

Referat de aprobare Nr 23671 / 06.11.2023

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – proiect nr. 08 / 2023 elaborat de SC 9 OPTIUNE S.R.L. privind – ”CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE P+1+M”, Municipiul Carei, str. Someș, jud. Satu Mare, beneficiari : Iuga Petru și Iuga Delia Maria

ing. Eugen KOVÁCS, Primar al Municipiului Carei,

Având în vedere :

- Adresa nr 22576/27.10.2023 prin care Iuga Petru și Iuga Delia Maria solicită aprobarea Planului Urbanistic Zonal – proiect nr. 08 / 2023 elaborat de SC 9 OPTIUNE S.R.L. privind – ”CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE P+1+M”, Municipiul Carei, str. Someș, jud. Satu Mare, beneficiari : Iuga Petru și Iuga Delia Maria

Văzând :

- certificatul de urbanism nr. 214/29.06.2023 emis de Primăria Municipiului Carei
- avizul de oportunitate nr. 13449 / 04.07.2023 emis de Primăria Municipiului Carei
- extras CF nr. 112521 Carei
- decizia etapei de încadrare nr. 1181/03.10.2022 emisă de Agenția pentru Protecția Mediului Satu Mare
- Acord de amplasament favorabil nr 6040230719422/28.07.2023 emis de Distribuție Energie Electrică România sucursala Satu Mare
- Aviz favorabil 214321378 / 25.07.2023 DELGAZ Grid SA CORG Baia Mare
- Aviz Favorabil nr. 13750 / 24.08.2023 emis de Apaserv Satu Mare SA Satu Mare
- adresa DSP Satu Mare nr 402/07.09.2023
- procesul verbal al dezbaterii publice din data de 19.10.2023 ora 16:00, precum și raportul procedurii,
- raportul informării și consultării publice,
- aviz Direcția Arhitect Șef nr. 22882/30.10.2023

Ținând cont de prevederile:

- Legii nr. 50/1991, republicată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare,
- Art.47 din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare,
- HG nr. 525/1996, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu modificările și completările ulterioare,
- art.129 alin.2 lit.c, alin.6 lit.c, și art.139 alin.3 lit.e din OUG nr 57/2019 privind Codul administrativ,

Inițiez Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – proiect nr. 08 / 2023 elaborat de SC 9 OPTIUNE S.R.L. privind – ”CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE P+1+M”, Municipiul Carei, str. Someș, jud. Satu Mare, beneficiari : Iuga Petru și Iuga Delia Maria și propun Consiliului local aprobarea acestuia.

PRIMAR
ing. Eugen KOVÁCS



PROIECT DE HOTĂRÂRE Nr. 346 / 06.11.2023

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal Planului Urbanistic Zonal – proiect nr. 08 / 2023 elaborat de SC 9 OPTIUNE S.R.L. privind – ”CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE P+1+M”, Municipiul Carei, str. Someș, jud. Satu Mare, beneficiari : Iuga Petru și Iuga Delia Maria

Consiliul local al municipiului Carei județul Satu Mare, întrunit în ședință ordinară la data de 09.11.2023,

Văzând :

Referatul de aprobare nr. 23672/06.11.2023 inițiat de Primarul Municipiului Carei prin care propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal – proiect nr. **08 / 2023 elaborat de SC 9 OPTIUNE S.R.L.** privind – ”CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE P+1+M”, Municipiul Carei, str. Someș, jud. Satu Mare, beneficiari : Iuga Petru și Iuga Delia Maria,

Având în vedere :

Adresa nr 22576/27.10.2023 prin care Iuga Petru și Iuga Delia Maria solicită aprobarea Planului Urbanistic Zonal – proiect nr. **08 / 2023 elaborat de SC 9 OPTIUNE S.R.L.** privind – ”CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE P+1+M”, Municipiul Carei, str. Someș, jud. Satu Mare, beneficiari : Iuga Petru și Iuga Delia Maria

Având în vedere raportul de specialitate nr. 23688/06.11.2023 al Serviciului Urbanism prin care propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal,

Văzând :

- certificatul de urbanism nr. 214/29.06.2023 emis de Primăria Municipiului Carei
- avizul de oportunitate nr. 13449 / 04.07.2023 emis de Primăria Municipiului Carei
- extras CF nr. 112521 Carei
- decizia etapei de încadrare nr. 1181/03.10.2022 emisă de Agenția pentru Protecția Mediului Satu Mare
- Acord de amplasament favorabil nr 6040230719422/28.07.2023 emis de Distribuție Energie Electrică România sucursala Satu Mare
- Aviz favorabil 214321378 / 25.07.2023 DELGAZ Grid SA CORG Baia Mare
- Aviz Favorabil nr. 13750 / 24.08.2023 emis de Apaserv Satu Mare SA Satu Mare
- adresa DSP Satu Mare nr 402/07.09.2023
- procesul verbal al dezbaterii publice din data de 19.10.2023 ora 16:00, precum și raportul procedurii,
- raportul informării și consultării publice,
- aviz Direcția Arhitect Șef nr. 22882/30.10.2023.

Ținând seama de prevederile:

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

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

HOTĂRĂȘTE :

Art.1. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal – **Planului Urbanistic Zonal – proiect nr. 08 / 2023 elaborat de SC 9 OPȚIUNE S.R.L. privind – ”CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE P+1+M”, Municipiul Carei, str. Someș, jud. Satu Mare, beneficiari : Iuga Petru și Iuga Delia Maria, conform documentației Anexă la prezenta Hotărâre, cu următorii indici urbanistici :**

regim de înălțime: P, P+1+M

POT maxim propus : 35 %

CUT maxim propus : 1,0

Retragerea minimă față de aliniament : neschimbată

Retragerea minimă față de limitele laterale : 0,00 m pentru construcția reabilitată

Retragerea minimă față de limitele laterale : 6,00 respectiv 7,57 m la construcțiile noi

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

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

Art.4. Prezenta hotărâre se comunică :

Primarului municipiului Carei

Serviciului urbanism, protecția mediului, comercial,

GRENERG SRL Satu Mare

Instituției Prefectului județului Satu Mare

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

INIȚIATOR :
PRIMAR
ing. Eugen KOVÁCS



REFERAT nr. 23688/06.11.2023

Prin adresa nr. 22576 din 27.10.2023 **Iuga Petru și soția Iuga Delia-Maria, solicită aprobarea Planului Urbanistic Zonal- proiect nr. 08 / 2023 elaborat de S.C. 9 OPȚIUNE S.R.L., privind : „ CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE P+1+M” municipiul Carei, Str. Someș, Nr. 26, jud. Satu Mare; beneficiar: Iuga Petru și Iuga Delia Maria, cu domiciliul în Cluj Napoca Piața 1848 Nr. 3**

Amplasament: imobilul este situat în intravilanul mun. Carei, Str. Someș Nr. 26 înscris în C.F. nr. 112521 (Nr. CF vechi 112342) Carei cu nr. cad. 112521, teren împrejmuit parțial, cu suprafața totală de 4.769 mp, având categoria de folosință curți construcții (3.082 mp) cu o casă tip P (suprafața construită 274 mp) și o anexă extratabulară, și arabil (1.687 mp), proprietatea lui Iuga Petru și Iuga Delia-Maria.

Se propune reabilitarea construcției existente și extinderea ei pe orizontală și verticală (mansardarea în acoperișul existent și extinderea cu o aripă P+1+M), demolarea anexei extratabulare și construirea a 2 locuințe colective cu regim de înălțime P+1+M.

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

Conform planului de situație și a ridicării topografice terenul studiat are o formă neregulată în plan, este construit și împrejmuit, și are următoarele vecinătăți:

- nord - proprietate privată, curți construcții, situată pe Str. Tudor Vladimirescu
- vest - proprietate privată, curți construcții, situată pe Str. Someș
- sud - Str. Someș
- est - proprietate privată, curți construcții, situată pe Str. Someș

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți:

Funcțiune predominantă propusă: zona de locuințe

Asupra imobilului nu sunt instituite servituți.

3. Utilizări permise:

- Servicii, circulații rutiere și pietonale, lucrări tehnico-edilitare, spații plantate.

4. Indicatorii urbanistici obligatorii: - P.O.T.max.propus = 35 %

- C.U.T.max.propus = 1,0

- Regim de înălțime maxim propus: P, P+1+M

Retragerea minimă față de aliniament neschimbată, retragerile minime față de limitele laterale: 0,00 la construcția reabilitată și 6,0 m respectiv 7,57 m la construcțiile noi.

BILANȚ TERITORIAL

Suprafața studiată prin PUZ = 4.769,00 mp

Suprafața terenului reglementat = 4.769,00 mp

Nr. crt.	Zone funcționale	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
1	Zonă edificabilă	314,00	6,58	1669,00	35,00
2	Zonă construită	314,00	6,58	1262,00	26,50
3	Zonă teren liber, neamenajat	4455,00	93,42	0,00	0,00
4	Zonă verde	0,00	0,00	1905,00	39,90
5	Zonă platforme, alei și străzi	0,00	0,00	1194,50	25,00
6	Zona parcarilor	0,00	0,00	407,50	8,60
	TOTAL	4769,00	100,00	4769,00	100,00

5. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților:
alimentarea cu energie electrică și cu gaze naturale, alimentarea cu apă și canalizare se propune prin
extinderea rețelelor existente pe Str. Someș și realizarea unor branșamente noi.

Accesul în incintă se propune a se realiza de pe Str. Someș.

S-au propus 32 locuri de parcare urmînd ca apa de ploie de pe suprafața lor să fie trecută prin
denisapotor înainte să ajungă în conducta de canalizare.

Colectarea deșeurilor menajere se va realiza în epubele selective amplasate în spații protejate, situate
pe latura sudică, accesibile atât de locatari cât și de serviciul public de salubritate.

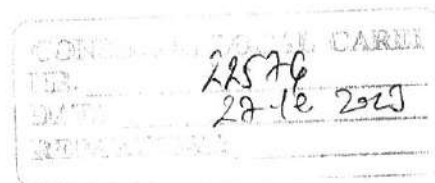
6. Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z.:

- Aviz de amplasament: Apaserv S.A Satu Mare
- Aviz de amplasament Delgaz Grid S.A.
- Aviz de amplasament Electrica S.A.
- Aviz Direcția de Sănătate Publică Satu Mare
- Aviz Agenția pentru Protecția Mediului Satu Mare
- Aviz A.N.C.P.I prin O.C.P.I. Satu Mare

Planul Urbanistic Zonal a fost avizat favorabil la Ședința din data de 26.10.2023 a Comisiei
Tehnice de Amenajare a Teritoriului și de Urbanism.

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

ARHITECT ȘEF
ing. Egli Sebastian



CĂTRE PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CAREI

Subsemnații Iuga Petru, domiciliat în Cluj Napoca Piața 1848 nr. 3, și Iuga Delia-Maria, domiciliată în jud. Maramureș oraș Săliște de Sus Str. Stârcului nr. 2, prin prezenta vă rugăm să promovați pentru aprobare în plenul Consiliului Local al mun. Carei documentația de urbanism "CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE P+1+M" în jud. Satu Mare mun. Carei Str Someș nr. 26.

Anexăm prezentei avizele solicitate prin Avizul de oportunitate Nr. 13449 din 04.07.2023:

- Aviz Apaserv Satu Mare
- Aviz Delgaz grid S.A
- Aviz Electrica S.A
- Aviz DSP Satu Mare
- Aviz Agenția pentru Protecția Mediului Satu Mare
- Aviz ANCPI

Carei, 26.10.2023

Semnătura

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 214 din 29.06.2023

în scopul: **CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE**

Ca urmare a Cererii adresate de **IUGA PETRU și soția IUGA DELIA-MARIA**, cu domiciliul/sediul în județul **Maramureș**, municipiul/orasul/comuna **Săliștea de Sus**, cod poștal -, strada **Stârcului nr. 2**, telefon -, e-mail -, înregistrată sub nr. **13137** din **27.06.2023**,

pentru imobilul-teren și/sau construcții -, situat în județul **Satu Mare**, municipiul/orasul/comuna **Carei**, cod poștal **445100**, Strada **Someș**, nr. **26.**, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, sau identificat prin **Plan de încadrare în zonă, Plan de situație, și C. F. Nr. 112521 (nr.CF vechi 112342) Carei cu nr. cad. 112521** ;

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism, faza **PUG** aprobat prin Hotărârea nr. **44/1993** a Consiliului local **Carei** și prelungit valabilitatea prin **H. C. L. nr. 12/2013**,

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

SE CERTIFICĂ:

1. **REGIMUL JURIDIC:** Imobilul este situat în intravilanul mun. **Carei**, Str. **Someș** Nr. **26** și este proprietatea lui **Iuga Petru și soția Iuga Delia-Maria**.
Asupra imobilelor nu sunt instituite servituți.

2. **REGIMUL ECONOMIC:** Folosința actuală: teren intravilan având suprafața de **4.769 mp**, categoria de folosință curți construcții cu o construcție tip **P** (suprafața construită la sol **274 mp**) și arabil (**3.082 mp**)

Destinația propusă: **curți construcții cu construcția extinsă P+1 și cu două locuințe colective, având regim de înălțime P+1+M.**

Reglementări fiscale: nu sunt

3. **REGIMUL TEHNIC:** Se dorește desființarea anexei construite fără acte, reabilitarea și extinderea pe orizontală și verticală a clădirii existente pe amplasament, astfel modificându-se regimul de înălțime la P+1. De asemenea se dorește și realizarea a două locuințe colective în incintă, având regimul de înălțime P+1+M.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat pentru **"CONSTRUIRE LOCUIȚE COLECTIVE P+1+M în mun. Carei Str. Someș Nr. 26"**, numai cu condiția elaborării și aprobării prealabile a unui Plan Urbanistic Zonal în baza unui aviz de oportunitate întocmit în conformitate cu Legea 350 / 2001, în vederea instituirii reglementărilor tehnice care să permită realizarea obiectivului solicitat.

În cazul în care beneficiarul dorește ca pe baza acestui certificat de urbanism să inițieze PUZ-ul pentru instituirea reglementărilor tehnice pentru amplasamentul în cauză va respecta prevederile art.32, alin. (1) lit c) și alin. (2), (3) și (4) din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare, precum și prevederile Ordinului MDRT 2701/2010 privind aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea și revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și urbanism, și va notifica acest fapt emitentului prezentului certificat de urbanism în vederea declanșării procedurii de informare și consultare a publicului. Notificarea va fi însoțită de numele și adresele proprietarilor parcelelor adiacente amplasamentului și numerele cadastrale (topografice) ale acestora.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții se va întocmi numai după aprobarea documentației de urbanism și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestora în baza unui nou certificat de urbanism.

**CERTIFICATUL DE URBANISM NU ȚINE LOC DE AUTORIZAȚIE DE
CONSTRUIRE/DESFIINȚARE ȘI NU CONFERĂ DREPTUL DE A EXECUTA LUCRĂRI DE
CONSTRUCȚII.**

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de deconstrucții – de construire/de desființare – solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

Agencia de Protecția Mediului Satu Mare, str. Mircea cel Bătrân nr. 8/B

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pe ntru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neancadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFĂȘNĂRE VA FI ÎNȘOȚITĂ DE URMĂTOARELE DOCUMENTE:

- a) certificatul de urbanism (copie);
- b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată)
- c) documentația tehnică – D. T. , după caz (2 exemplare originale):
☐ D. T. A. C. ☐ D. T. O. E. ☐ D. T. A. D.
- d) avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:
- d. 1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):
☐ alimentare cu apă
☐ canalizare
☐ alimentare cu energie electrică
☐ alimentare cu energie termică
☐ gaze naturale
☐ telefonizare
☐ salubritate
☐ transport urban
Alte avize/acorduri:
- d. 2) avize și acorduri privind:
☐ securitatea la incendiu
☐ protecția civilă
☐ sănătatea populației
- d. 3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):
- d. 4) Studii de specialitate (1 exemplar original)
- e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);
Documentele de plata ale următoarelor taxe (copie)

PENTRU P.U.Z. SE VOR OBȚINE:

- **Aviz de oportunitate (conform Legii 350/2001, art.32 alin. (1) lit c)** ✓
- **P.U.Z. elaborat conform Metodologiei de elaborare și conținutul cadru, Indicativ GM-010 - 2000, emisă de M.L.P.A.T.**
- **Aviz arhitect șef**
- **H.C.L. pentru P.U.Z.**
- **Avize amplasament: Apaserv S.A Satu Mare, E-on Gaz România S.A., Electrică S.A.**
- **Aviz Direcția de Sănătate Publică jud. Satu Mare** ✓
- **Aviz Agenția pentru Protecția Mediului Satu Mare** ✓
- **Aviz A.N.C.P.I. prin O.C.P.I. Satu Mare** ✓
- **Aviz Consiliul Județean Satu Mare**

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de **12 luni** de la data emiterii.

I
ing. K



L.S.

SECRETAR GENERAL AL MUNICIPIULUI
cj. Oprițoiu Adela Crina

ARHITECT-ȘEF
ing.Egli Sebastian

Achitat taxa de: **54,50 lei**, conform chitanța nr. **014437-11** din **30.06.23**
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de

ROMANIA
Județul Satu Mare
Primăria Municipiului Carei



Ca urmare a cererii adresate de IUGA PETRU și IUGA DELIA-MARIA, cu domiciliul/sediul județul Satu Mare, municipiu/comuna Cluj Napoca, cod poștal -, Str. Oașului, nr. 51, bl.-, sc. -, et. -, ap.-, telefon/fax -, e-mail-, înregistrată sub nr. 6799 din 29.03.2023 ,

În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite

AVIZUL DE OPORTUNITATE nr. 13449 din 04.07.2023

pentru elaborarea Planului urbanistic zonal pentru - ,, PUZ - CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE P+1+M”

generat de imobilul situat în intravilanul mun. Carei, Str. Someș, nr. 26, într-o zonă rezidențială, înscris în C.F. nr. 112521 (Nr. CF vechi 112342) Carei cu nr. cad. 112521 și 112521-C1, în suprafață totală de 4.769 mp, având categoria de folosință curți construcții (1.687 mp), cu o casă P (suprafața construită la sol 274 mp), și arabil (3.082 mp), proprietatea tabulară a lui Iuga Petru și Iuga Delia-Maria, cu respectarea următoarelor condiții:

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

Se propune reabilitarea și extinderea construcției existente, iar în partea de nord a proprietății se dorește construirea a două clădiri noi pentru locuințe colective.

Conform planului de situație și a ridicării topografice la prezentul aviz, teritoriul studiat are următoarele vecinătăți:

- la Nord - proprietate privată - curți construcții
- la Sud - str. Someș
- la Est - proprietate privată - curți construcții
- la Vest - proprietate privată - curți construcții

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți:

Funcțiunile existente în zonă: locuire, comerț.

Funcțiune propusă: Spațiu de locuire - se păstrează funcțiunea existentă.

Asupra imobilului nu sunt instituite servituți.

3. Indicatorii urbanistici obligatorii:

P.O.T.max propus: 35%

C.U.T.max propus : 1,20

Regim de înălțime propus_{clădire reabilitată} = P+1

Regim de înălțime propus_{construcții noi} = P+1+M

Suprafața construită propusă_{clădire reabilitată} = 513 mp

Suprafața construită propusă_{construcții noi} = 374+374 = 748 mp

Suprafața construită desfășurată propusă_{clădire reabilitată} = 1.026 mp

Suprafața construită desfășurată propusă_{construcții noi} = (374*3)+(374*3) = 2.244 mp

Distanțe față de limitele laterale și posterioare: conform Codului Civil.

4. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților: alimentarea cu energie electrică, gaze naturale, apă și canalizare sunt asigurate.

Accesul în incintă se propune a se realiza direct de pe Str. Someș.

Parcarea autovehiculelor se va face în interiorul parcelei conform R.G.U. Art. 33, iar accesele carosabile și pietonale se vor asigura în conformitate cu R.G.U. Atr. 25 și 26.

5. Capacități de transport admise: Nu este cazul.

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

- Aviz amplasament Apaserv S.A. Satu Mare
- Aviz amplasament E-on Gaz Romania S.A
- Aviz amplasament Electrica S.A.
- Aviz Direcția de Sănătate Publică jud. Satu Mare
- Aviz Agenția pentru Protecția Mediului Satu Mare
- Aviz A.N.C.P.I. prin O.C.P.I. Satu Mare

7. Obligațiile inițiatorului P.U.Z. ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului : elaborarea planului urbanistic, identificarea a părților potențial interesate, persoane fizice sau juridice, care pot fi afectați de prevederile propuse prin planul de urbanism (denumire, adresă, telefon, reprezentant), participare la dezbatere publică.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 214 din 29.06.2023, emis de Primarul Municipiului Carei.

ARHITECT ȘEF
ing. Egli Sebastian

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 112521 Carei

Nr. cerere	23520
Ziua	05
Luna	07
Anul	2023

Cod verificare
100146605279



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:112342

Adresa: Loc. Carei, Str Somes, Nr. 26, Jud. Satu Mare

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	112521	4.769	Teren neimprejmuit; imprejmuit partial

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	112521-C1	Loc. Carei, Str Somes, Nr. 26, Jud. Satu Mare	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:274 mp; S. construita desfasurata:274 mp; Casa

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
17163 / 25/05/2021		
Act Notarial nr. 822, din 19/05/2021 emis de Micu Elena Minerva;		
B9	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) IUGA PETRU, si sotia 2) IUGA DELIA-MARIA, bun comun	A1, A1.1

C. Partea III. SARCINI .

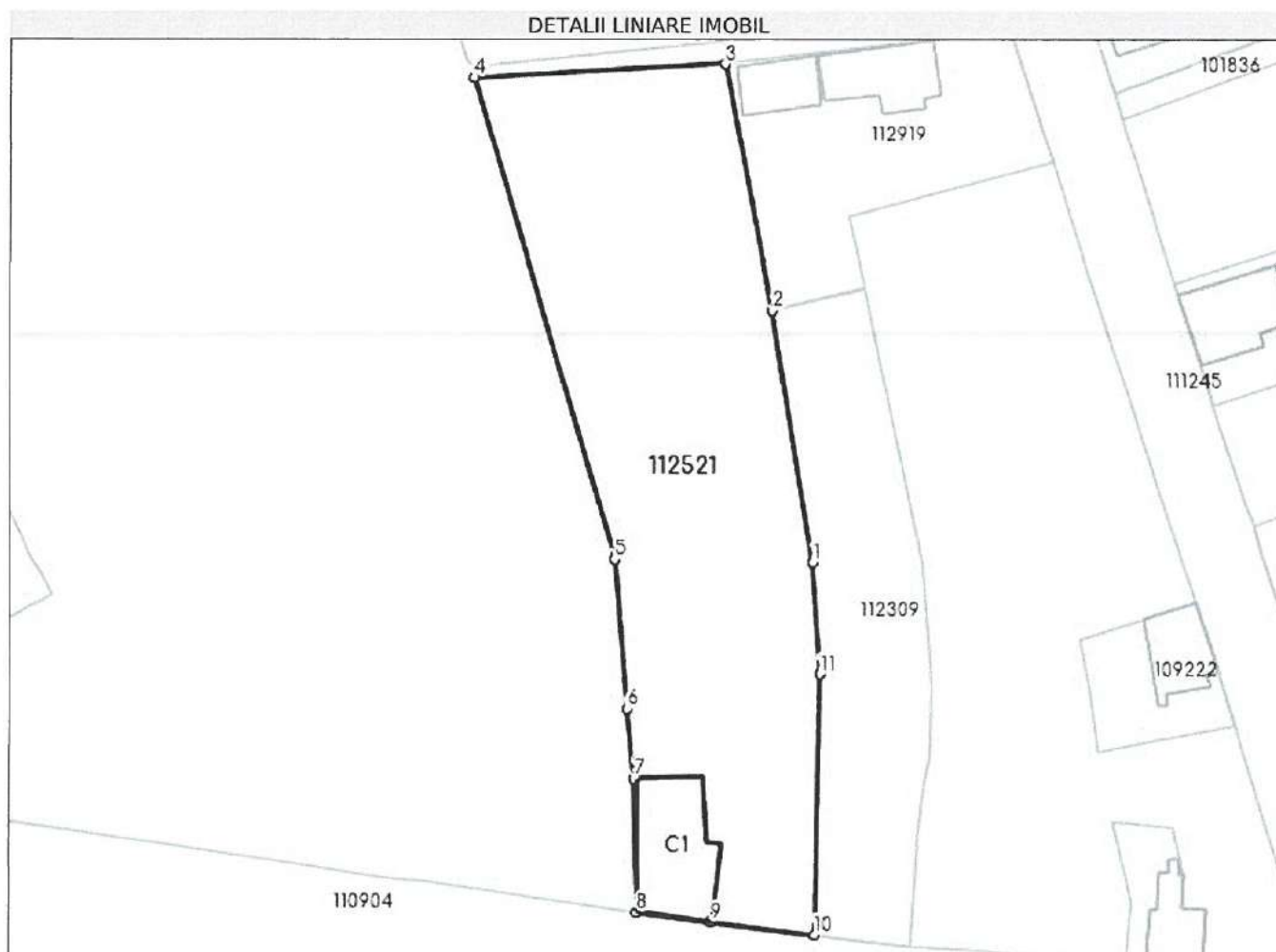
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
112521	4.769	împrejmuit parțial

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr. Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	3.082	-	2056	-	
2	curti constructii	DA	1.687	-	2057	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	112521-C1	construcții de locuințe	274	Cu acte	S. construita la sol: 274 mp; S. construita desfasurata: 274 mp; Casa

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
1	2	41.506
2	3	40.955
3	4	40.884

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
4	5	81.834
5	6	24.406
6	7	11.41
7	8	21.763
8	9	12.118
9	10	17.008
10	11	42.443
11	1	18.234

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

05/07/2023, 12:40

PLAN DE INCADRARE IN ZONA

Scara 1:5000

imobil nr. cad.: 112521
in localitatea Carei, str. Somes, nr. 26
Jud. Satu Mare



A.N.C.P.I.
Oficiul de Cadastru și
Publicitate Imobiliară
Satu Mare
nr. înreg 24276 / din 12.07.2023
Verificat și recepționat

**Agneta
Suciu**

Digitally signed by Agneta Suciu
DN: c=RO, l=Satu Mare, o=ANCP, cn=Agneta Suciu,
serialNumber=SA161, st=Satu Mare,
givenName=Agneta, sn=Suciu
Date: 2023.08.02 15:56:30 +03'00'

**Vasile
Mentiu**

Digitally signed by Vasile Mentiu
DN: C=RO, O=MENTIU EXPERT
S.R.L., CN=Vasile Mentiu,
SERIALNUMBER=MV573, G=Vasile,
SN=Mentiu, OID.2.5.4.97=41896502
Reason: ANCP: A, SM 1252
Location: your signing location here
Date: 2023-07-12 12:04:08
Foxit Reader Version: 9.7.1

Executant

ing. Mentiu Vasile
Aut. nr RO-B-F 1252/2010

al imobilului situat în municipiul Carei, strada Someș, nr. 26
înscris în C.F. 112521, nr. cad. 112521

"Prezentul document recepționat
este valabil însoțit de
procesul verbal de recepție
nr. 1135 / data 02.08.2023"

A.N.C.P.I.
Oficiul de Cadastru și
Publicitate Imobiliară
Satu Mare
nr. înreg 24276 / din 12.07.2023
Verificat și recepționat

Agneta
Suciu

Digitally signed by Agneta Suciu
DN: c=RO, l=Satu Mare, o=ANCPI,
cn=Agneta Suciu,
serialNumber=SA161, st=Satu Mare,
givenName=Agneta, sn=Suciu
Date: 2023.08.02 15:57:47 +03'00'

Vasile
Mentiu

Digitally signed by Vasilje Mentiu
DN: C=RO, O=MENTIU EXPERT
S.R.L., CN=Vasilje Mentiu,
SERIALNUMBER=MV573, G=Vasilje,
SN=Mentiu, OID.2.5.4.97=41896502
Reason: ANCPi: A,SM 1252
Location: your signing location here
Date: 2023-08-02 11:28:00
Foxit Reader Version: 9.7.1

Executant
Ing.Mentiu Vasile
Aut. nr RO-B-F 1252/2010



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI SATU MARE

ARH. 475 / 2023

DECIZIEI ETAPEI DE ÎNCADRARE

Nr. 1181 din 03.10.2023

**Planul Urbanistic Zonal – "Construire locuințe colective P+1+M",
Mun. Carei, Str. Someș, Nr. 26, Jud. Satu Mare**

Ca urmare a notificării înregistrate la Agenția pentru Protecția Mediului Satu Mare cu nr. 9888 din 22.06.2023, privind inițierea procesului de elaborare și a realizării primei versiuni a planului: Planul Urbanistic Zonal – Construire locuințe colective P+1+M, Mun. Carei, Str. Someș, Nr. 26, Jud. Satu Mare, depuse de IUGA PETRU și soția IUGA DELIA-MARIA, Loc. Săliștea de Sus, Str. Stârcului, Nr. 2, Jud. Maramureș, în calitate de titulari, în conformitate cu prevederile Hotărârii de Guvern nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe a fost derulată etapa de încadrare pentru planul mai sus menționat.

Inițierea procesului de elaborare, realizarea primei versiuni a planului și declanșarea procedurii de evaluare de mediu – etapa de încadrare a fost anunțată în mass media prin anunțuri repetate și prin afișarea pe pagina de internet a autorității competente de mediu. Nu au fost depuse comentarii și propuneri din partea publicului privind prima versiune a planului și eventualele efecte ale acestuia asupra mediului.

Etapa de încadrare a planului s-a realizat cu consultarea titularului planului, a autorității de sănătate publică și a autorităților interesate de efectele implementării planului în cadrul unui comitet special constituit (CSC). Consultarea a avut loc în cadrul ședinței din data de 14.09.2023.

În baza:

Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată cu modificări prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare;

Hotărârii Guvernului nr. 1000 /2012 privind reorganizarea și funcționarea Agenției Naționale pentru Protecția Mediului și a instituțiilor publice aflate în subordinea acesteia cu modificările și completările ulterioare;

Hotărârii Guvernului nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe cu modificările și completările ulterioare;

Ordinului Ministrului Mediului și Gospodăririi Apelor nr. 995/2006 pentru aprobarea listei planurilor și programelor care intră sub incidența Hotărârii de Guvern nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;

Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, cu modificările și completările ulterioare, aprobată cu modificări de legea nr. 49/2011, cu modificările și completările ulterioare

Având în vedere prevederile art.5, alin.3, litera a) și a Anexei nr.1 – Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului din Hotărârea Guvernului nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe cu modificările și completările ulterioare;

Ca urmare a consultării autorităților interesate de efectele implementării planului în cadrul ședinței Comitetului Special Constituit din data de 14.09.2023;

Agenția pentru Protecția Mediului Satu Mare decide că Planul Urbanistic Zonal – Construire locuințe colective P+1+M, Mun. Carei, Str. Someș, Nr. 26, Jud. Satu Mare, depuse de IUGA PETRU și soția IUGA DELIA-MARIA, Loc. Săliștea de Sus, Str. Stârcului, Nr. 2, Jud. Maramureș, nu poate avea efecte semnificative asupra mediului și ca urmare nu necesită evaluare de mediu.

Planul urmează a fi supus procedurii de adoptare fără aviz de mediu. Nu este necesară evaluarea adecvată deoarece planul propus nu intră sub incidența Ordinului nr. 1682/2023 pentru aprobarea Ghidului metodologic privind evaluarea adecvată a efectelor potențiale ale planurilor sau proiectelor asupra ariilor naturale protejate de interes comunitar.



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI SATU MARE

Strada Mircea cel Bătrân nr.8B, Satu Mare, jud.Satu Mare, Cod 440012

E-mail:office@apmsm.anpm.ro Tel: 0261/736003 Fax: 0261/733500

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679

Planul este referitor la :

Terenul studiat este de 4769,00 mp, situat în intravilanul Municipiului Carei, identificat conform Certificatului de Urbanism nr. 214 din 29.06.2023 emis de Primăria Municipiului Carei.

Planul propune:

1. Stabilirea indicilor urbanistici pentru reabilitarea și extinderea construcției existente și construirea a două clădiri noi pentru locuințe colective.
2. Zonificarea funcțională - Bilanțul teritorial, pentru zona studiată: se propune împărțirea terenului în :
 - a. Zonă edificabilă : 1669,00 mp (35%)
 - b. Zonă spații verzi, amenajări exterioare : 1906,00 mp 40,00%
 - c. Zonă accese auto, accese pietonale : 1602,00 mp (25,00%)
 - d. Indici urbanistici maximi:
 - POT propus maxim 35,00 %
 - CUT maxim propus 1,00
 - Regim de înălțime maxim propus P+1, P+1+M

Alimentarea cu apă se va face prin bransarea la rețeaua de apă potabilă stradală a localității existentă în zonă, pe Strada Someș.

Evacuarea apelor uzate menajere prin racordarea la rețeaua de canalizare publică existentă în zonă, pe Strada Someș.

Alimentarea cu energia electrică se va face prin racordare la rețeaua publică existentă în zonă.

Alimentarea cu gaze naturale se va face prin bransarea la rețeaua de gaz existentă în zonă, pe Strada Someș.

Accesul la amplasamentul studiat se va realiza din Strada Someș.

Conform Certificatului de urbanism nr. 214 din 29.06.2023 emis de Primăria Municipiului Carei, la regimul juridic: imobilul este situat în intravilan Mun. Carei, Str. Someș, Nr. 26 și este proprietatea lui Iuga Petru și soția Iuga Delia-Maria.

Motivele care au stat la baza luării deciziei etapei de încadrare:

1. Planul Urbanistic Zonal – Construire locuințe colective P+1+M, Mun. Carei, Str. Someș, Nr. 26, Jud. Satu Mare, se încadrează la art.5, alin.3, litera a) din Hotărârea Guvernului nr.1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe cu modificările și completările ulterioare;
2. Decizia s-a luat în baza examinării care a luat în considerare informațiile furnizate de către titular și a utilizat criteriile pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului precizate în Anexa nr.1 la Hotărârea Guvernului nr.1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe cu modificările și completările ulterioare;
3. Criteriile pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului au vizat caracteristicile planului și caracteristicile efectelor și ale zonei posibil a fi afectată. Astfel:

I. Caracteristicile planurilor și programelor cu privire, în special, la:

a) gradul în care planul sau programul creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor: Planul promovează stabilirea indicilor urbanistici pentru reabilitarea și extinderea construcției existente și construirea a două clădiri noi pentru locuințe colective.

b) gradul în care planul sau programul influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele: Prezentul PUZ propune stabilirea indicilor urbanistici pentru reabilitarea și extinderea construcției existente și construirea a două clădiri noi pentru locuințe colective.

c) relevanța planului sau programului în/pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovării dezvoltării durabile: Planul integrează considerentele de mediu în perspectiva promovării dezvoltării durabile

d) problemele de mediu relevante pentru PUZ – nu sunt

e) relevanța planului sau programului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu – s-au luat în considerare prevederile: Directiva Parlamentului European și a Consiliului 2001/42/EC privind evaluarea efectelor anumitor planuri și programe asupra mediului;

Hotărârea Guvernului nr.1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe, cu modificările și completările ulterioare;

Ordinul nr.995/ 2006 pentru aprobarea listei planurilor și programelor care intră sub incidența H.G. nr.1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;

II. Caracteristicile efectelor și ale zonei posibil a fi afectate cu privire, în special, la:

a) probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor – probabilitatea ca să genereze efecte negative asupra mediului este redusă.

b) natura cumulativă a efectelor – efectul cumulativ cu zona industrială este nesemnificativ, iar impactul asupra factorului uman/social este unul pozitiv.

- c) natura transfrontieră a efectelor - nu este de natură să producă un efect transfrontier.
- d) riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu (de exemplu, datorită accidentelor): nu este cazul
- e) valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat, date de:
 - (i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural – nu este cazul;
 - (ii) depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului – nu este cazul;
 - (iii) folosirea terenului în mod intensiv – nu este cazul;
- f) efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protecție recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional – nu este cazul. PUZ nu intră sub incidența Ordinului nr. 1682/2023 pentru aprobarea Ghidului metodologic privind evaluarea adecvată a efectelor potențiale ale planurilor sau proiectelor asupra ariilor naturale protejate de interes comunitar.

Informarea și participarea publicului la procedura de evaluare de mediu Agenția pentru Protecția Mediului Satu Mare a asigurat informarea și participarea publicului la procedura de evaluare de mediu.

Inițierea procesului de elaborare, realizarea primei versiuni a planului și declanșarea procedurii de evaluare de mediu – etapa de încadrare a fost anunțată în mass media prin anunțuri repetate în cotidianul local Gazeta de Nord Vest din data de 18.08.2023, 22.08.2023, prin afișarea pe pagina de internet a Agenției pentru Protecția Mediului Satu Mare începând cu data de 30.06.2023.

Documentația depusă a fost accesibilă spre consultare de către public pe toată durata derulării procedurii de reglementare la sediul și pe pagina de internet a Agenției pentru Protecția Mediului Satu Mare.

Nu au fost înregistrate la Agenția pentru protecția Mediului Satu Mare comentarii și/sau propuneri din partea publicului privind prima versiune a planului și eventualele efecte ale acestuia asupra mediului.

Proiectul (draftul) deciziei etapei de încadrare a fost afișat pe pagina de internet a Agenției pentru Protecția Mediului Satu Mare începând cu data de 22.09.2023.

Anunțul public privind luarea deciziei etapei de încadrare a fost afișat pe pagina de internet a Agenției pentru Protecția Mediului Satu Mare începând cu data de 22.09.2023, respectiv a fost publicat în cotidianul local Gazeta de Nord Vest în data de 22.09.2023.

Nu au fost înregistrate la Agenția pentru Protecția Mediului Satu Mare comentarii și/sau propuneri din partea publicului privind prezenta Decizie a Etapei de Încadrare.

Prezenta decizie reprezintă un act administrativ și poate face obiectul unei acțiuni în justiție în baza Legii nr.554/2004 a contenciosului administrativ cu modificările și completările ulterioare.

Prezenta decizie se poate utiliza numai în vederea adoptării planului de către autoritatea administrației publice competente.

Pentru obținerea autorizației de construire se va urma procedura de reglementare conform Legii nr. 292/2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului.

Director Executiv
dr. Izabella STIER

Șef Serviciu
Avize, Acorduri, Autorizații
Diana OSAN



Întocmit
Ionuț MATEOC



**Distribuție Energie
Electrică România**
Sucursala Satu Mare

Distribuție Energie Electrică România – Sucursala Satu Mare
Str. Mircea cel Batran, Nr. 10, 440012, Satu Mare, Jud. Satu Mar

Tel: +40 261 805 702

Fax: +40 261 805 704

office.satumare@distributie-
energie.ro

C.I.F. DEER/C.U.I. Suc. RO 14476722 / 14512

R.C. DEER/Suc. J12/352/2002 / J30/151/2002

www.distributie-energie.ro

Către PETRU IUGA,

Referitor la **cererea de aviz de amplasament**, înregistrată cu nr. 6040230719422 / 27.07.2023 pentru **obiectivul : CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE** de la **adresa: CAREI, sat -, strada SOMES, nr. 26, bloc -, etaj -, apartament -, cod postal 445100, numar cadastral -, județul SATU MARE.**

În urma analizării documentației depuse suntem de acord cu realizarea obiectivului pe amplasamentul propus și se emite:

AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL Nr. 6040230719422 / 28.07.2023

cu următoarele precizări:

1. Obiectivul nu este amplasat în zona de siguranță a rețelelor electrice de distribuție publică și se încadrează în distanțele normate față de acestea.
2. În zonă **Nu exista** rețea electrică de distribuție de - -.
3. Avizul de amplasament nu constituie aviz tehnic de racordare. Pentru obținerea acestuia, în vederea racordării la rețeaua electrică de distribuție a obiectivului sau creșterea puterii aprobate pentru acest obiectiv trebuie să solicitați la OD (operatorul de distribuție) avizul tehnic de racordare.
Prin cererea de aviz de amplasament ați solicitat racordarea obiectivului la rețeaua electrică de distribuție publică pentru o putere maxim simultan absorbită de - kW.
4. **Valabilitatea avizului de amplasament este până la 28.06.2024**, cu posibilitatea prelungirii cu durata de prelungire a valabilității Certificatului de urbanism, respectiv a Autorizației de construire, cu condiția de a nu se schimba elementele care au stat la baza emiterii lui.
5. Prezentul aviz de amplasament este valabil numai pentru amplasamentul obiectivului, conform planului nr. 2 și a Certificatului de urbanism nr. 214 / 29.06.2023
6. Tariful de emitere a avizului de amplasament este în valoare de **95.00 lei**, fara TVA.
7. Instalațiile de distribuție aparținând operatorului de distribuție au fost trasate orientativ pe planul de situație anexat.
8. În zonă **Nu exista** instalații electrice ce nu aparțin OD (operatorului de distribuție) este necesar să vă adresați deținătorilor acestor instalații (Transelectrica, Hidroelectrica, Termoelectrica, alți deținători) - în vederea obținerii avizelor de amplasament.
9. Săpăturile în zona traseelor de cabluri se vor face numai manual, cu asistență tehnică din partea operatorului de distribuție.
10. Executarea lucrărilor în apropierea instalațiilor operatorului de distribuție se va face cu respectarea strictă a condițiilor din prezentul aviz, precum și a normelor tehnice de protecția muncii specifice. Beneficiarul lucrării, respectiv executantul, sunt răspunzători și vor suporta consecințele, financiare



Distribuție Energie Electrică România

Sucursala Satu Mare

Distribuție Energie Electrică România – Sucursala Satu Mare
Str. Mircea cel Batran, Nr. 10, 440012, Satu Mare, Jud. Satu Mare

Tel: +40 261 805 702

Fax: +40 261 805 704

office.satumare@distributie-energie.ro

C.I.F. DEER/C.U.I. Suc. RO 14476722 / 14512

R.C. DEER/Suc. J12/352/2002 / J30/151/2002

www.distributie-energie.ro

sau de alta natură, ale eventualelor deteriorări ale instalațiilor și/sau prejudicii aduse utilizatorilor acestora ca urmare a nerespectării regulilor menționate.

11. Alte precizări în funcție de specificul obiectivului și amplasamentul respectiv:

Prezentul aviz nu servește pentru obținerea autorizației de construcție.

Director Sucursala SATU MARE
Ing. Ionut Sasaran

Ionut-
Sergiu
Sasaran

Semnat digital de
Ionut-Sergiu
Sasaran
Data: 2023.07.31
15:32:02 +03:00

Sef S.A.R. SATU MARE
Ing. Corina Torzsa

Petru
Katona

Semnat digital de
Petru Katona
Data: 2023.07.28
14:46:25 +03:00

Intocmit
Ileana Potrovita

IUGA PETRU SI IUGA DELIA MARIA
STR.STARCULUI NR.2
Loc.SALISTEA DE SUS

AVIZ FAVORABIL

Nr. 214321378, Data 25.07.2023

Stimate IUGA PETRU SI IUGA DELIA MARIA,

Urmare a solicitării dumneavoastră, privind emiterea avizului de amplasament pentru lucrarea **CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE**, din LOC. CAREI,STR.SOMES NR26 , județ SATU MARE, în urma analizării documentației depuse vă comunicăm **avizul favorabil,**
CU ÎNDEPLINIREA OBLIGATORIE, DE CĂTRE BENEFICIAR, A CONDIȚIILOR DE MAI- JOS:

A. Condiții tehnice:

- 1.Se va solicita în scris prezenta unui reprezentant Delgaz Grid SA - Centru Operațiuni Rețea BAIA MARE la predare-primire amplasament. (Loc.Satu Mare Str.Eroilor Revoluției nr.23).
2. Se vor respecta distanțele minime între alimentarea cu apă, energie electrică și elementele rețelei de distribuție din zona (0,60m) , conform NTPEE 2018.
- 3.Se vor respecta distanțele minime (1,0 – 1,50 m) între rețelele de canalizare și elementele rețelei de distribuție din zona, conform NTPEE 2018.
4. Se va achita tariful pentru asistența tehnică pentru diverse lucrări edilitare din zona conductelor de gaze în exploatare.
5. Săpătura și demolarea în apropierea conductelor, bransamentelor de gaz **și a elementelor acestora (camine vana, rasuflatori, etc), se va executa manual, sub supraveghere din partea Delgaz Grid SA - Centru Operațiuni Rețea BAIA MARE .**
6. Materialele rezultate din săpătură sau cele necesare pentru lucrare se vor **depozita astfel încât să fie acces permanent la verificare rețelelelor de gaz și a elementelor acestora (camine vană, răsuflători etc.), atât pietonal cât și cu utilaje de intervenție.**
7. Se vor respecta distanțele minime între împrejmuire și elementele rețelei de distribuție din zona (0,50m) , conform NTPEE 2018.

Delgaz Grid SA

Departament; Exploatare
și Mentenanța Rețea
Bd. Pandurilor 42, et. 4
540554 Târgu Mureș
www.delgaz-grid.ro

Președintele Consiliului de
Administrație
Volker Raffel

Directori Generali
Cristian Secosan(Director
General)
Mihaela Loredana Cazacu (/)
Anca Liana Evoiu (Adj.)
Cristian Nicolae Ifrim (Adj.)

Sediul Central: Târgu Mureș
CUI: 10976687
Atribut fiscal: RO
J26/326/08.06.2000

Banca BRD Târgu Mureș
IBAN:
RO11BRDE270SV27540412700
Capital social subscris
778.208.685 lei din care
777.168.994,25 lei vărsat

8. Se vor respecta distanțele minime între poarta și elementele rețelei de distribuție din zona, conform NTPEE 2018. **Se interzice a se îngloba în fundația gardului elementele ale bransamentului de gaz.**
9. În cazul în care se impune reamplasarea, devierea, îngroparea, dezafectarea conductelor de gaz, bransamentelor de gaz, instalațiilor de utilizare, aflate pe traseul lucrărilor dumneavoastră, se va solicita aviz de deviere/dezafectare. Lucrările de Deviere/dezafectare, modificare instalații de utilizare, se vor realiza pe cheltuiala solicitantului, conform legislației în vigoare, cu firme autorizate ANRE.

B. Condiții generale:

1. Va suporta cheltuielile aferente realizării lucrărilor de la punctul A.
2. Având în vedere că rețelele de distribuție au fost trasate orientativ pe planul de situație anexat, înainte de începerea lucrărilor se va solicita în scris participarea unui reprezentant al Delgaz Grid la predarea de amplasament și asistență tehnică ori de câte ori este nevoie pe perioada derulării lucrărilor, din partea Delgaz Grid - Centru Exploatare Baia Mare.
Adâncimea de pozare a rețelor subterane trasate este cuprinsă între 0,60 – 0,90m.
3. În cazul în care s-a produs o deteriorare a rețelei de gaz, astfel încât, au apărut scurgeri de gaz, se va anunța imediat Dispeceratul de Urgență Delgaz Grid, la telefon: **0800-800.928** și **0265-200.928**, și vor fi luate, totodată, primele măsuri, pentru a împiedica producerea unui eveniment (incendiu, explozie), până la sosirea echipei de intervenție.
Dacă prin săpătură a fost afectată izolația rețelei de gaz (atingere izolație, rupere izolație, rupere fir trasor, rupere bandă avertizoare etc.), respectiv rețeaua de gaz- prin atingere, lovire sau orice altă acțiune mecanică, se va opri imediat lucrarea și se va solicita prezența reprezentantului Delgaz Grid, pentru remedierea defecțiunii provocate și/sau constatate.
Deteriorarea izolației atrage după sine corodarea materialului tubular și apariția defectelor de coroziune, greu de depistat, care pot avea urmări grave (explozii); în cazul în care se produce un asemenea eveniment, având ca și cauză deteriorarea izolației în timpul execuției lucrării avizate de către Delgaz Grid, izolație care n-a fost refăcută, datorită faptului că executantul nu a anunțat reprezentantul Delgaz Grid, beneficiarul avizului va fi direct responsabil de producerea evenimentului.
În cazul avarierii sau deteriorării conductelor și instalațiilor aflate în exploatarea Delgaz Grid SA - Centru Operațiuni Rețea BAIA MARE, beneficiarul va suporta contravaloarea pagubelor produse, inclusiv cea a pierderilor de gaze naturale și de restabilire a funcționalității elementelor afectate.
4. Săpătura din zona de protecție a rețelor de gaze naturale, așa cum este aceasta definită de legislația în vigoare, se va realiza **în mod obligatoriu, manual**, pentru a nu afecta izolația, materialul tubular, sau alte elemente de construcție a rețelei de gaz (fir trasor, bandă avertizoare etc.).
5. În mod obligatoriu, rețelele de gaze naturale - a căror acoperire e afectată de lucrarea de construcție, vor fi așezate, respectiv acoperite cu un strat de nisip de granulație 0,3-0,8 mm, cu grosimea de minimum 10 cm, de la generatoarea inferioară și superioară a conductei și pe o lățime de 20 cm, de la generatoarele exterioare ale conductei.

6. În zona de protecție a rețelelor de gaze naturale, așa cum este aceasta definită de legislația în vigoare, compactarea se va realiza obligatoriu manual, astfel încât să nu se deterioreze rețelele de gaz, pe o înălțime de minim 30 cm (inclusiv stratul de nisip), măsurată de la generatoarea superioară a conductei.
7. În cazul în care lucrarea de construcții afectează răsuflătorile și/sau căminele, atunci acestea vor fi reamplasate obligatoriu pe poziția inițială. Se impune, deasemenea, reamplasarea capacelor de răsuflatori, a capacelor de cămine, a tijelor de acționare etc.
8. Cu minimum 5 zile înainte de recepția la terminarea lucrărilor, se va informa în scris Delgaz Grid, Centru Exploatare Baia Mare asupra datei la care e programată recepția.
9. Prezentul aviz este valabil până la data de 25.07.2024 (12 luni), cu posibilitatea prelungirii acestuia pe perioada de valabilitate a certificatului de urbanism (sau document înlocuitor – se va preciza tipul și natura acestuia). Prolungirea avizului se va solicita cu minim 15 zile înainte de expirarea avizului inițial.

În cazul nerespectării condițiilor impuse mai sus, avizul își pierde valabilitatea.
Cu respect,

Ing. ANDREICA VASILE
SEF CENTRU OPERATIUNI
RETEA GAZ BAIA MARE



SAVANYU ANAMARIA
Emitent Acorduri si Avize

Savanyu

AVIZ DE INFORMARE
privind racordarea la sistemul de distribuție a gazelor
naturale

Nr.214321378/AI/ din data de 25.07.2023

Prin prezentul aviz vă comunicăm că în vederea racordării la sistemul de distribuție a gazelor naturale, pentru alimentarea cu gaze naturale a imobilului din LOC.CAREI,STR.SOMES NR26, județul SATU MARE este necesară realizarea următoarelor obiective ale sistemului de distribuție a gazelor naturale:

1. racord de gaze naturale din conducta de distribuție existentă în LOC. CAREI,STR.SOMES și post de reglare măsurare. Poziția exactă a racordului va fi stabilită la proiectarea acestuia.

Menționăm că procesul de racordare la sistemul de distribuție se va face cu respectarea prevederilor *Regulamentului privind racordarea la sistemul de distribuție a gazelor naturale* aprobat prin Ordinul ANRE nr.7 /2022, în urma depunerii unei cereri de racordare la sistemul de distribuție a gazelor naturale.

Prezentul AVIZ DE INFORMARE privind racordarea la sistemul de distribuție a gazelor naturale poate fi utilizat în scopul obținerii Autorizației de construire pentru imobil și a acordului/autorizației administratorului drumului pentru instalația de racordare gaze naturale.

Întocmit,
SAVANYU ANAMARIA
Emitent Acorduri si Avize

Savanyu

Delgaz Grid SA

Departament, Exploatare si
Mentenananta Retea

Bd. Pandurilor 42, et. 4
540554 Târgu Mureș
www.delgaz-grid.ro

Președintele Consiliului de
Administrație
Volker Raffel

Directori Generali
Cristian Secosan(Director
General)
Mihaela Loredana Cazacu (Ac
Anca Liana Eviu (Adj.)
Cristian Nicolae Ifrim (Adj.)

Sediul Central: Târgu Mureș
CUI: 10976687
Atribut fiscal: RO
J26/326/08.06.2000

Banca BRD Târgu Mureș
IBAN:
RO11BRDE270SV2754041270

Nr. 13.750 / 24.08. 2023

Către

IUGA PETRU și IUGA DELIA MARIA

CLUJ - NAPOCA, str. Oașului nr. 51,

județul Cluj,

prin

S.C. „9. OPȚIUNE ” S.R.L..

Ca urmare a cererii Dvs., înregistrată la „APASERV SATU MARE” S.A. sub nr. 12.455/28.07.2023/10.08.2023, prin care în baza Certificatului de urbanism nr. 214/29.06.2023 și a Avizului de oportunitate nr. 13.449/04.07.2023, emise de Primăria Municipiului Carei, ne solicitați aviz de amplasament pentru Proiectul nr. 08/2023: „ PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIRE LĂCUINȚE COLECTIVE P + 1 + M ”, ÎN MUNICIPIUL CAREI, JUDEȚUL SATU MARE.

Faza: P.U.Z.**Amplasament:** CAREI, str. Someș nr. 26,
C.F. nr. 112521 Carei, nr. cad. 112521, 112521 – CI;
județul Satu Mare.**Beneficiari:** IUGA PETRU,
CLUJ - NAPOCA, str. Oașului nr. 51,
județul Cluj;
IUGA DELIA MARIA,
SĂLIȘTEA DE SUS, str. Stârcului nr. 2,
județul Maramureș.**Proiect nr.:** 08/2023.**Proiectant:** S.C. „9. OPȚIUNE ” S.R.L.,
BAIA MARE, str. Cetății nr. 1, apt. 1 - 2,
județul Maramureș.

Conform deciziei Comisiei Tehnico-Economice a „APASERV SATU MARE” S.A. (Constituită în baza Deciziei nr. 76/07.06.2023 a Directorului General „APASERV SATU MARE” S.A.), din data de 23.08.2023, în baza Certificatului de urbanism nr. 214/29.06.2023 și a Avizului de oportunitate nr. 13.449/04.07.2023, emise de Primăria Municipiului Carei, vă comunicăm următoarele:

AVIZĂM FAVORABIL

amplasamentul P.U.Z. propus, conform planurilor anexate.

*** Pentru alimentarea cu apă și evacuarea apelor uzate menajere, se va întocmi un proiect de către un proiectant de specialitate, ce va fi depus pentru avizare la sediul „APASERV SATU MARE” S.A..

*** Prezentul aviz de amplasament, nu ține loc de aviz pentru faza Proiect tehnic de execuție.

*** Termenul de valabilitate al prezentului aviz, este identic cu cel al Certificatului de urbanism nr. 214/29.06.2023, emis de Primăria Municipiului Carei, în baza căruia s-a solicitat.

PREȘEDINTE C.T.E.
Ing. Stegorean DănuțiuSECRETAR C.T.E.
Ing. Pop Alexandru

Apaserv Satu Mare S.A.

440210, Satu Mare
str. Gara Ferăstrău nr. 9A
jud. Satu Mare, România
Tel: 0261-759080
Fax: 0261-721056Nr. Reg. Com.: J30/1102/2004
CUI: RO16844952
Capital social subscris și vărsat: 6.919.340 lei
secretariat@apaservsm.ro
www.apaservsm.ro

MINISTERUL SĂNĂTĂȚII PUBLICE
DIRECTIA DE SĂNĂTATE PUBLICĂ
JUD. SATU MARE
Satu Mare, str. Avram Iancu, nr.14-16.
Nr. 402/ 07.09.2023

CĂTRE,

IUGA PETRU ȘI IUGA DELIA MARIA

Loc. Chuj Napoca, P-ța 1848, Nr. 3, Jud. Chuj

Referitor la solicitarea înregistrată cu nr. 402/ 24.08.2023 privind procedura de reglementare sanitară prevăzută prin Ord.MS. nr.1456/2020 , Ord.MS nr.119/2014 și Ord. MS nr.1030/2009, respectiv

ASISTENTĂ DE SPECIALITATE DE SĂNĂTATE PUBLICĂ

pentru :

OBIECTIVUL : P.U.Z.- CONSTRUIRE LOCUINȚE P+1+M

ADRESA: loc. Carei, str. Someș, nr. 26, (EXTRAS CF nr. 112521, nr. cad. 112521 și 112521-C1), jud. Satu Mare

PROIECT Nr. 08/2023; FAZA P.U.Z., întocmit de: 9 OPȚIUNE S.R.L.

Precizăm următoarele :

In baza Referatului de evaluare Nr. 477/ 06.09.2023, întocmit de as. pr. de igienă Ilonczai Vasile, proiectul „ **P.U.Z.- CONSTRUIRE LOCUINȚE P+1+M** “, din loc. Carei, str. Someș, nr. 26, (EXTRAS CF nr. 112521, nr. cad. 112521 și 112521-C1), jud. Satu Mare, *este in concordanță cu condițiile de igienă și sănătate publică.*

**DIRECTOR EXECUTIV ,
Dr. MIHAI MACRINA LIVIA**



PROCES VERBAL

Încheiat azi 19.10.2023, ora 16 cu ocazia dezbaterii publice privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru "CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE P+1+M" în municipiul Carei, Str. Someș Nr. 26, beneficiar: Iuga Petru și Iuga Delia Maria, proiectant: SC 9 OPȚIUNE SRL.

Dezbaterea are loc în Sala de ședință a Primăriei. La dezbatere participă Egli Sebastian - Arhitect șef, Petkes Angela - consilier Birou urbanism, Arh. Paskucz Stefan - proiectant și Iuga Petru - beneficiar.

Alți participanți nefiind, se declară închise dezbaterile.

ARHITECT ȘEF
ing. EGLI SEBASTIAN



RAPORT UL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICE
cu privire proiectul de **Plan Urbanistic Zonal** privind:

*“ Construire locuințe colective P+I+M ” pe strada Șomeș Nr. 26, în
Municipiul Carei, jud. Satu Mare ”*

Beneficiari : *Iuga Petru și Iuga Delia -Maria*

În conformitate cu Regulamentul Local de Informare și Consultare a Publicului al mun. Carei aprobat prin H.C.L. nr.27/2011, consultarea publicului s-a realizat cu ocazia organizării dezbaterii publice la sediul primăriei în data de 19 octombrie 2023 ora 16.

Consultarea publicului a precedat-o informare prealabilă a publicului prin afisarea la sediul primăriei (în spațiul destinat la parterul primăriei) respectiv prin anunț public postat pe site-ul oficial al Municipiului Carei cu 15 zile înainte de data dezbaterii publice (19.10.2023).

Totodată, în perioada informării, au fost identificați proprietarii din vecinătatea zonei care urmează să fie abordată , aceștia fiind notificați cu privire la propunerea PUZ, fiecăruia în parte, prin trimiterea, în cutiile postale, a anunțului cu privire la acest proiect . Notificarea a constat într-o scurtă descriere a proiectului însoțită de un plan de amplasare a obiectivelor cuprinse în plan (PUZ) ,iar pentru doritorii de informații suplimentare s-a avansat posibilitatea consultării documentației la sediul Primăriei (în fiecare zi) .

La dezbaterea publică din data de 19 octombrie 2023 , nu a participat/ s-a prezentat nimeni din partea cetățenilor . au fost prezenți doar reprezentanții primăriei respectiv proiectantul din partea beneficiarilor.

Arhitect Șef
ing. Egli Sebastian



ROMÂNIA
Județul Satu Mare
Primăria Municipiului Carei
Arhitect-Şef

Ca urmare a inițiativei IUGA PETRU și IUGA DELIA-MARIA, - beneficiari, cu domiciliul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, Piața 1848 nr. 3, respectiv în județul Maramures, oraș Salistea de Sus, Str. Starcului nr. 2,

în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ
Nr. 22882 din 30. 10. 2023.

pentru elaborarea Planului urbanistic zonal privind – „CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE P+1+M”, MUNICIPIUL CAREI, JUD. SATU MARE,

generat de imobilul situat în municipiul Carei, str. Somes nr. 26 cuprins în C.F. nr. 112521 Carei cu nr.cad. 112521 în suprafață de 4.769 mp având categoria de folosință curți construcții și arabil, proprietatea lui Iuga Petru și Iuga Delia-Maria.

Inițiator : Iuga Petru și Iuga Delia-Maria.

Proiectant: S. C. 9 OPTIUNE S. R. L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Paskucz Ioan-Stefan.

Amplasare, delimitare, suprafață zonă studiată în P. U. Z. :

- Zona delimitată de strada Somes și proprietăți private, cu acces direct de pe strada Somes, casa cu curte și grădina în suprafață de 4.769 mp. Suprafața terenului studiat în P. U. Z. este de 4.769 mp, din care suprafața construită propusă clădire reabilitată 513 mp, suprafața construită propusă construcții noi 748 mp.

Prevederi P. U. G. - R. L. U. elaborat și în curs de avizare :

- UTR : 3 – zonă rezidențială nord - zona funcțională „Lm” – construire locuințe P, P+1-2;

- regim de construire: P - P+1-2;
- funcțiuni predominante: locuințe;
- H max = - ;
- POT max = 35%;
- CUT max = 0,90;
- retragerea minimă față de aliniament = fără retragere de la aliniamentul strazii;
- retrageri minime față de limitele laterale = - ;
- retrageri minime față de limitele posterioare = - .

Prevederi P. U. Z. - R. L. U. propuse:

- UTR: Teren intravilan în suprafață de 4.769 mp din zona funcțională „Lm”;
- regim de construire clădire reabilitată: P+1, construcții noi P+1+M;
- funcțiuni predominante: zonă de locuințe, respectiv căi de comunicație rutieră cu amenajările aferente;

- H max = - ;
- POT max = 35%;
- CUT max = 1;
- retragerea minimă față de aliniament = nemodificata la construcția reabilitată;
- retrageri minime față de limitele laterale = 0,00 m la construcția reabilitată și 6,00 m, respectiv 7,57 m la construcțiile noi;
- retragerea minimă față de limita posterioară = 6,00 m;
- circulații și accese: accesul în zona studiată se poate realiza dinspre sud - din strada Somes;
- echipare tehnico-edilitară: rețelele publice de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze naturale, apă și canalizare se află pe str. Somes.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajarea teritoriului și urbanism din data de 26. 10. 2023. se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia, cu următoarele condiții:

- se va amenaja punct gospodăresc pentru containere deseuri, în incinta
- se va amenaja partea carosabilă ca mașina de colectare deseuri să aibă posibilitate de întoarcere în incinta.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare.

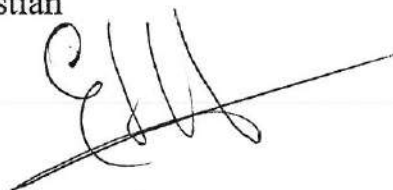
Elaboratorul și beneficiarul P. U. Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P. U. Z. , care face obiectul prezentului aviz în conformitate cu Art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P. U. Z.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea P. U. Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de Urbanism nr. 214 din 29. 06. 2023. , emis de Primarul Municipiului Carei.

ARHITECT ȘEF
ing. Egli Sebastian



PLAN URBANISTIC ZONAL - CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE P+1+M

Carei, str. Somes nr. 26, jud. Satu Mare

VOLUMUL I

**CAREI
MAI 2023**

MEMORIU DE PREZENTARE

1 INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării	PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE P+1+M
Amplasament	CAREI – STR. SOMES NR. 26
Beneficiar	IUGA PETRU si sotia IUGA DELIA-MARIA Loc. SALISTEA DE SUS, str. OASULUI nr. 51, jud. MARAMURES
Proiectantul general	S.C. 9 OPTIUNE S.R.L. BAIA MARE, STR. CETĂȚII NR.2, AP.1-2
Data elaborării	MAI 2023

1.2 OBIECTUL PREZENTULUI P.U.Z.

1.2.1 SOLICITĂRI ALE TEMEI DE PROIECTARE

Prezenta documentație s-a elaborat la comanda beneficiarului IUGA PETRU si sotia IUGA DELIA-MARIA cu domiciliul în Loc. SALISTEA DE SUS, str. OASULUI nr. 51, jud. MARAMURES, proprietar al terenului și al construcțiilor existente (casa de locuit înregistrată în CF nr. 112521 Carei, și anexa fara acte) pe amplasamentul situat în intravilanul localității Carei, pe str. SOMES nr. 26. Conform temei de proiectare elaborată de către beneficiar, se dorește reabilitarea casei înregistrată cu C1 în CF, precum și desființarea anexei care nu este întabulată și realizarea pe parcela a obiectivului de investiție "CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE P+1+M", un ansamblu arhitectural care va contribui la creșterea în suprafață și calitate a spațiului locativ. Amplasamentul obiectivului se compune din următoarea parcela de teren:

- casă, curte intravilan cu suprafața de 1687 mp și teren arabil cu suprafață de 3082 mp înscrise în CF 112521 Carei, nr. Cadastral 112521.

Conform PUG Carei, amplasamentul studiat se afla într-o zonă de locuit, în vecinătate aflându-se preponderent clădiri cu funcțiunea de locuințe.

Parcela are front la strada Someș, o stradă importantă în oraș ce duce pe drumul DN1F la Urziceni și pe DJ196B la Foieni. Strada Someș are un profil ce cuprinde trotuar, zona verde de aliniament considerabilă (și pe o parte și pe alta a străzii), parcare și apoi cele 2 benzi de circulație carosabilă. Beneficiarul proiectului propune reabilitarea și extinderea pe verticală (cu un nivel de mansardă) și orizontală a clădirii existente, notate cu C1, desființarea anexei existente pe teren, pentru care nu există proiect, și realizarea a 2 construcții noi cu regimul de înălțime P+1+M. De asemenea în încintă se vor realiza drumul de acces auto și pietonal, aleile de acces către construcțiile noi, parcuri pentru rezidenți, precum și zone verzi și de recreere pentru rezidenții din cele 3 clădiri.

1.3 SURSE DE DOCUMENTARE

1.3.1 LISTA STUDIILOR ȘI PROIECTELOR ELABORATE ANTERIOR P.U.Z.

- La întocmirea lucrării s-a ținut seama de Planul de situație documentația tehnică topografică efectuată de către ing. Mentiu Vasile.
- Prezentul Plan urbanistic zonal a fost elaborat în conformitate cu prevederile ordinului M.L.P.A.T. NR. 176/N/2000 și ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/2000.
- În documentație au fost de asemenea respectate normele stabilite prin Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor, cu modificările și completările ulterioare, Legea nr. 453/2001 pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991, HGR Nr.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicată în 2002, Legea nr. 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul modificată și completată prin Legea nr. 289/2006.

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

- RIDICARE TOPOGRAFICĂ ELABORATĂ DE ING. MENTIU VASILE

1.3.3 DATE STATISTICE

Prezentăm câteva date relevante pentru zona studiată.

- suprafața terenului studiat 4769.00 mp
 din care terenul proprietate IUGA PETRU și IUGA DELIA-MARIA..... 4769.00 mp
- suprafață ocupată de construcții..... 314 mp
 din care pe terenul proprietate IUGA PETRU și IUGA DELIA-MARIA..... 314 mp
- suprafață desfășurată a construcțiilor 314 mp
 din care pe terenul proprietate IUGA PETRU și IUGA DELIA-MARIA..... 314 mp
- indicatori urbanistici zona studiată POT – 6.58% , CUT – 0.07
- indicatori urbanistici pe terenul proprietate IUGA PETRU și IUGA DELIA-MARIA
 POT – 6.58% , CUT – 0.07

Date referitoare la proprietatea IUGA PETRU și IUGA DELIA-MARIA :

- suprafață ocupată de construcții 314 mp
- suprafață ocupată de străzi și alei 0 mp
- suprafața spațiilor verzi 4455 mp
- suprafața ocupată de parcuri 0 mp

2 STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

2.1.1 DATE PRIVIND EVOLUȚIA ZONEI

Terenul studiat se află în intravilanul municipiului Carei, respectiv în zona de nord a intravilanului municipiului, având ca și vecinătăți :

- nord: proprietate privată - curți construcții
- vest: proprietate privată - curți construcții
- sud: strada Someș
- est: proprietate privată - curți construcții

PLAN URBANISTIC ZONAL - CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE P+1+M
Carei, str. Someș nr. 26, jud. Satu Mare



EVOLUTIA TEMPORALA A ZONEI LIMITROFE



2012



2018



2021



2022

PLAN URBANISTIC ZONAL - CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE P+1+M
Carei, str. Someș nr. 26, jud. Satu Mare



2022

DESFĂȘURATA FRONTULUI STRAZII SOMEȘULUI ÎN ZONA STUDIATĂ



Terenul studiat cu suprafață de 4 769 mp și se află în proprietatea beneficiarilor: Iuga Petru și Iuga Delia Maria. Amplasamentul studiat se află într-o zonă de locuit cu regim redus de înălțime.

2.1.2 CARACTERISTICI SEMNIFICATIVE ALE ZONEI RELAȚIONATE CU EVOLUȚIA LOCALITĂȚII

Zona studiată în prezenta documentație se regăsește în intravilanul localității și este rezervată funcțiunii de locuire cu preponderență, complementar servicii administrative, cult, educație și comerț.

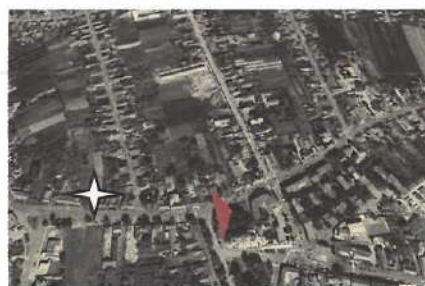
Locuirii individuale i s-a adăugat cu începere din anii '80, locuirea colectivă, proces care se continuă și în prezent



Strada Somesului



Strada Independentei



PLAN URBANISTIC ZONAL - CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE P+1+M
Carei, str. Somes nr. 26, jud. Satu Mare



Strada Somesului



Strada Somesului



Strada Independentei



Strada Independentei



Strada Independentei





Strada Independentei



Strada Tudor Vladimirescu



Imaginile de mai sus prezintă zona adiacenta terenului studiat, clădirile situate pe strazile Someșului, Independenței și Tudor Vladimirescu.

2.1.3 POTENȚIAL DE DEZVOLTARE

Zona studiată este cu precădere rezidențială, cu parcele dreptunghiulare adânci cu frontul de cca. 20m la stradă, cu un POT redus sub 10%, în general cu construcții bine întreținute. Terenul studiat are o formă neregulată în plan, este construit și împrejmuit. Accesul se face din strada Someș..

2.2 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

2.2.1 POZIȚIA ZONEI FAȚĂ DE INTRAVILANUL LOCALITĂȚII

Zona studiată se află în intravilanul municipiului Carei, județul Satu Mare.

Zona de studiu a proiectului „CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE P+1+M” care face obiectul prezentei documentații, are suprafața de 4769.00 mp și se referă la aria cuprinsă între :

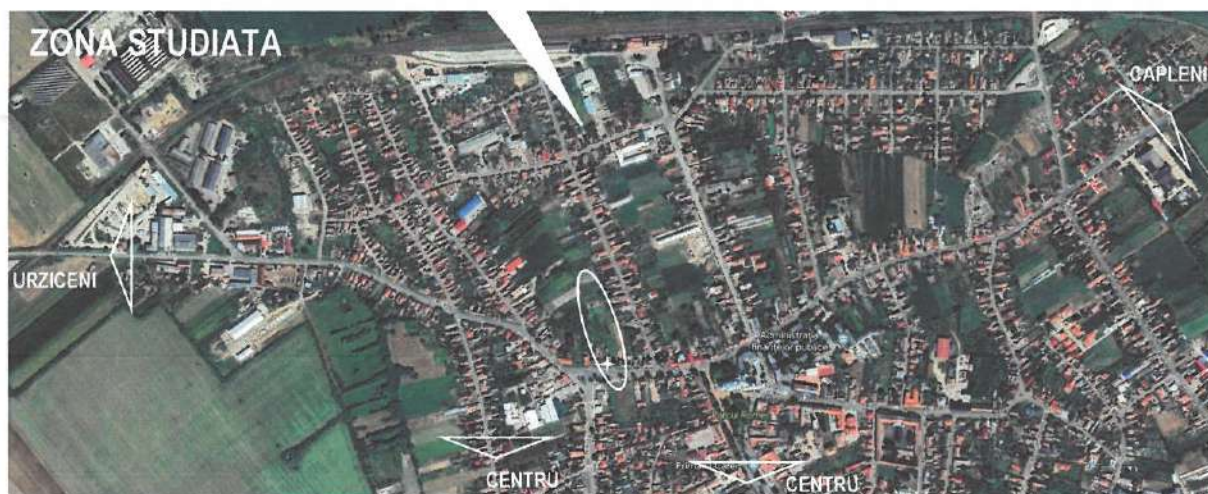
- Proprietate privată - curți construcții, la nord, proprietate situată pe strada Tudor Vladimirescu
- Proprietate privată – curți construcții, la vest, proprietate situată pe strada Someșului
- Strada Someș, la sud
- Proprietate privată – curți construcții, la est, proprietate situată pe strada Someșului

2.2.2 RELAȚIONAREA ZONEI CU LOCALITATEA SUB ASPECTUL POZIȚIEI, ACCESIBILITĂȚII, COOPERĂRII ÎN DOMENIUL EDILITAR, SERVIREA CU INSTITUȚII DE INTERES GENERAL, ETC.

Zona de studiu, situată în partea de nord-vest a municipiului, este accesibilă din direcția :
- sud prin strada SOMES.

În apropierea a zonei studiate există dotări de alimentare cu apă, canalizare, gaz, energie electrică, telefonie.

Funcțiunile existente în zonă: locuire, servicii.



2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL CE INTERVIN ÎN MODUL DE ORGANIZARE URBANISTICĂ - relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale

2.3.1 RELIEFUL

Terenul din zona de studiu este relativ plan, prezintă totuși o ușoară pantă pe direcția est – vest , respectiv nord - sud; alte observații asupra reliefului pentru zona studiată nu sunt relevante.

2.3.2 REȚEAUA HIDROGRAFICĂ – CONDIȚII HIDROGEOLOGICE

Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică : relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale

Caracteristici ale reliefului

Municipiul CAREI este situat în nord-vestul țării și vestul județului Satu Mare, amplasat la 35 km de reședința de județ și se învecinează cu, comunele: Căpleni, Urziceni, Foieni, Sanislău, Petrești, Tiream, Căuaș și Moftin.

Forma de relief este cea de câmpie - Campia Tisei teritoriul geografic - Campia Careiului. Relieful prezintă microforme pozitive (mamelioane, grinduri) și negative (microdepresiuni și vai) cu altitudini cuprinse între 120m-163m, având ca rezultat a condițiilor de mediu: balti și mlastini precum și cursuri de apă temporare.

Altitudinea mică determină valori ridicate pentru presiunea atmosferică - aproximativ 1000 mb. Denivelarea terenului este pe direcția nord-est, sud-vest.

2.3.3 CLIMA

Este temperat-continentala-moderata, cu un regim termic relativ cald, cu veri calduroase si cu ierni ceva mai blande decat in restul tarii, cu precipitatii relativ reduse. Temperatura medie anuala este in jur de 9,8°C (primăvara 10,2°C, vara 19,6°C, toamna 10,8°C, iarna -1,7°C). Temperaturile minime si maxime județ s-au inregistrat la Carei (-30,6°C si +39,5°C).

Zona cu exces de umiditate, umiditatea atmosferica are o medie anuala de 71 % (vara 64 %, iarna 83 %). Nebulozitatea este redusa 5,5 %. Zilele de insorire 70-75 %. Directia vântului dominant este nord-vest (75-80 %), cu intensitatea de 3 m/sec. Presiunea atmosferica > 1000 mb. Cantitatea precipitațiilor atmosferice are media anuala 830... /an.

În general regimul termic cu cele peste 300 zile pe an fără îngheț, cu 75 zile însorite și cu două luni având temperaturi medii de aproape și peste 20 °C, asigură condiții optime pentru toate culturile agricole (mai puțin pt. orez).

Reteaua hidrografica

Apele subterane de mica adâncime constituite in pânze freatice cu nivel hidrostatic 70-80, au un caracter stabil si acumulează cea mai mare parte din precipitații. In funcție de oscilațiile precipitațiilor in perioadele secetoase nivelul hidrostatic scade la adâncimea de 3-4 metri, iar in perioadele ploioase se ridica la adâncimea de 1-2 metri.

Apele freatice sunt de tipul bicarbonato-calcic sau natric si au tendința de mișcare ascensionala.

Straturile geologice predominante zonei studiate sunt formațiuni aluvionare de grosime ce variaza între 1-2 metri, argile, formațiuni de lacoviste si de turba, care in funcție de porozitate se comporta diferit fata de tendința apelor de precipitații.

Apele de suprafața datorita formelor de relief se drenează superficial, anevoios si incomplet. Apele de precipitații se aduna si stagnează un timp mai îndelungat in microdepresiuni provocând procese de băltire si inmlastinare .

Apele curgătoare au un caracter torențial, cele mai multe au văile secate in timpul verii. Lipsa apelor de suprafața creaza greutate in drenarea zonei si evacuarea apelor uzate.

Apele curgătoare nordice: Valea Mare, Valea Valadon, Valea Bobald, afluenti ai bazinului Crasnei. Apele curgătoare sudice : Valea Barnodului si Valea Vestigat sunt afluenti ai râului Ier.

2.3.4 CONDIȚII GEOTEHNICE

Teritorial este delimitat de ultimele prelungiri vestice ale sistemului vulcanic OAS-GUTAI si de extremitatea câmpiei nisipoase a Nirului. Din punct de vedere geologic, regiunea este constituita din depozite terțiare, acoperite cu o cuvertura groasa de cuaternar de origine lacustra si fluviala.

Depozite miacene si mai mult cele pliocene, apar expuse pe marginile de est ale depresiunii (depozite lacuste loesoide si argila roșcata).

La sfârșitul Cretacicului intreaga regiune a fost ridicata si supusa unei puternice eroziuni continentale. In mediteranian are loc o scufundare si o invazie marina. O noua faza de retragere a apei are loc la sfârșitul Sarmantianului inferior, care a fost urmat de o eroziune pana la pliocen, cand a avut loc o noua transgresiune; in pliocenul superior intregul bazin se ridica. Hologenul este reprezentat prin depuneri fluviale (maluri, nisipuri, pietrișuri) si fluvio-lacustre (formațiuni argiloase, turboase si turbo argiloase). Terenul are o gama variata de soluri.

Conform forajelor geotehnice s-au obtinut urmatoarele straturi :

- +/-0.00 -1.50 m umplutura (pamant argilos, moloz)
- 1.50 -3.30 m praf argilos
- 3.30 -4.80 m argila nisipoasa
- 4.80 -6.00 m nisip argilos

Conform STAS 6054/77 adancimea maxima de inghet in zona studiata este de -0.80m. In conformitate cu prevederile normativului P100-92, pentru valorile coeficientilor $K_s = 0,12$ si $T_c = 0,7$ sec. Zona studiata se afla in zona seismica de calcul „E”.

STAS-ul 11100/1-93 conform scarii MSK-64 incadreaza zona studiata in gradul VII 2. Conform normativului privind principiile, exigentele si metodele cercetarii geotehnice a terenului de fundare, indicativ NP 074/2002, amplasamentul se incadreaza astfel:

a) din punct de vedere al riscului geotehnic :

- conditii de teren : - terenuri bune
- apa subterana : - epuizmente normale
- clasificarea constructiei dupa categoria de importanta: - normala
- vecinatati : - fara riscuri

b) din punct de vedere al categoriei geotehnice :

Categoria geotehnica 1 – Risc geotehnic redus

2.4 CIRCULAȚIA

Amplasamentul se află în zona nord-vestică a intravilanului municipiului Carei. Terenul studiat are latura sudica paralela cu strada Someș și are acces de pe acestea.

2.5 OCUPAREA TERENURILOR

- Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

Terenul studiat are categoria de folosinta arabil intravilan si curti constructii, partial construit este bransat la toate utilitatile existente in zona.

- Relaționări între funcțiuni

Amplasamentul studiat se află într-o zonă destinată pentru locuințe. Pe parcela există construcții destinate pentru locuire (casa de locuit + anexa gospodareasca).

- Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Pe teren exista o casa de locuit P și o anexă gospodarească.

- Aspecte calitative ale fondului construit

Construcțiile existente pe teren sunt în stare de gravă degradare, și se propune desființarea parțială

- Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine

In proximitatea zonei studiate există dotări de alimentare cu apa, canalizare, gaz, energie electrica, telefonie. Casa de locuit este bransată la toate utilitățile existent în zonă.

- Asigurarea cu spatii verzi

Pe strada Someș sunt suprafețe verzi amenajate de tipul zone și plantații de aliniament.

- Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine.

In zonă nu există riscuri naturale sau pericol de inundare a zonei.

- Principalele disfuncționalități

Din analiza situației existente, rezultă următoarele disfuncționalități:

Fond construit degradat, suprafața mare de teren liber de construcții

Teren cu potential de construire datorita zonei in care este amplasat, mare parte nevalorificat

Terenuri neamenajate.

2.6 ECHIPAREA EDILITARĂ

Stadiul echipării edilitare a zonei in corelare cu infrastructura localitatii

Alimentarea cu apa

Pe strada din partea de sud a amplasamentului exista retele de alimentare cu apa potabilă în țeavă din azbociment Dn 200.

Canalizarea

Pe strada din partea de sud- str. Somes exista retea de canalizare menajeră în țeavă din beton Dn300.

Canalizarea pluvială nu este separată, fiind în sistem unitar

Alimentarea cu energie electrică

Pe strada Somes exista retea de alimentare cu energie electrica, atât LES cât și LEA

Alimentarea cu gaze naturale

Pe strada din partea de sud a amplasamentului exista retele de gaz.

Telefonie

Terenul studiat se afla in zona de acoperire a rețelilor de telefonie mobile.

• **Principalele disfuncționalități**

Din analiza situației existente, rezultă următoarele disfuncționalități legate de echiparea edilitara:

- utilități învechite, cerințe / necesități / consum propus mai mari

2.7 PROBLEME DE MEDIU

- **Relația cadrul natural - cadrul construit :**

Parcela studiată este construită. Se propune demolarea parțială a construcțiilor existente pe teren.

- **Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă :**

Nu e cazul.

- **Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție:**

Nu există valori de patrimoniu în zonă.

2.8 PUNCTUL DE VEDERE AL ELABORATORULUI PRIVIND SOLICITĂRILE BENEFICIARULUI ȘI MODUL LOR DE SOLUȚIONARE

Solicitarea beneficiarului se referă în primul rând la reabilitarea clădirii existente , la modernizarea acestuia și asigurarea unui confort și nivel de amenajare la nivelul actual precum și la valorificarea potențialului oferit de teren , cu ocuparea acestuia cu două unități de locuit colective.

Opțiunile populației se citesc cel mai bine în teren. Se observă tendința de împrejmuire a proprietatilor și a curățirii zonei, de schimbare a aspectului acesteia. Elaboratorul documentației de urbanism înțelege solicitările beneficiarului și soluționează aceste solicitări în cadrul Planului Urbanistic Zonal. De asemenea se cere stabilirea aliniamentelor pentru garduri și construcții, asigurarea circulațiilor, acceselor și echipamentelor tehnico-edilitare.

Opțiunile populației vor fi evidențiate și în urma procedurii de consultare a populației prevăzute în derularea P.U.Z.

3 PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Prezenta documentatie s-a elaborat în scopul - Plan urbanistic zonal – Construire locuințe colective P+1+M pe parcela cu Nr. Cad 112521 Municipiul Carei, Strada Somes Nr. 26, Jud. Satu Mare.

3.2 PREVEDERI ALE P.U.G. APROBAT, CU IMPLICAȚII ASUPRA DEZVOLTĂRII URBANISTICE A ZONEI ÎN STUDIU: CĂI DE COMUNICAȚIE, RELAȚIILE ZONEI STUDIAȚE CU LOCALITATEA ȘI ÎN SPECIAL A ZONELOR VECINE, MUTAȚII CE POT INTERVENI ÎN FOLOSINȚA TERENURILOR, LUCRĂRI MAJORE PREVĂZUTE ÎN ZONĂ, DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE, PROTECȚIA MEDIULUI, ETC.

Terenul studiat se află în intravilanul municipiului Carei și este parțial construit. Propunerile din prezenta documentație au rolul de a valorifica superior acest teren. Conform Planului Urbanistic General al municipiului Carei, zona studiată în prezenta documentație se regăsește în intravilanul localității și este rezervată funcțiunii de locuire.

Se dorește ca prin acest studiu să se stabilească reglementări specifice pentru zona studiată, asigurându-se corelarea dezvoltării urbanistice a zonei cu prevederile Planului Urbanistic General al municipiului Carei.

3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Zona studiată este un teren intravilan, parțial construit. Se propune desființarea clădirii construite fără acte, existent pe teren, și reabilitarea, respectiv extinderea clădirii existente, situate la frontul stradal. Propunerile din prezenta documentație au rolul de a valorifica superior acest teren, dorindu-se construirea a 2 noi clădiri de locuințe colective în incintă, și organizarea circulației și parcarii astfel încât accesul către clădiri propuse, parcarile și spațiile verzi să fie adecvate funcțiunii viitoare de locuire colectivă.

3.4 MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Terenul studiat este amplasat cu latura sudică paralela cu strada SOMES. Parcela va avea acces auto și pietonal de pe latura sudică, din stradă, clădirile noi vor fi deservite de alei auto și pietonale adecvate nivelului de circulație pietonală și auto din incintă.

Profilul nou stradal este prevăzut cu o lățime totală de 6,00m (carosabil și pietonal), iar între el și latura estică și vestică va fi delimitat de o fâșie verde cu lățimea de 1,00m către vecini.

Categoria drumului va fi a IV-a folosință locală, care asigură accesul la locuințe și pentru servicii curente sau ocazionale, în zonele cu trafic foarte redus.

3.5 ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Zona studiată este practic un teren intravilan și este formată dintr-o singură parcelă. Terenul studiat propus pentru amenajare aparține proprietarilor privați cu folosință actuală teren arabil intravilan și curți construcții. Pe teren există două construcții destinate pentru locuire, neutilizate.

Funcțiuni propuse pentru înlocuire, disfuncționalități :

- Construcții vechi existente pe parcelă
- Rețele de utilități învechite
- Spațiu mare nefolosit - teren neîngrijit

Obiectivele de utilitate publică propuse sunt :

- Echipare edilitară
- Circulația rutieră, pietonală și biciclete, și parcarile aferente
- Spații verzi

PLAN URBANISTIC ZONAL - CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE P+1+M

Carei, str. Somes nr. 26, jud. Satu Mare

Pe terenul studiat s-a propus reabilitarea construcției existente și extinderea ei pe orizontală și verticală (mansardarea în acoperisul existent și extinderea cu o aripă P+1+M), demolarea anexei și construirea a 2 locuințe colective cu regim de înălțime P+1+M, amenajarea circulației de incintă pentru accesul pietonal și accesul auto, parări pentru necesarul de apartamente din cele 3 construcții (1 existentă și 2 construcții noi), alei pietonale, spații verzi, și spații de joacă pentru copii.

Se prevăd limite în ce privește zona construibilă în cazul celor 2 construcții noi, implicit pentru clădirea de la stradă, parțial demolată, extinsă și mansardată, procentul de ocupare al terenului, coeficientul de utilizare al acestuia precum și regimul de înălțime.

Se propune ca alinierea față aliniamentul stradal să nu fie modificat, construcția reabilitată (locuința colectivă cu regim de înălțime maxim P+M, front la stradă cu destinația servicii, comerț, regim P+1+M aripa din curte, cu destinația de locuințe). Va fi amplasată pe limita de proprietate sudică, respectiv, vestică. Aliniamentul stabilit pentru această locuință colectivă pe partea estică și vestică va fi stabilit la 0,00m, iar pe partea nordică va fi de 108,00m, respectiv 128,00m față de limita nordică a parcelei.

La locuințele colective cu regim de înălțime P+1+M (construcțiile noi) zona edificabilă va fi retrasă cu cel puțin 6,00m față de limita de proprietate. Astfel se va păstra o distanță adecvată atât față de limita de proprietate, cât și față de clădirile de pe parcelele învecinate.

Ca și procent de ocupare al terenului, se propune creșterea indicelui la un P.O.T. de 35%. La construcțiile noi propuse s-a respectat o distanță de minim 6,00m față de limita de proprietate, ea fiind pe alocuri mai mare în funcție de amplasarea clădirii pe teren.

PROPUNEA URBANISTICA SI ARHITECTURALA



PLAN URBANISTIC ZONAL - CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE P+1+M
Carei, str. Somes nr. 26, jud. Satu Mare



PLAN URBANISTIC ZONAL - CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE P+1+M
Carei, str. Someș nr. 26, jud. Satu Mare



La amplasarea obiectivului și la stabilirea regimului de înălțime s-a ținut cont de prevederile: Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul Ministrului Sănătății nr. 536 din 23.06.1997, Anexa – Cap.I, art. 2.: amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de 1 ½ ore zilnic, la solstițiul de iarnă, a tuturor încăperilor de locuit. Distanța dintre clădiri trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, pentru a nu se umbri reciproc.

Cladirile din cadrul obiectivului de investitie propus vor avea **gradul III** de rezistenta la foc.

Se va respecta distanța minimă de siguranță între clădiri în funcție de gradul de rezistență la foc în conformitate cu prescripțiile din Normativul de siguranță la foc al construcțiilor **P118 – 1999**, unde nu este posibil se va justifica cu existența calcanelor sau se prevăd măsuri compensatorii: construirea de gard antifoc.

Având în vedere că pe laturile estică și vestică, construcția reabilitată va fi alipită de clădirile vecine, este necesară realizarea de ziduri antifoc pe aceste două laturi.

Se va respecta corelarea între gradul de rezistență la foc și înălțimea clădirilor respectiv aria construită la sol conform prescripțiilor din Normativul de siguranță la foc al construcțiilor **P118 – 1999**.

Accesul utilajelor de stingere a incendiilor pe amplasament se va putea realiza din str. SOMES.

În caz de incendiu intervenția forțelor de stingere la clădirile propuse se va putea face pe cel puțin două fațade integral la clădirea reabilitată, și pe toate cele patru fațade la clădirile noi.

Zona alocata pentru amenajarea spațiilor verzi, la cota terenului este în suprafață de 1905,00mp.

3.5.1 BILANT TERITORIAL

Aria construită totală : 1262,00 mp

Aria desfășurată totală: 3270,00 mp

Suprafață parcare incintă 407,50 mp

Număr total apartamente proiectate: 32 (8 apartamente in cladirea reabilitata si cate 12 apartamente in cele 2 cladiri noi)

Nr. total parcări proiectate 32 locuri

În zona studiată:

Suprafață totală teren..... 4769,00 mp

din care:

Zonă construită 1262,00 mp

Zonă verde 1905,00 mp

PLAN URBANISTIC ZONAL - CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE P+1+M
Carei, str. Someș nr. 26, jud. Satu Mare

Alei și străzi 1194,5 mp
Parcări 407,5 mp

Nr. crt.	Zone funcționale	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
1.	ZONA EDIFICABILA	314	6,58	1669	35
2.	ZONA CONSTRUITA	314	6,58	1262	26,5
3.	ZONA TEREN LIBER, NEAMENAJAT	4455	93.42	0	0
4.	ZONA VERDE	0	0	1905	39.9
5.	ZONA PLATFORME, ALEI ȘI STRĂZI	0	0	1194,5	25
6.	ZONA PARCĂRILOR	0	0	407,5	8.6
TOTAL ZONA DE STUDIU		4769	100	4769	100
P.O.T. maxim		6,58		35	
C.U.T. maxim		0,065		1,00	

3.6 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

3.6.1 ALIMENTARE CU APĂ ȘI CANALIZAREA

Pe strada Someș în partea de sud a amplasamentului există rețeaua de alimentare cu apă potabilă. Se propune extinderea rețelei existente până la parcelele noi propuse și bransarea construcțiilor viitoare la rețeaua de apă strădală.

În partea de sud a amplasamentului există rețeaua de canalizare, care se desfășoară de-a lungul străzii Someș. Se propune extinderea rețelei existente până la loturile propuse și racordarea lor la rețeaua de canalizare municipală.

S-au propus 32 locuri de parcare urmând ca apa de ploaie de pe suprafața lor să fie trecută printr-un denisipator și apoi preluată în conducta de canalizare menajeră.

3.6.2 ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ

Pe strada Somes exista retea de alimentare cu energie electrica de joasa tensiune. Se propune extinderea retelei existente pana la parcele noi propuse si bransarea lor la rețeaua de electricitate.

3.6.3 ALIMENTARE CU GAZE NATURALE

Pe strada Somes exista retea de gaze naturale. Se propune extinderea retelei existente si bransarea parcelele noi propuse la rețeaua propus extins.

3.6.4 TELEFONIE

Terenul studiat se află în zona de acoperire a rețelelor de telefonie.

3.6.5 GOSPODĂRIE COMUNALĂ

Colectarea deșeurilor menajere se va realiza în europubele selective amplasate în spații protejate, situate pe latura sudică, accesibile atât de către locatari cât și de serviciul public de salubritate.

Un rol important în protejarea mediului îl are un management judicios al deșeurilor, care trebuie să respecte principiile de bază, stabilite și adoptate în 1990 de Comunitatea Europeană. Ne referim la colectarea selectivă a deșeurilor în vederea reciclării materialelor re folosibile, ceea ce înseamnă elaborarea de către Primărie și operator a unei strategii în acest sens.

3.7 PROTECȚIA MEDIULUI

3.7.1 DIMINUAREA PÎNĂ LA ELIMINAREA SURSELOR DE POLUARE

Unul din obiectivele prezentei documentații este și aceea de diminuare până la eliminare a surselor de poluare din zonă. În acest sens , documentația elaborată, propune reconversia funcțională a parcelei beneficiarului , creerea de spații verzi amenajate, îmbunătățind astfel microclimatul urban în zona de studiu.

3.7.2 EPURAREA ȘI PREEPURAREA APELOR UZATE

Canalizarea menajeră va fi racordată la rețeaua de canalizare existenta in zonă.

3.7.3 DEPOZITAREA CONTROLATĂ A DEȘEURILOR

Deșeurile menajere vor fi transportate la groapa de gunoi a municipiului Carei in urma incheierii unui contract cu o firma de salubritate autorizata.

Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi etc. Nu este cazul.

3.7.4 RECUPERAREA TERENURILOR DEGRADATE, CONSOLIDĂRI DE MALURI, PLANTĂRI DE ZONE VERZI

Pentru recuperarea integrală a cadrului natural, pentru configurarea unei zone care să respecte criteriile unei zone înscrise pe traiectul unei dezvoltări durabile, spațiile verzi existente se vor amenaja, s-a propus de asemenea amenajarea de spații verzi noi între blocuri, și spații cu locuri de joacă pentru copii.

De asemenea parcările se vor realiza cu dale de beton înierbate.

3.7.5 ORGANIZAREA SISTEMELOR DE SPAȚII VERZI, REFACEREA PEISAGISTICĂ ȘI REABILITARE URBANĂ

În categoria reabilitării urbane se înscriu toate propunerile din prezenta documentație fie că se referă la modernizarea circulației, amenajări de spații verzi, fie la lucrările de reconversie propuse. Refacerea peisageră a zonei, a accesului în această zonă, a terenului în prezent neamenajat, constituie obiectivele investiției propuse. Toate acestea vor aduce o îmbunătățire substanțială a calității mediului, contribuind totodată la asigurarea unei locuiri confortabile.

3.7.6 ELIMINAREA DISFUNCTIONALITĂȚILOR DIN DOMENIUL CĂILOR DE COMUNICAȚIE ȘI AL REȚELOR EDILITARE MAJORE

Nu este cazul.

3.7.7 PROTEJAREA BUNURILOR DE PATRIMONIU PRIN INSTITUIREA DE ZONE PROTEJATE

Nu este cazul.

3.7.8 VALORIFICAREA POTENTIALULUI TURISTIC SI BALNEAR

Nu este cazul.

3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Obiectivele de utilitate publică propuse sunt :

- modernizarea circulației
- extinderea și modernizarea a rețelilor edilitare existente în zonă
- extinderea spațiilor verzi amenajate prin propunerile prezentului proiect rezidențial (funcțiune dominantă)

Circulația terenurilor

Conform Legii 213/1998 pe planșa nr. U.04 au fost identificate următoarele tipuri de proprietate asupra terenului :

- terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice
- terenuri proprietate publică
- terenuri proprietate privată a persoanelor fizice cu destinație propusă de drum de acces privat

Circulația terenurilor

Amplasamentul studiat cuprinde terenuri proprietate privată a persoanelor fizice. Construcția de strazi, drumuri, alei, este posibilă fără trecerea acestora în proprietate publică de interes local a terenului necesar acestor lucrări. Profilul stradal nou va rămâne în proprietate privată.

4 CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Prezenta documentație sta la baza următoarelor operațiuni: regimul economic se schimbă din teren arabil în categoria de folosință curți-construcții, cu destinație de zonă de locuit cu funcțiuni complementare, cu regim de înălțime redus.

În continuarea planului urbanistic prezentat, proprietarii imobilelor din zona studiată pot solicita certificate de urbanism și autorizații de construcție în limitele și cu încadrarea în exigențele menționate în prezenta documentație:

- regim de înălțime
- funcțiuni
- aliniament

La proiectarea, autorizarea și executarea clădirilor se vor respecta reglementările stabilite prin prezentul studiu privind aliniamentul maxim, regimul de înălțime și funcțiunile permise precum și normele stabilite prin Legea 10/1995 privind calitatea construcțiilor, Legea 137/95 privind protecția mediului, H.G. 525/ 1996 de aprobare a Regulamentului General de Urbanism, Legea Locuințe nr. 114/1996, Normativul P 118/99 - reglementări P.S.I. cu completările ulterioare.

Prin respectarea și executarea propunerilor din prezenta documentație zona va căpăta un aspect urbanistic, valorificându-se superior terenurile neconstruite.

4.1 CIRCULAȚII

Nu exista circulatii publice propuse in interiorul limitei de proprietate a beneficiarului. Circulatiile carosabile pietonale din afara limitei de proprietate, dar in interiorul zonei studiate vor fi amenajate si mentinute in domeniul public conform PUZ aprobat anterior.

4.2 COSTURI SUPTATE DE INVESTITOR PENTRU REALIZAREA INVESTIȚIEI

Costurile suportate sunt prezentate in tabelul de mai jos:

ETAPA	CATEGORIA DE COST			CHELTUIALA SUPTATA DE INVESTITOR
1.0	CHELTUIELI PENTRU DOCUMENTATII DE SPECIALITATE, AVIZE, ACORDURI, AUTORIZAȚII	1.1	STUDII SPECIFICE	DA
		1.2	DOCUMENTATII SUPT	DA
		1.3	DOCUMENTATII DE AVIZE	DA
		1.4	ELABORARE DOCUMENTATII DE PROIECTARE	DA
		1.5	EXPERTIZE SI VERIFICAREA DOCUMENTATIILOR DE PROIECTARE	DA
		1.6	AUTORIZATII, ACORDURI	DA
2.0	CHELTUIELI CONEXE AFERENTE ETAPEI 1.0	2.1	CONSULTANTA	DA
		2.2	PROCEDURI DE ACHIZITII	DA
		2.3	AUDITURI	DA
		2.4	ASISTENTA TEHNICA	DA
3.0	CHELTUIELI CONEXE PENTRU REALIZAREA INVESTITIEI AFERENTE ETAPEI 2.1	3.1	ORGANIZARE DE SANTIER	DA
		3.2	AMENAJARI DE TEREN	DA
		3.3	AMENAJARI PENTRU PROTECTIA MEDIULUI	DA
		3.4	RELOCARE, PROTEJARE UTILITATI	DA
4.0	CHELTUIELI PENTRU INVESTITIA DE BAZA	4.1	REALIZARE REELE IN INCINTA	DA
		4.2	LUCRARI DE CONSTRUCTII	DA
		4.3	LUCRARI DE INSTALATII	DA
		4.4	UTILAJE SI ECHIPAMENTE CU SAU FARA MONTAJ	DA
		4.5	DOTARI	DA
		4.6	ACTIVE NECORPORALE	DA
5.0	CHELTUIELI DUA FINALIZAREA INVESTITIEI DE BAZA	5.1	RECEPTIA LUCRARILOR	DA
		5.2	INSCRIERE OBIECTIV IN CARTEA FUNCARA	DA
		5.3	INREGISTRARE LA FINANTELE LOCALE	DA

4.3 COSTURI CARE CAD IN SARCINA AUTORITATILOR PUBLICE LOCALE

Toate costurile sunt suportate de investitor, autoritățile publice nu au costuri în cadrul acestei investiții.

La proiectarea, autorizarea și executarea clădirilor se vor respecta reglementările stabilite prin prezentul studiu privind aliniamentul maxim, regimul de înălțime și funcțiunile permise precum și normele stabilite prin Legea 10/1995 privind calitatea construcțiilor, Legea 137/95 privind protecția mediului, H.G. 525/ 1996 de aprobare a Regulamentului General de Urbanism, Legea Locuințe nr. 114/1996, Normativul P 118/99- reglementări P.S.I. cu completările ulterioare.

Prin respectarea și executarea propunerilor din prezenta documentație zona va căpăta un aspect urbanistic, valorificându-se superior terenurile neconstruite.

5 ANEXE

Soluția de organizare urbanistică răspunde dorinței beneficiarilor (dar și celorlalți deținători de teren din zonă) de a valorifica superior terenurile neconstruite.

Șef proiect
Arh. PASKUCZ STEFAN



VOLUMUL II

CAREI
MAI 2023

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

1 INTRODUCERE

1.1 ROLUL R.L.U.

Regulamentul local de urbanism (denumit prescurtat R.L.U.) aferent P.U.Z. reprezintă o piesă de bază în aplicarea P.U.Z. el întărend și detaliind reglementările din P.U.Z. Regulamentul local de urbanism (R.L.U.) cuprinde reglementările referitoare la utilizarea terenurilor și realizarea construcțiilor pe teritoriul intravilan din zona studiată, explicitând prevederile PUG-ului și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor (vezi art. 1 din Regulamentul General de Urbanism). Prescripțiile cuprinse în R.L.U. sunt obligatorii pe întregul teritoriu ce face obiectul P.U.Z.

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

- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 și Ghidul de aplicare al R.G.U. aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T.nr. 21/N/10.04.2000.

Orice prevedere a prezentului regulament nu poate fi în contradicție cu Regulamentul General de Urbanism și nu poate deroga de la acesta. După aprobarea prezentului PUZ, reglementările se vor prelua în cadrul Planului Urbanistic General al localității și Regulamentului de Urbanism aferent.

1.2 BALA LEGALA A ELABORARII

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. se elaborează în conformitate cu prevederile actelor legislative sau normative specifice în vigoare.

- Legea nr. 50/1991 - republicată în 1996 -cu completari ulterioare- privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor.

- Ordinul MLPAT nr. 91/1991 privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor.

- H.G.R. nr. 525/1996 privind aprobarea „Regulamentului General de Urbanism”.

- Ordinul MLPAT nr. 13/N/1999 privind aprobarea „Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic General” - indicativ GR-038-1999.

- Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism” indicativ G.M. -007-2000.

De asemenea, la elaborarea Regulamentului au fost considerate prevederile actelor legislative sau normative specifice sau complementare domeniului astfel:

- Constituția României

- Codul Civil

- Legea nr. 18/1991 republicată 1998 privind Fondul funciar

- Legea nr. 69/1991 republicată 1996 - privind Administrația publică locală

- Legea nr. 82/1998- legea drumurilor

- Legea nr. 33/1991 - privind exproprierea pt. cauză de utilitate publică

- Legea nr. 10/1995 - privind calitatea în construcții

- Legea nr. 137/1995 republicată 2000 - privind protecția mediului

- Legea nr. 7/1996 - privind cadastrul și publicitatea imobiliară

- Legea nr. 84/1996 - privind îmbunătățirile funciare

- Legea nr. 41/1995 - privind protejarea patrimoniului cultural național

- Ordonanța Guvernului nr.43/2000 - privind protecția patrimoniului arheologic

- Legea nr. 56/1992 privind frontiera de stat

- Legea nr. 26/1996 Codul Silvic

- Legea nr. 107/1996 - Legea apelor

- Legea nr. 106/1996 - privind protecția civilă
- Legea nr. 213/1998 - privind proprietatea publică
- Legea nr. 219/1998 - privind regimul juridic al concesiunilor
- Legea nr. 114/1996 - legea locuinței
- Legea nr. 71/1996 - de aprobare a PATN
 - secțiunea I
 - căi de comunicație
- Legea nr. 171/1997 - de aprobare a PATN - secțiunea II - ape
- Legea nr. 5/2000 - de aprobare a PATN - secțiunea III - zone protejate
- Legea nr. 124/1995 - privind apărarea împotriva dezastrelor
- Ordonanța de urgență nr. 78/2000 privind regimul deșeurilor
- HGR 101/1997 - privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară
- HGR 571/1997 - privind avizarea și autorizarea PSI
- Ord. Min. Sănătății nr. 331/1999 privind avizarea și autorizarea sanitară a obiectivelor cu impact asupra sănătății publice
- Ord. Min. Sănătății nr. 536/1997 - privind normele de igienă
- Ord. M.A.P.P.M. nr. 125/1996 - privind activitățile cu impact la mediu
- Ord. M.Ap.N. nr. 46 și 109/1997 - privind adăposturile de apărare civilă Normativul P 118 - 1999 - privind protecția la foc a construcțiilor

Regulamentul local de urbanism detaliază prevederile Regulamentului general de urbanism în conformitate cu condițiile specifice ale localității, precum și al Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G. pentru zona ce face obiectul P.U.Z.-ului.

1.3. DOMENIUL DE APLICARE

Prevederile cuprinse în Regulamentul local de urbanism se aplică în proiectarea, autorizarea și realizarea construcțiilor și amenajărilor amplasate pe terenul extravilan cuprins în zona studiată în limitele teritoriului administrativ al municipiului (vezi art. 2 din R.G.U.).

Autorizarea executării construcțiilor

La autorizarea construcțiilor se vor avea în vedere regulile de bază privind ocuparea terenurilor cuprinse în actele normative care statuează direct sau indirect utilizarea și ocuparea terenurilor în extravilanul localităților și în incinte. Orice autorizație de construire va fi eliberată cu respectarea cu prioritate a protecției domeniului public și a regimului juridic al acestuia înscrise în Constituția României, în Legea nr. 213/1998 și în Legea nr. 18/1991 republicată în 1996, Legea 84/1996, Legea 41/1995, Legea 56/1992, Legea 107/1996, Legea 82/1998.

- Păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului național natural și construit precum și depistarea și eliminarea sau diminuarea efectelor surselor de poluare în scopul îmbunătățirii factorilor de mediu conform OUG 195/2005, legii Apelor nr. 107/1996 și Ordonanței Guvernului nr. 50/2000 privind colaborarea autorităților publice locale cu Min. Sănătății.

- Asigurarea distanțelor normate de amplasare a zonelor protejate față de sursele de poluare conform HGR 101/1997 privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară, ord. M.Sănătății nr. 331/1999 referitor la autorizarea obiectivelor cu impact asupra sănătății publice și ordin M. Sănătății 536/1997.

- Asigurarea securității construcțiilor conform Legii nr. 10/1995, normativului P100- 1991 și normelor PSI.

- Realizarea construcțiilor cu asigurarea exigențelor minimale privind funcțiunile, suprafețele, finisajele, dotările etc. înscrise în actele normative specifice (pentru locuințe vezi legea 114/1996).

- Respectarea interesului public prin rezervarea cu prioritate a amplasamentelor pentru obiectivele de utilitate publică (dotări, rețele de comunicație, rețele și echipamente tehnico-edilitare, alte amenajări cu caracter public și funcțional general conform art. 135 al. 4 din Constituția României). După caz se va recurge la procedura de expropriere pentru cauză de utilitate publică, stabilită prin Legea nr. 33/1994.

2. PREVEDERI GENERALE

2.1 REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Reglementarea urbanistică propusă prin PUZ- Zona studiata se afla intr-o zona destinata pentru locuinte, si functiunea propusa este de locuit cu functiuni complementare.

Prin documentație se precizează și delimitează loturile destinate construirii de locuințe si echipare tehnico-edilitara.

Regimul juridic al terenului studiat este intravilan (ramane neschimbat).

Regimul economic se schimba partial din teren arabil intravilan in categoria de folosinta curti-construcții.

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

Terenuri libere în intravilan

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile libere (intravilan) din zona studiata este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări prevazute in P.U.Z, cu respectarea conditiilor impuse de lege.

2.3 REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC EXPUNEREA LA RISCURI NATURALE

Autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția celor care au drept scop limitarea efectelor acestora este interzisă.

Din punct de vedere seismic, conform normativului P 100-92 teritoriul municipiului Carei se găsește în zona „E” având coeficienții K, 0,15 și T, 0,7 sec.

La proiectarea, autorizarea și executarea construcțiilor se vor respecta prescripțiile actelor normative în vigoare astfel:

- Legea nr. 10/1995 - privind calitatea în construcții
- Legea nr. 137/1995 rep.2000 - legea protecției mediului
- Legea nr. 107/1996 - legea apelor
- Legea nr. 84/1996 - legea îmbunătățirilor funciare
- Legea nr. 124/1995 - privind apărarea împotriva dezastrelor
- Ordinul M.Sănătății 536/1997 - privind norme de igienă
- Normativul P 100-92 - privind proiectarea antiseismică a construcțiilor
- Normativul P.7 - privind terenurile sensibile la umezire.

2.4 REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Retragerea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare va respecta prevederile plansei Reglementări urbanistice"si prevederile Codului Civil. Amplasarea constructiilor viitoare se vor accepta

conform „Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public,, - respectand distantele minime de siguranta. In cazuri justificate tehnic, in cadrul limitei de proprietate, investitorii pot stabili distante mai mici pe proprie raspundere, daca adopta masuri de protectie compensatorii conf. Norm. P 118 -99 cap.2, pct. 2.2.3.

Conform plansei „Reglementari urbanistice – zonificare” a fost stabilita o zona edificabila si anumite retrageri, astfel:

2.5 REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Terenul studiat are latura sudica paralela cu strada existenta - strada Somes. Accesul pe parcela se va realiza printr-un gang situat in partea sud-estica a parcelei prin cladirea C1.

2.6 REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

Se va executa racordarea la retelele de utilitati in conditiile legislatiei in vigoare.

2.7 REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII

Forma si dimensiunile terenului respecta prevederile Legii 525/27.06.1996

2.8 REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

Se vor avea in vedere amenajarea unor spatii verzi cu rol decorativ, precum si de delimitare optica intre categoriile de functiuni. Se vor amenaja spatii verzi in suprafata de min. 40% din suprafata parcelei la case individuale, si la locuinta individuala se va calcula conform HG 525 Anexa 6 pct. 6.8 min 2 mp / locuitor. Imprejmuirile intre proprietati pot fi opace pana la max. 1,8 m inaltime, putand fi completate cu suprafete transparente pana la max. 2,5 m inaltime. Se recomanda dublarea imprejmuirilor spre domeniul public cu gard viu.

3. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

Lm - locuinte

Functiuni propuse spre inlocuire, disfunctionalitati

- Teren arabil (liber) in intravilan

Functiuni noi propuse

- Lm – locuinte cu regim de inaltime (S)+P/P+M/P+1E/P+1E+M
- Lucrari tehnico-edilitare
- Drum de circulatie

Interdictii interdictii temporare

- nu sunt

Servituti de utilitate publica si urbanistice

- nu sunt

Toate constructiile si amenajarile propuse se vor executa cu respectarea normelor si normativelor in vigoare, referitoare la protectia mediului, sanatatea populatiei, protectia civila, prevenirea si stingerea incendiilor, protectia muncii; de asemenea, se va respecta legislatia in vigoare referitoare la amenajarea teritoriului, autorizarea constructiilor si la siguranta in constructii.

Unitatea funcțională propusă este Lm , locuințe cu regim mediu de înălțime

a) GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

b) SECȚIUNEA I: NATURA OCUPĂRII ȘI UTILIZĂRII TERENULUI

ARTICOLUL 1	- OCUPAREA TERENULUI ȘI UTILIZAREA TERENULUI
ARTICOLUL 2	- TIPURI ADMISE DE OCUPARE ȘI UTILIZARE
ARTICOLUL 3	- TIPURI INTERZISE DE OCUPARE ȘI UTILIZARE
ARTICOLUL 4	- UTILIZĂRI ADMISE CU DIVERSE CONDITIONARI

c) SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE OCUPARE A TERENULUI

ARTICOLUL 5	- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR
ARTICOLUL 6	- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE ALINIAMENT
ARTICOLUL 7	- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR
ARTICOLUL 8	- AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FATĂ DE ALTELE PE ACEEASI PARCELĂ
ARTICOLUL 9	- ÎNĂLȚIMEA ADMISĂ LA CLĂDIRI
ARTICOLUL 10	- ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR
ARTICOLUL 11	- ACCESE ȘI CIRCULAȚII
ARTICOLUL 12	- STATIONAREA AUTOVEHICULELOR
ARTICOLUL 13	- CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ
ARTICOLUL 14	- SPATII LIBERE ȘI SPATII PLANTATE
ARTICOLUL 15	- ÎMPREJMUIRI

d) SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 16	- PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)
ARTICOLUL 17	- COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

a) GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Subzona constituită deja în secolul al-XVIII-lea, la nord de o arteră de circulație care făcea legătură vestul și estul regatului ungar, după cum este prezentat în Harta Josefina (1782-1785) cu așezările din zona cetății Ardudului are configurația țesutului urban tradițional și este formată din clădiri cu puține niveluri parter și P+1. Aici este inclusă și parcela obiect al PUZ-ului prezent. O parcelă trapezoidală frântă alungită orientată nord-est- sud-vest, în suprafață de 4769 mp, cu dimensiunile laturilor de 139,40 m, 40,80m, 143,18m, respectiv 29,10m cel din urmă, aliniament spre strada Someșului. Funcțiunea dominantă a zonei este cea de locuire complementată de servicii, iar pe parcela studiată exclusiv de locuire. Regimul juridic al terenului studiat este intravilan (rămâne neschimbat). Regimul economic se schimbă parțial din teren arabil intravilan în categoria de folosință curți-construcții.

b) SECTIUNEA I: NATURA OCUPARII SI UTILIZARII TERENULUI

ARTICOLUL 1 OCUPAREA TERENULUI SI UTILIZAREA TERENULUI (construcții existente protejate, construcții neprotejate spații neconstruite protejate)

ARTICOLUL 2 TIPURI ADMISE DE OCUPARE SI UTILIZARE

- locuințe colective;
- servicii comerciale și comerț adecvate zonei preponderent rezidențiale;
- în cazul conversiei și în cazul introducerii unor noi funcțiuni și al reconstrucției unor clădiri fără valoare este necesară compatibilizarea funcțiunilor

ARTICOLUL 3 TIPURI INTERZISE DE OCUPARE SI UTILIZARE

- orice funcțiuni incompatibile
- comerț și depozitare en-gros;
- depozitare de materiale toxice sau inflamabile;
- depozitare de deșeuri, platforme de pre colectare, depozite de materiale re folosibile;
- activități productive și depozități de orice alt tip decât cele specificate în Articolul 2;
- orice alte activități generând poluare, trafic greu sau aglomerări importante
- construcții noi cu funcțiunea de spital;
- construcții provizorii de orice natură;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spații publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasamente care pot să provoace scurgerea apelor meteorice pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.

ARTICOLUL 4 UTILIZĂRI ADMISE CU DIVERSE CONDITIONARI

- se admit extinderi sau reconstrucții ale clădirilor existente lipsite de valoare cu următoarele două condiții privind noile funcțiuni:
 - funcțiunea să fie compatibilă cu caracterul și prestigiul zonei centrale;
 - funcțiunea existentă sau nou propusă să nu stînjenească vecinătățile

c) SECTIUNEA II: CONDITII DE OCUPARE A TERENULUI

ARTICOLUL 5 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafete, forme, dimensiuni)

- se menține parcelarul existent; se acceptă comasările și dezmembrările doar în cazul în care se asigură îmbunătățirea aspectului zonei;

ARTICOLUL 6 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE ALINIAMENT

- se va menține neschimbată situația dominantă existentă pe stradă, de dispunere pe aliniament

ARTICOLUL 7 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- în cazul în care pe una din limitele laterale ale parcelei există calcanul unei construcții învecinate, noua clădire se va alipi la acest calcan
- față de limitele laterale ale parcelei, noua clădire se va retrage obligatoriu față de ambele limite laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime dar nu mai puțin de 6,0 metri;
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă dar nu mai puțin de 6,0 metri;
- amplasarea clădirilor fata de limitele laterale și posterioare vor respecta prevederile Codului Civil;

ARTICOLUL 8 AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FATĂ DE ALTELE PE ACEEASI PARCELĂ

- în cazul în care una dintre construcții are o funcțiune care necesită iluminare naturală distanța minimă între clădiri este înălțimea la cornișă a celei mai înalte dar nu mai puțin de 3.00 m; în cazul în care nici una dintre clădiri nu are o funcțiune cu prescripții specifice de însorire distanța între clădiri poate fi redusă la jumătate din înălțimea celei mai înalte dar nu mai puțin de 3.00 m;

ARTICOLUL 9 ÎNĂLTIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- ținând seama de distanța dintre aliniamente, de forma parcelelor și fondul construit, regimul maxim de înălțime admis este de P+M pe strada Somesului;
- în cazul clădirilor amplasate în interiorul parcelei este de P+1+M

ARTICOLUL 10 ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- se va ține seama de caracterul zonei, de caracteristicile clădirilor din proximitate ca volumetrie, arhitectură a fațadelor, materiale de construcție;

ARTICOLUL 11 ACCESE SI CIRCULATII

- în cazul construcțiilor noi sau a celor reabilite , parcela este considerată construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal

obținut prin una din proprietățile învecinate de minim 3,0 metri în cazul locuințelor;

- în cazul construcțiilor noi înscrise în fronturile continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj de minim 3,0 metri care să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;

ARTICOLUL 12

STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor se va asigura în incinta clădirilor, în spații amenajate neacoperite sau în spații integrate în clădire, nu anexe independente;

ARTICOLUL 13

CONDITII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice;
- la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi obligatoriu făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții în zonele intens circulate;
- toate noile bransamente pentru electricitate, gaz și telefonie vor fi realizate îngropat, firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în clădiri sau împrejmuiri;
- lucrările de branșare la rețelele tehnico-edilitare se vor realiza numai subteran;

ARTICOLUL 14

SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- se va asigura amenajarea peisagistică adecvată a curților și se va limita la maximum suprafața dalată în favoarea suprafețelor de gazon, plantații, jardiniere;

ARTICOLUL 15

ÎMPREJMUIRI

- în cazul în care există împrejmuiri la stradă, acestea vor fi tratate ca obiecte disticte de arhitectura care se vor corela și raporta la clădire și la clădirea învecinată;
- porțile de acces pietonal și carosabil la randul lor vor respecta specificul zonei și se vor elabora pe baza unei documentații care se va raporta la obiecte similar prezente în zona;
- împrejmuirile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor fi de preferință transparente, eventual dublate de gard viu

d) SECȚIUNEA III:

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 16

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim 35%

ARTICOLUL 17

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim 1,0





P.U.Z.

PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE P+1+M
JUD. SATU MARE, mun. CAREI str. SOMES nr. 26

BENEFICIAR:

IUGA PETRU si sotia IUGA DELIA-MARIA
loc. Salistea de Sus, str. Oasului nr. 51, jud. Maramures

PROIECTANT GENERAL:

S.C. 9 OPTIUNE S.R.L.
Baia Mare, str. Cetatii, nr. 1/1-2

LEGENDA:



amplasamentul studiat

ORDINELE ARCHITECTURILOR
DIN ROMANIA
00243
Ioan Stefan
PASKUCZ
Adresa: str. de la intrare



S.C. 9.OPTIUNE
J24/108/98 BAIA MARE

9.OPTIUNE
SC 9 OPTIUNE SRL
ADRESA: STR. CETATII NR 2 AP 1-2

SPECIFICATIE
NOME
SEMNAURA
SCARA
1:10000
DATA
2023

BENEFICIAR:
IUGA PETRU si sotia IUGA DELIA-MARIA
JUD. MARAMURES, loc. SALISTEA DE SUS,
STR. OASULUI NR. 51
PROIECT NR.
08 / 2023
FAZA:
P.U.Z.
PLANSA NR.
U-11
INDEX
FORMAT
A3 x 297

TITLU PROIECT:
CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE P+1+M
JUD. SATU MARE, mun. CAREI, str. SOMES nr.
26
TITLU PLANSA:
PLAN DE INCADRARE
DATA
2023

Acest document este proprietatea intelectuală a S.C. 9.OPTIUNE srl și nu poate fi folosit, transmis sau reproducă parțial sau total fără acordul expres.

z 

P.U.Z.

CONSTRUIRE LOCUINTE COLLECTIVE P+1+M

JUD. SATU MARE, mun. CAREI str. SOMES nr. 26

BENEFICIAR:

IUGA PETRU si sotia IUGA DELIA-MARIA
loc. Salistea de Sus, str. Oasului nr. 51, jud. Maramures

PROIECTANT GENERAL:

S.C. 9 OPTIUNE S.R.L.
Baia Mare, str. Cetatii, nr. 1/1-2

LEGENDA:

- limita de proprietate beneficiar
 limite de proprietate constructii invecinate
 constructii existente
 constructii noi propuse
 spatii verzi
 acces pe parcela

BILANT TERITORIAL	EXISTENT		PROPUS	
	SUPRAFATA (mp)	PERCENT DINTORIAL SUPRAFE	SUPRAFATA (mp)	PERCENT DINTORIAL SUPRAFE
CURTI CONSTRUCTII	4 769	100 %	4 769	100 %
L - ZONA DESTINATA LOCUIRII din care :	-	-	-	-
zona edificabila din care:	314	6,58 %	1 659	35 %
zona construita	314	6,58 %	1 261	26 %
spatii verzi, amenajari exterioare	4 455	93,42 %	1 906	40 %
accese auto, accese pietonale	0	0 %	1 602	25 %
TOTAL SUPRAFATA P.U.Z.	4 769	100 %	4 769	100 %



ORDINUL ARHITECTILOR
DIN ROMANIA

00263

Ioan Ștefan
PĂȘKUCZ

S.C. S.R.L.
9. OPTUNE
J24/103/98 BAIA MARE

WORLDWIDE

BENEFICIAR:
IUGA PETRU și soția IUGA DELIA-MARIA
JUUD. MARAMUREȘ, loc. SALISTEA DE SUS,
nr. OASULUI nr. 51

DESCRIPTION	STATUS	TITLE PROJECT
...	...	...

TITLU PROIECT:
CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE P-1+M
IND. SATU MARE, mun. CAREI, str. SOMES nr.
16

SELF PROJECT
art. PASKUCZ STEFAN

PROJEKT
arch. PASKUCZ STEFAN

arh. MATIĆ ADRIAN

Accest documentul este nevalidat. Informațiile sunt corecte și actualizate.