R O M Â N I A
UNITATEA ADMINISTRATIV-TERITORIALĂ
MUNICIPIUL CAREI
Str. 1 Decembrie 1918, Nr. 40
445100 – Carei, jud. Satu Mare
Tel. 0040 261 861660, 0040 261 861665, 0040 261 861662 Fax. 0040 261 861663
E-mail: primariacar@yahoo.com

Nr. 24765 / 21.10.2026

APROBAT
PRIMAR
GIURGIU-KOVÁCS MONICA-SILVIA

ANUNȚ PRIVIND CONSULTAREA PUBLICULUI ASUPRA PROPUNERILOR PRELIMINARE PRIVIND ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL ANSAMBLU REZIDENȚIAL CU DOTĂRI AFERENTE, jud. Satu Mare mun. Carei, Str. Albinelor Nr. 18-20, CF Nr. 116210 Nr.cad. 116210

INIȚIATOR/BENEFICIAR: PETE KRISZTIÁN-TAMÁS
ELABORATOR: ERYZA DESIGN SRL – arh. Csomai Erika

Publicul este invitat să participe la dezbaterea publică prin transmiterea de observații și propuneri referitoare la documentația de mai sus, care va fi disponibilă în perioada 21.10.2026-10.11.2026 după cum urmează:
- la sediul secundar al Primăriei Municipiului Carei, Str. Progresului Nr. 28, Serviciul urbanism, între orele 9 – 13
- pe pagina de internet www.municipiulcarei.ro
Anunțul va fi afișat pe panou în zona de amplasament de către investitorul inițiator al PUZ.

Observațiile și propunerile referitoare la intenția de elaborare a planului pot fi transmise către Primăria Municipiului Carei până la data de 10.11.2026 prin:
- scrisori depuse la registratura Primăriei mun. Carei (Carei Str. Progresului Nr. 28):
zilnic între orele 9-13
- pe adresa de email consultarepublica@municipiulcarei.ro
- scrisori transmise prin poștă pe adresa Primăriei mun. Carei Str. Progresului Nr. 28 (cu data de trimitere în termenul limită indicat)

Răspunsul la observațiile și propunerile transmise va fi pus la dispoziția publicului până la data de 23.11.2026. prin
- afișare la sediul Primăriei mun. Carei
- publicare pe pagina de internet a Primăriei mun. Carei www.municipiulcarei.ro

PROIECT Nr. 2/2026
Faza: P.U.Z.

ELABORARE P.U.Z. – ANSAMBLU REZIDENȚIAL CU DOTĂRI AFERENTE

LOC. CAREI, STR. ALBINELOR NR. 18-20, JUD. SATU MARE

BENEFICIAR: PETE KRISZTIÁN-TAMÁS

Nr. Ex.

PROIECT Nr. 2/2026
Faza: P.U.Z.

ELABORARE P.U.Z. - ANSAMBLU REZIDENȚIAL CU DOTĂRI AFERENTE

LOC. CAREI, STR. ALBINELOR NR. 18-20, 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. Telecomunicaţii

3.7. Protectia mediului

3.8. Obiective de utilitate publica
a. Tipuri de obiective de utilitate publica
b. Tipul de proprietate al imobilelor si circulatia terenurilor

4.Concluzii – masuri in continuare

B. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

I. Dispozitii generale
1. Rolul R.L.U.
2. Baza legala a elaborarii
3. Domenii de aplicare

II. Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor

1. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit
2. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si apararea interesului public
3. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii
4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
5. Reguli cu privire la echiparea edilitara
6. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii
7. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri

III. Zonificare functionala

PIESE DESENATE

U1 Plan de încadrare în P.U.G.	
U2. Situaţia existentă - priorităţi	sc. 1:1000
U3. Reglementări urbanistice – zonificare	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 urbanistică	

August 2026

ÎNTOCMIT,

arh. CSOMAI ERIKA IZABELLA

ELABORARE P.U.Z. - ANSAMBLU REZIDENȚIAL CU DOTĂRI AFERENTE

LOC. CAREI, STR. ALBINELOR NR. 18-20, JUD. SATU MARE

LISTA DE SEMNĂTURI

DIRECTOR, arh. CSOMAI ERIKA IZABELLA

SOCIETATEA COMERCIALA 2 ERYZA DESIGN S.R.L. CUI 22129643 SATU MARE - ROMANIA

ŞEF PROIECT, arh. CSOMAI ERIKA IZABELLA

Erika Izabella A. CSOMAI arhitect diplomat D.Z. E

COLECTIV DE ELABORARE

- Arhitectură, arh. Csomai Erika Izabella

- Instalaţii, ing. Comiati Ovidiu

August 2026

ELABORARE P.U.Z. - ANSAMBLU REZIDENȚIAL CU DOTĂRI AFERENTE

LOC. CAREI, STR. ALBINELOR NR. 18-20, JUD. SATU MARE

MEMORIU DE PREZENTARE

1. DATE GENERALE

1.1. DATE DE RECUNOAŞTERE A DOCUMENTAŢIEI

DENUMIREA LUCRĂRII:	ELABORARE P.U.Z. - ANSAMBLU REZIDENȚIAL CU DOTĂRI AFERENTE
AMPLASAMENT:	LOC. CAREI, STR. ALBINELOR NR. 18-20, JUD. SATU MARE
BENEFICIAR:	PETE KRISZTIÁN-TAMÁS
PROIECTANT:	ERYZA DESIGN S.R.L.
FAZA DE PROIECTARE:	Proiect pentru Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.)
DATA ELABORĂRII	August 2026

1.2.OBIECTUL LUCRĂRII

SOLICITĂRI ALE TEMEI PROGRAM

Zona studiată este situată în municipiul Carei, în partea estică a localității și are o suprafață totală de 3.564 mp, conform extrasului de Carte Funciară nr. 116210. Imobilul se află în proprietatea beneficiarului și este încadrat în categoria de folosință curți-construcții, respectiv arabil intravilan.

Amplasamentul prezintă următoarele vecinătăți:

- la Nord: strada Albinelor; peste aceasta, imobil de locuințe P+4E;
- la Vest: proprietate privată
- la Sud: proprietăți private;
- la Est: proprietăți private.

Prin prezenta documentație se propune reglementarea urbanistică a terenului în vederea realizării unui ansamblu rezidențial cu dotări aferente, prin parcelarea terenului în 5 loturi construibile, din care 4 loturi destinate locuințelor unifamiliale și un lot destinat realizării de garaje, precum și prin amenajarea unei străzi interioare care să asigure accesul și circulația în cadrul întregului ansamblu, în conformitate cu prevederile documentațiilor de urbanism aplicabile și cu Avizul de oportunitate emis de autoritatea publică locală.

Indicatorii urbanistici propuși prin P.U.Z. sunt:

- Procent maxim de ocupare a terenului (POT): max. 35%;
- Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT): max. 0,9;

- Regim de înălțime maxim: P, P+1E, P+2E.
- H max. cornișă = 10,00 m;
- H max. coamă = 12,00 m.

Accesul auto și pietonal la amplasament se realizează din strada Albinelor, iar accesul la loturile propuse va fi asigurat prin strada interioară propusă, cu profil transversal de 7,00 m.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

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

În vederea elaborării prezentei documentații au fost analizate următoarele documente de urbanism, studii și acte administrative relevante:

- Planul Urbanistic General (P.U.G.) al municipiului Carei și Regulamentul Local de Urbanism aferent;
- Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G. nr. 525/1996, cu modificările și completările ulterioare;
- Certificatul de Urbanism emis pentru investiția propusă;
- Avizul de oportunitate emis de autoritatea publică locală, care stabilește condițiile de elaborare a documentației P.U.Z.;

Documentația P.U.Z. a fost elaborată în corelare cu prevederile documentațiilor și actelor menționate, precum și cu reglementările urbanistice și tehnice în vigoare.

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

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

- ridicarea topografică actualizată a terenului și a zonei de studiu, utilizată pentru determinarea limitelor de proprietate, a configurației terenului și a relațiilor cu vecinătățile;
- studiul geotehnic nr. 678/2026, întocmit în vederea stabilirii condițiilor de fundare și a caracteristicilor fizico-mecanice ale terenului.

Studiile de fundamentare menționate au stat la baza elaborării soluției urbanistice propuse și sunt anexate prezentei documentații.

c. DATE STATISTICE

Terenul studiat este situat în intravilanul municipiului Carei și are o suprafață de 3.564 mp.

Zona în care se află amplasamentul are un caracter preponderant rezidențial, alcătuit în principal din locuințe individuale dispuse pe loturi longitudinale, cu regim de înălțime redus (P – P+1E). Pe frontul opus al străzii Albinelor este amplasat un imobil de locuințe colective cu regim de înălțime P+4E, care marchează tranziția către o zonă cu densitate mai ridicată și conferă amplasamentului un caracter favorabil dezvoltării unor funcțiuni rezidențiale diversificate.

Prin poziția sa în cadrul intravilanului, configurația terenului, suprafața disponibilă și deschiderea la circulația publică existentă, amplasamentul oferă condiții favorabile pentru organizarea unui ansamblu rezidențial, în concordanță cu caracterul zonei și cu tendința de dezvoltare urbană a acesteia.

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

La data elaborării prezentei documentații nu sunt cunoscute proiecte majore de investiții publice sau private, aflate în curs de realizare ori aprobate, care să condiționeze în mod direct dezvoltarea urbanistică a amplasamentului studiat.

Dezvoltarea propusă se va realiza în corelare cu infrastructura rutieră și tehnico-edilitară existentă în zona străzii Albinelor, precum și cu eventualele lucrări de modernizare sau extindere a acesteia, în condițiile stabilite prin avizele autorităților și operatorilor de rețele.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUŢIA ZONEI

a. DATE CU PRIVIRE LA EVOLUŢIA ZONEI

Zona studiată este situată în intravilanul municipiului Carei, fiind reglementată prin Planul Urbanistic General al municipiului Carei și Regulamentul Local de Urbanism aferent.

În prezent terenul are categoria de folosință curți construcții, respectiv arabil intravilan, iar zona este caracterizată printr-o utilizare predominant rezidențială.

Prezenta documentație are ca obiect stabilirea reglementărilor urbanistice necesare realizării unui ansamblu rezidențial cu dotări aferente.

b. CARACTERISTICILE SEMNIFICATIVE ALE ZONEI

Terenul studiat este amplasat în intravilanul municipiului Carei, în partea estică a localității.

Zona este caracterizată printr-un fond funcțional preponderent rezidențial, alcătuit în principal din locuințe individuale dispuse pe loturi longitudinale, cu regim de înălțime redus (P – P+1E).

Amplasamentul beneficiază de acces direct din strada Albinelor situată pe limita nordică a proprietății și de o poziționare favorabilă pentru dezvoltarea funcțiunii propuse.

Prin poziționare și accesibilitate, zona prezintă premise favorabile pentru dezvoltare, datorită:

- amplasării în intravilanul localității;
- accesului direct la infrastructura rutieră existentă;
- disponibilității unor suprafețe de teren neconstruite.

Aceste caracteristici conferă amplasamentului un potențial ridicat pentru dezvoltarea funcțiunii de locuire, în condițiile unei reglementări urbanistice adecvate.

c. POTENŢIAL DE DEZVOLTARE

Amplasamentul, având o suprafață de 3.564 mp, prezintă un potential favorabil pentru dezvoltare, determinat de:

- accesibilitatea la infrastructura rutieră existentă;
- poziționarea în cadrul intravilanului;
- caracteristicile favorabile ale terenului (topografie plană și configurație regulată), care permit organizarea eficientă a unei dezvoltări de tip rezidențial.

Reglementarea propusă urmărește valorificarea eficientă a terenului printr-o dezvoltare controlată, adaptată contextului existent și corelată cu tendințele de dezvoltare ale zonei.

Soluția urbanistică propusă are în vedere utilizarea rațională a terenului, asigurarea accesibilității, precum și integrarea funcțională și morfologică în cadrul teritoriului învecinat.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

a. POZIŢIONAREA FAŢĂ DE INTRAVILANUL LOCALITĂŢII

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

Zona în care se află amplasamentul are un caracter rezidențial, cu fond construit existent.

Vecinătățile amplasamentului sunt:

- la Nord: strada Albinelor; peste aceasta, imobil de locuințe P+4E;
- la Vest: proprietate privată
- la Sud: proprietăți private;
- la Est: proprietăți private.

b. RELAŢIONAREA ZONEI CU LOCALITATEA

Terenul analizat este situat în intravilanul municipiului Carei, într-o zonă preponderent rezidențială, fiind în relație directă cu aceasta prin intermediul infrastructurii rutiere existente.

Accesul la amplasament se realizează de pe strada Albinelor, care asigură legătura cu rețeaua rutieră a localității.

Zona se caracterizează printr-un fond construit existent, alcătuit în principal din locuințe individuale cu regim redus de înălțime.

Prin poziționare și accesibilitate, terenul prezintă premise favorabile pentru dezvoltare, fără a genera disfuncționalități majore în structura existentă a localității, în condițiile unei reglementări urbanistice adecvate.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Zona studiată este situată în partea vestică a județului Satu Mare, într-o unitate de relief specifică zonei de câmpie, caracterizată prin suprafețe plane și declivități reduse.
Terenul prezintă o topografie favorabilă dezvoltării, fără diferențe semnificative de nivel, ceea ce permite organizarea urbanistică eficientă a amplasamentului și realizarea construcțiilor în condiții optime.

Conform studiului geotehnic, terenul face parte din categoria terenurilor medii pentru fundare, prezentând condiții corespunzătoare pentru fundare, fără fenomene de instabilitate sau alunecări de teren.

Din punct de vedere climatic, zona se încadrează în tipul de climă temperat-continentală, specific regiunilor din vestul țării, fără manifestarea unor fenomene naturale extreme care să influențeze negativ dezvoltarea urbanistică.

Amplasamentul nu este situat într-o zonă expusă riscurilor naturale majore (alunecări de teren, eroziuni active sau instabilitate geomorfologică).

Condițiile naturale existente permit dezvoltarea investiției în parametri normali de proiectare, fără a impune măsuri speciale de adaptare.

2.4. CIRCULAŢIA

a. ASPECTE CRITICE PRIVIND CIRCULAŢIA ÎN ZONĂ

Zona studiată beneficiază de acces direct din strada Albinelor, care asigură legătura cu rețeaua rutieră a localității.

Accesul la loturile propuse se va reliza prin intermediul unei străzi interioare nou propuse, care asigură circulația în cadrul incintei.

Strada Albinelor este configurată pentru trafic auto bidirecțional și asigură condiții corespunzătoare de acces la amplasament.

În zona studiată nu sunt identificate disfuncționalități majore privind circulația rutieră care să împiedice realizarea investiției propuse. Organizarea accesului la amplasament se va realiza cu respectarea condițiilor impuse de administratorul drumului și a prevederilor legale în vigoare.

Amplasamentul beneficiază de vizibilitate bună din strada Albinelor, fără intersecții majore sau puncte critice în imediata vecinătate.

b. CAPACITĂŢI DE TRANSPORT, NECESITĂŢI DE MODERNIZARE A TRASEELOR EXISTENTE ŞI DE REALIZARE DE TRASEE NOI, INTERSECŢII CU PROBLEME, PRIORITĂŢI

Strada Albinelor asigură accesul la amplasament și are capacitatea de a prelua traficul generat de funcțiunea rezidențială propusă, în condițiile unei dezvoltări realizate în limitele indicatorilor urbanistici stabiliți.

În zona analizată nu se evidențiază necesitatea modernizării traseelor de circulație existente sau a realizării unor artere noi în afara amplasamentului, intervențiile fiind limitate la organizarea circulației în incintă, conform reglementărilor stabilite prin documentația P.U.Z.

Nu sunt identificate intersecții cu probleme sau puncte de conflict major în imediata vecinătate a amplasamentului.

Configurarea acceselor, racordarea la rețeaua de circulații existentă și lucrările de sistematizare verticală vor fi detaliate în etapa de proiectare pentru autorizarea executării lucrărilor (DTAC), în conformitate cu avizele și condițiile impuse de administratorul drumului și de autoritățile competente.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

a. PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCŢIUNILOR CE OCUPĂ ZONA STUDIATĂ

Terenul studiat este situat în intravilanul municipiului Carei, în partea estică a localității. Pe teren există o construcție cu funcțiunea de locuință, având regim de înălțime P și suprafața construită la sol de 71,70 mp. Având în vedere starea tehnică a construcției și faptul că aceasta nu răspunde noii concepții de dezvoltare a amplasamentului, se propune desființarea acesteia.

Categoria de folosință a terenului este curți-construcții, respectiv arabil intravilan, conform extrasului de Carte Funciară.

Amplasamentul este situat într-un țesut urban cu caracter preponderent rezidențial, alcătuit în principal din locuințe individuale dispuse pe loturi longitudinale, cu regim de înălțime redus (P–P+1E). Pe frontul opus al străzii Albinelor este amplasat un imobil de locuințe colective cu regim de înălțime P+4E, care marchează tranziția către o zonă cu densitate mai ridicată și conferă amplasamentului un caracter favorabil dezvoltării unor funcțiuni rezidențiale diversificate.

b. RELAŢIONĂRI ÎNTRE FUNCŢIUNI

În prezent, relaționările funcționale ale amplasamentului sunt determinate de caracterul predominant rezidențial al zonei și de vecinătățile imediate, specifice unei zone de locuit.

Zona se caracterizează printr-un fond construit existent, alcătuit în principal din locuințe individuale cu regim redus de înălțime. Funcțiunea de locuire este deja prezentă în vecinătatea amplasamentului, iar realizarea unei zone rezidențiale pe terenul studiat reprezintă o continuare firească a dezvoltării existente.

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

c. GRADUL DE OCUPARE A ZONEI CU FOND CONSTRUIT

La momentul elaborării prezentei documentații, pe teren există o construcție cu funcțiunea de locuință, având regim de înălțime P și suprafața construită la sol de 71,70 mp, pentru care s-a eliberat Autorizație de desființare Nr. 26 / 16.03.2026, rezultând următorii indicatori urbanistici existenți:

- POT existent = 2,00%;
- CUT existent = 0,02.

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

d. ASPECTE CALITATIVE ALE FONDULUI CONSTRUIT

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

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

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

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

Zona analizată dispune de infrastructură edilitară specifică intravilanului municipiului, respectiv rețele de alimentare cu energie electrică, gaz, apă și canalizare.

Gradul de echipare edilitară este suficient pentru deservirea funcțiunii de locuire propuse, în condițiile extinderii și adaptării rețelelor existente.

Alimentarea cu utilități a construcțiilor propuse se va realiza prin racordarea la rețelele existente în zonă, în baza avizelor și condițiilor tehnice emise de operatorii de specialitate.

Soluțiile tehnice privind branșamentele și racordurile la rețelele edilitare vor fi detaliate în etapa de proiectare pentru autorizarea executării lucrărilor (DTAC), cu respectarea normelor și reglementărilor în vigoare.

f. ASIGURAREA CU SPAŢII VERZI

Prin prezenta documentație se propune asigurarea unui procent minim de 25% spații verzi din suprafața totală a terenului, respectiv aproximativ 891.00 mp, realizate sub formă de suprafețe înierbate și plantații de arbori și arbuști.

Spațiile verzi propuse vor contribui la îmbunătățirea microclimatului, la integrarea peisageră a ansamblului și la asigurarea unui cadru ambiental adecvat funcțiunii de locuire.

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

Conform studiului geotehnic întocmit pentru amplasament, terenul nu prezintă riscuri naturale majore, precum alunecări de teren, eroziuni active sau instabilitate geomorfologică.

Zona analizată este caracterizată prin condiții de stabilitate generală bună, specifice terenurilor de câmpie, fără manifestarea unor fenomene naturale care să afecteze în mod semnificativ dezvoltarea urbanistică.

Nu sunt identificate zone inundabile sau alte categorii de risc natural care să impună restricții asupra utilizării terenului.

h. PRINCIPALELE DISFUNCŢIONALITĂŢI

În zona analizată nu au fost identificate disfuncționalități urbanistice majore care să împiedice dezvoltarea propusă.

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

2.6. ECHIPARE EDILITARĂ

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

Terenul analizat este situat într-o zonă în care există infrastructură edilitară specifică intravilanului Municipiului Carei.

În proximitatea amplasamentului există rețele de:

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

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

b. PRINCIPALELE DISFUNCŢIONALITĂŢI

Nu au fost identificate disfuncționalități majore privind echiparea edilitară a zonei care să împiedice dezvoltarea propusă.

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

2.7. PROBLEME DE MEDIU

a. RELAŢIA CADRU NATURAL - CADRU CONSTRUIT

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

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

b. EVIDENŢIEREA RISCURILOR NATURALE ŞI ANTROPICE

Terenul studiat nu este situat în interiorul unor arii naturale protejate, inclusiv situri din rețeaua Natura 2000.

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

De asemenea, nu sunt evidențiate riscuri antropice semnificative, cum ar fi platforme industriale poluante sau alte surse majore de poluare, care să afecteze amplasamentul.

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

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

Rețelele edilitare existente vor fi protejate și utilizate în conformitate cu normele tehnice în vigoare și cu condițiile impuse prin avizele operatorilor de specialitate.

d. EVIDENŢIEREA VALORILOR DE PATRIMONIU CE NECESITĂ PROTECŢIE

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

Amplasamentul nu se află în aria de protecție a unor obiective de patrimoniu și nu este supus unor restricții de natură patrimonială.

Intervenția propusă nu afectează valori de patrimoniu cultural sau construit.

e. EVIDENŢIEREA POTENŢIALULUI BALNEAR ŞI TURISTIC

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

Amplasamentul nu este inclus în zone de interes turistic și nu beneficiază de elemente naturale sau antropice care să susțină dezvoltări cu acest caracter.

2.8. OPŢIUNI ALE POPULAŢIEI

În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, documentația P.U.Z. va parcurge procedura de informare și consultare a publicului, potrivit prevederilor legale în vigoare.

Observațiile și propunerile formulate în cadrul procedurii vor fi analizate și, după caz, integrate în documentația de urbanism.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

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

– ridicare topografică actualizată;

– studiu geotehnic.

Concluzii ale ridicării topografice

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

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

Concluzii ale studiului geotehnic

Studiul geotehnic indică faptul că terenul se încadrează în categoria terenurilor medii de fundare.

Nivelul apei freatice nu s-a interceptat în foraj.

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

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

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

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

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

Regimul de înălțime propus prin P.U.Z. – P, P+1E, P+2E – este specific funcțiunii de locuire și este adaptat contextului urbanistic existent.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Caracteristicile naturale ale amplasamentului, respectiv topografia plană și condițiile geotehnice specifice zonei de câmpie, permit o organizare eficientă a funcțiunii propuse, fără necesitatea unor intervenții majore asupra terenului.

Soluția urbanistică propusă valorifică aceste condiții prin:

– adaptarea volumetriei construcțiilor la specificul zonei, prin adoptarea unui regim redus de înălțime;
– orientarea construcțiilor astfel încât să beneficieze de condiții favorabile de însorire;
– utilizarea rațională a terenului, cu asigurarea unor suprafețe semnificative de spații verzi;
– integrarea armonioasă a construcțiilor în cadrul construit existent și în peisajul specific zonei.

Clădirile propuse au un regim maxim de înălțime P, P+1E, P+2E, cu înălțimi maxime de aproximativ 10,00 m la cornișă și 12,00 m la coamă, fiind adaptate scării și caracterului zonei.

În aceste condiții, amplasamentul permite organizarea optimă a funcțiunilor propuse, fără a impune măsuri speciale de adaptare la condițiile naturale.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAŢIEI

a. ORGANIZAREA CIRCULAŢIEI ŞI A TRANSPORTULUI ÎN COMUN

Zona studiată beneficiază de acces direct din strada Albinelor, care asigură legătura cu rețeaua rutieră existentă a localității.

Nu sunt necesare lucrări majore de modernizare a infrastructurii rutiere existente în afara amplasamentului, intervențiile fiind limitate la organizarea circulației în incintă și la realizarea străzii interioare propuse, în conformitate cu reglementările stabilite prin P.U.Z. și cu condițiile impuse de administratorul drumului.

Transportul în comun, la nivelul localității, asigură conectivitatea generală a zonei, fără a impune modificări ale traseelor existente sau realizarea unor infrastructuri suplimentare.

b. ORGANIZAREA CIRCULAŢIEI FEROVIARE

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

c. ORGANIZAREA CIRCULAŢIEI NAVALE

Amplasamentul nu este situat în apropierea unor căi navigabile și nu sunt necesare măsuri de reglementare sau intervenții specifice acestui tip de circulație.

d. ORGANIZAREA CIRCULAŢIEI AERIENE

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

e. ORGANIZAREA CIRCULAŢIEI PIETONALE

Circulația pietonală se va realiza în corelare cu accesul rutier la amplasament și cu eventualele amenajări viitoare ale domeniului public, fără a fi necesare intervenții majore în etapa actuală.

La nivelul străzii interioare propuse se vor asigura condiții pentru deplasarea pietonală, prin configurarea corespunzătoare a profilului stradal.

3.5. ZONIFICAREA FUNCŢIONALA - REGLEMENTĂRI, BILANŢ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Prin prezenta documentație se propune reglementarea urbanistică a terenului în vederea realizării unui ansamblu rezidențial cu dotări aferente, în baza Avizului de oportunitate emis de autoritatea publică locală.

Suprafaţa terenului aparţinând beneficiarului este de 3.564 mp şi cuprinde teren pentru zonă de locuit 3.564 mp. Delimitarea zonelor funcţionale propuse se face în planşa de Reglementări Urbanistice - Zonificare, indicii de bilanţ fiind după cum urmează:

ZONE FUNCTIONALE	mp	%
ZONA DE LOCUINTE	3564.00	100.00
Zona construibila	1247.40	35.00
Cai de circulatie rutiera	1425.60	40.00
Spatii verzi	891.00	25.00
TOTAL SUPRAFATA REGLEMENTATA	3564.00	100.00

Principalii indici urbanistici reglementați prin P.U.Z. sunt:

- P.O.T.$_{maxim}$ = 35%
- C.U.T.$_{maxim}$ = 0,9
- Regim maxim de înălțime: P, P+1E, P+2E
- Înălțime maximă la cornișă: 10,00 m
- Înălțime maximă la coamă: 12,00 m.

Valorile propuse sunt adaptate caracteristicilor amplasamentului și asigură o dezvoltare controlată, cu densitate redusă, specifică funcțiunii de locuire.

Reglementările stabilite prin prezenta documentație sunt corelate cu prevederile Regulamentului General de Urbanism și urmăresc utilizarea eficientă a terenului, asigurarea condițiilor de locuire și integrarea în contextul teritorial existent.

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

- *coeficient de utilizare a terenului (CUT) – raportul dintre suprafaţa construită desfăşurată (suprafaţa desfăşurată a tuturor planşeelor) şi suprafaţa parcelei inclusă în unitatea teritorială de referinţă. Nu se iau în calculul suprafeţei construite desfăşurate: suprafaţa subsolurilor cu înălţimea liberă de până la 1,80 m, suprafaţa subsolurilor cu destinaţie strictă pentru gararea autovehiculelor, spaţiile tehnice sau spaţiile destinate protecţiei civile, suprafaţa balcoanelor, logiilor, teraselor deschise şi neacoperite, teraselor şi copertinelor necirculabile, precum şi a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecţie;*

- *procent de ocupare a terenului (POT) – raportul dintre suprafaţa construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecţia pe sol a perimetrului etajelor superioare) şi suprafaţa parcelei. Suprafaţa construită este suprafaţa construită la nivelul solului, cu excepţia teraselor descoperite ale parterului care depăşesc planul faţadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecţia la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat şi a logiilor închise ale etajelor se include în suprafaţa construită.*

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

3.6.1. Alimentare cu apă

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

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

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

Prin soluția propusă se asigură alimentarea corespunzătoare a consumatorilor, fără afectarea funcționării rețelei publice existente.

3.6.2. Canalizare menajeră şi pluvială

Canalizare menajeră

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

Racordarea se va realiza în condițiile tehnice stabilite prin proiectul de specialitate elaborat în etapa de proiectare pentru autorizarea executării lucrărilor (DTAC).

Canalizare pluvială

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

Gestionarea acestora se va realiza prin soluții tehnice adecvate, precum colectarea controlată, retenția, infiltrarea în sol sau evacuarea dirijată, în conformitate cu condițiile impuse prin avizele tehnice și normativele în vigoare.

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

3.6.3. Alimentarea cu gaze naturale

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

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

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

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

3.6.4. Alimentare cu energie electrică

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

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

Amplasarea construcțiilor se va face cu respectarea distanțelor de siguranță față de rețelele electrice existente, iar eventualele lucrări în zona acestora se vor executa în conformitate cu condițiile impuse de operatorul de distribuție și cu normele tehnice în vigoare.

Soluțiile privind racordarea, puterea instalată și traseele de branșament vor fi detaliate în etapa de proiectare pentru autorizarea executării lucrărilor (DTAC).

3.6.5. Telecomunicaţii

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

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

Traseele și soluțiile tehnice privind infrastructura de comunicații vor fi stabilite în etapa de proiectare pentru autorizarea executării lucrărilor (DTAC), cu respectarea normativelor în vigoare.

3.7. PROTECŢIA MEDIULUI

Amplasamentul studiat este situat în intravilanul municipiului Carei, fără a fi inclus în arii naturale protejate sau în zone cu restricții speciale din punct de vedere al protecției mediului.

Prin implementarea soluției propuse:

- nu se introduc activități cu potențial poluant;
- nu se estimează emisii semnificative în aer, apă sau sol;
- alimentarea cu apă și evacuarea apelor uzate se vor realiza prin racordarea la rețelele edilitare existente;
- se vor asigura spații verzi amenajate în incintă, cu rol în îmbunătățirea microclimatului și a calității mediului.

Impactul asupra mediului este limitat, fiind generat în principal în faza de execuție a lucrărilor, și va fi gestionat prin măsuri specifice organizării de șantier, cu respectarea legislației în vigoare.

Documentația va fi supusă procedurii de reglementare din punct de vedere al protecției mediului, în conformitate cu prevederile legale aplicabile.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

a. TIPURI DE OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Prin prezenta documentație se propune realizarea unei străzi interioare care va asigura accesul carosabil și pietonal la parcelele nou create și legătura acestora cu strada Albinelor.

Strada interioară propusă va rămâne în proprietate privată și nu se propune transferarea acesteia în domeniul public al municipiului Carei.

În cadrul amplasamentului reglementat nu sunt propuse obiective de utilitate publică și nu sunt necesare lucrări care să implice exproprieri.

b. TIPUL DE PROPRIETATE AL IMOBILELOR ŞI CIRCULAŢIA TERENURILOR

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

Prin reglementările propuse se menține regimul juridic de proprietate privată asupra terenului, inclusiv pentru suprafața aferentă străzii interioare propuse.

Nu se propun prin prezenta documentație transferuri de teren în domeniul public.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

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

Studiile de fundamentare întocmite (ridicare topografică, studiu geotehnic) confirmă posibilitatea dezvoltării amplasamentului în condiții tehnice corespunzătoare, fără constrângeri majore determinate de configurația terenului sau de condițiile geotehnice.

Indicatorii urbanistici propuși (POT max. 35%, CUT max. 0,9, regim maxim de înălțime P, P+1E, P+2E, înălțimi maxime de 10,00 m la cornișă și 12,00 m la coamă) sunt compatibili cu structura urbană existentă și cu funcțiunea propusă.

Documentația a parcurs procedura de informare și consultare a publicului, fără a fi înregistrate observații sau obiecții care să impună modificarea soluției urbanistice.

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

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

ÎNTOCMIT,

arh. CSOMAI ERIKA IZABELLA

SOCIETATEA COMERCIALĂ ERYZA DESIGN S.R.L. CUI 22129643 SATU MARE - ROMÂNIA

R.U.R. Erika Izabella A. CSOMAI arhitect diplomat

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL R.L.U.

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

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

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

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

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

2. BAZA LEGALA A ELABORARII

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

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

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

3. DOMENII DE APLICARE

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

P.U.Z. și R.L.U. modifică și completează prevederile documentațiilor de urbanism de rang superior în limita teritoriului reglementat. Orice modificare ulterioară a reglementărilor aprobate prin prezenta documentație se va realiza în condițiile legislației în vigoare, prin elaborarea și aprobarea documentației de urbanism corespunzătoare, după caz.

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

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

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

Totodată, se vor lua măsuri pentru:

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

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

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

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

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

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

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

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

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

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

- rezistența și stabilitatea în exploatare;
- securitatea la incendiu;
- siguranța utilizatorilor;
- respectarea cerințelor esențiale privind igiena, sănătatea și protecția mediului;
- utilizarea în condiții de siguranță pe întreaga durată de exploatare.

Construcțiile vor fi amplasate și realizate cu respectarea zonelor de protecție și a restricțiilor instituite prin legislația specifică și prin avizele emise de autoritățile competente.

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

6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

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

Distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei se stabilesc conform zonei edificabile reglementate prin PUZ, în vederea asigurării unei dezvoltări coerente și a respectării condițiilor de amplasare.

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

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

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII

Pentru construcțiile propuse se vor asigura accesuri pietonale și carosabile corespunzătoare funcțiunii de locuire.

Accesul autospecialelor de intervenție în caz de incendiu va fi asigurat conform normativelor în vigoare privind securitatea la incendiu a construcțiilor.

Organizarea accesurilor și a circulațiilor interioare se va realiza astfel încât să permită intervenția în condiții de siguranță.

Detaliile tehnice privind accesul vor fi stabilite în etapa de proiectare pentru autorizarea executării lucrărilor (DTAC).

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

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

Construcțiile propuse se vor racorda la rețelele tehnico-edilitare existente în zonă, în condițiile stabilite prin avizele operatorilor de utilități.

În situația în care racordarea nu este posibilă din punct de vedere tehnic, se vor adopta soluții alternative conforme cu legislația în vigoare.

Soluțiile tehnice privind branșamentele și rețelele interioare vor fi stabilite în fazele ulterioare de proiectare (DTAC/PT), cu respectarea normativelor și a condițiilor impuse prin avizele de specialitate.

Echiparea edilitară se va realiza cu respectarea cerințelor privind protecția mediului, siguranța în exploatare și condițiile sanitare.

Lucrările de realizare sau extindere a rețelelor se vor efectua în conformitate cu reglementările aplicabile și, după caz, pe cheltuiala investitorului.

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

Terenul reglementat prin prezentul P.U.Z. are o suprafață de 3.564 mp, aflată în proprietate privată.

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

Amplasarea construcțiilor se va realiza astfel încât să fie asigurate condițiile de acces, iluminare naturală, însorire și funcționare corespunzătoare.

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

Spații verzi

În cadrul incintei se va asigura un procent minim de 25% spații verzi amenajate, raportat la suprafața totală a terenului reglementat prin P.U.Z.

Spațiile verzi vor fi realizate sub formă de suprafețe înierbate și plantații de arbori și arbuști, adaptate condițiilor climatice locale.

Suprafețele neocupate cu construcții și circulații vor fi amenajate astfel încât să contribuie la îmbunătățirea microclimatului și la asigurarea unui cadru ambiental corespunzător.

Împrejmuiri

Se admit împrejmuiri opace sau transparente, cu înălțimea maximă de 2,00 m, realizate din materiale durabile și cu un aspect arhitectural corespunzător funcțiunii de locuire.

Împrejmuirile către domeniul public vor fi realizate astfel încât să nu afecteze vizibilitatea în trafic și să se integreze în contextul existent.

Nu se admit împrejmuiri realizate din materiale improvizate sau care generează discontinuități vizuale.
Porțile de acces vor fi amplasate astfel încât să permită accesul în condiții de siguranță și să nu împiedice desfășurarea circulației pe căile de acces.

III. ZONIFICARE FUNCTIONALA

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

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

UTR – ZONĂ PENTRU LOCUIT

Funcțiune predominantă:

- locuințe individuale.

Funcțiuni admise:

- garaje
- anexe gospodărești aferente locuirii (magazii, șoproane, foișoare);
- spații tehnice și utilitare;
- parcaje și garaje la sol sau încorporate în clădire;
- spații verzi și grădini amenajate;
- amenajări exterioare aferente locuirii (alei, terase, platforme).

Funcțiuni interzise:

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

Regimul de inaltime: P, P+1E, P+2E

- Inaltimea maxima admisa la cornisa:10,00 m
- Inaltimea maxima admisa la coama: 12,00 m.

Conditii de amplasare:

- amplasarea construcțiilor se va realiza în interiorul zonei edificabile stabilite prin planșa de reglementări;
- construcțiile vor fi amplasate față de aliniament și față de limitele de proprietate conform zonei edificabile stabilite prin planșa de reglementări urbanistice;
- golurile (ferestrele) vor respecta prevederile Codului Civil privind servituțile de vedere;
- amplasarea construcțiilor va permite accesul pentru intervenții în caz de incendiu;
- se va asigura spațiu pentru depozitarea temporară a deșeurilor menajere, amplasat cu respectarea normelor sanitare în vigoare.

Acces auto:

Accesul auto și pietonal la amplasament se realizează din strada Albinelor. Accesul la parcelele propuse se va realiza prin strada interioară privată, cu profil transversal de 7,00 m.

Accesul carosabil va fi configurat în conformitate cu prevederile Regulamentului General de Urbanism, aprobat prin H.G. nr. 525/1996, precum și cu reglementările tehnice aplicabile.

Accesul pentru intervenții în caz de incendiu va fi asigurat conform normativelor în vigoare.

Detaliile tehnice privind racordarea accesului la strada Albinelor vor fi stabilite în etapa de proiectare (DTAC), cu respectarea condițiilor impuse de administratorul drumului.

Parcarea autovehiculelor:

Locurile de parcare aferente locuințelor unifamiliale vor fi asigurate în interiorul fiecărei parcele, în conformitate cu funcțiunea propusă și cu prevederile legislației în vigoare. Lotul destinat garajelor va completa necesarul de spații de garare la nivelul zonei.

Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului:

- P.O.T. max.= 35% C.U.T.max.= 0,9

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

- *coeficient de utilizare a terenului (CUT) – raportul dintre suprafaţa construită desfăşurată (suprafaţa desfăşurată a tuturor planşeelor) şi suprafaţa parcelei inclusă în unitatea teritorială de referinţă. Nu se iau în calculul suprafeţei construite desfăşurate: suprafaţa subsolurilor cu înălţimea liberă de până la 1,80 m, suprafaţa subsolurilor cu destinaţie strictă pentru gararea autovehiculelor, spaţiile tehnice sau spaţiile destinate protecţiei civile, suprafaţa balcoanelor, logiilor, teraselor deschise şi neacoperite, teraselor şi copertinelor necirculabile, precum şi a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecţie;*
- *procent de ocupare a terenului (POT) – raportul dintre suprafaţa construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecţia pe sol a perimetrului etajelor superioare) şi suprafaţa parcelei. Suprafaţa construită este suprafaţa construită la nivelul solului, cu excepţia teraselor descoperite ale parterului care depăşesc planul faţadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecţia la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat şi a logiilor închise ale etajelor se include în suprafaţa construită.*

Aspectul exterior al cladirilor

Arhitectura clădirilor va avea un caracter contemporan, cu volumetrie simplă și coerentă, adaptată funcțiunii de locuire și contextului existent.

Se vor evita imitațiile de stiluri istorice și elementele decorative excesive, în favoarea unei expresii arhitecturale unitare și echilibrate.

Volumetria construcțiilor va fi clară, iar raportul plin/gol va fi adaptat funcțiunii și orientării.

Acoperirea clădirilor poate fi realizată sub formă de:
- terasă (acoperiș plat sau cu pantă redusă);
- șarpantă.

Se admite tratarea nivelului superior ca nivel retras sau mansardă, cu încadrarea în regimul maxim de înălțime și în înălțimile maxime stabilite prin prezentul regulament.

Finisajele exterioare vor fi realizate din materiale durabile și de calitate, precum tencuieli, cărămidă aparentă, beton aparent, placaje ceramice sau sticlă. Se vor evita materialele de slabă calitate sau cu impact vizual neadecvat.

Instalațiile tehnice vor fi integrate în volumetria clădirii sau amplasate astfel încât să nu afecteze imaginea fațadelor principale.

Elementele de publicitate sunt admise doar în mod discret, fără a afecta aspectul arhitectural al construcțiilor.

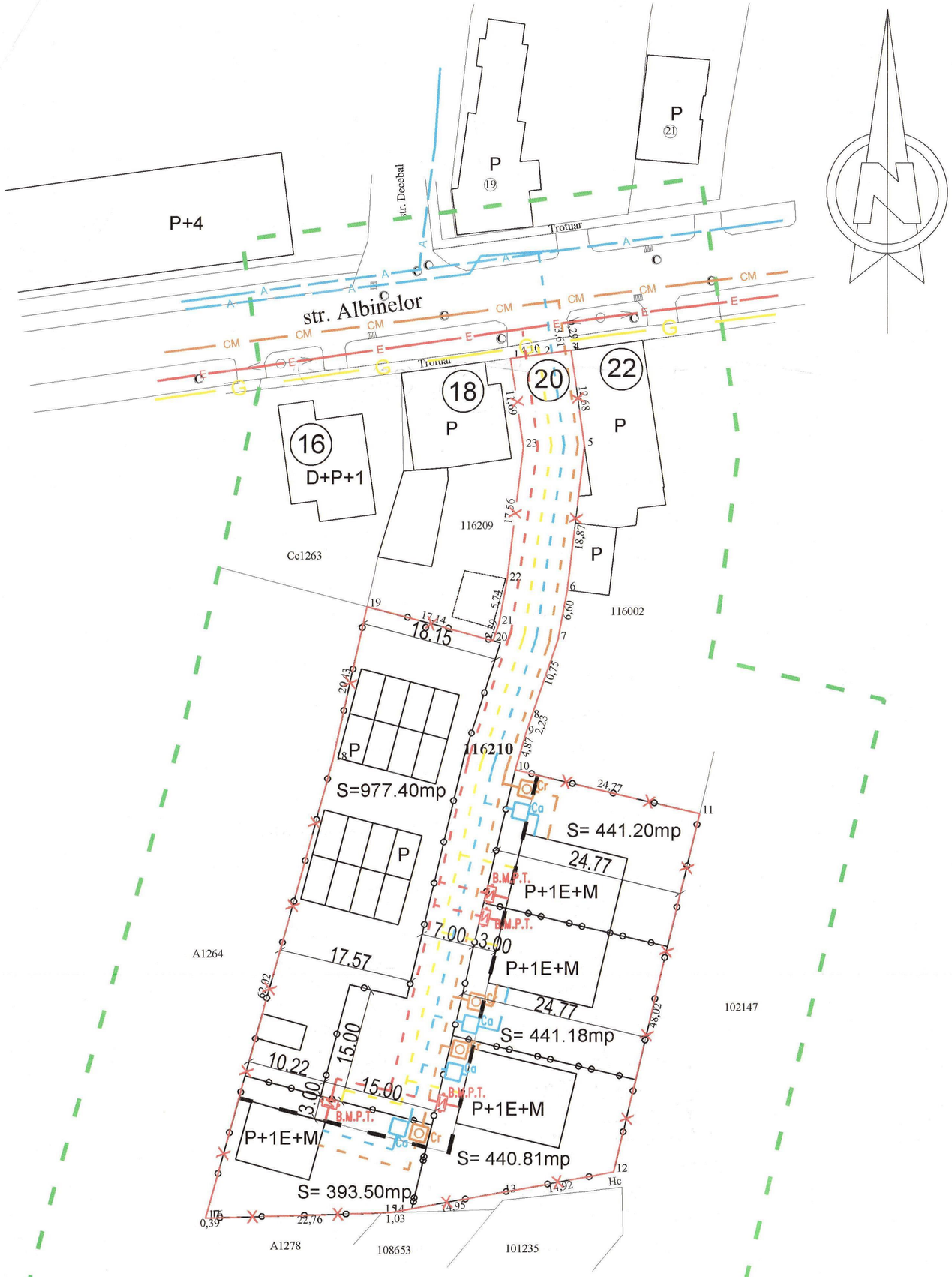
ÎNTOCMIT,

arh. CSOMAI ERIKA IZABELLA



ZONA STUDIATA

ERYZA DESIGN S.R.L. mun. SATU MARE, jud. SATU MARE Tel. 0261.877.700				BENEFICIAR: PETE KRISZTIAN-TAMAS	Proiect nr. 2/2026
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara:	TITLU PROIECT & ADRESA: ELABORARE P.U.Z. ANSAMBLU REZIDENTIAL CU DOTARI AFERENTE LOC. CAREI, STR. ALBINELOR NR. 18-20, JUD. SATU MARE	Faza: P.U.Z.
SEF PROIECT	ARH.CSOMAI ERIKA				
PROIECTAT	ARH.CSOMAI ERIKA		Data:	PLANSA: PLAN DE INCADRARE IN P.U.G.	Plansa nr. A1
DESENAT	ARH.TAKÁCS ANDREA				



PLAN URBANISTIC ZONAL

ELABORARE P.U.Z. - ANSAMBLU REZIDENTIAL CU DOTARI AFERENTE

LOC. CAREI, STR. ALBINELOR NR. 18-20
JUD. SATU MARE

REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARA

LEGENDA

LIMITE

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA ZONEI REGLEMENTATE
- PARCELARE PROPUSA
- ALINIAMENT PROPUS

- A — RETEA DE APA RECE MENAJERA EXISTENTA
- RETEA DE APA RECE MENAJERA PROPUSA
- CM — RETEA DE CANALIZARE MENAJERA EXISTENT
- RETEA DE CANALIZARE MENAJERA PROPUSA
- E — LINIE ELECTRICA AERIANA EXISTENTA
- LINIE ELECTRICA SUBTERANA DE 0.4 KV PROPUSA
- G — RETEA DE GAZE NATURALE EXISTENTA
- RETEA DE GAZE NATURALE PROPUSA

- Ca — CAMIN APOMETRU
- Cr — CAMIN RACORD CANAL
- B.M.P.T. — BLOC MASURA SI PROTECTIE TRIFAZAT

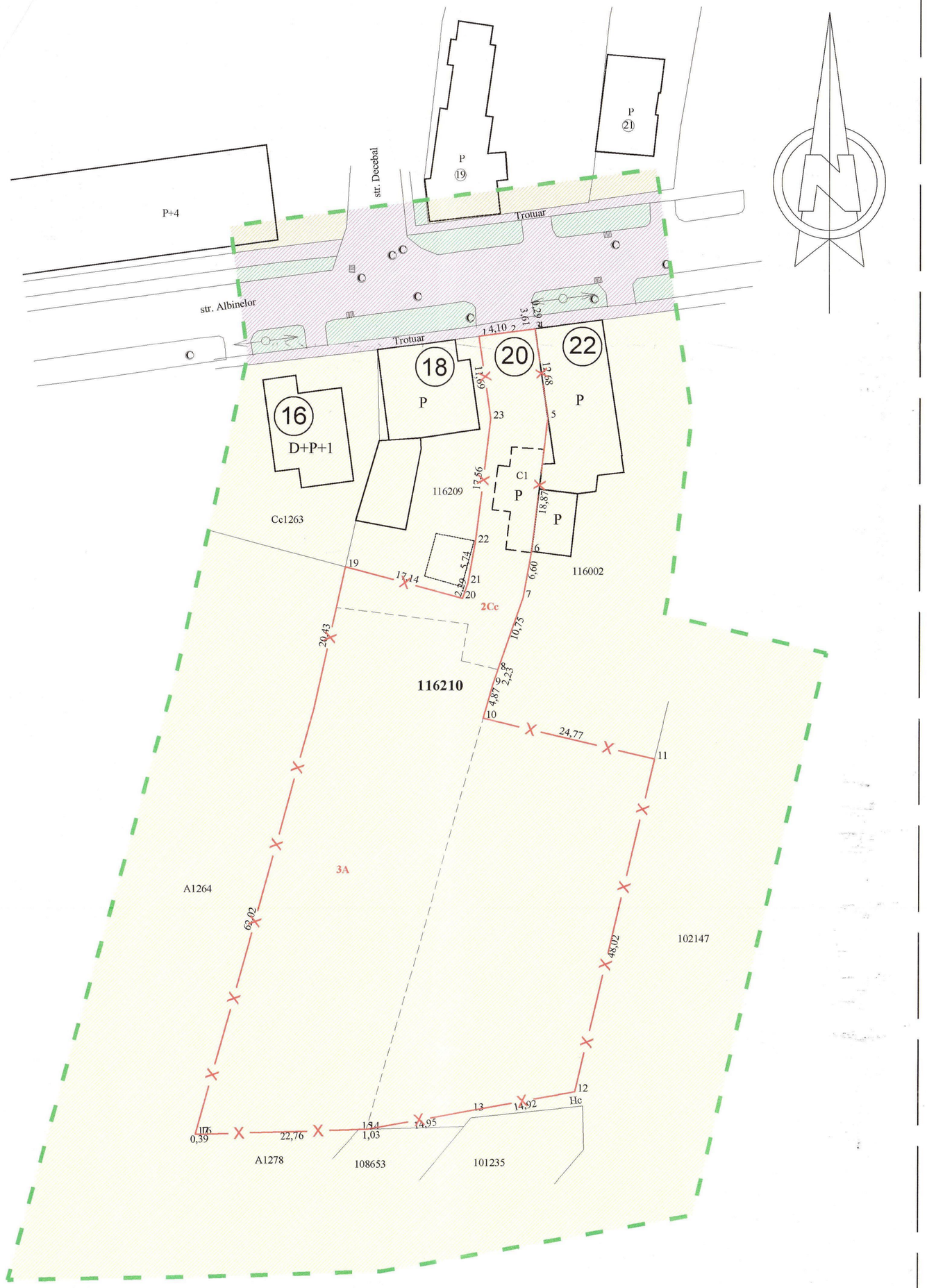
DENUMIREA RETELEI	LUNGIME
RETEA DE APA	140 m
RETEA DE CANALIZARE	130 m
LINIE ELECTRICA 0,4KV	130 m
RETEA DE GAZ NATURALE	130 m

P.U.Z. Ovidiu Mircea M. COMIATI inginer

SOCIETATEA COMERCIALA ERYZA DESIGN S.R.L. CUI 22129643 SATU MARE - ROMANIA

P.U.Z. Erika-Izabella CSOMAI arhitect diplom

ERYZA DESIGN S.R.L. mun. SATU MARE, jud. SATU MARE Tel. 0261.877.700				ELABORARE P.U.Z. - ANSAMBLU REZIDENȚIAL CU DOTĂRI AFERENTE LOC. CAREI, STR. ALBINELOR NR. 18-20, JUD. SATU MARE	PR. 2/2026
SEF PROIECT	arh.CSOMAI ERIKA		SCARA 1:500	BENEFICIAR: PETE KRISZTIAN-TAMAS	FAZA P.U.Z.
PROIECTAT	ing. COMIATI OVIDIU				
DESENAT	arh.TAKÁCS ANDREA			REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARA	Ed1



PLAN URBANISTIC ZONAL

ELABORARE P.U.Z. - ANSAMBLU REZIDENTIAL CU DOTARI AFERENTE

LOC. CAREI, STR. ALBINELOR NR. 18-20
JUD. SATU MARE

SITUATIA EXISTENTA - PRIORITATI

LEGENDA

LIMITE

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA ZONEI REGLEMENTATE

ZONIFICARE

- ZONA DE LOCUIT CU LOCUINTE INDIVIDUALE (P, P+1E)
- ZONA DE LOCUIT CU LOCUINTE COLECTIVE (P+2E - P+3E)
- ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATIE
- ZONA VERDE
- CONSTRUCTII EXISTENTE
- CONSTRUCTIE PROPUSA SPRE DEMOLARE

BILANT TERITORIAL

ZONE FUNCTIONALE	mp	%
1. ZONA AFERENTA TERENULUI PE CARE URMEAZA A SE AMENAJA OBIECTIVUL (PROPRIETATE PRIVATA DE INTERES LOCAL APARTINAND BENEFICIARULUI)	3564.00	100.00
TOTAL TEREN STUDIAT	3564.00	100.00

P.O.T. existent = 2%
C.U.T. existent = 0.02

ERYZA DESIGN S.R.L. mun. SATU MARE, jud. SATU MARE Tel. 0261.877.700				ELABORARE P.U.Z. - ANSAMBLU REZIDENȚIAL CU DOTĂRI AFERENTE LOC. CAREI, STR. ALBINELOR NR. 18-20, JUD. SATU MARE	PR. 2/2026
SEF PROIECT	arh.CSOMAI ERIKA		SCARA 1:500	BENEFICIAR: PETE KRISZTIAN-TAMAS	FAZA P.U.Z.
PROIECTAT	arh.CSOMAI ERIKA				
DESENAT	arh.TAKÁCS ANDREA			SITUATIA EXISTENTA – PRIORITATI	U 2