**Răspuns la observațiile formulate de**
**KISS NORBERT ISTVÁN & KISS LAVINIA ANAMARIA**
(Plângere prealabilă prin av. Marius Cozma, nr. C_7528/10.11.2025)

**ERYZA PROIECT SRL**
Elaborator PUZ – Ansamblu de locuințe colective cu dotări aferente
Str. Căplenilor nr. 10, Municipiul Carei

**Către**
Primăria Municipiului Carei
În atenția: Compartimentului Urbanism
**Ref:** Plângere prealabilă nr. C_7528 / 10.11.2025 – opoziție la intenția de elaborare PUZ „Ansamblu de locuințe colective cu dotări aferente, str. Căplenilor nr. 10"

Stimați reprezentanți ai Primăriei,

În urma analizării plângerii prealabile formulate de dl. Kiss Norbert István și dna Kiss Lavinia Anamaria, prin av. Marius Cozma, cu privire la intenția de elaborare a PUZ „Ansamblu de locuințe colective cu dotări aferente, str. Căplenilor nr. 10", prezentăm mai jos răspunsul nostru tehnic și juridic, structurat tematic și cu referire punctuală la argumentele din plângere.

**1. Cu privire la istoricul proiectului și reluarea procedurii (corespunde părții „I. ISTORICUL PROIECTULUI")**

Reluarea procedurii de informare și consultare a publicului reprezintă o **măsură administrativă de conformare** la cerințele legale de transparență și publicitate, nu o confirmare a „temeiniciei" unor critici anterioare.
În forma actualizată a intenției de elaborare PUZ, rezultată din reluarea procedurii, nu mai sunt prevăzute spații comerciale, acestea fiind eliminate din propunere."
Documentația publicată se află în etapa **informării publicului**, conform Legii 350/2001. În această fază:

- nu se stabilesc indicatori urbanistici finali,
- nu se stabilesc retrageri sau distanțe față de proprietăți,
- nu se prezintă studii tehnice (însorire, trafic, utilități),
- nu se aprobă regimul de înălțime, POT sau CUT,
- nu se prezintă scenariile urbanistice definitive.

Aceste elemente fac parte din **PUZ-ul propriu-zis** și vor fi elaborate în etapa următoare, conform procedurii legale.
Această etapă are rolul de a colecta observații, nu de a stabili reglementări definitive.

**2. Cu privire la „documentația incompletă" și lipsa unor elemente în propunerea de inițiativă PUZ (corespunde secțiunii II și listei de la pag. 3–4)**

Aceste solicitări pornesc de la o **confuzie de etapă**:

- în **etapa de intenție / informare publică** se prezintă memoriul non-tehnic, cu descrierea generală a intenției de dezvoltare;
- **NU** se prezintă în această etapă:

- reglementări urbanistice finale,
- studii tehnice (geotehnic, însorire, trafic),
- planșe de reglementări,
- RLU detaliat.

Toate elementele invocate de petenți (funcționalitate, distanțe, circulații, sistematizare verticală, spații verzi, regim de construire, POT/CUT final) se stabilesc **numai în cadrul PUZ-ului**, etapă ulterioară, însoțită de avizele instituțiilor abilitate.
Prin urmare, faptul că aceste elemente nu apar în memoriul non-tehnic **nu reprezintă o încălcare a legii**, ci respectarea strictă a procedurii.

În sprijinul propunerilor formulate, prezentăm studiul urbanistic al cvartalului analizat, care a stat la baza propunerilor și demonstrează, pe baza morfologiei, funcțiunilor și regimurilor de înălțime existente, că zona se încadrează în mod real în categoria de „zonă predominant rezidențială", astfel că indicatorii și regimul de înălțime propuse sunt pe deplin justificabile.

Vă prezentăm o scurtă analiză funcțională și morfologică a cvartalului delimitat de **strada Căplenilor**, **strada Vasile Alecsandri**, **strada Culturii** și **strada Independenței**, incluzând și parcela situată pe str. Căplenilor nr. 10, care face obiectul prezentului PUZ

Arătând că zona se încadrează în mod real în categoria de *zonă predominant rezidențială*, iar parametrii propuși prin intenția de elaborare PUZ sunt compatibili cu structura urbană existentă.
Analiza funcțională și morfologică a cvartalului evidențiază un **caracter predominant rezidențial**, cu locuințe individuale și colective, completate de dotări de cartier și anexe gospodărești, specifice zonelor de locuire urbană consolidată.

Conform **HG 525/1996 – RGU, Anexa 2, pct. 2.1.5**, zona se încadrează în categoria:

**„Zonă predominant rezidențială (locuințe cu dotări aferente)"**, în care funcțiunea principală este locuirea (individuală și colectivă), iar funcțiunile complementare admise sunt: dotări de interes local, comerț și servicii de proximitate, spații verzi, garaje și anexe aferente locuințelor.
În cadrul perimetrului studiat se regăsesc:

- **locuințe colective P+4** pe fronturile străzilor **Căplenilor** și **Independenței**,
- **locuințe individuale și colective mici** (P, P+M, P+1) pe **str. Vasile Alecsandri**, constituind un front rezidențial tradițional,
- **dotări de interes local** (unități comerciale mici, servicii, instituții de învățământ),
- **garaje și anexe gospodărești situate în spatele terenurilor** de pe **Vasile Alecsandri și Căplenilor, inclusiv în spatele parcelei studiate**, cu front la str. Căplenilor nr. 10, utilizate ca spații de parcare/depozitare aferente locuirii.

Potrivit **PUG-ului Municipiului Carei**, zona este destinată **locuirii colective cu regim de înălțime P+2–3**, ceea ce confirmă că funcțiunea de **„ansamblu de locuințe colective cu dotări aferente"** nu introduce o funcțiune nouă, ci **detaliază și valorifică** reglementările urbanistice existente.
În consecință:

- perimetrul PUZ-ului se încadrează în mod corect în **„zonă predominant rezidențială (locuințe cu dotări aferente)"**,
- indicatorul **POT maxim orientativ 40%**, prevăzut de RGU pentru această categorie, este aplicabil și justificabil,
- funcțiunea propusă este **compatibilă** cu PUG și cu structura urbană existentă și nu contravine niciunui act de reglementare în vigoare.

***Diagnostic morfologic al zonei studiate***

Zona analizată este un cvartal urban constituit între străzile Căplenilor, Vasile Alecsandri, Culturii și Independenței, cu o morfologie mixtă, dar coerentă, rezultată din suprapunerea mai multor etape de dezvoltare.

**Structura parcelară**

- Pe **str. Vasile Alecsandri** predomină loturile cu proporții aproape egale între front și adâncime, rezultând parcele cu formă aproape pătrată, cu clădirea principală (locuință) amplasată la aliniamentul stradal și cu grădini/spații gospodărești în spate.
- Pe **str. Căplenilor** și **str. Independenței** se regăsesc parcele mari, aferente blocurilor de locuințe colective P+4 și spațiilor comune aferente acestora.
- În **zona mediană a cvartalului**, în spatele fronturilor de pe V. Alecsandri și Căplenilor, se află un ansamblu de **garaje și anexe gospodărești** dispuse linear, inclusiv în spatele **parcelei cu front la Căplenilor nr. 10** care face obiectul PUZ-ului.

Această structură creează o **zonă interioară subutilizată**, cu potențial de reconversie și densificare controlată.

**Regimul de înălțime și tipologia construcțiilor**

- **P+4** – blocuri de locuințe colective pe Căplenilor și Independenței, cu volumetrii compacte și densitate ridicată.
- **P, P+M, P+1** – locuințe individuale și colective mici pe V. Alecsandri, cu front relativ continuu la stradă.
- **P** – garaje, spații tehnice și anexe gospodărești în spatele fronturilor de locuințe și în spatele parcelei studiate.

Rezultă o **tranziție morfologică clară**: de la locuire colectivă înaltă (P+4) la locuire individuală joasă (P–P+1), cu o zonă mediană de construcții joase (garaje/anexe), care poate suporta o densificare sub forma unei **locuiri colective de înălțime medie**.

**Funcțiuni și utilizări ale terenurilor**

- Funcțiunea dominantă este **locuirea** (individuală și colectivă).

- Funcțiuni complementare: **comerț și servicii de proximitate**, instituții de învățământ, cabinete și servicii mici.
- Garajele situate în spatele terenurilor de pe **Vasile Alecsandri și Căplenilor**, inclusiv în spatele parcelei studiate, constituie **utilizări gospodărești specifice** zonelor de locuințe urbane, confirmând caracterul de **zonă predominant rezidențială cu dotări aferente**.

**Concluzii morfologice:**

- Zona este un **țesut urban rezidențial consolidat**, cu densitate medie–ridicată.
- Prezența simultană a locuințelor P+1/P+M și a blocurilor P+4 justifică introducerea unei **volumetrii intermediare** (P+3E+M, D+P+3E+M, D+P+2E+M) în partea mediană a cvartalului, ca element de tranziție.
- Zona garajelor și anexelor, inclusiv în spatele parcelei cu front la Căplenilor nr. 10, reprezintă o **rezervă de teren** pentru regenerare urbană, fără afectarea fronturilor valoroase la stradă.

***Argumentație indicatori – POT, CUT, RH***

**POT – Procent de ocupare a terenului**

- Categoria funcțională aplicabilă este **„zonă predominant rezidențială (locuințe cu dotări aferente)"**, pentru care **RGU prevede POT maxim orientativ 40%**.
- În vecinătate, mai multe proprietăți de pe **str. Vasile Alecsandri** prezintă valori reale de **POT > 40%**, datorate extinderilor și anexelor construite în timp, ceea ce confirmă o **tendință reală de densificare**.
- Propunerea **POT = 40%** pentru parcela studiată:
  - este **aliniată cadrului normativ** (HG 525/1996),
  - se încadrează în morfologia existentă,
  - este **mai controlată** decât situația neplanificată a unor parcele învecinate.

**CUT – Coeficient de utilizare a terenului**

- Prezența blocurilor **P+4** în imediata apropiere implică deja **valori CUT ridicate** la nivel de cvartal.
- CUT-ul propus pentru parcela studiată este **coerent cu densitatea existentă** și nu generează un salt disproporționat față de fondul construit.
- CUT-ul propus este rezultatul unei **densificări controlate**, realizate în zona mediană (pe amplasamentul garajelor/anexelor), nu prin supraconstruirea fronturilor existente.

**RH – Regim de înălțime**

Regimurile propuse sunt:
**P+3E+M, D+P+3E+M și D+P+2E+M**.

Justificare:

- Asigură o **tranziție volumetrică** între locuințele P–P+1 de pe V. Alecsandri și blocurile P+4 de pe Căplenilor/Independenței.
- Clădirile propuse se amplasează în **planul secund**, în spatele fronturilor existente și în spatele garajelor, reducând impactul vizual la nivelul străzii.
- Regimul de înălțime se **înscrie în limitele permise de PUG-ul Municipiului Carei** pentru locuire colectivă (P+2–3), mansarda fiind tratată ca nivel retras.
- Respectarea **distanțelor minime** și a **însoririi** va fi demonstrată prin:
  - Respectarea prevederilor **Ordin MS 119/2014**,
  - verificarea relațiilor de înălțime–distanță conform **RGU** și Codului civil,

**3. Cu privire la regimul de înălțime și caracterul zonei (corespunde punctelor 1, 4, 5 din listă)**

**Punctul 1** – se invocă faptul că în zonă există clădiri cu regim mic (max. P+1) și se susține că nu se permite regimul D+P+2E+M – D+P+3E+M.

**Răspuns:**

- Regimul D+P+2E+M – D+P+3E+M prezentat este **preliminar**, urmând să fie justificat și, dacă este cazul, adaptat în PUZ în funcție de:
  - însorire (OMS 119/2014),
  - distanțe minime (RGU),
  - context urban.

**Punctele 4 și 5** – se invocă „disconfort vizual, termic, acustic" și afectarea intimității.

Aceste aspecte:

- vor fi analizate în detaliu prin volumetria propusă în PUZ,
- vor fi corelate cu distanțele față de vecinătăți,
- vor ține cont de servituțile de vedere și de regulile de amplasare.

În etapa de intenție NU există încă planșe de reglementări, astfel că concluziile ferme privind „neconformitatea" sunt premature.

**4. Cu privire la distanțele față de limite și față de construcțiile existente (corespunde punctelor 2, 11, parțial 13)**

**Punctul 2 și 11:** se susține că nu vor fi respectate distanțele față de aliniament și față de alte clădiri (Hmin = Hclădire).

Răspunsul este următorul:

- PUZ-ul va trebui să respecte **Regulamentul General de Urbanism (HG 525/1996)**;
- documentația în faza de intenție nu poate conține încă toate retragerile și distanțele, acestea fiind definite în planșele PUZ-ului;
- Primăria NU poate aproba un PUZ care încalcă distanțele minime prevăzute de normative.

Prin urmare, în lipsa PUZ-ului final, afirmația că „NU se vor respecta" este speculativă.

**5. Cu privire la însorire și iluminat natural (corespunde punctelor 3, 10, 13, final pag. 6–7)**

Se invocă:

- nerespectarea normelor de însorire după ora 12,
- riscul de „întunecare" a încăperilor existente,
- neîndeplinirea duratei de însorire minime de 1,5 ore la solstițiul de iarnă (OMS 119/2014).

**Răspuns:**

La faza PUZ se va fi studiată respectarea Ordinului MS nr. 119/2014 și a normelor din 4 februarie 2014 de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației:

**Articolul 3**

(1) Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.

(2) În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii de la alin. (1).

(3) În cazul învecinării cu clădiri cu fațade fără ferestre, respectiv calcan, prevederile alin. (1) se aplică doar pentru pereții cu ferestre, cu respectarea dreptului la însorire a încăperilor de locuit ale celui mai vechi amplasament.

În lipsa acestui studiu (care nu se elaborează în faza de intenție), orice concluzie actuală („NU se vor respecta") este speculativă.

**6. Cu privire la trafic, parcări și accesul vehiculelor de intervenție (corespunde punctelor 6 și 7)**

Petenții invocă:

- agravarea circulației rutiere,
- lipsa locurilor de parcare,
- dificultăți pentru autospeciale (pompieri, ambulanță etc.).

**Răspuns:**

- Strada Căplenilor (DJ 108M), având caracter de drum județean și un profil rutier dimensionat pentru trafic urban și tranzit, dispune de capacitatea necesară pentru preluarea fluxurilor generate de ansamblul propus, menținând parametrii de circulație în condiții normale.
- În cadrul PUZ-ului se vor studia:

- dimensionarea parcărilor (subterane și supraterane),
- posibilitatea de acces pentru autospeciale.

- Normele privind accesul mașinilor de intervenție sunt obligatorii și reprezintă condiție la fazele ulterioare (aviz ISU, autorizație de construire).

Memoriul non-tehnic nu conține și nu trebuie să conțină aceste studii.
Ele vor fi prezentate și avizate formal în etapa PUZ.

**7. Cu privire la „degradarea nivelului de trai" și lipsa funcțiunilor complementare (corespunde punctului 8 și parțial 13–14)**

Petenții invocă:

- lipsa spațiilor de joacă,
- lipsa spațiilor verzi,
- lipsa amenajărilor de recreere,
- afectarea calității vieții.

**Răspuns:**

- Memoriul non-tehnic precizează explicit că ansamblul propus va include:
  - locuri de joacă,
  - spații verzi,
  - circulații pietonale,
  - parcări.
- În PUZ vor fi dimensionate și reprezentate planșele:
  - spații verzi amenajate,
  - suprafețe minime de spațiu verde pe locuitor,
  - trasee pietonale,
  - organizarea incintei.

În consecință, criticile privind „lipsa totală a funcțiunilor complementare" este speculativă.

**8. Cu privire la POT 40% și raportarea la HG 525/1996 (corespunde punctelor 9 și 13 – partea despre POT/PUG)**

**Punctul 9** susține că POT 40% ar încălca RGU, care prevede:

- 35% pentru zonă rezidențială cu locuințe P–P+2,
- 20% pentru clădiri cu mai mult de 3 niveluri.

Se omite însă complet categoria **„Zonă predominant rezidențială (locuințe cu dotări aferente)"**, pentru care:
**HG 525/1996, Anexa 2, pct. 2.1.5 prevede POT maxim orientativ 40%.**

Zona studiată așa cum afost prezentat în studiul, are:

- caracter predominant rezidențial,
- dotări aferente,
- tendință de densificare conform direcțiilor PUG.

În consecință:

- POT 40% nu încalcă RGU,

- ci se încadrează în mod corect în categoria potrivită zonei.

Compararea cu categoriile pentru P–P+2 și >3 niveluri nu este conformă.

**9. Cu privire la riscuri geotehnice, demisoluri și fundații (corespunde punctelor 12 și parțial 13)**

Petenții exprimă temeri privind:

- lucrările în subteran,
- demisolurile și parcările subterane,
- riscurile în caz de seism,
- afectarea structurilor existente.

**Răspuns:**

- Toate aceste aspecte sunt obiectul:
  - **studiului geotehnic**,
  - **expertizei structurale**,
  - **proiectului de rezistență** la faza de autorizare.
- În cadrul PUZ-ului se va indica obligativitatea respectării:
  - normativelor de proiectare seismică,
  - avizelor tehnice (utilități, drumuri, ISU etc.).

Memoriul non-tehnic nu include aceste documente (și nu este obligat), ele fiind ulterioare și obligatorii în faza tehnică.

**10. Cu privire la compatibilitatea funcțiunii și PUG (corespunde punctului 13 – compatibilitatea funcțiunilor, procent de ocupare, funcțiunea dominantă)**

Petenții susțin că:

- funcțiunile propuse nu sunt compatibile cu funcțiunea dominantă a zonei (locuințe cu regim mic/mediu),
- procentul de ocupare nu ar respecta PUG.

**Răspuns:**

- Conform direcțiilor, zona este destinată **locuințelor colective P+2-3**, deci funcțiunea propusă **nu este una nouă**, ci rezultă din reglementări de nivel superior;
- PUZ-ul are tocmai rolul de a **detalia** aceste reglementări (nu de a le contrazice), stabilind:
  - amplasamente,
  - indicatori,
  - circulații,
  - spații verzi,
  - condiții de conformare.

Prin urmare, funcțiunea de locuire colectivă este compatibilă cu situația actuală a zonei și direcțiile de dezvoltare urbană stabilite de autoritatea locală.

**11. Cu privire la dreptul la viață privată, protecția domiciliului și mediu sănătos (corespunde punctului 14)**

Reprezintă afirmații tendențioase și pur speculative.

**12. În concluzie**

- documentația se află doar în etapa de intenție,
- PUZ-ul urmează să detalieze toate elementele tehnice invocate,
- parametrii propuși (inclusiv POT 40%) sunt fundamentați pe HG 525/1996 și corelați cu PUG.

Vă rugăm să considerați prezentele clarificări drept **răspuns oficial** la Plângerea prealabilă nr. C_7528 / 10.11.2025.

Cu stimă,
arh. CSOMAI ERIKA IZABELLA

SOCIETATEA COMERCIALĂ 3 ERVZA PROIECT S.R.L. CIF RO16261778 Satu Mare - România

Satu Mare,
14.11.2025