

ROMÂNIA
JUDEȚUL SATU MARE
CONSILIUL LOCAL al
MUNICIPIULUI CAREI

HOTĂRÂREA Nr. 227/27.10.2025
privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – proiect nr. 502/2025 elaborat de SPAKK
GROUP SRL privind: "Construire PENNY MARKET și galerie comercială" în municipiul
Carei, str Someș nr 13A-15-19, județul Satu Mare, beneficiari Lukács-Rákoczi Levente și
Rakoczi SRL

Consiliul local al municipiului Carei județul Satu Mare, întrunit în ședință ordinară la data de 27.10.2025,

Văzând :

Referatul de aprobare nr. 23550/22.10.2025 inițiat de Primarul Municipiului Carei prin care propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal – proiect nr. 502/2025 elaborat de SPAKK GROUP SRL privind: "Construire PENNY MARKET și galerie comercială" în municipiul Carei, str Someș nr 13A-15-19, județul Satu Mare, beneficiari Lukács-Rákoczi Levente și Rakoczi SRL,

Având în vedere :

Adresa nr 20522/22.09.2025 prin care Lukács-Rákoczi Levente și Rakoczi SRL solicită aprobarea Planului Urbanistic Zonal – proiect nr. 502/2025 elaborat de SPAKK GROUP SRL privind: "Construire PENNY MARKET și galerie comercială" în municipiul Carei, str Someș nr 13A-15-19, județul Satu Mare, beneficiari Lukács-Rákoczi Levente și Rakoczi SRL,

Având în vedere raportul de specialitate nr. 23556/22.10.2025 al Serviciului Urbanism prin care propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal,

- certificatul de urbanism nr. 177/01.07.2025 emis de Primăria Municipiului Carei
- avizul de oportunitate nr. 14712/17.07.2025 emis de Primăria Municipiului Carei
- extras CF nr. 114469 Carei, CF nr 114292 Carei
- plan de încadrare în zonă și plan de situație
- decizia etapei de încadrare nr. 1084/11.09.2025 emis de Agenția pentru Protecția Mediului Satu Mare
- PV de recepție 1533/2025 al BCPI Carei
- Aviz de amplasament favorabil nr 6040250800417/21.08.2025 emis de Distribuție Energie Electrică România sucursala Satu Mare
- Aviz de favorabil nr 215127159/13.08.2025 al Delgaz Grid
- Aviz favorabil nr 16234/13.08.2025 al APASERV SATU MARE SA
- adresa DSP Satu Mare nr 320/08.09.2025
- Acord de principiu ISU nr 4025477/21.08.2025
- aviz favorabil nr 23487/22.10.2025 Direcției Arhitect Șef
- procesul verbal al dezbaterii publice din data de 09.10.2025 ora 16:00, precum și raportul procedurii,
- raportul informării și consultării publice,

Ținând seama de prevederile:

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

Prezenta hotărâre a fost adoptată cu respectarea prevederilor art.139 ale OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ

Nr. total al consilierilor în funcție – 18

Nr. total al consilierilor prezenți – 14

Nr. total al consilierilor absenți – 4

Voturi pentru - 13

Voturi împotrivă - 0

Abțineri - 0

Nu participă la vot - 1

- Art.47 din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare,
- HG nr. 525/1996, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu modificările și completările ulterioare,

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

HOTĂRĂȘTE :

Art.1. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal – proiect nr 502/2025 elaborat de SPAKK GROUP SRL privind: "Construire PENNY MARKET și galerie comercială" în municipiul Carei, str Someș nr 13A-15-19, județul Satu Mare, beneficiari Lukács-Rákoczi Levente și Rakoczi SRL, conform documentației Anexă la prezenta Hotărâre, cu următorii indici urbanistici :

POT maxim propus : 40%
 CUT maxim propus : 0,4
 regim de înălțime propus: P, P+1

Amplasare față de aliniament: pe aliniamentul str Some și Petőfi Sándor, sau pot fi retrase față de aliniament

Amplasare în interiorul parcelei:

- construcțiile pe terenul cu nr cad 114292 se vor amplasa cu retragere de min 3,5 m față de limita posterioară și cu o retragere cu min 1,00 m față de limitele laterale

- construcțiile pe terenul cu nr cad 114469 se vor amplasa cu o retragere de min 1,00 m față de limita posterioară sudică, cu respectarea Codului Civil

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
 Rencz Gergő-János și Rencz Timea-Alina
 Instituției Prefectului județului Satu Mare

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

Președinte de ședință
Ludovic KEIZER

Contrasemnează
Secretar General al Municipiului Carei
cj. Adela-Crina OPRÎTOIU

Carei, 27.10.2025
 Red./Dact. A.C.O./G.M.T.

Prezenta hotărâre a fost adoptată cu respectarea prevederilor art.139 ale OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ

Nr. total al consilierilor în funcție – 18

Nr. total al consilierilor prezenți – 14

Nr. total al consilierilor absenți – 4

Voturi pentru - 13

Voturi împotriva - 0

Abțineri - 0

Nu participă la vot - 1

Volumul I

MEMORIU DE PREZENTARE

Cuprins

1. INTRODUCERE

- 1.1. Date de recunoastere a documentației
- 1.2. Obiectul lucrării
- 1.3. Surse documentare, baza topografică

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

- 2.1. Evoluția zonei
- 2.2. Incadrarea în localitate
- 2.3. Elementele cadrului natural
- 2.4. Circulația
- 2.5. Ocuparea terenurilor
- 2.6. Echipare edilitară
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Opțiuni ale populației

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Prevederi ale P.U.G.
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulației
- 3.5. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici
- 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.7. Protecția mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publică
- 3.9. Circulația terenurilor

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

5. ANEXE



MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentației

1.1.a Denumirea lucrării PUZ - CONSTRUIRE PENNY MARKET ȘI GALERIE COMERCIALĂ

1.2.b Amplasament: mun. Carei, str. Someș nr. 13A-15-19,
nr. cad. 114469, 114292, jud. Satu Mare

1.3.c Beneficiar: SC Rakoczi SRL și Lukács-Rákóczi Levente
mun. Carei, str. Ioan Slavici, nr. 9, jud. Satu Mare

1.4.d Proiectant: SC SPAKK GROUP SRL,
str. Aurel Popp, nr. 18
Satu Mare, jud. Satu Mare

1.5.e Faza: Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.)

1.2. Obiectul lucrării

Scopul elaborării Planului Urbanistic Zonal pentru terenul studiat, îl constituie structurarea urbanistică, zonarea funcțională, organizarea domeniului public și privat, a circulației carosabile și pietonale, echiparea tehnico-edilitară a zonei, pentru realizarea a unui Penny Market și a unei galerii comerciale pe terenul proprietate privată situat în intravilanul Municipiului Carei, pe strada Someș identificat prin extrasele CF nr. 114469, 114292 și nr. Cadastral 114469, 114292 cu păstrarea funcțiunii zonei de Instituții și servicii.

Având în vedere prevederile Regulamentul General de Urbanism aprobat cu H.G. 525/1996, și solicitările proprietarului, tema program a PUZ prevede elaborarea lucrării în vederea realizării unei zone de instituții și servicii cu accesele pietonale și carosabile aferente, pe un teren în suprafață de 7081,00 mp, conform extrasele C.F. nr. 114469, 114292 și nr. Cadastral 114469, 114292

1.3. Surse documentare, baza topografică

1. Planului Urbanistic General al Municipiul Carei
2. Certificatul de Urbanism nr. 177 din 01.07.2025
3. Aviz de oportunitate nr. 14712 din 17.07.2025
4. Documentația cadastrală
5. Studiu geotehnic

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 Evoluția zonei

Municipiul Carei este situat în nord-vestul României, la o distanță de 99 km de municipiul Oradea. Se află în partea de sud-vest a județului Satu Mare, într-o regiune de câmpie, la 35 km de reședința de județ.

Se învecinează cu comunele:

Căpleni, Urziceni, Foeni, Sanislău, Petrești, Tiream, Căuaș și Moftin.

Terenul se află în intravilanul Municipiului Carei în zona nord-vestică a localității, la intersecția străzilor Someș și Petőfi Sándor.

Accesul în incinta studiată se poate realiza atât din strada Someș cât și din strada Petőfi Sándor.

Terenul are o suprafață de 7081,00 mp, o formă neregulată și se compune din 2 parcele:

- Parcela cu nr. cad. 114292 – S = 5134,00 mp
- Parcela cu nr. cad. 114469 – S = 1947,00 mp

Parcela cu nr. cad. 114292 are o formă aproximativ dreptunghiulară, fără denivelări semnificative și este liber de construcții.

Parcela cu nr. cad. 114469 are o formă poligonală, front la ambele străzi și fără denivelări semnificative. În momentul de față pe această parcel se află o construcție parter având funcțiunea de atelier auto. Suprafața construcției este de 356,00 mp. Construcția are o structură din elemente de beton prefabricate cu închiderile din zidărie de cărămidă și acoperiș terasă. Construcția se află într-o stare avansată de degradare, închiderile laterale fiind distruse aproape în totalitate.

Conform PUG terenul studiat se află în intravilan cu funcțiunea de Instituții și servicii.

2.2 Incadrarea în localitate

Terenul se află în intravilanul Municipiului Carei în zona nord-vestică a localității, la intersecția străzilor Someș și Petőfi Sándor.

Terenul se învecinează cu o zone de locuit și zone pentru Instituții și servicii.

Incinta studiată are o formă poligonală, front la ambele străzi și fără denivelări semnificative. În momentul de față pe aceste parcele se află o construcție parter având funcțiunea de atelier auto. Suprafața construcției este de 356,00 mp. Construcția are o structură din elemente de beton prefabricate cu închiderile din zidărie de cărămidă și acoperiș terasă. Construcția se află într-o stare avansată de degradare, închiderile laterale fiind distruse aproape în totalitate.

Terenul are o formă neregulată, și are următoarele vecinătăți:

- la nord: str. Someș
- la sud: str. Petőfi Sándor
- la est: proprietăți private – casă de locuit și construcții aparținând Organizației Caritas a Diecezei Satu Mare
- la sud: proprietăți private – Stație de carburanți și construcții de locuit

2.3 Elementele cadrului natural

Zona studiată se află în municipiul Carei, zona nord-vestică a localității, la intersecția străzilor Someș și Petőfi Sándor. Terenul se află într-o zonă predominantă de locuințe. Zona este caracterizată prin existența unor case de locuit unifamiliale și clădiri pentru servicii (stație de carburanți, sedii a unor instituții etc.)

Zona nu prezintă denivelări semnificative și nu se găsesc elemente ale cadrului natural de valoare deosebită.

a. DATE TOPOGRAFICE

Municipiul Carei este situat în nord-vestul României, la o distanță de 99 km de municipiul Oradea. Se află în partea de sud-vest a județului Satu Mare, într-o regiune de câmpie, la 35 km de reședința de județ.

Topografic terenul prezintă denivelări semnificative cu o declivitate pe direcția N-S nivelul cel mai scăzut fiind în partea posterioară la o diferență de ~5.00 m față de nivelul cel mai înalt din partea nordică (str. Tireamului).

b. DATE GEOTEHNICE

Din punct de vedere geomorfologic, perimetrul studiat face parte din Câmpia de Vest, parte a Bazinului Panonic, cu un fundament cristalin aflat la mare adâncime și acoperit de o succesiune groasă de depozite sedimentare neogene și cuaternare.

Acestea sunt reprezentate prin argile, marne, nisipuri, pietrișuri și depozite loessoide, depuse în contexte lacustro-fluviale și eoliene.

Din punct de vedere tectonic, regiunea se caracterizează prin procese de subsidență diferențiată, asociate cu sisteme de falii acoperite, care au controlat grosimea și faciesurile sedimentare.

Relieful actual de câmpie joasă, uniformă, este consecința structurii simple și a predominanței proceselor de acumulare, ceea ce conferă zonei un caracter geologic stabil.

Au fost identificate următoarele categorii granulometrice: **argilă, argilă prăfoasă și argilă prăfoasă nisipoasă**. La data efectuării lucrărilor de prospectare nu s-au pus în evidență fenomene dinamice active.

Lucrările de teren s-au efectuat în data de 05.09.2025, pe timp senin, aprox. 23°C, durata investigațiilor fiind de cca. 4.00 h.

În vederea determinării succesiunii litologice s-au executat 2 foraje geotehnice mecanizate prin percuție, cu picamer Wacker Neuson BH55, până la adâncimea maximă de - 6,00 m (față de cota terenului natural).

Din lucrările efectuate s-au prelevat probe pentru încercările de laborator.

Studiul geotehnic ca sinteză a cercetărilor terenului analizează și detaliază particularitățile amplasamentului prin prisma următoarelor aspecte:

- Stratificația terenului de fundare;
- Regimul hidrogeologic al zonei;
- Caracteristicile fizico-mecanice ale terenului;
- Prezentarea calculului capacității portante la nivelul tălpii fundației;
- Estimarea deformațiilor absolute probabile;
- Aprecieri asupra stabilității de ansamblu a amplasamentului.

Coloana litologică identificată prin lucrările geotehnice se prezintă astfel:

Forajul 1:

- 0,00 (față de cota terenului natural) – 1,10 m → umpluturi (1)
- 1,10 – 1,50 m → argilă cenușiu-negricioasă (2)
- 1,50 – 2,10 m → argilă prăfoasă brună, plastic vâtoasă (3)
- 2,10 – 6,00 m → argilă prăfoasă nisipoasă brun-gălbuie, plastic consistentă (4)

Forajul 2:

- 0,00 (față de cota terenului natural) – 1,20 m → umpluturi (1)
- 1,20 – 1,80 m → argilă prăfoasă brună, plastic vâtoasă (2)
- 1,80 – 6,00 m → argilă prăfoasă brun-gălbuie, plastic consistentă (3)

Pe baza datelor obținute, recomandăm următoarea adâncime de fundare:

O adâncime de fundare > de 1,50 m (față de cota terenului natural).

Stratul de fundare este stratul de *argilă prăfoasă brună, plastic vâtoasă (3)* pentru F1 și stratul de *argilă prăfoasă brună, plastic vâtoasă (2)* pentru F2, interceptat pe adâncimea forajelor.

Utilizând presiunea convențională de calcul pentru estimarea portanței terenului de fundare, presiunea convențională p_{conv} [kPa] pentru stratul de fundare cu *argilă prăfoasă brună, plastic vâtoasă (3)* pentru F1 și stratul de *argilă prăfoasă brună, plastic vâtoasă (2)* pentru F2, s-a stabilit conform NP 112/2014 pentru fundații continue având lățimea tălpii $B = 1.00$ m și adâncimea de fundare față de nivelul terenului sistematizat de $D_f = 2.00$ m, ca fiind de 250 kPa. Pentru oricare alte dimensiuni ale lățimii fundației și altă adâncime de încastrare se impune aplicarea corecțiilor metodologice de calcul prescrise de NP112/2014, punctul B.2.

RECOMANDĂRI ȘI CONCLUZII

- Se va opta pentru un sistem de fundații continue sau izolate;
- Deformațiile pe care le poate comporta terenul nu trebuie să depășească limita admisibilă pentru tipul de construcție;
- Fundația trebuie să fie alcătuită astfel încât să aibă capacitatea de a transmite și repartiza uniform și în deplină siguranță efortul la care este supusă de către partea de suprastructură (construcția superioară); adâncimea de fundare trebuie să corespundă normelor, adică fundația să nu fie afectată de îngheț, de umflarea sau contracția solului sau de afânarea acestuia;
- Nu se va permite stagnarea apelor pe amplasament și în săpăturile de fundare, se vor avea în vedere lucrări de epuismențe pentru a asigura pe cât posibil executarea pe uscat a săpăturilor

și turnarea betoanelor;

- O atenție deosebită se va acorda gestionării apelor meteorice și a celor provenite din deteriorarea rețelelor edilitare;
- Zonele nebetonate vor fi înierbate;
- Se va solicita prezența geologului în vederea întocmirii procesului verbal privind natura terenului de fundare.

2.4 Circulația

Zona studiată se află în municipiul Carei, zona nord-vestică a localității, la intersecția străzilor Someș și Petőfi Sándor.

Accesul în incinta studiată se poate realiza atât din strada Someș cât și din strada Petőfi Sándor. Ambele străzi sunt modernizate și au profil stradal potrivit pentru realizarea acceselor în condiții normale. La limita incintei străzile dispun de trotuar, pistă de biciclete și o zonă verde (tampon) între carosabil și pietonal.

2.5 Ocuparea terenurilor

Terenul studiat are destinația de curți construcții conform extrasul C.F. anexate, și este liber de orice construcție. În momentul de față în incinta studiată se află o construcție parter având funcțiunea de atelier auto, pentru realizarea investiției se propune desființarea acesteia.

Suprafața terenului studiat este de 11 000 mp din care Suprafața terenului reglementat prin acest PUZ este de 7 081 mp, restul terenului fiind ocupate porțiunile de drum (str. Someș resp. Str. Petőfi Sándor) adiacente parcelei de ~130 ml de unde se propun 2 accee noi în incinta studiată.

BILANȚ TERITORIAL EXISTENT

Nr. crt.	Denumirea zonei	Suprafața	
		mp	%
1.	ZONA INSTITUȚII ȘI SERVICII (IS)	7 081.00	64.37
2.	ZONA CAI DE COMUNICATII RUTIERE SI PIETONALE (Cr)	2 522.00	22.92
3.	SPATII VERZI AMENAJATE (SP)	1 352.00	12.30
4.	ZONA AFERENTA LUCRARILOR TEHNICO EDILITARE (TE)	45.00	0.41
TOTAL		11 000,00	100,00

Principalele disfuncționalități

- aspectul arhitectural urbanistic al zonei este nereprezentativ;
- lipsa serviciilor și dotărilor din zonă;
- terenuri neutilizate

În momentul de față în incintă se află o construcție parter având funcțiunea de atelier auto. Suprafața construcției este de 356,00 mp. Construcția are o structură din elemente de beton prefabricate cu închiderile din zidărie de cărămidă și acoperiș terasă. Construcția se află într-o stare avansată de degradare, închiderile laterale fiind distruse aproape în totalitate.

Parcela aparținând beneficiarilor nu este dotată cu rețele edilitare deși pe ambele străzi se constată existența rețelelor publice de apă, canalizare, gaz și energie electrică.

Echipare edilitară

Alimentare cu apă

În zona studiată există rețea de apă pe străzile Someș și Petőfi Sándor din țevă de azbociment cu D=200mm. Pentru alimentarea cu apă potabilă se propun branșamente de apă racordate la această rețea stradală existentă

Canalizare

În zona studiată există rețea de canalizare menajeră pe străzile Someș și Petőfi Sándor.

Construcțiile proiectate vor fi racordate la rețeaua de canalizare existentă prin intermediul unui racord din PVC-KG proiectat.

Rețele de gaz metan

În zona studiată există rețea de gaz pe străzile Someș și Petőfi Sándor. Construcțiile proiectate vor fi racordate la rețeaua publică de gaze naturale.

Alimentare cu energie electrică

În vecinătatea zonei studiate se află rețea de distribuție de joasă tensiune – linie electrică aeriană (L.E.A.) de 0,4 kV pe străzile Someș și Petőfi Sándor. În fața parccel se constată existența unui post de transformare. Construcțiile proiectate vor fi racordate la rețeaua publică existentă prin intermediul unui Post de transformare propus.

2.6 Probleme de mediu

Prin amenajările propuse sursele de poluare vor fi diminuate până la eliminare (colectarea organizată a deșeurilor, canalizarea apelor menajere, organizarea circulației și a zonelor verzi).

2.7 Opțiuni ale populației

Obiectivul prezentului proiect îl constituie structurarea urbanistică, zonarea funcțională, organizarea domeniului public și privat, a circulației carosabile și pietonale, echiparea tehnico-edilitară a zonei, pentru realizarea a unui Penny Market și a unei galerii comerciale pe terenul proprietate privată situat în intravilanul Municipiului Carei, pe strada Someș cu păstrarea funcțiunii zonei de Instituții și servicii.

Se propune realizarea a două construcții cu regim de înălțime parter cu alei și parcări necesare funcționării acestora.

Elaboratorul documentației de urbanism este de accord cu solicitarea beneficiarului considerând că investiția propusă va avea un efect pozitiv atât din punct de vedere social cât și economic asupra dezvoltării zonei.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

S-a ținut cont de:

6. Planului Urbanistic General al Municipiului Carei
7. Certificatul de Urbanism nr. 177 din 01.07.2025
8. Aviz de oportunitate nr. 14712 din 17.07.2025

9. Documentația cadastrală

10. Studiu geotehnic

De asemenea, în documentație au fost respectate normele stabilite prin Legea 50/1991 și prin Regulamentul General de Urbanism aprobat cu H.G. 525/1996, Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului.

3.2 Prevederi ale P.U.G.

Conform P.U.G. municipiul Carei, terenul studiat se află în intravilanul localității într-o zonă de Instituții și Servicii și zonă de locuit în intravilan.

Se propune menținerea funcțiunii de Instituții și Servicii

Regim de înălțime: max P+1

P.O.T. max propus = 40 %

C.U.T. max propus = 0,40

Hmaxim = 7,00 m

3.3 Valorificarea cadrului natural

Prin amenajările propuse sursele de poluare vor fi diminuate până la eliminare (colectarea organizată a deșeurilor, canalizarea apelor menajere, organizarea circulației și a zonelor verzi). În urma realizării investiției zonele rămase neconstruite vor fi înierbate și plantate cu arbori.

3.4 Modernizarea circulației

Zona studiată se află în municipiul Carei, zona nord-vestică a localității, la intersecția străzilor Someș și Petőfi Sándor.

Accesul în incinta studiată se poate realiza atât din strada Someș cât și din strada Petőfi Sándor. Ambele străzi sunt modernizate și au profil stradal potrivit pentru realizarea acceselor în condiții optime. La limita incintei străzile dispun de trotuar, pistă de biciclete și o zonă verde (tampon) între carosabil și pietonal.

Se propun două accese noi și desființarea acceselor existente în incintă. Din strada Someș se propune realizarea unui acces nou spre paltafforma parcurii noi propuse, iar accesul existent va fi transformat în zonă verde. Din strada Petőfi Sándor se propune realizarea unui acces carosabil și o alee pe direcția est-vest care face legătura cu parcarearea magazinului nou propusă făcând posibilă realizarea unei circulații intrare-ieșire la ambele străzi.

Profilul drumurilor de acces vor avea configurațiile conform, planșei anexate A07 – Profile longitudinale – Profile transversale.

3.5 Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Prin prezentul P.U.Z. se propune structurarea urbanistică, zonarea funcțională, organizarea domeniului public și privat, a circulației carosabile și pietonale, echiparea tehnico-edilitară a zonei,

pentru introducerea în intravilan terenului aflat în proprietatea beneficiarului și instituirea unei zone de Instituții și servicii.

Zonificarea propusă în perimetrul studiat aparține unei singure Unitate Teritorială de Referință:– Zonă de Instituții + Servicii (IS), pentru care s-au prevăzut reglementări, detaliate în regulamentul local de urbanism.

Terenul, în suprafața totală de 7 081.00 mp, va fi constituit dintr-un singur lot. Pentru asigurarea accesului s-au prevăzut drumuri de incintă. Prin prezentul proiect se propune construirea unui magazin Penny Market și a unei galerii comerciale pe terenul proprietate private.

Construcția PENNY MARKET se propune a fi amplasată în întregime pe terenul cu nr. cad. 114292. Accesul la magazine se va putea realiza din strada Someș și din strada Petőfi Sándor prin alea propusă pe terenul cu nr. Cad. 114469. Accesul se propune din strada Someș, iar în vecinătatea accesului se propune realizarea unei platforme cu toate amenajările necesare funcționării, locuri de parcare, platforme carosabile, puncte gospodărești etc. Se propune realizarea unei construcții parter, iar în interior se propune amenajarea unei spații comerciale și spații anexe (administrative, depozitare, etc.)

Galeria comercială va fi amplasată în întregime pe terenul cu nr. cad. 114469. Se propune realizarea unei construcții parter care se va putea compartimenta în mai multe spații comerciale în funcție de nevoi. Se propune realizarea unei alei pe direcția est-vest a parcelei, la nord de aceasta se propune amenajarea unor locuri de parcare iar în sud de alea se propune construirea galeriei comerciale. Accesul se va realiza din strada Petőfi Sándor iar prin alea nou-propusă se va realiza legătura cu platforma amenajată la Penny Market.

Reglementări

Amplasarea față de aliniament

Construcțiile noi se pot amplasa pe aliniamentul străzilor Someș și Petőfi Sándor, sau pot fi amplasate retrase față de aliniament.

Amplasarea în interiorul parcelei

Construcțiile noi se vor retrage de la limita posterioară după cum urmează:

- construcțiile pe terenul identificat cu nr. cad. 114292 se vor amplasa cu o retragere de min. 3.5 m (min. H/2) față de limita posterioară a terenului
- construcțiile pe terenul identificat cu nr. cad. 114292 se vor amplasa cu o retragere de min. 1,00 m față de limitele laterale
- construcțiile pe terenul identificat cu nr. cad. 114469 se pot amplasa cu o retragere de min. 1,0 m față de limita posterioară sudică a terenului cu respectarea Codului civil.

Regim de înălțime

Clădirile propuse vor avea regim de înălțime maximă P+1. Hmaxim = 7.00 m

Asigurarea acceselor carosabile

Accesul în incinta studiată se poate realiza atât din strada Someș cât și din strada Petőfi Sándor. Ambele străzi sunt modernizate și au profil stradal potrivit pentru realizarea acceselor în condiții optime. La limita incintei străzile dispun de trotuar, pistă de biciclete și o zonă verde (tampon)



între carosabil și pietonal.

Se propun două accese noi și desființarea acceselor existente în incintă. Din strada Someș se propune realizarea unui acces nou spre paltafforma parcurii noi propuse, iar accesul existent va fi transformat în zonă verde. Din strada Petőfi Sándor se propune realizarea unui acces carosabil și o alee pe direcția est-vest care face legătura cu parcarearea magazinului nou propusă făcând posibilă realizarea unei circulații intrare-ieșire la ambele străzi.

Asigurarea acceselor pietonale

La limita incintei străzile dispun de trotuar, pistă de biciclete și o zonă verde (tampon) între carosabil și pietonal. Accesele pietonale se propun din aceste trotuare existente.

Aspectul exterior al construcțiilor

Aspectul exterior al clădirilor va ține seama de de arhitectura specifică a funcțiunilor noi propuse.

Parcaje

Parcărilor propuse se vor realiza în interiorul parcelelor. Se va asigura 70 de locuri de parcare publice din care 5 rezervate pentru persoane cu dizabilități și 5 destinate familiilor.

Parcarearea autoturismelor se pot realiza prin locuri de parcare descoperite.

Spații verzi

Se va asigura suprafața necesară a spațiilor verzi. Suprafața spațiilor înierbate vor fi de minim 920,60 mp.

Împrejmuiri

Se propune împrejmuirea terenului pe laturile învecinate cu proprietăți private cu gard transparent dublat cu gard viu cu înălțime max. 2,00 m.

Indici urbanistici

POT max =40.00%

CUT max=0,40

BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ:

Suprafața studiată prin PUZ = 11 000,00 mp

Suprafața terenului reglementat = 7 081,00 mp

Nr. crt.	Teritoriu aferent	EXISTENT (MP)	EXISTENT (%)	PROPUS (MP)	PROPUS (%)
1.	ZONA INSTITUȚII ȘI SERVICII (IS)	7 081,00	64.37	7 081	64.37
2.	ZONA CAI DE COMUNICATII RUTIERE SI PIETONALE (Cr)	2 522.00	22.92	2 534.00	23.04
3.	SPATII VERZI AMENAJATE (SP)	1 352.00	12.30	1 340.00	12.18
4.	ZONA AFERENTA LUCRARILOR TEHNICO EDILITARE (TE)	45,00	0.41	45,00	0.41
TOTAL		11 000,00	100,00	11 000,00	100,00

BILANȚ TERITORIAL IN INTEIORUL PARCELEI:

Nr. crt.	Teritoriu aferent	PROPUS (MP)	PROPUS (%)
1.	Construcții – servicii	2832,40	40,00
2.	Alei carosabile / parcări	2 821,00	39,84
3.	Alei pietonale	477,00	6,74
4.	Zone înierbate	920,60	13,00
5.	Construcții tehnico - edilitare	30,00	0,42
TOTAL		7 081,00	100,00

3.6 Dezvoltarea echipării edilitare
3.6.1. Alimentare cu apă

Alimentarea cu apă potabilă a obiectivului studiat se face prin intermediul unui branșament de la rețeaua existentă de pe str. Petőfi Sándor.

Branșamentele de alimentare cu apă vor fi dotați cu cămine de apometru în vederea contorizării consumurilor de apă. Conducta de alimentare cu apă va fi dotată cu un 2 hidranți suprateran DN80, pentru stingerea incendiilor.

1.6.2. Canalizare

Apele uzate menajere și pluviale provenite din activitate, sunt evacuate prin intermediul racordurilor în conducta nou proiectată. Aceste ape menajere respectiv pluviale sunt colectate în sistem mixt și sunt dirijate gravitațional spre conducta colectoare de pe str. Petőfi Sándor

1.6.3. Canalizare pluvială

Apele pluviale de pe trotuare, zonele verzi respectiv platforma carosabilă vor fi colectate cu ajutorul gurilor de scurgere și evacuate în conducta de canalizare propusă.

1.6.4. Rețele de gaz metan

Alimentarea obiectivului cu gaz metan se va realiza prin intermediul unui branșament la rețeaua de gaz de presiune redusă existentă de pe strada Someș.

1.6.5. Alimentare cu energie electrică

Construcțiile proiectate vor fi racordate la rețeaua publică existentă prin intermediul unui Post de transformare propus.

Instalațiile electrice pentru clădirile propuse vor fi instalații de distribuție monofazate, constând din circuite de iluminat, circuite de prize, circuite de forță, instalație de protecție contra electrocutării prin legare la pământ, instalație de iluminat de siguranță, etc.

3.7 Protecția mediului

Ca urmare a desfășurării activității obiectivului, concentrațiile poluanților în emisie la cel mai



apropiat receptor protejat sunt mult mai mici decât concentrațiile maxime admisibile.

Deșeurile generate din activitate sunt gestionate cu respectarea prevederilor Legii 211/2011 privind regimul deșeurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Va fi organizată colectarea selectivă a tuturor tipurilor de deșeuri generate, fiind amenajate zone de stocare temporară a deșeurilor pe categorii, dotate cu recipiente corespunzătoare, etichetate cu tipul și codul de deșeu. Astfel de zone de stocare a deșeurilor se vor găsi atât în interiorul construcțiilor cât și în exterior. Zonele de stocare temporară a deșeurilor au suprafețe betonate vor fi acoperite și inscripționate.

Gospodărirea deșeurilor pe amplasament se realizează conform legislației în vigoare. Toate deșeurile care pot fi reciclate sunt trimise spre reciclare. Colectarea tuturor deșeurilor de pe amplasament se realizează pe categorii și nu sunt amestecate diferitele tipuri de deșeuri. Vor fi respectate prevederile Legii 211 din noiembrie 2011 privind gestionarea deșeurilor, inclusiv a deșeurilor periculoase.

După executarea lucrărilor de construcții se va reface cadrul natural prin reabilitare peisagistică. Se propune amenajarea terenului ramas liber cu spații verzi, plantatii de arbori și arbuști.

Apele uzate menajere vor fi colectate și conduse la rețeaua de canalizare existentă din zonă.

Apele pluviale vor fi conduse prin intermediul rigolelor proiectate la lacul artificial propus.

Apele pluviale de pe platforma parcarilor vor trece printr-un separator de ulei și deznisipator și vor fi deversate în rețeaua de canalizare a municipiului.

3.8 Obiective de utilitate publică

Nu e cazul, prezenta investiție este una privată

3.9 Circulația terenurilor

Prin soluția propusă nu se aduc modificări asupra proprietății terenurilor.

CONCLUZII

Soluția de organizare urbanistică răspunde atât reglementărilor tehnice în vigoare, cât și dorinței beneficiarului, iar construcția și plantațiile propuse oferă atât un aspect urban mai plăcut cât și un confort pentru terenul studiat.

La proiectarea, autorizarea și executarea lucrărilor se vor respecta reglementările stabilite prin prezentul studiu precum și legislația existentă pentru funcțiunile propuse.



Întocmit,

arh. Keresztes-Szőke Levente





SC SPaKK GROUP SRL

0744-871048; 0742-512559; 0261-710050

www.spakk.ro / office@spakk.ro

Satu Mare, 440037, jud. Satu Mare



Volumul II

REGULAMENT ZONAL DE URBANISM

CONSTRUIRE PENNY MARKET ȘI GALERIE COMERCIALĂ

mun. Carei, str. Somes nr. 13A-15-19, nr. cad. 114469, 114292

Cuprins

1. DISPOZITII GENERALE

- 1.1. Rolul R.L.U.
- 1.2. Baza legală a elaborării
- 1.3. Domeniul de aplicare

2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND OCUPAREA TERENURILOR

- 2.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit
- 2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public
- 2.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii
- 2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
- 2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitară
- 2.6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții
- 2.7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurii

3. ZONIFICARE FUNCIONALĂ

- 3.1 Unități și subunități funcționale
- 3.2 Funcțiuni
- 3.3 Interdicții
- 3.4. Servituții de utilitate publică și urbanistice
- 3.5. Utilizări permise:
 - 3.6. Utilizări interzise
 - 3.7. Amplasarea clădirilor față de aliniament
 - 3.8. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor
- 3.9. Circulații și accese
 - 3.10. Staționarea autovehiculelor
 - 3.11. Regimul de înălțime
 - 3.12. Aspectul exterior a clădirilor
 - 3.13. Condiții de echipare edilitară
 - 3.14. Împrejurii
 - 3.15. Procent maxim de ocupare a terenului (POT)
 - 3.16. Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)
 - 3.17. Plantații

1. DISPOZITII GENERALE

1.1. Rolul REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

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.
- Planului Urbanistic General al Municipiului Carei
- Certificatul de Urbanism nr. 177 din 01.07.2025
- Aviz de oportunitate nr. 14712 din 17.07.2025
- Documentația cadastrală
- Studiu geotehnic

1.2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII:

Prezentul Regulament însoțește Planul Urbanistic Zonal, conform prevederilor Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996 și a Ghidului de aplicare a acestuia aprobat prin Ordinul MLPTL nr. 21/N/10.04.2000. După aprobarea prezentului Regulament prevederile acestuia sunt obligatorii, iar orice modificare a acestuia se va putea face numai împreună cu modificarea Planului Urbanistic Zonal și numai după aprobarea acestuia.

1.3. DOMENIUL DE APLICARE:

Odată aprobat, împreună cu P.U.Z., R.L.U. aferent acestuia constituie act de autoritate al administrației publice locale.

Prezentul Regulament se aplică în intravilanul municipiului Carei, județul Satu Mare, pe o suprafață de teren de 7 081,00 mp.

Pe terenul proprietate se dorește structurarea urbanistică, zonarea funcțională, organizarea domeniului public și privat, a circulației carosabile și pietonale, echiparea tehnico-edilitară a zonei, pentru realizarea a unui Penny Market și a unei galerii comerciale pe terenul proprietate privată situat în intravilanul Municipiului Carei

2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE

2.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit :

Salubritatea : Întreaga suprafață a zonei studiate va fi menținută în stare salubră de către proprietari, persoane fizice sau juridice prin colectarea deșeurilor, în conformitate cu prevederile Legii nr. 137/1995.

Pentru zona studiată deșeurile menajere vor fi colectate în pubele amplasate pe terenul proprietate, într-o zonă accesibilă.

Toate deșeurile vor fi gestionate de către o Societate specializată și se vor transporta la rampa de gunoi menajer a localității.

Prevenirea incendiilor :

Construcțiile propuse vor avea minim gradul III de rezistență la foc.

Se vor respecta distanțele de siguranță între clădiri prevăzute în legislație, în caz contrar se vor aplica măsuri compensatorii conf. Normelor.

2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public :

Stabilitatea construcțiilor :

Se vor respecta cu strictețe adâncimea și condițiile de fundare specificate în studiul geotehnic, indicate și în planșe.

2.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii :

În zona studiată se vor respecta prevederile legate de amplasarea acestora astfel :

Construcțiile noi se pot amplasa pe aliniamentul străzilor, Someș și Petőfi Sándor, sau pot fi amplasate retrase față de aliniament.

Construcțiile noi se vor retrage de la limita posterioară după cum urmează:

- construcțiile pe terenul identificat cu nr. cad. 114292 se vor amplasa cu o retragere de min. 3,5 m (min. H/2) față de limita posterioară a terenului
- construcțiile pe terenul identificat cu nr. cad. 114292 se vor amplasa cu o retragere de min. 1,00 m față de limitele laterale
- construcțiile pe terenul identificat cu nr. cad. 114469 se vor amplasa cu o retragere de min. 1,0 m față de limita posterioară sudică a terenului cu respectarea Codului civil.

Rețelele și branșamentele tehnico-edilitare vor respecta amplasamentul clădirilor propus prin planșa de Reglementări – echipare edilitară.

2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii :

Pentru zona propusă, accesul carosabil și pietonal se va face prin intermediul aleilor de acces noi propuse din str. Someș și str. Petőfi Sándor.

2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitară :

Soluțiile tehnice propuse pentru echiparea edilitară a zonei sunt obligatorii pentru toți investitorii din zonă (conform planșei Reglementări – echipare edilitară).

2.6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții :

Parcelarul este stabilit prin actualul P.U.Z., în planșa de reglementări. Orice modificare ulterioară a parcelarului se va face pe baza unui P.U.D.

În subzona propusă, parcelele vor avea suprafețe conf. planșa de reglementări urbanistice.

2.7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri :

Spațiile libere între clădiri se vor înierba cu excepția trotuarelor de gardă din jurul clădirilor și vor avea o lățime minimă de 1,0 m. Se interzice betonarea spațiului liber dintre clădiri, cu excepția

platformelor carosabile. Spațiile verzi propuse se vor înierba și se vor planta cu arbori și arbuști decorativi.

3. ZONIFICARE FUNCționalĂ

3.1. Unități și subunități funcționale :

Suprafața studiată prin prezentul P.U.Z. cuprinde următoarele zone și subzone funcționale :

1. Zonă Instituții și Servicii (IS)
2. Zona căilor de comunicație rutieră (Cr)
3. Zonă pentru echipare edilitară (Te)
5. Zona spații plantate (SP)

3.2. Funcțiuni

- FUNCȚIUNI EXISTENTE MENȚINUTE

- IS - Instituții și Servicii
- CR – Căi de comunicație rutieră
- TE – Amenajări tehnico-edilitare
- SP – Spații verzi amenajate

- FUNCȚIUNI PROPUSE PENTRU ÎNLOCUIRE, DISFUNCȚIONALITĂȚI

- se vor realiza 2 accese din străzile Someș și Petőfi Sándor iar accesele carosabile existente vor fi transformate în spații verzi amenajate în domeniul public
- se propune relocarea stâlpului de iluminat în zona accesului nou propus din strada Petőfi Sándor

- FUNCȚIUNI NOI PROPUSE

Nu e cazul – se propune menținerea funcțiunii existente de IS - Instituții și Servicii.

3.3. Interdicții

- pentru orice funcțiune neconformă cu PUZ.

3.4. Servituții de utilitate publică și urbanistice

- orice construcție va fi amplasată la 15,00 m față de depozitul subteran de carburanți existent de pe str. Petőfi Sándor, nr. 98

3.5. Utilizări permise:

- IS– instituții și servicii S+P+4
- CR - circulații rutiere și pietonale
- TE- lucrări tehnico-edilitare
- SP - spații plantate

3.6. Utilizări interzise

- orice funcțiune poluantă sau generatoare de riscuri
- construcții sau amenajări insalubre, inestetice sau din materiale nedurabile
- anexe gospodărești pentru creșterea animalelor

3.7. Amplasarea clădirilor față de aliniament

Construcțiile noi se pot amplasa pe aliniamentul străzilor, Someș și Petőfi Sándor, sau pot fi amplasate retrase față de aliniament.

3.8. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Construcțiile noi se vor retrage de la limita posterioară după cum urmează:

- construcțiile pe terenul identificat cu nr. cad. 114292 se vor amplasa cu o retragere de min. 3,5 m (min. H/2) față de limita posterioară a terenului
- construcțiile pe terenul identificat cu nr. cad. 114292 se vor amplasa cu o retragere de min. 1,00 m față de limitele laterale
- construcțiile pe terenul identificat cu nr. cad. 114469 se vor amplasa cu o retragere de min. 1,0 m față de limita posterioară sudică a terenului cu respectarea Codului civil.

3.9. Circulații și accese

Parcelele sunt construibile numai în măsura în care se asigură acces direct de la drumul public.

3.10. Staționarea autovehiculelor

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;

Construcțiile aferente serviciilor vor avea asigurat un minim număr de locuri de parcare conf. Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 Anexa 5.

"5.3.1. pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:

- un loc de parcare la 50 m² suprafață desfășurată a construcției pentru complexe comerciale de 600-2.000 m²;

Scd maxim propus = 2534 mp

Nr. minim necesar de parări conf. R.G.U. = 51 locuri

3.11. Regimul de înălțime

Regimul de înălțime este maxim P+1 niveluri. Hmaxim = 7,00 m

3.12. Aspectul exterior a clădirilor

Clădirile vor avea acoperiș tip șarpantă sau acoperiș terasă și se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare pentru învelitoare.

Se interzice folosirea firmelor luminoase cu lumină pulsatorie.

3.13. Condiții de echipare edilitară

Clădirea va fi racordată la rețelele tehnico-edilitare publice;

3.14. Împrejurimi

Laturile învecinate cu proprietăți private vor fi împrejmuite cu gard transparent dublat cu gard viu cu înălțime max. 2,00 m

3.15. Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

POT maxim = 40,00 %

3.16. Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

CUT max. = 0,40 ADC/mp



SC SPaKK GROUP SRL

0744-871048; 0742-512559; 0261-710050

www.spakk.ro / office@spakk.ro

Satu Mare, 440037, jud. Satu Mare



3.17. Plantații

Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;

Suprafața minimă înierbată va fi de 920 de mp.

Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de garda și grădina cultivată vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.



Întocmit,

arh. Keresztes-Szőke Levente



Președinte de ședință
Ludovic KEIZER



Contrasemnează
Secretar General al Municipiului Carei
cj. Adela-Crina OPRÎȚOIU