

Referat de aprobare Nr 23550/22.10.2025

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

Monica-Silvia GIURGIU- KOVÁCS, Primar al Municipiului Carei,

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,

Văzând :

- 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,
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. 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 și propun Consiliului local aprobarea acestuia.

 **PRIMAR**
Monica-Silvia GIURGIU- KOVÁCS

PROIECT DE HOTĂRÂRE Nr. 232/22.10.2025

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,
- 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

Distanțe față de limitele laterale și posterioare: retragerile min față de limitele laterale: conform 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.

INIȚIATOR :

PRIMAR

 **Monica-Silvia GIURGIU- KOVÁCS**



R O M Â N I A
UNITATEA ADMINISTRATIV-TERITORIALĂ
MUNICIPIUL CAREI

Str. 1 Decembrie 1918, Nr. 40
445100 – Carei, jud. Satu Mare

Fax. 0040 261 861663

E-mail: primariacar@yahoo.com

R E F E R A T nr. 23556/22.10.2025

Prin adresa nr. 20522 din 22.09.2025 **LUKÁCS-RÁKÓCZI LEVENTE**, solicită aprobarea Planului Urbanistic Zonal - proiect nr. 502/2025 elaborat de **SPAKK GROUP S.R.L.**, privind : „**CONSTRUIRE PENNY MARKET ȘI GALERIE COMERCIALĂ**” în municipiul Carei Str. Someș Nr. 13A-15-19, județul Satu Mare, beneficiari **LUKÁCS-RÁKÓCZI LEVENTE** și **RAKOCZI S.R.L.**

Amplasament: Imobilele sunt situate în intravilanul mun. Carei Str. Someș Nr. 13A-15-19, și sunt înscrise în C.F. nr. 114469 Carei cu nr.cad. 114469 respectiv C.F. nr. 114292 Carei cu nr.cad. 114292.

Se propune reglementarea terenului în scopul construirii Penny Market și o Galerie comercială.

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

Terenul se află în intravilanul mun. Carei în zona nord-vestică a localității, la intersecția străzilor Someș și Petőfi Sándor. Conform planului de situație și a ridicării topografice terenul studiat are o formă poligonală, front la ambele străzi. Terenul are următoarele vecinătăți:

- la Nord: Str. Someș
- la Est: proprietăți private – casă de locuit și construcții aparținând Organizației Caritas a Diacezei Satu Mare
- la Vest: Str. Petőfi Sándor
- la Sud: proprietăți private - Stație de carburanți și construcții de locuit

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți:

Funcțiune propusă: instituții și servicii

3. Utilizări permise:

- servicii complementare zonei de locuit
- circulații rutiere și pietonale, parcajelor
- lucrări tehnico-edilitare
- amenajări de zone verzi

4. Indicatorii urbanistici obligatorii:

- P.O.T._{max.propus} = 40 %

- C.U.T._{max, propus} = 0,4
- Regim de înălțime P, P+1
- Amplasare față de aliniament: pe aliniamentul străzilor Someș și Petőfi Sándor, sau pot fi amplasate retrase față de aliniament.
- Amplasarea în interiorul parcelei:
 - Construcțiile pe terenul cu nr.cad. 114292 se vor amplasa cu o retragere de min. 3,5 m față de limita posterioară și cu o retragere de min. 1,00 m față de limitele laterale.
 - Construcțiile pe terenul cu nr.cad. 114469 se vor amplasa cu o retragere de min. 1,0 m față de limita posterioară sudică cu respectarea Codului civil

BILANȚ TERITORIAL

Suprafața studiată prin PUZ = 11.000,00 mp

Suprafața terenului reglementat = 7.081,00 mp

TERITORIU AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
ZONĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII	7.081,00	64,37	7.081,00	64,37
ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚII RUTIERE ȘI PIETONALE	2.522,00	22,92	2.534,00	23,04
SPAȚII VERZI AMENAJATE	1.352,00	12,30	1.340,00	12,18
ZONA AFERENTĂ LUCRĂRILOR TEHNICO EDILITARE	45,00	0,41	45,00	0,41
TOTAL	11.000,00	100,00	11.000,00	100,00

BILANȚ TERITORIAL ÎN INTERIORUL PARCELEI

TERITORIU AFERENT	PROPUS	
	mp	%
Construcții - servicii	2.832,00	40,00
Alei carosabile / Parcări	2.821,00	39,84
Alei pietonale	477,00	6,74
Zone înierbate	920,60	13,00
Construcții tehnico-edilitare	30,00	0,42
TOTAL	7.081,00	100,00

POT_{maxim} = 40,00%

CUT_{maxim} = 0,4

Înălțimea maximă admisă: P, P+1

5. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților:

Alimentare cu apă: Se propune racordarea la rețeaua de apă pe str. Petőfi Sándor.

Canalizare menajeră și pluvială: Se propune racordarea la rețeaua de canalizare existentă pe str. Petőfi Sándor.

Alimentarea cu gaze naturale: Se propune racordarea la rețeaua de gaze existentă pe str. Someș.

Alimentare cu energie electrică: Construcțiile proiectate vor fi racordate la rețeaua publică existentă prin intermediul unui Post de transformare propus.

Accesul auto și pietonal se va realiza atât de pe str. Someș cât și din str. Petőfi Sándor. Se propun două accese noi și desființarea acceselor existente.

Parcaje: Se vor asigura 70 de locuri de parcare din care 5 rezervate pentru persoane cu

dizabilități și 5 destinate familiilor. Parcările propuse se vor realiza în interiorul parcelelor.

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

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

Planul Urbanistic Zonal a fost avizat favorabil la Ședința din data de 14.10.2025 a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și de Urbanism.

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

ARHITECT ȘEF
ing. Egli Sebastian

CONSILIUL LOCAL CAREI
NR. 20522
DATA 22.09.2025
REPARTIZAT: _____

Nr. din 20....

CERERE

pentru emiterea Avizului arhitectului șef pentru documentații de
urbanism PUZ / PUD

Subsemnatul⁽¹⁾ LUCAS RAKOCI LEVENTE Ș. C. RAKOCZISZ CNP 1770104300029, cu domiciliul/sediul⁽²⁾ în județul SATU MARE, municipiul/orașul/comuna CAREI, satul, sectorul, cod poștal, str. IONU ȘTIUKI nr. 9, bl., sc., et., ap., telefon/fax, e-mail

în calitate de/reprezentant al SC RAKOCI SRL CUI 6288701

în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și ale H.G. nr. 525/1996 republicată, pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism cu modificările și completările ulterioare, pentru documentația Plan urbanistic zonal / de detaliu pentru⁽³⁾ PUZ-CONSTRUIRE PENNY MARKET ȘI GALERIE COMERCIALĂ generat de imobilul⁽⁴⁾ situat în județul SATU MARE, municipiul/orașul/comuna CAREI, satul, cod poștal, str. SOTES nr. 13A, 15, 18, et., ap., sau identificat prin⁽⁵⁾ CENR 114469, 11429

solicit emiterea Avizului arhitectului șef al județului Satu Mare.

Suprafața terenului este de 7081 mp.

Documentația este întocmită de ORL REPESZTES-SOTKE LEVENTE specialist cu drept de semnătură pentru documentația depusă, conform prevederilor art. 38 din Legea nr. 350/2001, reprezentant al SC SPARK GROUP SRL telefon 0742512559, e-mail office@spark.ro

Anexez la prezenta cerere:

- Certificatul de urbanism nr. 177 din 01.07.2025 emis de PLU CAREI (copie)
- Avizul de oportunitate nr. 14712 din 12.07.2025 emis de PLU CAREI (copie), după caz
- Dovada titlului asupra imobilului - teren și/sau construcții/extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi (copie)
- Raportul privind informarea și consultarea populației nr. din aprobat de (copie)
- Studii de fundamentare cu caracter analitic/prospectiv (enumerarea studiilor):
 - studiu topografic, avizat OCPI;
 - studiu geotehnic;
 -
- Documentație PUZ sau PUD, conform art. 18 sau art. 19 din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001, după caz;
- Avizele și acordurile solicitate conform legii, aflate în termen de valabilitate (emitent, nr. și data avizului/acordului):
 - DEER
 - APASERU
 - DELAGAR GRIB, DSP SM, ISU SOTES, APM
- Documentația este depusă în 3 exemplare letric și 1 exemplar electronic;
- Dovada achitării tarifului de exercitare a dreptului de semnătură în conformitate cu prevederile art. 56 alin. (6) din Legea nr. 350/2001;
- Dovada achitării taxei de emitere a avizului Arhitect Șef.

Semnătura⁽⁶⁾,

L. RAKOCI

Data 22.09.2025

ROMÂNIA
JUDEȚUL SATU MARE
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI
C A R E I
Nr. 13207 din 30.06.2025

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 177 din 01.07.2025

În scopul: **CONSTRUIRE PENNY MARKET ȘI GALERIE COMERCIALĂ**

Ca urmare a cererii adresate de **RAKOCZI SRL** și **LUKÁCS-RÁKÓCZI LEVENTE**, cu domiciliul/sediul județul Satu Mare, municipiu/comuna **Carei**, cod poștal **445100**, strada **Pictor Nicolae Grigorescu, nr. 30**, sc - , et. - , ap. - , telefon/fax **0742 512 559**, e-mail office@spakk.ro, înregistrată sub nr. **13207 din 23.06.2025**

pentru imobilul-teren și/sau construcții -, situat în județul Satu Mare municipiu **Carei**, satul , sectorul - , cod poștal **445100**, str. **Someș, nr. 13A-15-19**, sc. - , et. - , ap. - , sau identificat prin **Plan de situație Scara 1:500** și **C.F. nr. 114469 Carei** cu nr. cad. **114469** și **C.F. nr. 114292 Carei** cu nr. cad. **114292**;

în temeiul reglementărilor Regulamentului General de Urbanism aprobat prin **HG 525 / 1996**; **Plan Urbanistic General al Municipiului Carei** 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: Imobilele sunt situate în intravilanul municipiului și sunt proprietatea solicitanților.

Asupra imobilelor nu sunt instituite servituți.

2. REGIMUL ECONOMIC: Folosința actuală: Parcela cu nr.cad. **114469**, proprietatea lui **Lukács-Rákóczi Levente**, este liber de construcții, are suprafața totală de **5.134 mp**, categoria de folosință curți construcții (**1.625 mp**) și arabil (**3.509 mp**).

Parcela cu nr.cad. **114292**, proprietatea **Rakoczi SRL**, are suprafața de **1.947 mp** și categoria de folosință curți construcții cu un atelier

Destinația propusă: **Curți construcții, cu magazin Penny Market și galerie comercială cu dotări aferente.**

Reglementări fiscale: Nu sunt

3. REGIMUL TEHNIC:

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat pentru "CONSTRUIRE PENNY MARKET ȘI GALERIE COMERCIALĂ", 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 construcții – de construire/de desființare – solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

.....
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 va fi însoțită 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 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:

- ☐ Direcția Servicii Publice Locale-Carei

- 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);

- f) documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):-.

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de **24 luni** de la data emiterii.

PRIMAR

Giurgiu-Kovács Monica-Silvia

SECRETAR GENERAL AL MUNICIPIULUI

cj. Adela Crina Oprețoiu

L.S.



ARHITECT-ŞEF

ing.Egli Sebastian

Achitat taxa de: 81,81 lei cu chitanța nr. 033862 11 din 23.06.2025.

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 01.07.2025.



ROMÂNIA
UNITATEA ADMINISTRATIV-TERITORIALĂ
MUNICIPIUL CAREI

Str. 1 Decembrie 1918, Nr. 40

445100 – Carei, jud. Satu Mare

Tel. 0040 261 861660, 0040 261 861665, 0040 261 861662 Fax. 0040 261 861663

E-mail: primariacar@yahoo.com

APROBAT

PRIMAR

Giurgiu-Kovács Monica-Silvia



Ca urmare a cererii adresate de **LUKÁCS-RÁKÓCZI LEVENTE**, cu domiciliul în jud. Satu Mare, mun. Carei Str. Pictor Nicolae Grigorescu Nr. 30, și **RAKOCZI SRL** cu sediul social în jud. Satu Mare, mun. Carei Str. Ioan Slavici Nr. 9, telefon 0742-512-559, email office@spakk.ro, înregistrată la nr. 14712 din 10.07.2025,

Având în vedere decizia Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și de urbanism, întrunit în data de 15.07.2025,
în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite

AVIZUL DE OPORTUNITATE

Nr.14712 din 17.07.2025

**pentru elaborarea Planului urbanistic zonal pentru PUZ – CONSTRUIRE PENNY MARKET
ȘI GALERIE COMERCIALĂ**

generat de imobilul situat în jud. Satu Mare, mun. Carei, Str. Someș Nr. 13A-15-19, înscris în C.F. Nr. 114469 Carei sub nr.cad. 114469, având suprafața de 5.134 mp, categoria de folosință curți construcții (1.625 mp) și arabil (3.509 mp), proprietatea lui Lukács-Rákóczi Levente; și C.F. Nr. 114292 Carei sub nr.cad. 114292, având suprafața de 1.947 mp, categoria de folosință curți construcții cu atelier auto, proprietatea Rakoczi SRL.

cu respectarea următoarelor condiții:

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

Conform anexei la prezentul aviz, teritoriul este delimitat:

- la nord de Str. Someș,
- la sud de proprietăți private
- la est de Str. Petőfi Sándor
- la vest de proprietăți private

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți

Se propune construirea unui magazin Penny Market și a unei galerii comerciale. Pentru realizarea investiției se propune desființarea construcției de pe terenul cu nr.cad. 114292.

Funcțiuni existente în zonă: locuințe individuale cu funcțiuni complementare, instituții și servicii

Funcțiuni propuse: zonă de instituții și servicii.

Se propune realizarea a două accese noi în incinta propusă pentru organizarea traficului rutier și pietonal.

3. Indicatori urbanistici obligatorii

P.O.T.maxim = 40%

C.U.T.maxim = 0,9

Regim de înălțime P, P+1

Distanțe față de limitele laterale și posterioare: conform Codului Civil

4. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților

Alimentarea cu apă și canalizarea (menajeră și pluvială) se vor realiza prin branșamente la rețelele existente pe Str. Petőfi Sándor.

Alimentarea cu energie electrică și gaze naturale se vor realiza prin branșamente la rețelele existente pe Str. Someș.

Se vor realiza două accese unul de pe Str. Someș și unul de pe Str. Petőfi Sándor.

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

5. Capacitățile de transport admise

Nu este cazul.

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

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

7. Obligațiile inițiatorului P.U.Z. ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului

Elaborarea planului urbanistic, identificarea 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. 177 din 01.07.2025, emis de Primăria mun. Carei.

Arhitect-șef,
Egli Sebastian

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/~~prin poștă~~ la data de 22.07.2025.

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 114469 Carei

Nr. cerere	31226
Ziua	19
Luna	09
Anul	2025

Cod verificare
100194922851



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Satu Mare, UAT Carei, Loc. Carei, Nr. 13A-15-19

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	114469	5.134	Teren partial imprejmuit între punctele 10-11-12-13-14-15-1

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
43238 / 21/11/2023		
Act Notarial nr. 9776, din 21/11/2023 emis de Cherestesiu Zsolt; Act Administrativ nr. 23349, din 04/07/2023 emis de OCPI Satu Mare;		
B1	Se înființează cf. 114469 a imobilului cu nr. cad. 114469/Carei ca urmare a alipirii următoarelor 2 imobile: ~~ nr.cad.101220\cf.101220; ~~ nr.cad.114293\cf.114293;	A1
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumpărare în seria rang. înch. nr. 8344/2023 și înch. nr. 16114/2023, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1 1) LUKÁCS-RÁKÓCZI LEVENTE, bun propriu	A1

C. Partea III. SARCINI .

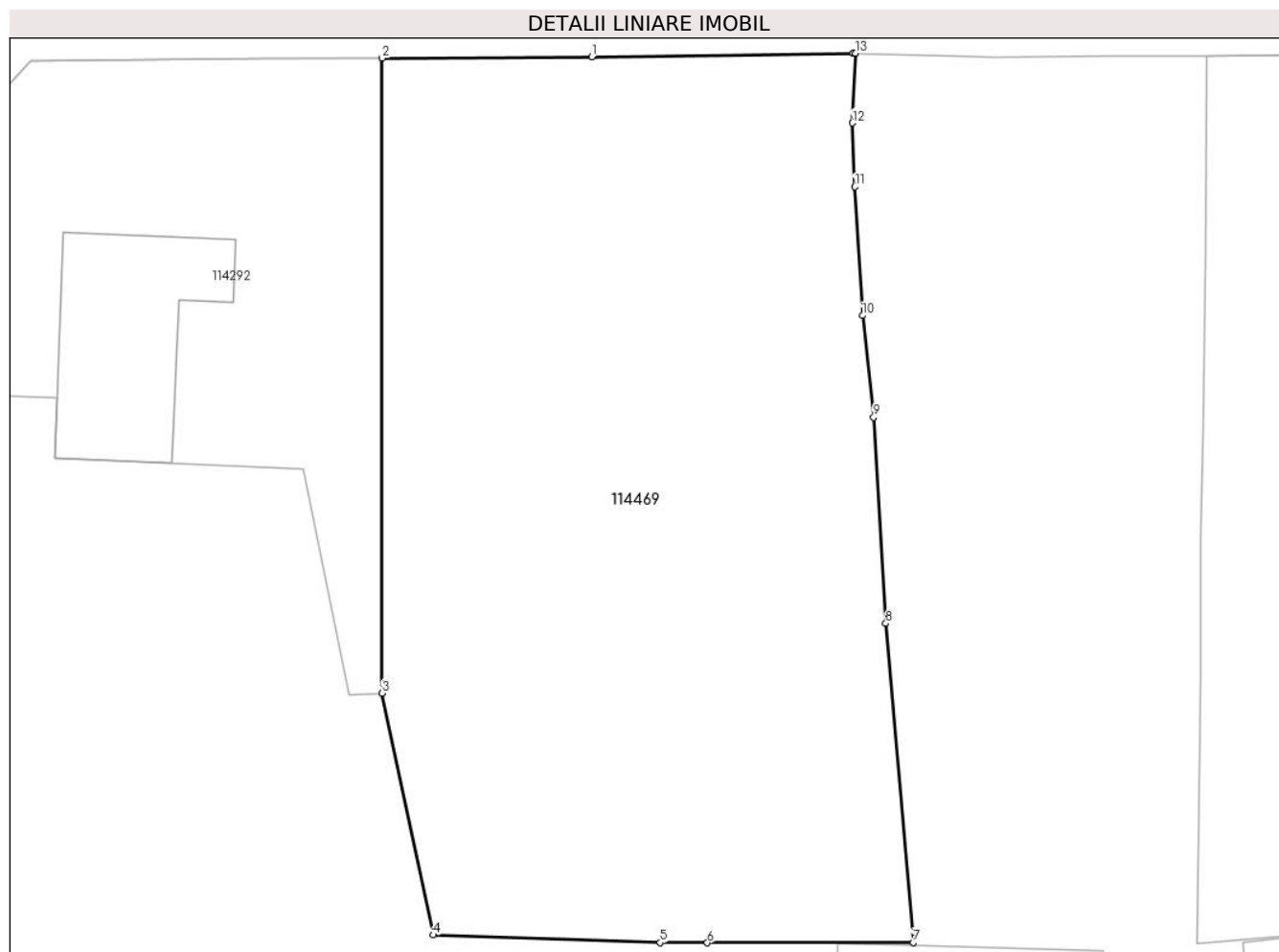
Inscrieri privind dezmembrăminte dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
114469	5.134	Teren partial imprejmuit intre punctele 10-11-12-13-14-15-1

* 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	curti constructii	DA	1.625	-	-	-	
2	arabil	DA	3.509	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	22.849
2	3	69.148
3	4	26.909
4	5	24.745
5	6	5.147

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
6	7	22.431
7	8	34.874
8	9	22.485
9	10	11.162
10	11	14.047
11	12	6.959
12	13	7.599
13	14	0.227
14	1	28.477

** 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,

19/09/2025, 17:29

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 114292 Carei

Nr. cerere	31225
Ziua	19
Luna	09
Anul	2025

Cod verificare
100194923129



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Satu Mare, UAT Carei, Loc. Carei, Str Someș, Nr. 15-19

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	114292	1.947	Imobilul este imprejmuit partial in nord si vest cu gard metalic pe fundatie din beton

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	114292-C1	Jud. Satu Mare, UAT Carei, Loc. Carei, Str Someș, Nr. 15-19	ateliere

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
16114 / 10/05/2023		
Act Notarial nr. 3935, din 10/05/2023 emis de Cherestesiu Zsolt; Act Notarial nr. 9406, din 15/03/2023 emis de ocpi satu mare;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 114292 a imobilului cu numarul cadastral 114292 / UAT Carei, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 111550 inscris in cartea funciara 111550;	A1
Act Notarial nr. 4755, din 17/10/2018 emis de Hatvani Hajnal; Act Administrativ nr. 19170, din 24/08/2018 emis de OCPI Satu Mare;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu cumparare, in seria rang. inch. nr. 32376/2014 cf. si inch. nr. 9452/2018 cf., dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1, A1.1
	1) SC RAKOCZI SRL, bun propriu	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 111550/Carei, inscrisa prin incheierea nr. 23976 din 18/10/2018;	

C. Partea III. SARCINI .

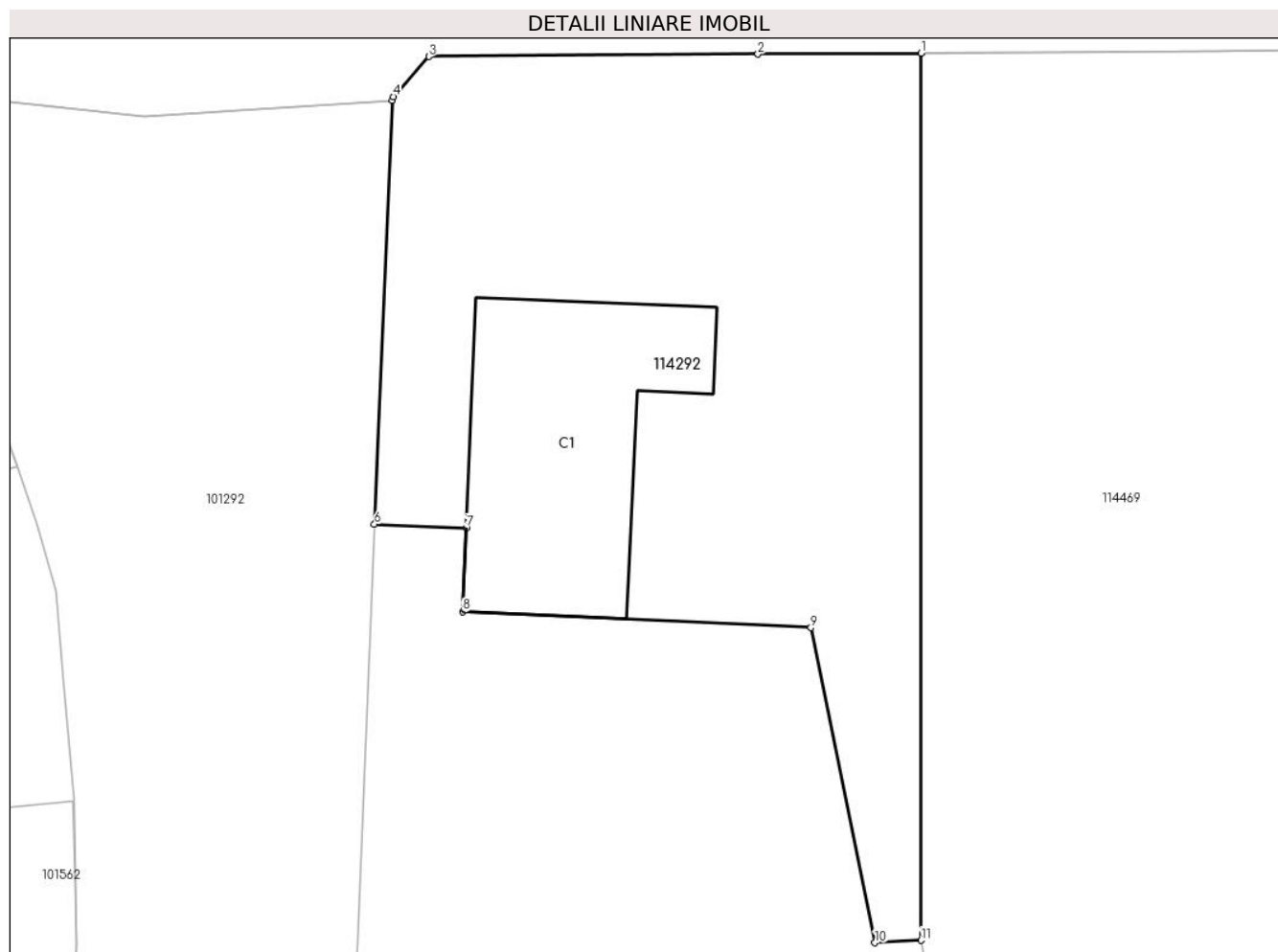
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
114292	1.947	Imobilul este imprejmuit partial in nord si vest cu gard metalic pe fundatie din beton

* 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	curti constructii	DA	1.947	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	114292-C1	construcții industriale și edilitare	-	Cu acte	ateliere

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	12.72
2	3	25.65
3	4	4.181

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
4	5	0.309
5	6	33.062
6	7	7.157
7	8	6.552
8	9	27.194
9	10	25.063
10	11	3.589
11	1	69.148

** 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,

19/09/2025, 17:29

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>



DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE

Nr. 1084 din 11.09.2025

Privind Planul de urbanism zonal -

„PUZ - Construire Penny Market și galerie comercială”, propus în municipiul Carei, str. Someș nr. 13A-15-19, înscris în CF nr. 114469 și 114292,

Titular: RAKOCZI SRL și LUKÁCS-RÁKÓCZI LEVENTE

Ca urmare a documentației înregistrate la Agenția pentru Protecția Mediului Satu Mare cu nr. 9217/08.08.2025, privind inițierea procesului de elaborare și a realizării primei versiuni a planului **”PUZ - Construire Pennz Market și galerie comercială”,** propus în municipiul Carei, str. Someș nr. 13A-15-19, depuse de titularul planului **RAKOCZI SRL și Lukács-Rákóczi Levente,** 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 28.08.2025.

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. 311/2025 privind organizarea și funcționarea Agenției Naționale pentru Mediu și Arii Protejate,

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

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 28.08.2025,

Agenția Națională pentru Mediu și Arii Protejate decide că Planul de Urbanism Zonal - „PUZ - Construire Pennz Market și galerie comercială”, propus în municipiul Carei, str. Someș nr. 13A-15-19, CF 114469 și 114292, având ca titular RAKOCZI SRL și LUKÁCS-RÁKÓCZI LEVENTE, 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 art. 28 din OUG nr. 57/2007 cu modificările și completările ulterioare, aprobată cu modificări prin Legea nr. 49/2011 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice și completările ulterioare.

Planul este referitor la un teren cu suprafața totală 7081,00 mp, proprietatea beneficiarului.

Terenul se compune din 2 parcele:

-Parcela cu nr. cad. 114292, S=5134 mp, liber de construcții

-Parcela cu nr. cad. 114469, S=1947 mp, pe teren există o clădire tip P cu funcțiunea de atelier auto, cu S=356,00 mp, propusă spre desființare.

Terenul se situează în zona nord vestică a municipiului Carei, la intersecția străzilor Someș și Petőfi Sándor, cu acces realizabil din ambele străzi.

Suprafața terenului studiat este de 11000 mp, din care suprafața terenului reglementat prin PUZ este de 7081 mp, restul terenului fiind ocupate de porțiunile de drum (str. Someș, respectiv Petőfi Sándor) adiacente parcelei, în lungime de cca 130 ml, de unde se propun 2 accese noi în incinta studiată.

Scopul planului este structurarea urbanistică, zonarea funcțională, organizarea domeniului public și privat, a circulației carosabile și pietonale, echiparea tehnico-edilitară a zonei pentru realizarea unui ansamblu comercial.

Bilanț teritorial existent/propus:

	Existent		Propus	
	Suprafață, mp	%	Suprafață, mp	%
Zonă instituții și servicii (IS)	7081,00	64,37	7081,00	64,37
Zonă căi de comunicații rutiere și pietonale (Cr)	2522,00	22,92	2534,00	23,04
Spații verzi amenajate (SP)	1352,00	12,30	1340,00	12,18
Zonă aferentă lucrărilor tehnico-edilitare	45,00	0,41	45,00	0,41
TOTAL	11000,00	100,00	11000,00	100,00

Bilanț teritorial propus în interiorul parcelei:

	Suprafața, mp	%
Construcții, servicii	2832,40	40,00
Alei carosabile, parcuri	2821,00	39,84
Alei pietonale	477,00	6,74
Zone înierbate	920,60	13,00
Construcții tehnico-edilitare	30,00	0,42
	7081,00	100,00

Indicatori urbanistici propuși:

POT max = 40%

CUT max = 0,40

Regim de înălțime: maxim P+1, Hmax=7,00 m

Propunerea titularului: realizarea unui magazin Penny Market și o galerie comercială cu 70 de locuri de parcare publică. Împrejmuirea terenului pe laturile învecinate cu proprietăți private se propune cu gard transparent dublat cu gard viu cu înălțime de max. 2,00 m.

Echiparea tehnico-edilitară propusă:

-este posibilă branșarea la rețeaua de alimentare cu apă și racordarea la rețeaua de canalizare menajeră a municipiului Carei, existente în zonă;

- evacuarea apelor pluviale de pe platforma parcarilor în rețeaua de canalizare pluvială, după trecerea prin separator de ulei și deznisipator;
- alimentarea cu energie electrică se va realiza din rețeaua stradală;
- se va amenaja spațiu adecvat pentru colectarea deșeurilor menajere și reciclabile rezultate din activitatea comercială propusă.

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

1. Planul de Urbanism Zonal - **"PUZ - Construire Penny Market și galerie comercială"**, 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 unei examinări 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. La documentația aferentă planului propus s-a emis: Certificat de urbanism nr. 177/01.07.2025 și Aviz de oportunitate nr. 14712/17.07.2025 emise de Primăria municipiului Carei.
4. 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 investițiile de dezvoltare a zonei și se propune a se încadra în reglementările urbanistice cerute de legislația specifică.
- b) 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.
- c) problemele de mediu relevante pentru PUZ: nu sunt.
- d) 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;

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 se consideră a fi în limite admise, 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): pentru planul propus a fost emisă Asistența de specialitate de sănătate publică nr.320/08.09.2025 care confirmă că planul este în concordanță cu reglementările legislative privind condițiile de igienă și sănătate publică.
- 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 art.28 din OUG nr.57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 49/2011, cu modificările și completările ulterioare. La amenajarea spațiilor verzi se vor lua în considerare prevederile Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, cu modificările și completările ulterioare.

Informarea și participarea publicului la procedura de evaluare de mediu:

Agencia Națională pentru Mediu și Aree Protejate 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 Informația zilei din data de 04.08.2025 și 08.08.2025, precum și prin afișarea pe pagina de internet a autorității competente pentru protecția mediului începând cu data de 11.08.2025.

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 autorității competente pentru protecția mediului.

Nu au fost înregistrate la autoritatea competentă pentru protecția mediului 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 Naționale pentru Mediu și Aree Protejate începând cu data de 01.09.2025.

Anunțul public privind luarea deciziei etapei de încadrare a fost afișat pe pagina de internet a autorității competente pentru protecția mediului începând cu data de 01.09.2025, respectiv a fost publicat în cotidianul Informația zilei din data de 01.09.2025.

Nu au fost înregistrate la Agenția Națională pentru Mediu și Aree Protejate 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.

Prezenta decizie se emite în baza Deciziei Președintelui Agenției Naționale pentru Mediu și Aree Protejate nr. 71/14.04.2025.

p. Președinte Agenția Națională pentru Mediu și Aree Protejate
semnează
Dr. Izabella Stier

Șef Serviciu Avize, Acorduri, Autorizări
Diana OȘAN

Întocmit Serv. AAA
Katalin HERSH



PROCES VERBAL DE RECEPȚIE 1533 / 2025

Întocmit astăzi, **26/08/2025**, privind cererea **25843** din **31/07/2025**
având aviz de incepere a lucrărilor cu nr din

1. Beneficiar: SC RAKOCZI SRL

2. Executant: Kozma Ioan Alexandru

3. Denumirea lucrărilor recepționate: Plan de situație necesar obținerii autorizației în scopul :
"Construire Penny Market și Galerie Comercială" nr. cad. 114292 înscris în CF 114292; nr. cad.
114469 înscris în CF 114469 intravilan Carei, strada Someș, Nr. 13A-15-19, UAT Carei, jud. Satu
Mare

**4. Nominalizarea documentelor și a documentațiilor care se predau Oficiului de Cadastru și
Publicitate Imobiliară SATU MARE conform avizului de incepere a lucrărilor:**

Număr act	Data act	Tip act	Emitent
171 DXF	28.07.2025	înscris sub semnatura privata	OCOT TOPO CAD SRL
171	22.08.2025	înscris sub semnatura privata	OCOT TOPO CAD SRL
171 PAD -	22.08.2025	înscris sub semnatura privata	OCOT TOPO CAD SRL
607	30.07.2025	înscris sub semnatura privata	ENTIRE REAL ESTATE
171 Cerere-	28.07.2025	înscris sub semnatura privata	OCOT TOPO CAD SRL
177	01.07.2025	act administrativ	Primaria Carei
171 PAD	28.07.2025	înscris sub semnatura privata	OCOT TOPO CAD SRL
171 Incadrare	28.07.2025	înscris sub semnatura privata	OCOT TOPO CAD SRL

Așa cum sunt atașate la cerere.

5. Concluzii:

Pentru procesul verbal 1533 au fost recepționate 0 propuneri.

6. Erori topologice față de alte entități spațiale:

Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
114292	Avertizare	Receptia 25843/31.07.2025: Poligonul 1 se suprapune cu terenul 114292 pe o suprafata de 1947 mp!
114469	Avertizare	Receptia 25843/31.07.2025: Poligonul 1 se suprapune cu terenul 114469 pe o suprafata de 5134 mp!
-	Avertizare	Receptia 25843/31.07.2025: Poligonul 1 se afla intr-o zona reglementata prin L17/2014! UAT 136526

Lucrarea este declarată **Admisă**

Inspector
AGNETA SUCIU

PLAN DE INCADRARE IN ZONA

Scara 1:5000

Imobil cu nr. cad. 114292 din CF 114292, nr. cad. 114469 din CF 114469
Intravilan Carci, Strada Someș, Nr. 13A-15-19, UAT Carci
Jud. Satu Mare



A.N.C.P.I.
Oficiul de Cadastru și
Publicitate Imobiliară
Satu Mare
nr. înreg 25843 / 31.08.2025
Verificat și recepționat

Executant: ing. KOZMA IOAN ALEXANDRU
Clasa B seria RO-SM-F nr. 0078/2012
OCOT TOPO CAD SRL
Clasa III seria RO-B-J nr. 3085/2024

Data : 28.07.2025

PLAN DE SITUATIE

Scara 1:1000

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
114292	7081	Intravilan Carei,
114469		sir.Someş, nr.13A-15-19

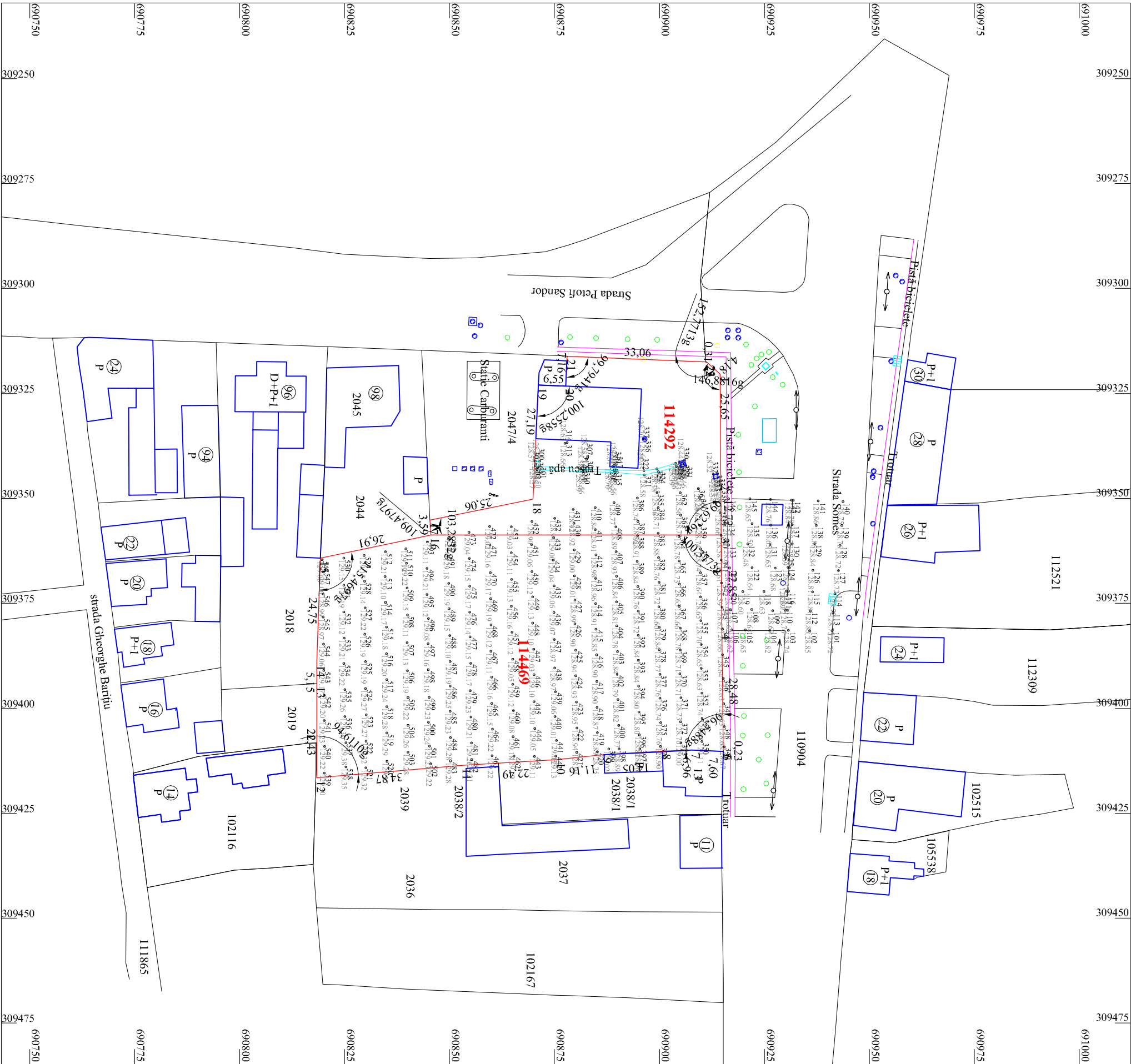
Carte Funciara nr.	UNITATE ADMINISTRATIV TERITORIALA (UAT)
114292, 114469	CAREI

AN.C.P.I.
Oficiul de Cadastru şi
Publicitate Imobiliară
Satu Mare
nr. înreg 25043 / 31.08.2025
Verificat şi recepţionat

Planul se va utiliza doar in scopul solicitat, respectiv pentru
"CONSTRUIRE PENNY MARKET ŞI GALERIE COMERCIALĂ"
si este insotit de procesul verbal de receptie nr.15332025.....

LEGENDA

- Limita
- Camion de vizitare
- Stalp electric
- Stalp de iluminat
- Semn de circulație
- Pluvial
- Arbori
- Post Trafo
- Gaz
- Contor curent
- Troita



Data : 22.08.2025

Executant: ing. KOZMA IOAN ALEXANDRU
Clasa B seria RO-SM-F nr. 0078/2012
OCOT TOPO CAD SRL
Clasa III seria RO-B-J nr. 3085/2024

MINISTERUL SĂNĂTĂȚII PUBLICE
DIRECTIA DE SĂNĂTATE PUBLICĂ
JUD. SATU MARE
Satu Mare, str. Avram Iancu, nr. 14-16.
Nr. 320/08.09.2025

CĂTRE,

RAKOCZI SRL
și
LUKACS-RAKOCZI LEVENTE
Mun. Carei, Str. Pictor Nicolae Grigorescu, Nr. 30, Jud. Satu Mare

Referitor la solicitarea înregistrată cu nr. 320/11.08.2025 privind procedura de reglementare sanitară prevăzută prin Ord. MS nr. 119/2014 și Ord. MS nr. 1030/2009 cu modificările și completările ulterioare, respectiv

ASISTENȚĂ DE SPECIALITATE DE SĂNĂTATE PUBLICĂ
pentru :

OBIECTIVUL : PUZ – CONSTRUIRE PENNY MARKET SI GALERIE COMERCIALA

ADRESA: Loc. Carei, Str. Somes, Nr. 13A-15-19, jud. Satu Mare

PROIECT nr. 502/2025; FAZA P.U.Z. întocmit de: S.C. SPAKK GROUP S.R.L.

Precizăm următoarele :

In baza Referatului de evaluare Nr. 451/08.09.2025, întocmit de insp.spec. Les Lavinia, proiectul: , **PUZ – CONSTRUIRE PENNY MARKET SI GALERIE COMERCIALA,**”, din loc. Carei, Str. Somes, Nr. 13A-15-19, jud. Satu Mare - *este în concordanță cu reglementările legislative privind condițiile de igienă și sănătate publică.*

DIRECTOR EXECUTIV,
Dr. MIHAI MACRINA LIVIA



Nr. 1623h / 13.08. 2025

Către,

S.C. „ RÁKÓCZI” S.R.L. și LUKÁCS RÁKÓCZI LEVENTE,CAREI, str. Ioan Slavici nr. 9,
județul Satu Mare,
prin
S.C. „ SPAKK GROUP ” S.R.L.

Ca urmare a cererii Dvs., înregistrată la „APASERV SATU MARE” S.A. sub nr. 15.955/11.08.2025, prin care în baza Certificatului de urbanism nr. 177/01.07.2025 și Avizul de Oportunitate nr. 14.712/17.07.2024, emise de Primăria Municipiului Carei, ne solicitați aviz de amplasament pentru Proiectul nr. 502/2025: „ ELABORARE PUZ – CONSTRUIRE PENNY MARKET ȘI GALERIE COMERCIALĂ”, ÎN MUNICIPIUL CAREI, JUDEȚUL SATU MARE .

Faza: P.U.Z.
Amplasament: CAREI, str. Someș nr. 13A-15-19,
C.F. nr. 114469 Carei, nr. cad. 114469,
C.F. nr. 114292 Carei, nr. cad. 114292,
județul Satu Mare.
Beneficiari: S.C. „ RÁKÓCZI” S.R.L. și LUKÁCS RÁKÓCZI LEVENTE,
CAREI, str. Ioan Slavici nr. 9,
județul Satu Mare.
Proiectant: S.C. „ SPAKK GROUP ” S.R.L.,
SATU MARE, str. Aurel Popp nr. 18,
județul Satu Mare.

Conform deciziei Comisiei Tehnico-Economice a „APASERV SATU MARE” S.A. (Constituită în baza Deciziei nr. 98/17.07.2025 a Directorului General „APASERV SATU MARE” S.A.), din data de 13.08.2025, în baza Certificatului de urbanism nr. 177/01.07.2025, emis de Primăria Municipiului Carei, emit următorul:

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.

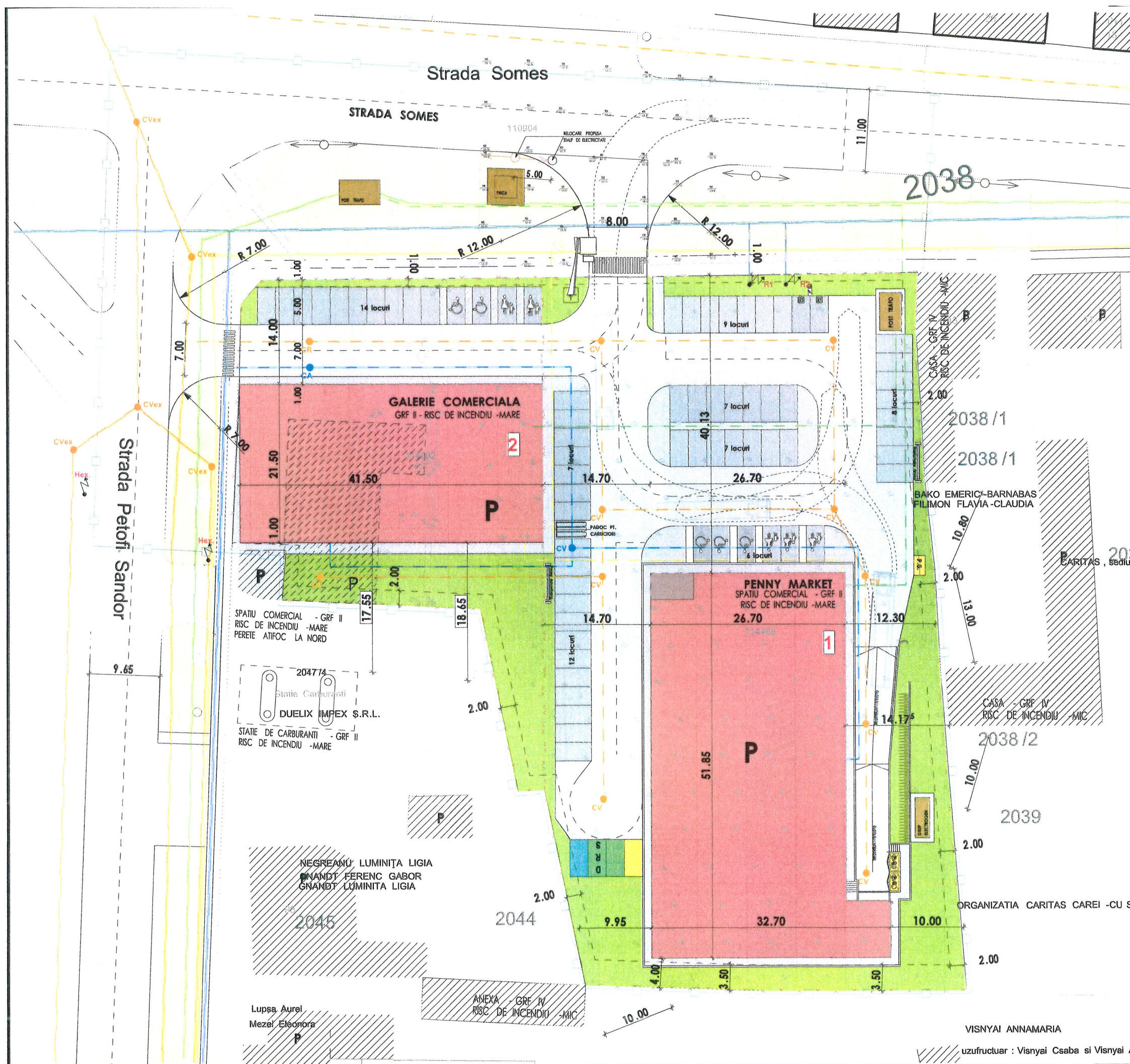
*** Prezentul aviz de amplasament, nu ține loc de aviz pentru faza Proiect tehnic de execuție.

*** Termenul de valabilitate al prezentului aviz, este identic cu cel al Certificatului de urbanism nr. 177/01.07.2025, emis de Primăria Municipiului Carei, în baza căruia s-a solicitat.

PREȘEDINTE C.T.E.
Ing. Darida SergiuSECRETAR C.T.E.
Ing. Cuibuș Călin

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



LEGENDA				
	LIMITA ZONA STUDIATA PROPUSA			
	LIMITA PARCELA APARTINAND BENEFICIARULUI			
	RETEA DE DISTRIBUTIE DE GAZE NATURALE STRADALA EXISTENTA			
	RETEA DE ALIMENTARE CU APA STRADALA EXISTENTA			
	RETEA DE CANALIZARE STRADALA EXISTENTA			
	LINIE ELECTRICA SUBTERANA STRADALA EXISTENTA			
	HIDRANT SUPRATERAN DN100 EXISTENT			
	RETEA DE APA PROPUSA			
	BRANSAMENT ELECTRIC - L.E.S. (LINIE ELECTRICA SUBTERANA) PROPUSA			
	RETEA DE CANALIZARE PROPUSA			
	CAMIN APOMETRU PROPUS			
	CAMIN RACORD CANALIZARE PROPUS			
	CAMIN DE VANE PROPUS			
	CAMIN DE VIZITARE PROPUS			
	HIDRANT SUPRATERAN DN100 PROPUS			
APASERV SATU MARE S.A. AVIZ FAVORABIL Data 13.08.2025 Semnatura				
CARACTERISTICI TEHNICE				
SUPRAFATA TEREN STUDIAT = 11 000.00 MP				
SUPRAFATA TEREN IN PROPRIETATEA BENEFICIARULUI = 7 081.00 MP				
Sc - CONSTRUCTIE EXISTENTA PROPUSA SPRE DESFIINTARE = 356.00 mp				
Sc - CONSTRUCTIE EXISTENTA PROPUSA SPRE DESFIINTARE = 356.00 mp				
REGIM DE INALTIME - CONSTRUCTII PROPUSE - PARTER/max. P+1			NR. LOCURI PARCARE PROPUSE = 70	
Sc - PROPUS = 2 450.00 mp			din care:	
Scd - PROPUS = 2 450.00 mp			NR. LOCURI PARCARE PT. DIZABILITATI = 5	
Hmaxim = 7.00 m			NR. LOCURI PARCARE PT. FAMILII = 5	
POT maxim PROPUS = 40.00%			CUT maxim PROPUS = 0.40	
Categoría de importanta - "C" NORMALA				
Clasa de importanta - III				
	NUMELE	SEMNET	REFERAT	CERINTA
VERIFICATOR				
SPaKK GROUP SRL str. Aurel Popp, nr. 18, mun. Satu Mare, jud. Satu Mare office@spakk.ro 0744-871 048 www.spakk.ro 0742 512 559			Investitia: CONSTRUIRE PENNY MARKET SI GALERIE COMERCIALA mun. Carei, str. Somes, nr. cad 114469.114292, jud. Satu Mare Beneficiar: SC RAKOCZI SRL si LUKACS-RAKOCZI LEVENTE mun. Carei, str. Ioan Slavici, nr. 9, jud. Satu Mare	
	NUMELE	SEMNET	SCARA: 1:500	Faza: P.U.Z.
COORDONATOR	arh. KERESZTES-SZŐKE Levente		DATA: 08/2025	PLAN DE SITUATIE echipare editata
PROIECTAT	ing. Kovács Szabolcs			
DESENAT	ing. Kovács Szabolcs			
			PR. NR. 502/2025	A06

Delgaz Grid SA, Gaz Baia Mare Iuliu Maniu 58 430131 Baia Mare

RACOKZI SRL

AVIZ FAVORABIL

215127159/13.08.2025

Stimate domnule/doamnă RACOKZI SRL,

Urmare a solicitării dumneavoastră 215125051 din 11.08.2025 , privind emiterea avizului de amplasament pentru lucrarea **CONSTRUIRE PENNY MARKET SI GALERIE COMERCIALA cf cu 177/01.07.2025** din Județul SATU-MARE, Localitatea **Carei**, **Strada: SOMES, Nr: 13A-15-19, Bloc: -, Ap: -, Nr.CF:114469**, în urma analizării documentației depuse vă comunicăm **avizul favorabil**,

CU ÎNDEPLINIREA OBLIGATORIE, DE CĂTRE BENEFICIAR, A CONDIȚIILOR DE MAI JOS:

A. Condiții tehnice:

1. Traseele și adâncimea exactă de pozare a conductelor și bransamentelor de gaze naturale se determină prin sondaje.
2. La execuția lucrărilor care fac obiectul documentației ce ne-ați înaintat, **constructorul este obligat să asigure distanțele minime între rețelele de gaze naturale și alte instalații, construcții sau obstacole subterane** conform tabelului 1 din Normele tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale, aprobate prin Ordinul Președintelui A.N.R.E. nr. 89/10.05.2018 și publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, Nr. 462/05.06.2018. Se vor respecta **cu strictețe** prevederile art. 93 alin (1) din Normele tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale, aprobate prin **Ordinul Președintelui A.N.R.E. nr. 89/10.05.2018 și publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, Nr. 462/05.06.2018**, privind conductele de încălzire, apă, canalizare și cabluri electrice pozate direct în pământ sau canale de protecție și se vor lua măsuri de etanșare a acestora la intrarea în subsolurile clădirilor, chiar dacă acestea nu sunt racordate la gaz. Măsurile de protecție a rețelelor și bransamentelor se vor stabili de către proiectant cu consultarea în prealabil a S.C. Delgaz Grid S.A., Centru Operațiuni Rețea Gaz Baia-Mare, și vor fi incluse în documentația elaborată de acesta. Se va respecta art.190 din Legea energiei electrice și a gazelor naturale nr.123/2012.

B. Condiții generale:

1. Va suporta cheltuielile aferente realizării lucrărilor de la punctul **A**.

Delgaz GRID SA

Departament Acces la Rețea Gaz
Baia Mare Iuliu Maniu 58
430131 Baia Mare

www.delgaz.ro

Ioana Man

0751027970
ioana.man@delgaz-grid.ro

Abreviere: Baia-Mare

Președintele Consiliului de
Administrație
Volker Raffael

Directorii Generali

Cristian Secoșan (Director
General)
Mihaela Loredana Cazacu (Adj.)
Anca Liana Evoiu (Adj.)
Cristian Nicolae Ifrim (Adj.)

Sediul Central: Târgu Mureș
CUI: 10976687
Atribut fiscal: RO
J2000000326265

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

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 S.C. Delgaz Grid S.A. la predarea de amplasament și asistență tehnică ori de câte ori este nevoie pe perioada derulării lucrărilor, din partea S.C. Delgaz Grid S.A., Centru Operațiuni Rețea Gaz Baia-Mare. Adâncimea de pozare a rețelilor subterane trasate este cuprinsă între 0,5-0,9 m.
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 S.C. Delgaz Grid S.A., 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 S.C. Delgaz Grid S.A., 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 S.C. Delgaz Grid S.A. izolație care n-a fost refăcută, datorită faptului că executantul nu a anunțat reprezentantul S.C. Delgaz Grid S.A., beneficiarul avizului va fi direct responsabil de producerea evenimentului. În cazul avarierii sau deteriorării conductelor și instalațiilor aflate în exploatarea S.C. Delgaz Grid S.A., Centru Operațiuni Rețea Gaz 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 rețelilor 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 rețelilor 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 răsuflători, 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 S.C. Delgaz Grid S.A., Centru Operațiuni Rețea Gaz Baia-Mare asupra datei la care e programată recepția.

Prezentul aviz este valabil până la data de **13.08.2026** (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,

Daniel Ciutan

Coordonator Echipa Acces Rețea Gaz Baia Mare



Emitent,
Ioana Man



— Retea Presiune Redusa

A

Delgaz Grid SA, Gaz Baia Mare Iuliu Maniu 58 430131 Baia Mare

RACOKZI SRL

AVIZ DE INFORMARE
privind racordarea la sistemul de distribuție a gazelor naturale
Nr. 215127159/13.08.2025

Prin prezentul AVIZ DE INFORMARE vă comunicăm că în vederea racordării la sistemul de distribuție, pentru alimentarea cu gaze naturale a imobilului din Județul SATU-MARE, Localitatea Carei, Strada: SOMES, Nr: 13A-15-19, Bloc: -, Ap: -, Nr.CF:114469 este necesară realizarea următoarelor obiective ale sistemului de distribuție a gazelor naturale:

- **instalație de racordare (racord și post de reglare măsurare/ stație reglare/ măsurare) din conducta de distribuție gaze naturale existentă.**
- **stabilirea soluției tehnice de racordare se va face de către Delgaz Grid în urma depunerii de către solicitant a unei cereri de racordare.**

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. Obiectivele sistemului de distribuție necesare a fi realizate pentru racordare imobilului sunt stabilite în conformitate cu capacitățile existente din sistemul de distribuție la data emiterii Avizului de informare. Prezentul AVIZ DE INFORMARE privind racordarea la sistemul de distribuție a gazelor naturale poate fi utilizat în scopul obținerii Autorizației de construire pentru imobil.

Coordonator Echipa Acces Rețea Gaz Baia Mare



Întocmit,
Ioana Man



Delgaz GRID SA

Departament Acces la Rețea Gaz
Baia Mare Iuliu Maniu 58
430131 Baia Mare

www.delgaz.ro

Ioana Man

0751027970
ioana.man@delgaz-grid.ro

Abreviere: Baia-Mare

Președintele Consiliului de
Administrație
Volker Raffael

Directori Generali

Cristian Secoșan (Director
General)
Mihaela Loredana Cazacu (Adj.)
Anca Liana Evoiu (Adj.)
Cristian Nicolae Ifrim (Adj.)

Sediul Central: Târgu Mureș
CUI: 10976687
Atribut fiscal: RO
J2000000326265

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



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

C.I.F. DEER/C.U.I. Suc. RO 14476722 / 145125

Fax: +40 261 805 704

office.satumare@distributie-
energie.ro

R.C. DEER/Suc. J2002000352121 / J200200015

www.distributie-energie.ro

Către LEVENTE LUKACS RAKOCZI,

Referitor la **cererea de aviz de amplasament**, înregistrată cu nr. 6040250800417 / 21.08.2025 pentru **obiectivul : CONSTRUIRE PENNY MARKET SI GALERIE COMERCIALA**

de la **adresa: CAREI**, sat CAREI, strada SOMES, nr. 13/a-15-19, 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. 6040250800417 / 21.08.2025

cu următoarele precizări:

1. Obiectivul nu este amplasat în zona de siguranță a rețelilor 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 01.07.2027**, 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. 177 / 01.07.2025
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** instalatii electrice ce nu aparțin OD (operatorului de distribuție) este necesar sa vă adresați deținătorilor acestor instalatii (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,



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 M

Tel: +40 261 805 702

C.I.F. DEER/C.U.I. Suc. RO 14476722 / 145125

Fax: +40 261 805 704

office.satutare@distributie-
energie.ro

R.C. DEER/Suc. J2002000352121 / J200200015

www.distributie-energie.ro

respectiv executantul, sunt răspunzători și vor suporta consecințele, financiare 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:

-

Director Sucursala

SATU MARE

Ing. Ionut Sasaran

Sef S.A.R. / Coordonator
Compartiment **SATU MARE**

Ing. Corina Torzsa

Intocmit

Ileana Potrovita

Nr.SM/267691/28.08.2025

ACORD DE PRINCIPIU

PENTRU

„PUZ – CONSTRUIRE PENNY MARKET ȘI GALERIE COMERCIALĂ, ÎN LOCALITATEA CAREI, STR.SOMEȘ, NR.13A-15-19, JUD.SATU MARE, IDENTIFICAT PRIN EXTRAS CF.NR.114469, NR.CAD.114469, CF.NR.114292, NR.CAD.114292”

Ca urmare a cererii adresate de **LUKACS RAKOCZI LEVENTE**, în calitate de beneficiar al proiectului nr.502/2025, elaborat de **SC SPAKK GROUP SRL** înregistrată la **DEER – Sucursala Satu Mare** cu nr.SM/249043/11.08.2025 și a analizei documentației anexate acesteia, prin prezenta ne exprimăm *acordul nostru de principiu* privind realizarea investiției: **„PUZ – CONSTRUIRE PENNY MARKET ȘI GALERIE COMERCIALĂ, ÎN LOCALITATEA CAREI, STR.SOMEȘ, NR.13A-15-19, JUD.SATU MARE, IDENTIFICAT PRIN EXTRAS CF.NR.114469, NR.CAD.114469, CF.NR.114292, NR.CAD.114292”**, cu următoarele mențiuni:

- I. În conformitate cu prevederile Regulamentului de racordare, aprobat prin Ordinul ANRE 59/2013, cu modificările și completările ulterioare, se stabilesc următoarele principii pentru realizarea racordării investiției aprobate prin PUZ la rețeaua electrică de distribuție.
 1. Operatorul de rețea emite aviz dezvoltatorului zonei pentru puterea totală necesară acesteia și în funcție de care se dimensionează instalația de racordare a zonei, conform studiului de fezabilitate întocmit în acest sens.
 2. Instalația de racordare se realizează de către operatorul de rețea în baza contractului de finanțare încheiat cu dezvoltatorul.
- II. Soluția de alimentare cu energie electrică a investiției aprobate prin PUZ se va stabili în baza solicitării scrise și a documentației anexate cererii de alimentare cu energie electrică, în cadrul unui studiu de fezabilitate întocmit de operatorul de distribuție.

În conformitate cu Legea 123/2012 energiei electrice și a gazelor naturale:

Art. 44 Distribuția energiei electrice

(6) Rețelele electrice de distribuție se dezvoltă pe baza principiilor de eficiență economică, cu respectarea planurilor de urbanism, a dreptului de proprietate, a protecției mediului, a sănătății și vieții persoanelor și cu economisirea energiei, conform normelor tehnice și de siguranță cuprinse în *reglementările tehnice* în vigoare.

(7) Cheltuielile pentru modificarea instalațiilor de distribuție a energiei electrice, ca urmare a racordării de noi utilizatori sau a schimbării caracteristicilor energetice inițiale ale utilizatorilor existenți, inclusiv pentru eliberarea unor amplasamente, sunt suportate conform reglementărilor emise de *autoritatea competentă*, în baza unor criterii obiective.

Nu se va trece la execuția lucrărilor prezentate în documentația anexată cererii, numai după obținerea avizului de amplasament favorabil, conform Ordinului ANRE nr.25/2016, cu modificările și completările ulterioare – Metodologiei pentru emiterea avizelor de amplasament de către operatorii de rețea, care prevede următoarele:

Capitolul II Condiții generale privind emiterea avizului de amplasament
Art. 4 Solicitanții se adresează operatorului de rețea când se află în situația de a executa lucrări de construcții sau lucrări de modificare care, conform prevederilor legale în vigoare, sunt permise numai pe baza unei autorizații de construire sau de desființare, dacă este îndeplinită cel puțin una dintre următoarele condiții: avizul de amplasament se regăsește în lista cu avizele/acordurile furnizorilor/administratorilor de utilități, necesare în vederea autorizării și prevăzute, conform legii, în certificatul de urbanism emis în cadrul procedurii de autorizare a lucrărilor;

- a) propunerea de amplasare sau amplasamentul obiectivului respectiv se află în zona de siguranță a capacităților energetice.

Capitolul III Procesul de emitere a avizului de amplasament

Secțiunea a 2-a Depunerea cererii și a documentației pentru obținerea avizului de amplasament

Art. 16 În situația în care obiectivul pentru care se solicită avizul de amplasament constă în instalații montate pe elementele rețelei electrice, condițiile de coexistență se stabilesc pe baza unui studiu de coexistență.

Art. 17 Condițiile de coexistență dintre rețeaua electrică și un obiectiv constând într-o construcție sau într-o instalație care nu se încadrează la art. 16 se stabilesc și/sau se verifică:

- a) de regulă, în cadrul unei fișe de coexistență elaborate de operatorul de rețea; cheltuielile legate de elaborarea fișei de coexistență sunt incluse în tariful pentru emiterea avizului de amplasament pe care îl achită solicitantul;
- b) în cazuri de excepție, justificate, pentru amplasamente sau zone la care stabilirea condițiilor de coexistență implică o analiză complexă, printr-un studiu de coexistență.

Art. 18

(1) Studiul de coexistență se elaborează, la comanda și pe cheltuiala solicitantului, prin încheierea unui contract cu operatorul de rețea sau cu un alt proiectant de specialitate.

(2) Studiul de coexistență se avizează de către operatorul de rețea.

(3) Termenul de valabilitate al avizului studiului de coexistență este de 1 an de la data comunicării avizului de către operatorul de rețea către solicitant.

Art. 19

(1) În termen de 5 zile calendaristice de la data înregistrării cererii pentru emiterea avizului de amplasament, operatorul de rețea verifică documentația depusă.

(2) În cazul în care operatorul de rețea constată că documentația depusă nu este conformă cerințelor prevăzute la art. 13 și 14 sau că sunt necesare date suplimentare conform art. 15, operatorul de rețea comunică în scris solicitantului, în termenul prevăzut la alin. (1), necesitatea completării, indicând elementele și documentele care trebuie anexate, completate sau refăcute, cu furnizarea tuturor informațiilor și justificărilor necesare în acest scop. Documentația este considerată incompletă și în cazul în care conține planuri care nu cuprind informațiile prevăzute de lege.

(3) Documentația este considerată completă după refacerea ei în acord cu cerințele operatorului de rețea stabilite și comunicate solicitantului conform prevederilor alin. (2).

(4) În situațiile prevăzute la art. 16 și art. 17 lit. b), operatorul de rețea stabilește și comunică în scris solicitantului, în termenul prevăzut la alin. (1), necesitatea elaborării unui studiu de coexistență, precum și oferta de realizare a studiului.

(5) În termen de maximum 5 zile calendaristice de la data înregistrării documentației complete, operatorul de rețea transmite solicitantului factura de plată a tarifului pentru emiterea avizului de amplasament.

Prezentul ACORD DE PRINCIPIU nu ține loc de AVIZ DE AMPLASAMENT, acesta se va elibera conform prevederilor Ordinului ANRE 25/2016, cu modificările și completările ulterioare.

Întocmit

Director Sucursală
ing. Ionuț Sergiu SĂȘĂRAN

Compartiment Acces la Rețea
ing. Corina TORZSA

Comp. Acces la Rețea Satu Mare
ing. Ramona Elena CHIORAN



MINISTERUL AFACERILOR INTERNE
DEPARTAMENTUL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ
INSPECTORATUL GENERAL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ
INSPECTORATUL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ
„SOMEȘ” AL JUDEȚULUI SATU MARE

NESECRET
Nr. 4025477
din 21.08.2025
Exemplar unic
Se transmite prin e-mail la adresa
office@spakk.ro



Către,

SC Rakoczi SRL

jud. Satu Mare, mun. Carei, str. Ioan Slavici, nr. 9

În urma analizei documentației depuse, aferente solicitării din data de 11.08.2025 pentru „CONSTRUIRE PENNY MARKET ȘI GALERIE COMERCIALĂ – FAZA PUZ” cu amplasamentul în jud. Satu Mare, mun. Carei, str. Someș, nr. 13A-15-19, vă eliberăm acordul nostru de principiu.

Obiectivele care se încadrează în HGR 571/2016, cu modificările și completările ulterioare, au obligația să obțină avizul și/sau autorizația de securitatea la incendiu.

Cu stimă,

**INSPECTOR ȘEF
col.,
BUZDUGA SERGIU MARIUS**

IP/CC



R O M Â N I A
UNITATEA ADMINISTRATIV-TERITORIALĂ
MUNICIPIUL CAREI

Str. 1 Decembrie 1918, Nr. 40

445100 – Carei, jud. Satu Mare

Tel. 0040 261 861660, 0040 261 861665, 0040 261 861662 Fax. 0040 261 861663

E-mail: primariacar@yahoo.com

Ca urmare a cererii adresate LUKÁCS-RÁKÓCZI LEVENTE, domiciliat în Carei Str. Pictor Nicolae Grigorescu Nr. 30 CNP 1770104300029, și RAKOCZI SRL, cu sediul Carei Str. Ioan Slavici Nr. 9 CUI 6288701, înregistrată sub nr. 20522 din 22.09.2025,

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

A V I Z

Nr. 23487 din 22.10.2025

pentru Planul urbanistic zonal privind „, CONSTRUIRE PENNY MARKET ȘI GALERIE COMERCIALĂ”, generat de imobilele situate în intravilanul mun. Carei Str. Someș Nr. 13A-15-19, înscrise în C.F. nr. 114469 Carei cu nr.cad. 114469 și C.F. nr. 114292 Carei cu nr.cad. 114292, suprafața totală 7.081 mp. Parcela cu nr.cad. 114469 este proprietatea lui Lukács-Rákóczi Levente, iar parcela cu nr.cad. 114292 este proprietatea Rakoczi SRL.

Inițiator: LUKÁCS-RÁKÓCZI LEVENTE și RAKOCZI SRL

Proiectant: SPAKK GROUP SRL

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.: Imobilele sunt situate în intravilanul mun. Carei Str. Someș Nr. 13A-15-19 adiacent unei zone rezidențiale. Suprafața studiată are suprafața totală de 7.071 mp și este formată din 2 parcele cu următoarele suprafețe și categorii de folosință actuală:

- parcela cu nr.cad. 114469 are suprafața de 5.134 mp, categoria de folosință curți construcții (1.625 mp) și arabil (3.509 mp).
- parcela cu nr.cad. 114292 are suprafața de 1.947 mp, categoria de folosință curți construcții cu o construcție având destinația de atelier auto.

Conform planului de situație și a ridicării topografice terenul are următoarele vecinătăți:

- nord: Str. Someș
- est: proprietăți private – casă de locuit și construcții aparținând Organizației Caritas a Diacezei Satu Mare
- vest: Str. Petőfi Sándor, Stație de carburanți
- sud: proprietăți private, construcții de locuit

Prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobate anterior:

- Funcțiuni permise – Locuințe individuale cu funcțiuni complementare, instituții și servicii;
- regim de construire: P+1-2;
- POT max = 35 %;
- CUT max = 0,9;
- retragerea minimă față de aliniament - conform Codului civil;
- retrageri minime față de limitele laterale - conform Codului civil;
- retrageri minime față de limitele posterioare - conform Codului civil.

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

- UTR – Zonă de instituții și servicii;
- regim de construire: P+1;
- POT max = 40,00 %;
- C.U.T._{max} = 0,4;
- H_{max} = 7,00 m
- Construcția Penny Market se propune a fi amplasată în întregime pe terenul cu nr.cad. 114292, iar Galeria comercială va fi amplasată în întregime pe terenul cu nr.cad.114469.
- construcțiile pe parcela cu nr.cad. 114292 se vor amplasa cu o retragere de min. 3,5 m față de limita posterioară a terenului și cu o retragere de min. 1,0 m față de limitele laterale;
- construcțiile pe parcela 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;
- circulații și accese: Se propun două accese noi și desființarea acceselor existente în incintă, unul de pe str. Someș și unul de pe str. Petőfi Sándor.
- parcaje: Se vor asigura 70 locuri de parcare, din care 5 rezervate pentru persoane cu dizabilități și 5 destinate familiilor. Parcărilor propuse se vor realiza în interiorul parcelelor.
- echipare tehnico-edilitară: Se va realiza prin racordarea la rețelele de utilități existente în zonă, în condițiile legislației în vigoare.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 14.10.2025 s-a avizat favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia, fără condiții.

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 177 din 01.07.2025, emis de Primăria Municipiului Carei.

ARHITECT ȘEF





R O M Â N I A
UNITATEA ADMINISTRATIV-TERITORIALĂ
MUNICIPIUL CAREI

Str. 1 Decembrie 1918, Nr. 40
445100 – Carei, jud. Satu Mare

Tel. 0040 261 861660, 0040 261 861665, 0040 261 861662 Fax. 0040 261 861663

E-mail: primariacar@yahoo.com

PROCES VERBAL

Încheiat azi, 09.10.2025, ora 16.00, cu ocazia desfășurării dezbaterii publice privind aprobarea "P.U.Z. – CONSTRUIRE PENNY MARKET ȘI GALERIE COMERCIALĂ", Carei Str. Someș Nr. 13A-15-19, beneficiar RAKOCZI SRL și LUKÁCS-RÁKÓCZI LEVENTE, proiectant SPAKK GROUP SRL.

Informarea factorilor interesați s-a realizat prin anunț pe site-ul primăriei, iar vecinii direcți au fost informați prin corespondență.

Din partea primăriei participă Egli Sebastian – arhitect șef și Petkes Angela – consilier Compartiment Urbanism.

Din partea proiectantului participă Keresztes-Szőke Levente-arhitect.

Lista participanților este anexată prezentului proces verbal.

Dnul arhitect șef prezintă pe scurt tema ședinței.

Participanții studiază proiectul, iar Dnul Keresztes-Szőke Levente face niște precizări referitor la accesele și circulația în interiorul imobilului.

D-nul Gmandt: Se va reface gardul?

Proiectant: Deocamdată proiectul este în faza de aprobare PUZ, deocamdată nu s-au purtat astfel de discuții cu beneficiarul.

D-nul Dinea: După racordarea complexului comercial va fi funcțională canalizarea în zonă?

Proiectant: Proiectul are avizul din partea Apaserv S.A.

D-nul Lupșa: Ar putea fi vorba despre un acces din incinta complexului comercial?

Proprietatea mea se situează în imediata vecinătate.

Proiectant: Tema va trebui discutată cu beneficiarul.

În final toți participanții au fost de acord cu proiectul discutat considerând că este benefic pentru dezvoltarea zonei respective.

Deoarece nu au mai fost observații, dezbaterea a fost închisă.

Arhitect șef
Egli Sebastian

Întocmit
Petkes Angela

RAPORT UL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICE

cu privire proiectul de Plan Urbanistic Zonal privind
"Construire PENNY MARKET și GALERIE COMERCIALĂ "
în mun. Carei, str. Someș nr.13A-15-19, jud. Satu Mare"

Beneficiar : LUKÁCS RÁKOCZI LEVENTE ȘI RAKOCZI S.R.L.

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 09 octombrie 2025 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 (09.10.2025).

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 09 octombrie 2025 , au participat trei persoane, , dl. Lupșa Marius , dl. Gnándt Gabor si dl.Dinea Ioan, în calitate de vecini cu viitoarea investiție .

În concluzie, după o scurtă prezentare făcută asupra proiectului supus dezbaterii , vecinii prezenți au dorit să afle informații suplimentare despre amplasare ,accese , respectiv , a distanței acestora față de proprietățile lor , împrejmuire.

La final, ca urmare a răspunsurilor primite, persoanele prezente au fost de acord cu implementarea proiectului.

Arhitect Șef
ing. Egli Sebastian





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. Somes 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, Foieni, Sanislău, Petrești, Tiream, Căuaș și Moffin.

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 vârtosă (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 vârtosă (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 vârtosă (3)* pentru F1 și stratul de *argilă prăfoasă brună, plastic vârtosă (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 vârtosă (3)* pentru F1 și stratul de *argilă prăfoasă brună, plastic vârtosă (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 in incinta studiata.

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 incinta studiată 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 parcuri necesare funcționării acestora.

Elaboratorul documentației de urbanism este de acord 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. muniicipiul 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 parcării 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 parcareea magazinului nou propusă făcând posibilă realizarea unei circulații intrare-ieșire la ambele străzi.

Proflul 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 aleea 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 alee se propune construirea galeriei comerciale. Accesul se va realiza din strada Petőfi Sándor iar prin aleea nou-propusă se va realiza legătura cu platforma amenajată la Penny Market.

Reglementările

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 cladirilor va tine seama de de arhitectura specifică a funcțiunilor noi propuse.

Parcaje

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

Parcarearea autoturismelor se pot realiza prin locuri de parcare descoperite.

Spatii 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 hidranti 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 rămas 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-Szóke 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 FUNCționalĂ

- 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 întărind 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– institutii si 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. Împrejmuiuri

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





SC SPaKK GROUP SRL

0744-871048; 0742-512559; 0261-710050

www.spakk.ro / office@spakk.ro

Satu Mare, 440037, jud. Satu Mare



CATEGORII DE COSTURI SI ETAPIZAREA REALIZARII INVESTITIEI

CONSTRUIRE PENNY MARKET ȘI GALERIE COMERCIALĂ

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

Costuri suportate de investitori						
Etapa	Categoricia de cost			Cheltuială suportată de investitor	Cheltuială suportată de Autoritatea publică locală	Durata (luni)
1	Cheltuieli pentru documentatii de specialitate, avize, acorduri, autorizarii	1.1	Studii specifice	x	-	3 luni
		1.2	Documentatii suport	x	-	
		1.3	Documentatii de avize	x	-	
		1.4	Elaborare documentatii de proiectare	x	-	
		1.5	Expertize si verificarea documentatiilor de proiectare	x	-	
		1.6	Autorizatii, acorduri	x	-	
2	Cheltuieli conexe aferene etapei 1.	2.1	Consultanta	x	-	1 luni
		2.2	Proceduri de achizitii	x	-	
		2.3	Audituri	x	-	
		2.4	Asistenta tehnica	x	-	
3	Cheltuieli conexe pentru realizarea investitiei aferente etapei 2.1	3.1	Organizare de santier	x	-	2 luni
		3.2	Amenajari de teren	x	-	
		3.3	Amenajari pentru protectia mediului	x	-	
		3.4	Relocare protejare utilitati	x	-	
4	Cheltuieli pentru investitia de baza	4.1	Realizare retele in incinta	x	-	16 luni
		4.2	Lucrari de constructii	x	-	
		4.3	Lucrari de instalatii	x	-	
		4.4	Utilaje si echipamente cu sau fara montaj	x	-	
		4.5	Dotari	x	-	
		4.6	Active necorporale	x	-	
5	Cheltuieli dupa finalizarea investitiei de baza		Receptia lucrarilor	x	-	2 luni
			Inscriere obiectiv in cartea funciara	x	-	
			Inregistrare la finantele locale	x	-	
Costuri ce cad în sarcina autorităților publice locale					Nu sunt	



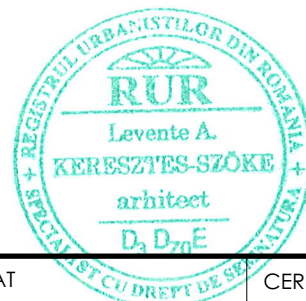
[Signature]

Întocmit,
arh. Keresztes-Szőke Levente

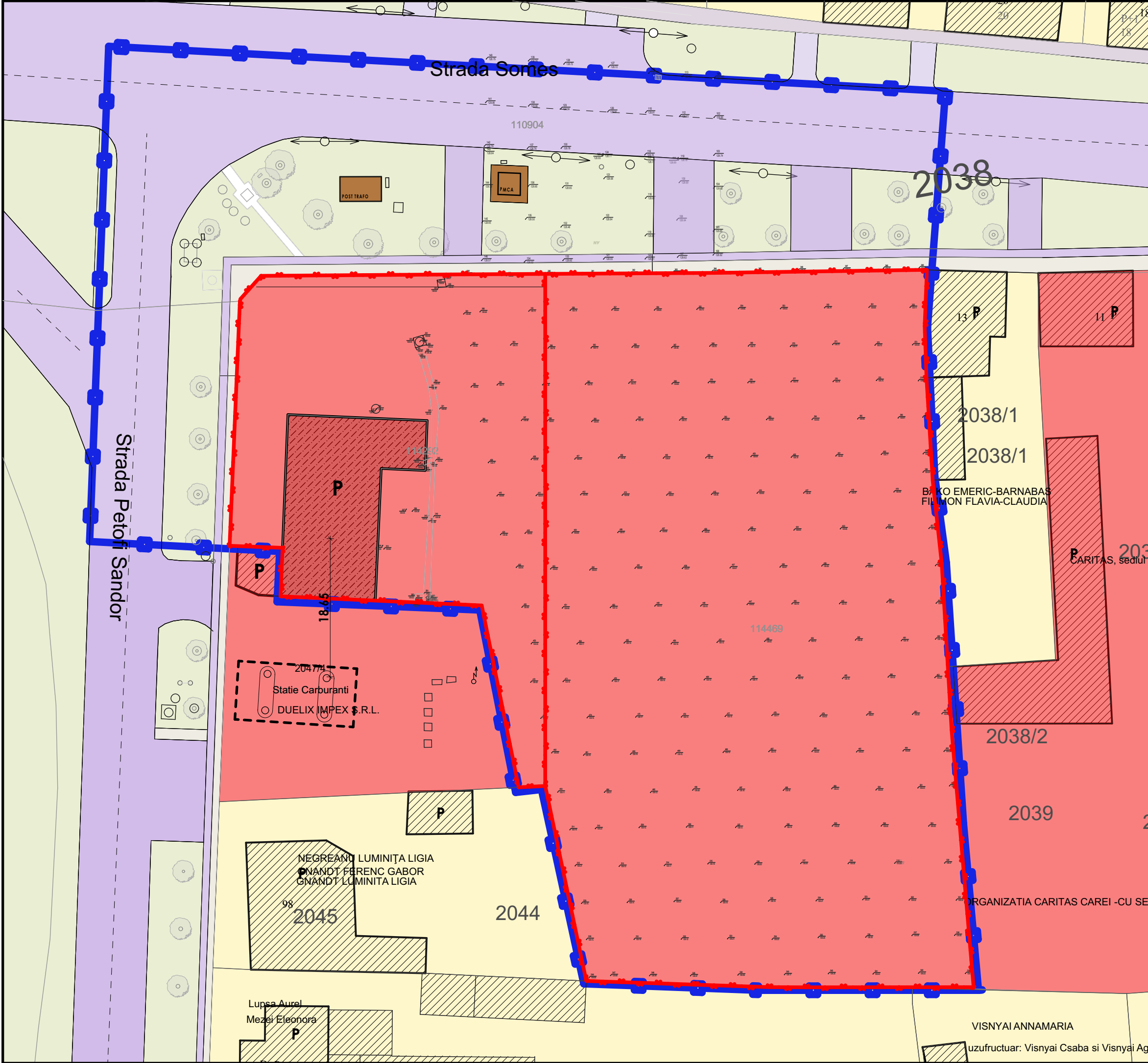




ZONA STUDIATA



VERIFICATOR	NUMELE	SEMNET	REFERAT	CERINTA
 SPaKK GROUP SRL str. Tudor Vladimirescu, nr. 1, ap. 0, Satu Mare, jud. Satu Mare office@spakk.ro 0744-871 048 www.spakk.ro 0742 512 559			Investitia: CONSTRUIRE PENNY MARKET SI GALERIE COMERCIALA mun. Carei, str. Somes, nr. cad 114469,114292 , jud. Satu Mare Beneficiar: SC RAKOCZI SRL si LUKACS-RÁKÓCZI LEVENTE mun. Carei, str. Ioan Slavici, nr. 9, jud. Satu Mare	
	NUMELE	SEMNET	SCARA:	PLAN DE INCADRARE IN ZONA
SEF PROIECT	arh. KERESZTES-SZŐKE Levente			
PROIECTAT	arh. KERESZTES-SZŐKE Levente			
DESENAT	arh. KERESZTES-SZŐKE Levente		DATA: 08/2025	PR. NR. 502/2025 A01



LEGENDA

ZONIFICARE

- LIMITA ZONA STUDIATA PROPUSA
- LIMITA PARCELA APARTINAND BENEFICIARULUI
- ZONA ARABIL EXTRAVILAN - (Ae)
- ZONA DE LOCUIT - (Lm)
- ZONA INSTITUTII SI SERVICII (IS)
- ZONA SPATII VERZI AMENAJATE - (SP)
- ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATIE - (Cr)
- CONSTRUCTII EXISTENTE

IN AFARA PARCELEI STUDIATE

- CONSTRUCTII EXISTENTE
- PLATFOME CAROSABILE / DRUMURI - EXISTENTE
- PLATFOME PIETONALE / TROTUARE - EXISTENTE
- PISTA DE BICICLETE - EXISTENT
- ZONE VERZI IN DOMENIUL PUBLIC - EXISTENT
- POST DE TRANSFORMARE - EXISTENT
- PUNCT DE MASURARE A CALITATII AERULUI - EXISTENT

IN INTERIORUL PARCELEI STUDIATE

- CONSTRUCTE EXISTENTA - PROPUSA SPRE DESFIINTARE

BILANT TERITORIAL EXISTENT

NR CRT.	TERITORIU AFERENT	EXISTENT (mp)	EXISTENT (%)
1	ZONA INSTITUTII SI SERVICII (IS)	7 081.00	64.37
2	ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATIE 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

CARACTERISTICI TEHNICE

SUPRAFATA TEREN STUDIAT = 11 000.00 MP

SUPRAFATA TEREN IN PROPRIETATEA BENEFICIARULUI = 7 081.00 MP

REGIM DE INALTIME - CONSTRUCTIE EXISTENTA PROPUSA SPRE DESFIINTARE - PARTER

SUPRAFATA CONSTRUITA - CONSTRUCTIE EXISTENTA PROPUSA SPRE DESFIINTARE = 356.00 mp

SUPRAFATA CONSTRUIT DESFASURATA - CONSTRUCTIE EXISTENTA PROPUSA SPRE DESFIINTARE = 356.00 mp

Categoria de importanta - "C" NORMALA

Clasa de importanta - III

	NUMELE	SEM NAT	REFERAT	CERINTA
VERIFICATOR				
COORDONATOR	arh. KERESZTES-SZŐKE Levente		SCARA: 1:500	PLAN DE SITUATIE
PROIECTAT	arh. KERESZTES-SZŐKE Levente		DATA: 08/2025	
DESENAT	arh. KERESZTES-SZŐKE Levente			

SPAKK

SPaKK GROUP SRL
str. Aurel Popp, nr. 18, mun. Satu Mare, jud. Satu Mare
office@spakk.ro
www.spakk.ro

Investitia: CONSTRUIRE PENNY MARKET SI GALERIE COMERCIALA
mun. Carei, str. Somes, nr. cad 114469,114292, jud. Satu Mare
Beneficiar: SC RAKOCZI SRL si LUKÁCS-RÁKÓCZI LEVENTE
mun. Carei, str. Ioan Slavici, nr. 9, jud. Satu Mare

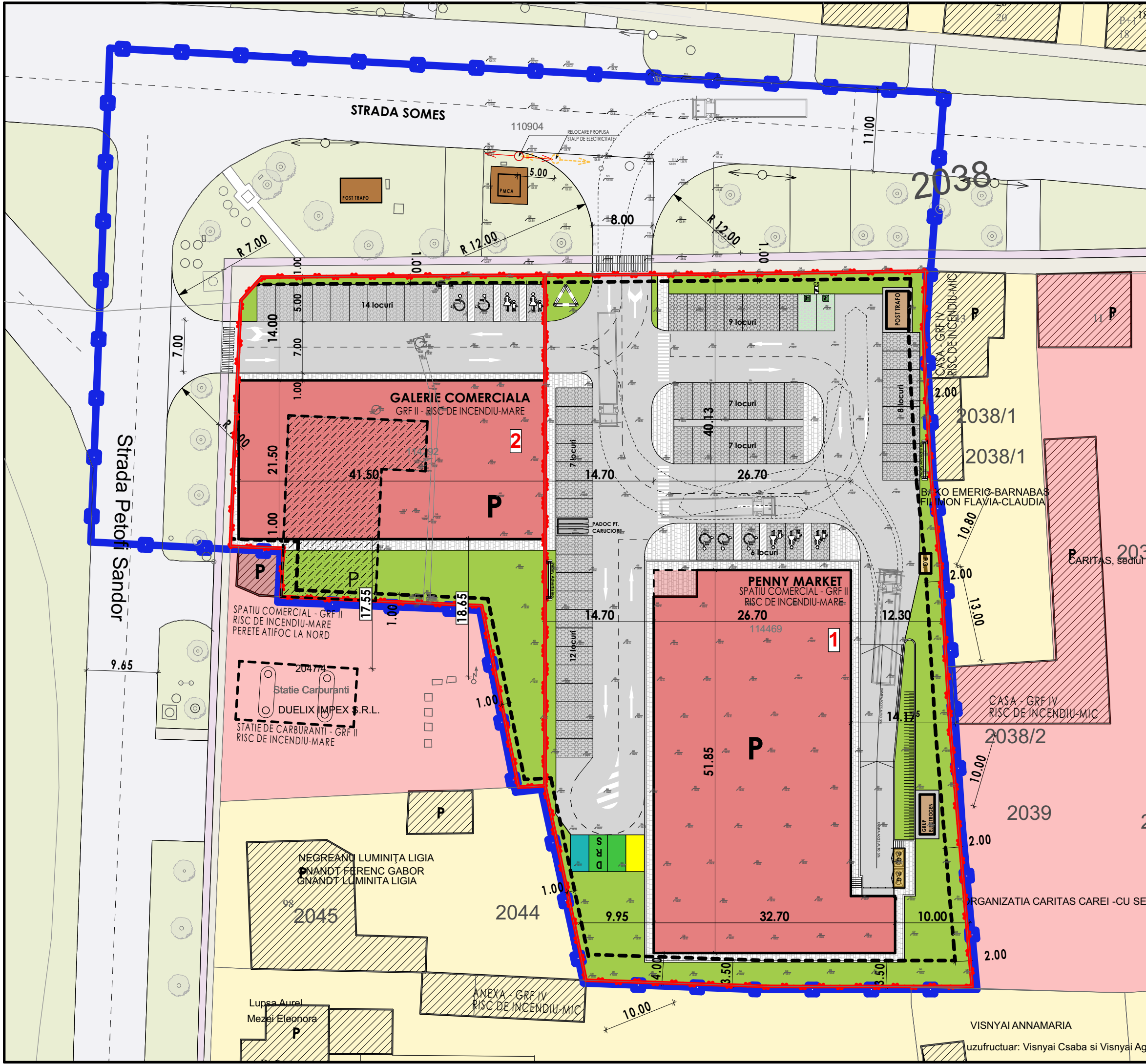
Faza: P.U.Z.

PR. NR. 502/2025

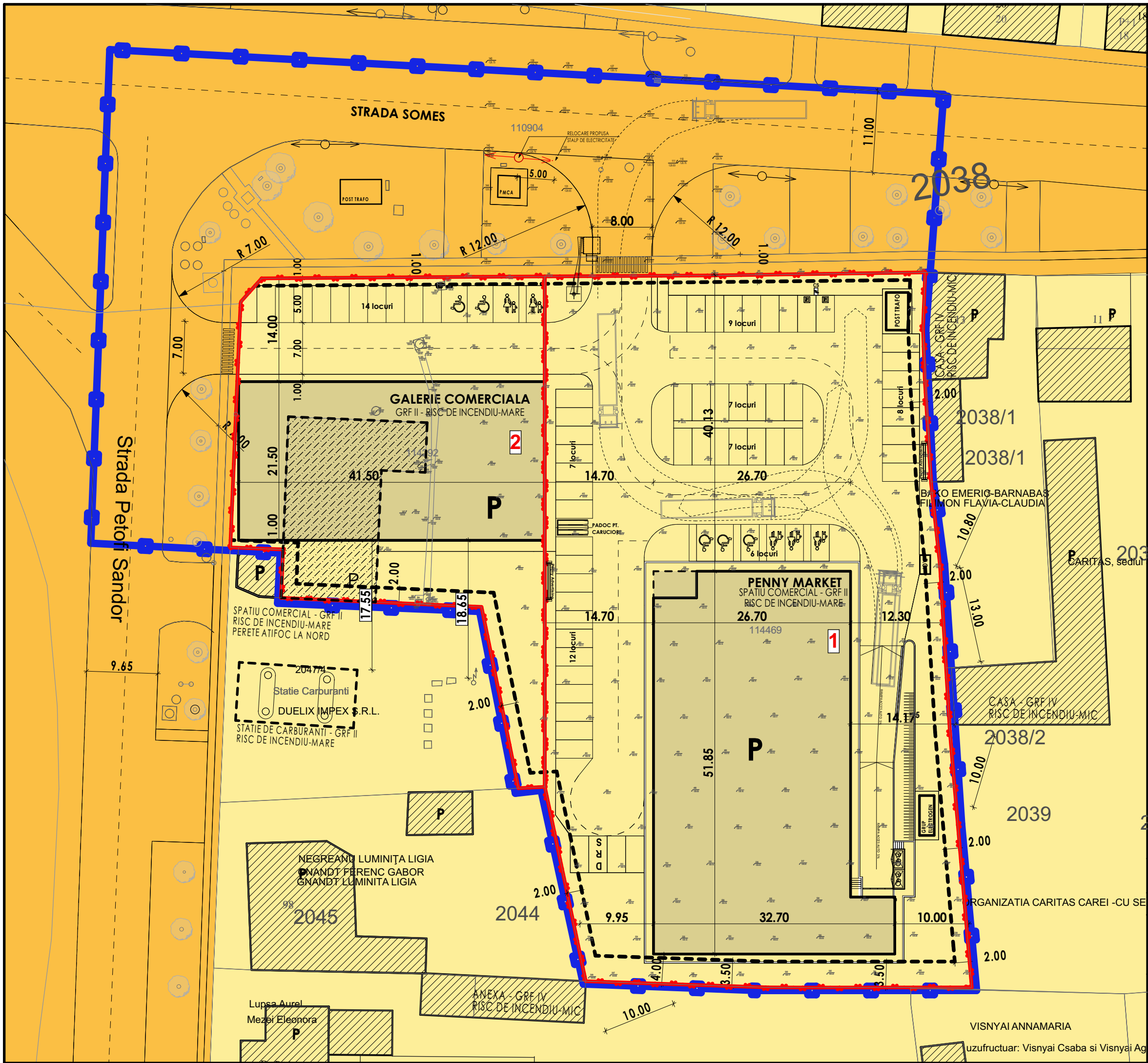
A02

SC SPARK GROUP SRL
SATU MARE
CUI: 30025147
Satu Mare

REGISTRUL TERENURILOR DISTRICTELOR
RUR
Levente A.
KERESZTES-SZŐKE
arhitect
D3 D20E



LEGENDA					
ZONIFICARE			IN AFARA PARCELEI STUDIASTE		
LIMITA ZONA STUDIATA PROPUSA LIMITA PARCELA APARTINAND BENEFICIARULUI RETRAGERE FATA DE LIMITA PARCELEI ZONA ARABIL EXTRAVILAN - (Ae) ZONA DE LOCUIT - (Lm) ZONA INSTITUTII SI SERVICII (IS) ZONA SPATII VERZI AMENAJATE - (SP) ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATIE - (Cr) CONSTRUCTII EXISTENTE			CONSTRUCTII EXISTENTE PLATFORME CAROSABILE / DRUMURI - EXISTENTE PLATFORME PIETONALE / TROTUARE - EXISTENTE PISTA DE BICICLETE - EXISTENT ZONE VERZI IN DOMENIUL PUBLIC - EXISTENT POST DE TRANSFORMARE - EXISTENT PUNCT DE MASURARE A CALITATII AERULUI - EXISTENT		
IN INTERIORUL PARCELEI STUDIASTE					
CONSTRUCTE EXISTENTA - PROPUSA SPRE DESFIINTARE CONSTRUCTII PROPUSE 1 PENNY MARKET 2 GALERIE COMERCIALA PLATFORME CAROSABILE IN INTERIORUL PARCELEI - PROPUS PLATFORME CAROSABILE / PARCARI - PROPUS PARCARI PENTRU PERSOANE CU DIZABILITATI - PROPUS PARCARI DESTINATE FAMILIILOR - PROPUS PLATFORME DESTINATE VEHICULELOR ELECTRICE - PROPUS			PLATFORME PIETONALE IN INTERIORUL PARCELEI - PROPUS PADOC PT. CARUCIORI - PROPUS POST DE TRANSFORMARE - PROPUS GRUP ELECTROGEN - PROPUS PUNCT GOSPODARESC - PROPUS DISPOZITIV DE RECICLARE SELECTIVA - PROPUS PANOURI PUBLICITARE - PROPUS TOTEM "PENNY" - PROPUS		
BILANT TERITORIAL PROPUS					
NR CRT.	TERITORIU AFERENT	EXISTENT (mp)	EXISTENT (%)	PROPUS (mp)	PROPUS (%)
1	ZONA INSTITUTII SI SERVICII (IS)	7 081.00	64.37	7 081.00	64.37
2	ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATIE 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
CARACTERISTICI TEHNICE		BILANT TERITORIAL-MOBILARE IN INTERIORUL PARCELEI			
SUPRAFATA TEREN STUDIAT = 11 000.00 MP		NR CRT.	TERITORIU AFERENT	PROPUS (mp)	PROPUS (%)
SUPRAFATA TEREN IN PROPRIETATEA BENEFICIARULUI = 7 081.00 MP		1	CONSTRUCTII - SERVICII	2 832.40	40.00
Sc - CONSTRUCTIE EXISTENTA PROPUSA SPRE DESFIINTARE = 356.00 mp		2	ALEI CAROSABILE/PARCARI	2 821.00	39.84
Sc - CONSTRUCTIE EXISTENTA PROPUSA SPRE DESFIINTARE = 356.00 mp		3	ALEI PIETONALE	477.00	6.74
REGIM DE INALTIME - CONSTRUCTII PROPUSE - PARTER/max. P+1		4	ZONE INIERBATE	920.60	13.00
Sc - PROPUS = 2 450.00 mp		5	CONSTRUCTII TEHNICO EDILITARE	30.00	0.42
Scd - PROPUS = 2 450.00 mp		TOTAL		7 081.00	100.00
Hmaxim = 7.00 m		POT maxim PROPUS = 40.00%			
NR. LOCURI PARCARE PROPUSE = 70		CUT maxim PROPUS = 0.40			
din care:		Categoria de importanta - "C" NORMALA			
NR. LOCURI PARCARE PT. DIZABILITATI = 5		Clasa de importanta - III			
NR. LOCURI PARCARE PT. FAMILII = 5					
NUMELE		SEMNA		REFERAT	CERINTA
SPaKK GROUP SRL		Investitia: CONSTRUIRE PENNY MARKET SI GALERIE COMERCIALA		Faza:	
str. Aurel Popa, nr. 18, mun. Satu Mare, jud. Satu Mare		mun. Carei, str. Somes, nr. cad 114469,114292, jud. Satu Mare		P.U.Z.	
office@spakk.ro		Beneficiar: SC RAKOCZI SRL si LUKÁCS-RÁKÓCZI LEVENTE			
www.spakk.ro		mun. Carei, str. Ioan Slavici, nr. 9, jud. Satu Mare			
NUMELE		SEMNA		SCARA:	PLAN DE SITUATIE
COORDONATOR	arh. KERESZTES-SZÓKE Levente			1:500	
PROIECTAT	arh. KERESZTES-SZÓKE Levente			DATA:	
DESENAT	arh. KERESZTES-SZÓKE Levente			08/2025	
				PR. NR. 502/2025	A04



LEGENDA

- LIMITA ZONA STUDIATA PROPUZA
- LIMITA PARCELA APARTINAND BENEFICIARULUI
- RETRAGERE FATA DE LIMITA PARCELEI

TERENURI DIN DOMENIUL PUBLIC AL MUNICIPIULUI

TERENURI PROPRIETATE PRIVATA A [ERSONELOR FIZICE]

CARACTERISTICI TEHNICE

SUPRAFATA TEREN STUDIAT = 11 000.00 MP

SUPRAFATA TEREN IN PROPRIETATEA BENEFICIARULUI = 7 081.00 MP

Sc - CONSTRUCTIE EXISTENTA PROPUZA SPRE DESFIINTARE = 356.00 mp

Sc - CONSTRUCTIE EXISTENTA PROPUZA SPRE DESFIINTARE = 356.00 mp

REGIM DE INALTIME - CONSTRUCTII PROPUSE - PARTER/max. P+1

Sc - PROPUS = 2 450.00 mp

Scd - PROPUS = 2 450.00 mp

Hmaxim = 7.00 m

POT maxim PROPUS = 40.00%

CUT maxim PROPUS = 0.40

Categoria de importanta - "C" NORMALA

Clasa de importanta - III

SPaKK GROUP SRL

str. Aurel Popp, nr. 18, mun. Satu Mare, jud. Satu Mare

office@spakk.ro

www.spakk.ro

SEMNAS

SEMNAS

SEMNAS

REFERAT

Investitia: CONSTRUIRE PENNY MARKET SI GALERIE COMERCIALA
mun. Carei, str. Somes, nr. cad 114469,114292, jud. Satu Mare

Beneficiar: SC RAKOCZI SRL si LUKACS-RÁKÓCZI LEVENTE
mun. Carei, str. Ioan Slavici, nr. 9, jud. Satu Mare

Faza:
P.U.Z.

COORDONATOR

arh. KERESZTES-SZÓKE Levente

PROIECTAT

arh. KERESZTES-SZÓKE Levente

DESENAT

arh. KERESZTES-SZÓKE Levente

SEMNAS

SEMNAS

SEMNAS

SCARA:
1:500

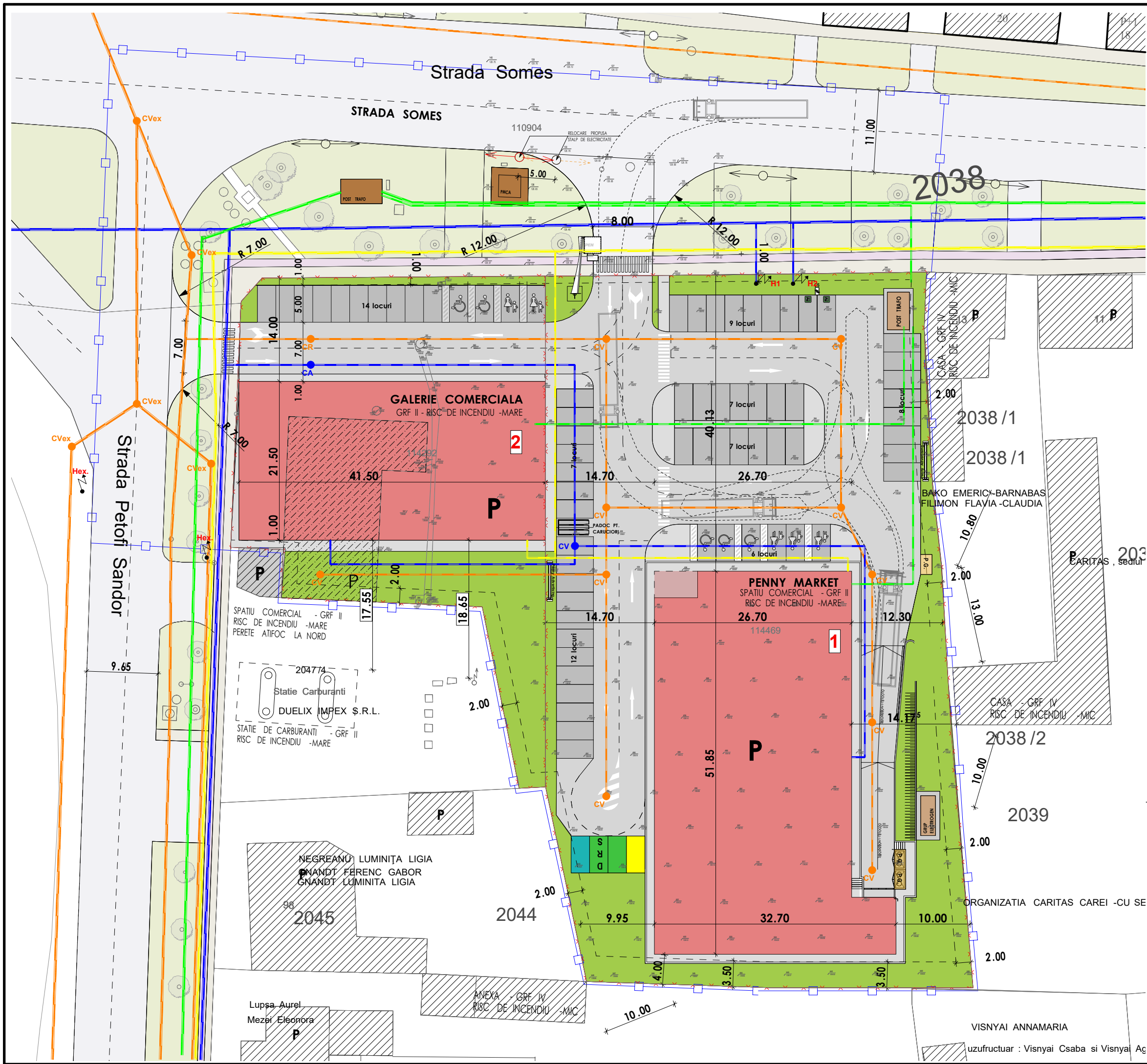
DATA:
08/2025

PLAN DE SITUATIE

proprietatea asupra terenurilor

PR. NR. 502/2025

A05



LEGENDA

- LIMITA ZONA STUDIATA PROPUSA
- LIMITA PARCELA APARTINAND BENEFICIARULUI
- RETEA DE DISTRIBUTIE DE GAZE NATURALE STRADALA EXISTENTA
- RETEA DE ALIMENTARE CU APA STRADALA EXISTENTA
- RETEA DE CANALIZARE STRADALA EXISTENTA
- LINIE ELECTRICA SUBTERANA STRADALA EXISTENTA
- HIDRANT SUPRATERAN DN100 EXISTENT
- RETEA DE APA PROPUSA
- BRANSAMENT ELECTRIC - L.E.S. (LINIE ELECTRICA SUBTERANA) PROPUSA
- RETEA DE CANALIZARE PROPUSA
- CAMIN APOMETRU PROPUS
- CAMIN RACORD CANALIZARE PROPUS
- CAMIN DE VANE PROPUS
- CAMIN DE VIZITARE PROPUS
- HIDRANT SUPRATERAN DN100 PROPUS

CARACTERISTICI TEHNICE

SUPRAFATA TEREN STUDIAT = 11 000.00 MP
SUPRAFATA TEREN IN PROPRIETATEA BENEFICIARULUI = 7 081.00 MP
Sc - CONSTRUCTIE EXISTENTA PROPUSA SPRE DESFIINTARE = 356.00 mp
Sc - CONSTRUCTIE EXISTENTA PROPUSA SPRE DESFIINTARE = 356.00 mp
REGIM DE INALTIME - CONSTRUCTII PROPUSE - PARTER/max. P+1
Sc - PROPUSE = 2 450.00 mp
Scd - PROPUSE = 2 450.00 mp
Hmaxim = 7.00 m

POT maxim PROPUS = 40.00%

Categoria de importanta - "C" NORMALA
Clasa de importanta - III

NR. LOCURI PARCARE PROPUSE = 70
din care:
NR. LOCURI PARCARE PT. DIZABILITATI = 5
NR. LOCURI PARCARE PT. FAMILII = 5

CUT maxim PROPUS = 0.40

VERIFICATOR	NUMELE	SEMNPAT	REFERAT	CERINTA

COORDONATOR	NUMELE	SEMNPAT	SCARA: 1:500	PLAN DE SITUATIE
PROIECTAT	ing. Keresztes-Szoke Levente		DATA: 08/2025	
DESENAT	ing. Kovacs Szabolcs			

Investitia: CONSTRUIRE PENNY MARKET SI GALERIE COMERCIALA mun. Carei, str. Somes, nr. cad 114469,114292, jud. Satu Mare	Faza: P.U.Z.
Beneficiar: SC RAKOCZI SRL si LUKACS-RAKOCZI LEVENTE mun. Carei, str. Ioan Slavici, nr. 9, jud. Satu Mare	

PR. NR. 502/2025	A06
------------------	-----