RĂSPUNS LA OBSERVAȚIILE FORMULATE DE LANG ANA & LANG LADISLAU
(depuse prin avocat Ressler Ștefan)

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: Observații formulate de dna. Lang Ana și dl. Lang Ladislau
Beneficiar PUZ: Ciorba Nicolae
Elaborator PUZ: Eryza Proiect SRL

Stimați reprezentanți ai Primăriei,

În urma analizării observațiilor depuse de dna. și dl. Lang, formulate prin dl. avocat Ressler, precum și a argumentelor suplimentare formulate direct de dl. avocat în legătură cu aceeași documentație, prezentăm mai jos răspunsul nostru tehnic și juridic, structurat conform temelor invocate.
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 proiect de urbanism.

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,

---

1. Clarificarea etapei procedurale

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.
Solicitarea lor în această etapă este neconformă cadrului normativ.

2. Regimul de înălțime – caracter preliminar

Regimul de înălțime prezentat în memoriul non-tehnic este **preliminar** și neaprobat.

RGU (HG 525/1996):

- nu stabilește regimuri maxime de înălțime pentru localități,
- nu impune pentru Carei P, P+1 sau P+2,
- prezintă doar exemple orientative de zone.

Regimul aplicabil zonei este cel din **PUG CAREI**, care permite **P+2–3** pentru locuințe colective.

Regimul prezentat în memoriul non-tehnic (P+3E+M, D+P+3E+M, D+P+2E+M):

- este **preliminar**,
- nu este supus aprobării în această etapă,
- va fi stabilit definitiv în PUZ, pe baza analizelor tehnice.

Afirmația privind „regimul de înălțime dublu față de maximul admis" este nefondată
Forma actuală (P+3E+M, D+P+3E+M, D+P+2E+M) reprezintă un scenariu de lucru.

Reglementarea finală se va stabili în PUZ, în baza:

- normelor privind vederea și intimitatea,
- avizelor instituțiilor competente.

3. Situația juridică a terenului (zona verde)

Afirmația că terenul ar constitui „zonă verde" nu are fundament juridic.

- Terenul este încadrat în **zonă de locuire**, identic cu parcelele învecinate.
- Nu există acte urbanistice sau administrative care să îl clasifice drept zonă verde publică sau privată.
- Utilizarea actuală a terenului și frontul construit confirmă reglementările de locuire.

4. Indicatorii urbanistici POT și CUT – fundamentare legală

Valorile propuse (POT 40%, CUT 2.0):

- sunt **preliminare**,
- nu reprezintă indicatori aprobați,
- vor fi analizați și justificați în PUZ.

Afirmațiile privind „creșteri excesive" sunt metodologic incorecte, deoarece se raportează la situația fizică existentă (o casă), care **nu reprezintă baza de calcul urbanistic**.
POT 40% – justificare conform HG 525/1996, pct. 2.1.5
Pentru categoria **„Zonă predominant rezidențială (locuințe cu dotări aferente)"**, RGU prevede:
POT maxim orientativ: 40%
Aceasta este categoria corect aplicabilă zonei analizate, având în vedere funcțiunea și caracterul existent.

5. Distanțele față de proprietățile vecine

Acestea se vor determina în PUZ și vor respecta:

- RGU,
- retragerile față de limitele laterale și posterioare,
- servituțile de vedere și protecția intimității,
- Ordinul MS 119/2014 – durata minimă de însorire.

Niciun PUZ nu poate fi aprobat fără respectarea acestor norme

6. Studiul de umbrire / însorire

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.

Solicitarea lui în etapa actuală este prematură.

7. Aspecte privind valoarea proprietăților

Aspectele ce țin de valoarea de piață a proprietăților private:

- nu sunt reglementate de legislația urbanistică,
- nu reprezintă criteriu de analiză,
- nu pot constitui temei pentru respingerea unui PUZ.

8. Analiza vecinătăților – indicatori existenți peste 40%

Analiza frontului construit arată valori POT **>40%** pentru mai multe proprietăți:

- str. Vasile Alecsandrii nr. 21,
- nr. 19,
- nr. 17.

Aceasta demonstrează că indicatorii propuși sunt **aliniate morfologiei urbane existente**, nefiind supradimensionați.

9. Corelare cu prevederile PUG – funcțiunea este deja stabilită

Funcțiunea de **locuire colectivă** NU este o funcțiune nouă introdusă prin PUZ, ci:

- este prevăzută de documentațiile PUG (aprobat / în actualizare) pentru zona studiată,
- este în concordanță cu direcțiile de dezvoltare urbană stabilite la nivelul municipiului.

Prin urmare:

- PUZ-ul **nu schimbă funcțiunea**,
- PUZ-ul **nu introduce o funcțiune superioară** celei existente,
- PUZ-ul **doar detaliază și reglementează** parametrii specifici funcțiunii stabilite prin PUG.

Acest fapt anulează integral argumentele referitoare la „caracterul nepotrivit" al funcțiunii propuse.

10. Concluzie

Observațiile formulate, inclusiv cele suplimentare transmise de dl. avocat Ressler:

- se bazează pe interpretări juridice eronate,
- utilizează metode de calcul neconforme,
- ignoră etapa procedurală,
- se raportează exclusiv la situația existentă,
- nu țin cont de reglementările PUG și RGU.

În schimb, propunerile PUZ:

- sunt conforme cu PUG,
- respectă HG 525/1996 și legislația aplicabilă,
- sunt compatibile cu structura urbană a zonei,
- respectă procedura urbanistică,

Vă rugăm să considerați prezentele precizări drept **răspuns oficial** la observațiile depuse.

Cu stimă,
arh. CSOMAI ERIKA IZABELLA

SOCIETATEA COMERCIALA 3 ERIZA PROIECT S.R.L. CIF RO18861778 Satu Mare - Romania

Satu Mare,
14.11.2025